



Usurbilgo Udala

2023/04/25

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO APIRILAREN 25EAN  
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

**BERTARATUAK:**

**Alkatea:** Agurtzane Solaberrieta Mesa.

**Zinegotziak:** Beñat Larrañaga Urdanpilleta eta Ainhoa Arrozpide Landa.

**Idazkaria:** Garazi Etxeberria San Miguel.

Ez dira bertaratu: Lur Etxeberria Gurrutxaga eta Joxe Mari Iribar Zapirain.

**1.- 2023KO MARTXOAREN 28KO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.**

Batzarkideek 2023ko martxoaren 28ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- ATXEGALDEKO ERDIKO KALEA 2 ETXEAN IGOGAILUA ORDEZKATZEKO ETA OZTOPO ARKITEKTONIKOAK KENTZEKO OBREI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2022OHAN0001).**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2022-0070  
2022-OHAN-0001

Atxegaldeko ERDIKO KALEA 2 ETXEKO JABEKIDEEN ordezkartzan diharduen PATRICIA CASTRO ARISTIZABAL arkitektoak, Atxegaldeko Erdiko kalea 2 etxean igogailua ordezkatzeko eta oztopo arkitektonikoak kentzeko obren lehen erabilera baimena eskatu du.

**AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA**

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022ko maiatzaren 6an, zera erabaki zuen: txegaldeko ERDIKO KALEA 2 ETXEKO JABEKIDEEN ordezkartzan diharduen ANE GARMENDIA PLACENCIA andereri, Atxegaldeko Erdiko kalea 2 etxean igogailua ordezkatzeko eta oztopo arkitektonikoak kentzeko udal baimena ematea.

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	69.864,49 €
<b>Obra amaierako ziurtagiria:</b>	<b>72.958,39 €</b>
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 680,28 € Fidantza (%120): 816,34 € (jarri gabea)



Usurbilgo Udala

2023/04/25

## LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, ERDIKO KALEA 2 ETXEKO JABEKIDEEN ordezkartzan diharduen ANE GARMENDIA PLACENCIA andereri, Atxegaldeko Erdiko kalea 2 etxean igogailua ordezkatzeko eta oztopo arkitektonikoak kentzeko udal baimena eskatu du.

## TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2023ko martxoaren 27an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman dio.

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

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

**LEHENDABIZI:** Atxegaldeko Erdiko kalea 2 etxean igogailua ordezkatzeko eta oztopo arkitektonikoak kentzeko obrei lehen erabilera baimena ematea.

**BIGARRENA:** Erabakia errenta teknikariari jakinaraztea, zergen kitapena egin dezan.

**HIRUGARRENA:** Erabakia berri interesatuari ematea.

### **3.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO S-6 (AGERREAZPI) SEKTOREKO BEP 3.4 PARTZELAN 12 ETXEBIZITZA ETA GARAJEAK ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2022OHAN0006).**

Esp.zk.: HZ.04/2022-0118  
2022-OHAN-0006

CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoroko BEP 3.4 partzelan 12 etxebizitza eta garajeak eraikitzeke Oinarrizko Proiektua aurkeztearekin batera, dagokion udal baimena eskatu du.

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>1.149.855,00 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberrako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 2.010 €
	Fidantza (%120): 2.412 €.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

## TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Oinarrizko Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko martxoaren 27an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

### **BULEGO TEKNIKOA**

**Udal Teknikariak Alkate andreari**

### **OBRA HANDIAK**

### **S-6 (AGERREAZPI) SEKTOREKO BEP 3/4 PARTZELAN 12 ETXEBIZITZA ETA GARAJEAK ERAIKITZEKO OBRA BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Pedro Aburuza Rezola

ESKAERA: S-6 (Agerreazpi) Sektoroko BEP 3/4 partzelan 12 etxebizitza eta garajeak eraikitze baimena

ESKAERA DATA: 2023-03-07

KOKAPENA: S-6 (Agerreazpi)

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2022-OHAN-0006 (HZ.04/2022-118)

AURREKONTUA (PEM): 1.149.855 euro

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 2.010 € FIDANTZA (%120): 2.412 €

---

### **AURREKARIAK**

- 2022ko martxoaren 11n, Pedro Aburuza Rezola jaunak, Construcciones Aburuza SL enpresaren izenean, S-6 AGERREAZPI sektoreko BEP 3/4 lursailean 12 etxebizitza eta garajeak eraikitze baimena eskatu zuen. Horretarako, dagokion oinarrizko proiektua aurkeztu zuen.
- 2022ko ekainaren 13an, udal arkitektoak txostena egin zuen, besteak beste, honakoa zioena:

*C.1. Teknikari honek, hobeto oinarritutako beste iritzien kalterik gabe, uste du aurkeztutako Oinarrizko Proiektuak, txosten honen B atalean aztertutakoaren arabera, ez duela indarreko udal planeamenduan ezarritako baldintzak betetzen; beraz, baldintzak betetzen dituen proiektu bat aurkeztu beharko da.*

*C.2. Besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:*

- *Hegalkiak ez dute metro bateko sakonera gaindituko. Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera, hegalkinaren sakonera elementu irtenenetik dagokion fatxadaraino neurtuko dira. Beraz, gehieneko hegalkinak zehazteko, elementurik irtenena hartuko da kontuan, kasu honetan kanpoko baranda.*
- *Etxebizitzan barruko eskailerek gutxienez 90 cm-ko zabalera izan beharko dute. Halaber, kontramailen eta hatz-marken neurriek ezarritakoa bete beharko dute (geh. 19 cm. eta min. 27 cm)*
- *Txapitula duten geletan justifikatu egin beharko da ezarritako baldintzak betetzen dituztela (2,20 cm baino gehiagoko garaiera erabilgarriaren % 70).*



- *Proposaturiko sestra gaineko azalera eraikigarria (gutxigorabehera 1.250 m<sup>2</sup>) baimendutako gehieneko eraikigarritasuna baino handiagoa da, indarrean dagoen planeamenduaren arabera, eraikigarritasun hori 1.200 m<sup>2</sup>koa da. Beraz, aurkezten den edozein proiektu azalera hori errespetatu beharko du.*
- *Hondakinen gelari dagokionez, proiektuan proposatzen da eraikinaren edukiontzietarako erreserbatutako lekua garajeetarako solairuan kokatzea, kanpotik sarbide zuzenik gabe. Soluzio hori ez da onargarria. Aurkezten den proiektuak udal-ordenantzan ezarritakoa bete beharko du.*

*C.3. Oinarrizko Proiektua dagokion elkargo-ofizialaren ikus-onetsiarekin aurkeztuko da, bai digitalean, baita paperean ere.*

- 2023ko martxoaren 7an, udal arkitektoak eskatu bezala, Pedro Aburuza Rezola jaunak, Construcciones Aburuza SL enpresaren izenean, S-6 AGERREAZPI sektoreko BEP 3/4 lursailean 12 etxebizitza eta garajeak eraikitzeko Oinarrizko Proiektu berria aurkeztu du dagokion baimena eskatzeko xedearekin.

## TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Oinarrizko Proiektua aurkeztu du (Iñigo Gómez de Segura arkitektoak sinatua, baina dagokion elkargoak ikus-onetsi gabe), EKTak agintzen duen gutxieneko dokumentazioa barne hartzen duena: agenteak, aldez aurreko informazioa, proiektuaren deskribapena, eraikinaren prestazioak, eraikinaren sostengua, suteetarako segurtasuna, hondakine bilketa eta hustuketa, planeamenduetarako kokapen-planoa, kokalekuaren plano, urbanizazio-planoa, solairuen plano orokorrak, estalkien planoak, altxaerak eta sekzioak, eta gutxi gorabeherako aurrekontua.

Espedientea eta orain aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- **HIRIGINTZA ERREGIMENA:** Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai dugun partzela S-6 (C/SE) AGERRE AZPI lurzoru urbanizagarrian dago. Eremu horretan onartutako hirigintza tresna aipagarrienak honakoak dira:
  - *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreko **Plan Partzialaren 2. aldaketa** (erabakia, GAOn 2011ko urtarrilaren 13an argitaratua).*
  - *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreko **Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren 2. aldaketa** (erabakia, GAOn 2013ko apirilaren 23an argitaratua).*
  - *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreari dagokion **Urbanizazio Proiektuaren 3. Aldaketa** (erabakia, GAOn 2021eko azaroaren 29an argitaratua).*



Usurbilgo Udala

2023/04/25

Bete beharreko hirigintza-parametroei dagokienez, hona hemen indarrean dagoen Plan Partzialak ezartzen dituenak eta Oinarrizko Proiektuak proposatutakoak:

	Plan Partziala	Oinarrizko Proiektua	
Kalifikazio zehatua	Etxebizitza librea	Sustapen libreko etxebizitzak	BETETZEN DA
Lursailaren azalera	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	BETETZEN DA
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa	592 m <sup>2</sup>	592 m <sup>2</sup>	BETETZEN DA
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa	1.200 m <sup>2</sup>	1.198,75 m <sup>2</sup>	BETETZEN DA
Etxebizitza kopurua	12	12	BETETZEN DA
Aparkalekuak	Gutxienez 17	18	BETETZEN DA
Eraikinaren oinplanoaren gehieneko neurriak	32 x 12 m	32 x 12 m	BETETZEN DA
Profila	SS/EP/2PA/BC	Erdisoto bat eta hiru solairu sestra gainean	BETETZEN DA
Sestra azpiko erabilerak	Garajeak eta eranskinak	Garajeak	BETETZEN DA
Sestra gaineko erabilerak	Etxebizitza	Etxebizitza	BETETZEN DA
Lerrokadurak	Gehienekoak eta derrigorrezkoak	Planoetan justifikatuak	BETETZEN DA

Sestra gaineko eraikigarritasuna betetzeari begira, proiektuak dagokion justifikazioa jasotzen du, batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzeko 80/2022 Dekretuaren irizpideak kontuan hartzen dituenak, eta bestetik, GAO 2014ko urriaren 13an argitaratutako udal irizpideak kontuan hartzen dituenak (horiek ere, eraikigarritasun konputoari lotuak).

80/2022 Dekretuaren arabera, eraikigarritasuna zenbatzeko, ez da azalera eraikitzen hartuko kanpoko espazio irekiei dagokiena, hala nola balkoiei, terrazai, logieiei edo esekilekuei dagokiena, ez hirigintza-ondorioetarako, ez bestelako ondorioetarako, gehieneko etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bakoitzeko eraikitako 10 m<sup>2</sup>-ra arte.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

Behe solairuan, berriz, udal irizpideei jarraiki, lehen solairuetako balkoiaren proiektiotik sortutako kanpoko espazio estalia ez da aintzat hartuko eraikigarritasun modura, beti ere, horizontalki 1 m-ko hondoa gainditzen ez duenean. Gure kasuan, lehen solairuko balkoiaren proiektioak ez du 1m-ko sakonera gainditzen.

Alderdi horiek kontuan hartuta, eta gainerako eraikigarritasun-irizpideak ahaztu gabe, ontzat eman daiteke proposatutako azalera eraikia.

- BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA: Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, arau orokorren 37 artikuluari jarraiki, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzetako dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzen dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzetako eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

Atariari dagokionez, aipatutako dekretuan adierazitakoa betetzen dela egiaztatzen da proiektuaren memorian. Eraikinerako sartzeko atearen ondoan dagoen barruko espazioan 2 metroko diametroa duen zirkulu bat inskriba daiteke lurzoruaren planoan. Eraikinerako sartzeko ateak zati gardenak izango ditu, barrualdea eta kanpoaldea ikusteko, azalaren % 75ean gutxienez. Zati garden horiek 0,70 m eta 1,70 m bitarteko garaieran kokatuko dira.

Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, hain zuzen, bizigarritasun-baldintzak betetzen direla baieztatzen duena, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurtasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia). Hortaz, ontzat eman daiteke proposatutako barnebanaketa.

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

Hondakinen gelari dagokionez, lokalaren neurriak eta ezaugarriak bat datoz Eraikuntzako Kode Teknikoan eta gainerako legeria aplikagarriaren xedatutakoarekin. Edukiontzien biltegiaren azalera erabilgarriaren kalkulua, 12 etxebizitzetako bakoitzaren etxebizitza-motaren eta gelakopuruaren arabera egin dela justifikatu da. Eraikinerako ohiko okupatzaileen kopurua, EKTren irizpideei jarraiki, gehienez 68 pertsonakoa dela kontuan hartuta, hondakinen gelak 13,06 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du, EKTren taularen bidez dimentsionatutakoa (12,62 m<sup>2</sup>) baino handiagoa dena. Edukiontzien biltegiaren kokapena erdisotoko solairuan aurreikusten da, kanpotik zuzeneko sarbidea izango du eta hegoaldeko fatxadan egongo da, oinezkoen eta ibilgailuen sarbidearen ondoan.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

Horrez gain, proiektuaren memoriaren arabera, Usurbilgo udalerrian hondakinak bildu eta tratatzeko zerbitzua arautzen duen ordenantzaren 20. artikuluan adierazitakoa betetzen dela egiaztatzen da:

Eraikinak etxebizitzetako hondakin arruntak biltegitzeko gela bat du, eraikinaren lerrokaduraren barruan kokatua. Erdisotoko solairuan dago, bilketa-ibilgailuek erabiltzen duten bidetik sar daiteke, eta kanpotik zuzeneko sarbidea du. Sartzeko, ez da beharrezkoa eraikineko beste barne-espazio batzuk zeharkatu behar izatea. Barruan ez du eskailerarik, eta ez dago bi solairutan banatuta.

- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.010 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (2.412 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- EXEKUZIO PROIEKTUA: Obrak hasi aurretik, Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da, dagokion elkargoak ikus-onesia.
- ZUINKETA AKTA: Obrak hasteko, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri eta zuinketa akta izenpetu beharko da.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
  - Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
  - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete
- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
- *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
- *Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.*
- *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
- *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
- *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

## ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, S-6 (Agerreazpi) Sektoreko BEP 3/4 partzelan 12 etxebizitza eta garajeak eraikitzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

Hori da behean sinatzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste batzuen kaltetan izan gabe. Udalarari jakinarazten zaiona, dagokion erabakia har dezan.

Usurbilen, sinaduraren datan.  
Udal Teknikaria  
Izta.: Joxean Erasun

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreko BEP 3.4 partzelan 12 etxebizitza eta garajeak eraikitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Iñigo Gomez de Segura Albeniz arkitektoak 2023ko otsailan idatzitako Oinarrizko Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi aurretik**, elkargo ofizialak ikus onetsitako **Exekuzio Proiektua** aurkeztu beharko da, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokitzuz, udalaren oniritzia jaso dezan.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**





Usurbilgo Udala

2023/04/25

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.010 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.412 €). 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.

**2.412 €-ko fidantza**, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2022-OHAN-0006*" jarriaz kontzeptuan.

- **Obrak hasi aurretik**, obrei hasiera ofiziala emateko **ZUINKETA AKTA** izenpetu beharko da. Horretarako beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da.
- **AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK**: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- **EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA**: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- **IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA**: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- **LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA**: Gogorazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- Telekomunikazio Azpiegituren proiektua aurkeztuko da.
- **Urriaren 21eko 250/2003 Dekretuaren arabera, Eraikinaren Liburua osatu beharko da, berau jasotzeko dagokion armairua prestatuz. Armairuaren gutxieneko neurriak honako hauek izango dira: 0,50m<sup>2</sup>ko planta-azalera, eta metro bateko altuera. Suaren eta hezetasunaren aurkako materialez egina 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.**
- Obra baimenaren epeak:



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
- Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
- Obraren egikaritza epe gehiengoa: 12 hilabete.
  
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
  - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko zireratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.
  - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
  - Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.
  - Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
  - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.
  
- **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 araberako segurtasun neurriak beteko dira.
  - Baimena hau hirugarrengoen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

#### **4.- LURSAILEN LAGAPENA GAUZATZEKO EPEA LEHEN ERABILERA BAIMENA ESKATU ARTE LUZATZEKO LASARTE-ORIAKO UDALAK EGINDAKO ESKAERA AINTZAT HARTZEA (2023OHAN0006).**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2020-0408  
2023-OHAN-0006

#### AURREKARIAK



Usurbilgo Udala

2023/04/25

LASARTE-ORIAKO UDALAK, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeko baimena eskatu zuen.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko urriaren 26an egindako bilkura zera erabaki zuen: Lasarte-Oriako Udalari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeko udal baimena ematea. Baimendutako obrak honako ezaugarriak honakoak ziren:

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>2.848.374,06 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 26.199,06 €
	Fidantza (%120): <b>31.438,87 €</b>

#### EXEKUZIO PROIEKTUA

Tokiko Gobernu Batzarrak emandako baimenean ezarritako baldintzak betetze aldera, 2023ko otsailaren 15ean, Lasarte-Oriako Udalak Exekuzio Proiektua aurkeztu zuen, udalaren oniritzia jaso zezan. Obraren ezaugarriak nabarmen aldatu ziren:

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>4.626.084,40 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 257.570,66 €
	Fidantza (%120): <b>309.084,79 €</b>

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko martxoaren 1ean emandako txostena kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko martxoaren 14an zera erabaki zuen:

**LEHENDABIZI:** Lasarte-Oriako Udalaki, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeko aurkeztutako Exekuzio Proiektua ontzat ematea.

**BIGARRENA:** Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko urriaren 26an emandako baimenean ezarritako baldintzak beteko dira ondoko zehaztasunak kontutan izanik:

- **Hondakin Kudeaketarako aurrekontua nabarmen igo denez, hasieran**



Usurbilgo Udala

2023/04/25

**zehaztutako fidantza egokitu da. Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 257.570,66 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (309.084,79 €). 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.

**309.084,79 €-ko fidantza**, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2023-OHAN-0006*" jarriaz kontzeptuan.

- **Obrak hasi aurretik**, obrei hasiera ofiziala emateko **ZUINKETA AKTA** izenpetu beharko da udal aparejadorearekin. Horretarako beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da.

Ezinbestean konprobatu eta egiaztatu beharko da jatorrizko Hirigintza Fitxan Udalarena zen azalera, Arauen Aldaketa puntularen bidez ondoriozko diren partzeletan bihurtzen dena, ez dela inolaz ere murrizten. Hau da, jatorrizko eta ondoriozko partzelen zuinketa zehatza egin beharko da azalera errealak konprobatzeko eta aldaketaren ondorioz Udalari dagokion azalera, bertan neurtutako azalera errealak, murrizketarik jasan ez duela ziurtatzeko.

- **Obrak hasi aurretik**, Usurbilgo Udalari **lagatzeko lurzorua** eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita.

LURSAILAREN TITULARTASUN ALDAKETA/ LAGAPENA: Lur-lagapena eskritura publiko bidez egingo zaio Usurbilgo Udalari, hilabeteko epean, obrak hasi aurretik eta zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita (eta ez harrera-akta sinatzen denetik, interesdunak orain eskatu bezala).

**HIRUGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari, diruzainari –*hondakinen kudeaketa fidantza jaso dezan*–, eta errenta teknikariari –*EIOZ zerga eguneratu dezan, kitapen berria eginez*– emango zaio.

### LURSAILEN LAGAPENA ATZERATZEKO ESKAERA

Orain berriz, 2023ko martxoaren 21ean, Lasarte-Oriako Udalak lursailen lagapena atzeratzeko eskaera egin du.

### TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako eskaera aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasan Arancon



Usurbilgo Udala

2023/04/25

jaunak, 2023ko apirilaren 13an ALDEKO txostena eman du. Hitzez hitz honela dio txostenak:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andreari**  
**ATSOBAKAR EREMUKO HEU 108.4 ETA HEU 108.5 EXEKUZIO**  
**UNITATEETAN KIROL INSTALAZIOAK ERAIKITZEKO BAIMENARI**  
**LOTUTAKO LUR-LAGAPENA ATZERATZEKO ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Lasarte-Oriako Udala  
ESKAERA DATA: 2023-03-21  
KOKAPENA: A-108 ATSOBAKAR eremua, HEU 108.4. eta HEU 108.5.  
exekuzio unitateak, Usurbil.  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-06 (HZ.04/2020-0408)  
EXEKUZIO PROIEKTUAREN AURREKONTUA (PEM): 4.626.084,4 euro  
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 257.570,66 €      Fidantza (%120):  
309.084,79 €

---

**AURREKARIAK**

- 2021eko otsailaren 18an Lasarte-Oriako Alkateak A-108 ATSOBAKAR eremuan HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol instalazioak eraikitzeke Oinarrizko Proiektua aurkeztu zuen.
- 2021eko martxoaren 12an interesdunak dokumentua teknikari gaituak izenpetua (cd-an) eta teknikari gaituaren aitorpena aurkeztu zituen.
- 2021eko martxoaren 30ean Zerbitzuetako buruak ALDEKO txostena eman zuen azpiegiturei dagokionean.
- 2021eko apirilaren 7an Udal arkitektoak txostena eman zuen bete beharreko baldintzak zehaztuz.
- 2021eko maiatzaren 12an interesdunak dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen.
- 2021eko uztailaren 12an udal arkitektoaren txostena, aholkulari juridikoari txostena eskatuz.
- 2021eko irailaren 6an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2021eko irailaren 30ean, aholkulari juridikoak txostena idatzi zuen, besteak beste, honakoa zioena:

*Beraz, aldeko txostena ematen zaio Lasarteko Udalak hartutako konpromisoari, eta emango den lizentzian honako baldintza hau ezarri beharko da:*

*Usurbilgo Udalarik lagatzeko lurzorua eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita, eta obrak hasi aurretik”.*

- 2021eko urriaren 7an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2021eko urriaren 8an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zion dokumentazio gehigarriari, besteak beste, honako baldintzekin:

*Obra hasi aurretik:*



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- **Exekuzio Proiektua aurkeztu eta bere onespena jaso beharko da.** Exekuzio proiektuak (eta obren egikaritzak) ezinbestean indarrean den aplikaziozko araudia bete beharko du (AASSTB, indarrean dagoen plangintza dokumentua, CTE, RITE, Tentsio baxuko Reglamentua, e.a.).
  - Udal aparejadorearekin zuinketa akta izenpetu beharko da.
  - Usurbilgo Udalari lagatzeko lurzorua eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita, eta obrak hasi aurretik.
  - Hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ordaindu beharko da.
- Obra epeak:
- Obrak hasteko: 6 hilabete.
  - Obren egikaritzak: 1 urte.
  - Obrak geldituta egon litezkeen epea: 6 hilabete.
- 
- 2021eko urriaren 26an egindako ohiko bilkuran Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarrak Kirol-instalazioak egiteko baimena ematea erabaki zuen.
  - 2023ko otsailaren 15ean Lasarte-Oriako Udalak, udal arkitektoak eskatu bezala, Exekuzio Proiektua aurkeztu du.
  - 2023ko martxoaren 1ean udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zion, honakoa zioena, besteak beste:
    - **LURSAILAREN TITULARTASUN ALDAKETA / LAGAPENA:** Lur-lagapena eskritura publiko bidez egingo zaio Usurbilgo Udalari, hilabeteko epean, obrak hasi aurretik eta zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita.  
(...)  
**Ohartarazten da ez dela lehen erabilerako baimenik emango ez bada alde aurretik luraren lagapena gauzatu.**
  - 2023ko martxoaren 21ean Lasarte-Oriako Udalak lagapena atzeratzeko eskaera egin du.

ERLAZIONATUTAKO ESPEDIENTEA: HZ.01/2017-0400 (Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 Atsobakar Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetako eta alboko espazio publikoaren Antolamendu Xehatuaren ALDAKETA)

## TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Lasarte-Oriako Udalak lursailen lagapena atzeratzeko eskaera egin du. Eskaerarekin batera aurkeztutako idazkiak dioenez, Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketak lagapenik aurreikusten ez duen arren, lagapena justifikatuta dago lurzorua ez galtzeko beharrezkoak eta kirol-instalazioa eraikitzeko erabiliko diren lurzoruen titulartasuna erregularizatzeagatik. Lasarte-Oriako Udalak beharrezkoa ikusten du egoera erregularizatzea, lurrak trukatzuz (horien izaera kontuan izanik), baina izapidetzea konplexua denez, ezinezkoa dela dio hilabeteko epean burutzea (zuinketa-akta sinatzen denetik kontaktzen hasita) lizentzian adierazten den bezala, besteak beste, Usurbilgo Udalak lurrak banantzea eta elkartzea baimendu behar baitu.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

Hori dela eta, eskatzen da lagapena egiteko betebeharra eraikinaren lehen okupazioko lizentziara arte atzeratzea, eta lehen okupazioko lizentzia emateko baldintza gisa jartzea lurak alde aurretik lagatzea.

## ONDORIOA

Goian esandakoa eta udal arkitektoak egindako txostena (2023ko martxoaren 1ekoa) kontuan hartuta, lurak lagatzeko eskriturak egiteko epea luzatzeari ALDEKO txostena idazten zaio.

Gogorarazi nahi da, martxoko txostenari jarraiki, ez dela lehen erabilerako baimenik emango ez bada alde aurretik lurraren lagapena gauzatu.

Usurbilen, sinaduraren datan  
Udal Teknikaria  
Izta.: Joxean Erasun

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** Lursailen lagapena gauzatzeko epea lehen erabilera baimena eskatu arte luzatzeko Lasarte-Oriako Udalak egindako eskaera aintzat hartzea.

**BIGARRENA:** Tokiko Gobernu Batzarrak 2023ko martxoaren 14an emandako baimenean ezarritako baldintzak beteko dira ondoko zehaztasuna kontutan izanik:

- Usurbilgo Udalari **lagatzeko lurzorua** eskritura publiko bidez egingo da lehen erabilera baimena eman aurretik. Hala egin ezean, eraikinak ez du jasoko lehen erabilera baimenik.

**HIRUGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari emango zaio.

**5.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO S-56 (ALDAPATXO) EREMUKO HEU 56.3 EXEKUZIO UNITATEKO ALDAPATXO ETXEKO TEILATUPEAN ETXEBIZITZA BERRI BAT EGOKITZEKO OBRETARAKO UDAL BAIMENA EMATEA (2023OHAN0008).**

ESP.ZK.: HZ.04/2023-0089  
2023-OHAN-0008

OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE andereak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-56 (Aldapatxo) Eremuko HEU 56.3 exekuzio unitateko Aldapatxo etxeke teilatupean etxebizitza berri bat egokitze obretarako udal baimena eskatu du.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>71.220,94 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabera hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.509,45 €
	Fidantza (%120): 1.811,34 €.
Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	<b>8.532,17 €</b>

### TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko apirilaren 3an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andreari**  
**OBRA HANDIAK**  
**ALDAPATXO ETXEKO (KALEZAR 8) ESTALKIPEKO SOLAIRUAN**  
**ETXEBIZITZA EGOKITZEKO OBRA BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Julen Arteaga Iriondo

ESKAERA: Aldapatxo etxe estalkipeko solairuan etxebizitza egokitzeko obra baimena

ESKAERA DATA: 2023-03-06

KOKAPENA: Kalezar, 8. Usurbil

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-008

ERLAZIONATUTAKO ESPEDIENTEAK: HZ.13/2017-470, 2022-HKON-010, 2023-OHAN-0024

AURREKONTUA (PEM): 71.220,94 euro

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 1.509,45 €      FIDANTZA (%120):  
1.811,34 €

---

### **AURREKARIAK**

- 2017ko irailaren 13an Eustakio Arrojeria Eguzkiza jaunak hirigintza kontsulta egin zuen A-56 ALDAPATXO eremuko HEU 56.3.an Aldapatxo etxe estalkipean etxebizitza ezartzeko aukeraren inguruan.
- 2017ko azaroaren 13an udal arkitektoak txostena idatzi zuen, besteak beste, honakoa zioena:

*Ikusirik alde batetik A-56 ALDAPATXO eremuari dagokion fitxak espreski debekatzen duela estalki behean etxebizitza erabilera eta bestetik, 2016ko abuztuaren 3an AASS-TB-ren araudi orokorrari eragiten dion aldaketa onartu zela, modu orokorrean estalki*





*behetan etxebizitza erabilera baimenduz, juridikoki aztertu beharko litzateke, kasu honetan bideragarria den ala ez. Erantzuna baiezkoa balitz, ezinbestean etxebizitzak 37.2. artikulua ezarritako baldintzak bete beharko ditu, baita hirigintza fitxak ezartzen duen etxebizitza kopurua ere.*

- 2018ko ekainaren 19an udal idazkariak txostena egin zuen, “*estalkipeko solairuetan bizitegi erabilera baimentzen dela*” ondorioztatzen zuena.
- 2018ko ekainaren 20ko alkate dekretuaren bidez hirigintza kontsultari aldeko erantzuna eman zitzaion, ondorengo baldintzarekin:

*(...) ezinbestean etxebizitzak 37.2 artikulua ezarritako baldintzak bete beharko ditu, baita hirigintza fitxak ezartzen duen etxebizitza kopurua ere.*

- 2020ko azaroaren 9an interesdunak etxebizitza berria ezarri ahal izateko argibideak eskatu zituen.
- 2021eko ekainaren 8an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2022ko ekainaren 5ean udal arkitektoak txostena egin zuen, honako ondorioa jasotzen zuena:

*Gauzak horrela, ikusirik etxebizitza berriak ez litzateke irisgarritasun baldintzak bete, hirigintza kontsultaren KONTRAKO txostena egiten da.*

- 2022ko irailaren 16an, Kalezar 8 etxeko jabekideek Aldapatxo etxean igogailua jartzeko obra baimena eskatu zuten.
- 2022ko abenduaren 1ean udal arkitektoak aldeko txostena egin zuen:

*Goian esandakoa kontuan izanik, Aldapatxo etxean igogailua jartzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.*

- 2023ko martxoaren 6an, Julen Arteaga Iriondo jaunak Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko baimena eskatu du.

## TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Julen Arteaga Iriondo jaunak Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko baimena eskatu du. Horretarako, dagokion proiektua aurkeztu du (berak sinatua, dagokion elkargoak ikus-onesi gabe), honakoak jasotzen dituena, besteak beste: Memoria, Kalitate Kontroleko Plana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Planoak eta Segurtasunari eta Osasunari buruzko Oinarrizko Azterlana.

Aurkeztutako dokumentazioa eta eskaerari lotutako espedienteak aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- **HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA:** Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, Aldapatxo etxea hiri lurzoruan kokatzen da, hain zuzen, A-56 ALDAPATXO eremuan. Dagokion hirigintza fitxak (HEU 56.3) honakoak ezartzen ditu, besteak beste:

**Irizpideak eta helburuak:** Eremuan jasotako eraikuntzaren mantentzea eta beraren urbanizazioa..

**Erabilerak:** HEU 56.3 Egungo erabilerak mantentzen dira. Estalkipeko solairua ez da bizigarria.

**Eraikuntzaren baldintzak:** Egungoak.

**Ordenazioa:** Eraikuntza nagusi guztietarako eraikitako azalera finkatzen da.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

Erabilerari dagokionez, gogorarazi nahi da estalkipeko solairuko erabilera aldaketari buruzko kontsultari (bertan etxebizitza egokitzeari) aldeko erantzuna eman zitzaiola 2018ko 707 Dekretuaren bidez, Usurbilgo Hirigintza-Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen berrikuspenaren testu bategineko araudiaren aldaketa puntualaren baitan (GAOn 2016ko abuztuaren 6an argitaratua):

**37. artikulua. Izaera orokorrean aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak.**

(...).

*Eraikuntzen erabilera eta bizigarritasun baldintzak:*

(...).

**- Estalkipeko solairuak:**

1. *Ganbara eta teilapekoak trastetegi eta etxebizitzaren lagungarri izatekoak dira; bai eta makineria eta instalaketan elementu teknikoak sartzeko ere.*

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 neuriei 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.*

Hortaz, kontuan izanik estalkipeko solairuan etxebizitza erabilera baimengarria dela eta igogailua jartzeko baimenari esker irisgarria izango dela, ontzat eman daiteke erabilera aldaketa, beti ere, goian aipatu bezala, indarrean den aplikaziozko gainontzeko araudia betetzen bada (bizigarritasun baldintzak, irigarritasunari buruzko 68/2000 Dekretua, EKT, Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.)

Araudia betetzeaz gain, 11/2008 Legeari jarraiki, interesdunak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioaren %15 ordaindu beharko dio Udalari (txosten honi erantsita doa horri dagokion kalkulua).

- **BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA:** Eraikinen erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, Arau Subsidiarioen arau orokorren 37 artikuluan arabera, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzari dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzan dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).

Proiektuaren memorian jasotako hirigintza justifikazioa aztertuta, hain zuzen, bizigarritasun-baldintzak betetzen direla baieztatzen duena, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurtasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irigarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia).



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Etxebizitzaren barneko espazioei dagokienez, 68/2000 Dekretuaren arabera, irisgarritasun araudia ez da aplikagarria. Bermatuta egongo da, ordea, etxebizitza berriarekiko irisgarritasuna igogailu berriari esker.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.509,45 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (1.811,34 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Orohar, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
  - Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
  - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Obralanak egiteko lur publikoa okupatu beharko balitz, dagokion baimena eskatu beharko da.
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
  - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.
  - Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren eguneratzea.
  - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.
- BESTEAK: Edonola, indarrean dagoen eta aplikagarria den araudia bete beharko da.

## ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti



Usurbilgo Udala

2023/04/25

ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

Usurbilen, sinaduraren datan.  
Udal Teknikaria

Izta.: Joxean Erasun

## HIRIGINTZA-KARGEN BALORAZIOA

### Araudi aplikagarria:

- 6/1999 Foru Dekretua, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua zerga alorreko erregistro ofizialetan ageri diren balioak erreferentzia hartuta zehazteko prozedura onartzen duena (11. artikulua).
- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea (27. artikulua).
- 11/2008 Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.

**Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren gainean indarrean dagoen legeko kuota, urbanizazio-kargarik gabe:**

#### Egungo balioa (trasteleku erabilera):

$BE = (MB / 1,38) - EK$   
 $476,31 \text{ €/m}^2(t) = (MB / 1,38) - 240 \text{ €/m}^2(t)$   
 $MB = 988,51 \text{ €/m}^2(t)$

#### Azalpena:

BE: oinarritzko balio eragingarria  
MB: merkatuko balioa  
1,38: sustapen inmobiliarioaren gastuak eta mozkinak ponderatzen dituen konstantea  
EK: eraikuntza kostua

#### Erabilera aldaketaren ondorengo balioa (etxebizitza erabilera):

$BE = (MB / 1,38) - EK$   
 $476,31 \text{ €/m}^2(t) = (MB / 1,38) - 750 \text{ €/m}^2(t)$   
 $MB = 1.692,31 \text{ €/m}^2(t)$

#### Balioaren gehikuntza (gainbalioa):

$\{1692,31 \text{ €/m}^2(t) - 988,51 \text{ €/m}^2(t)\} \times 80,82 \text{ m}^2(t) = 56.881,12 \text{ €}$

**Lagapenaren balioa (%15) =  $56.881,12 \text{ €} \times 0,15 = 8.532,17 \text{ €}$**

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE andereari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-56 (Aldapatxo) Eremuko HEU 56.3 exekuzio unitateko Aldapatxo etxeko teilatupean etxebizitza berri bat egokitzeko obretarako udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Antton Korta Torrente eta Julen Arteaga Iriondo arkitektoek 2023ko martxoan idatzitako Exekuzio Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian



aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.

- **Obrak hasi aurretik, ezinbestean**, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikulua xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion 8.532,17 €-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.

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

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.509,45 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.811,34 €). 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.

**1.811,34 €-ko fidantza**, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2023-OHAN-0008*" jarriaz kontzeptuan.

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Etxebizitzaren barneko espazioei dagokienez, 68/2000 Dekretuaren arabera, irisgarritasun araudia ez da aplikagarria. Bermatuta egongo da, ordea, etxebizitza berriarekiko irisgarritasuna igogailu berriari esker.

- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Obralanak egiteko lur publikoa okupatu beharko balitz, dagokion baimena eskatu beharko da.
- Obra baimenaren epeak:
  - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
  - Obraren egikaritza epe gehiengoa: 12 hilabete.
- Edonola, indarrean dagoen eta aplikagarria den araudia bete beharko da.
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.
  - Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren eguneratzea.
  - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen 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.
    - Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
    - Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenez baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
    - Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabera segurtasun neurriak beteko dira.
    - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

**6.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO SGED-2 (AGERIALDE) SISTEMA OROKORREAN DAGOEN AGERIALDE ERAIKINAREN BIGARREN SOLAIRUA BERRANTOLATZEKO OBRA BAIMENA EMATEA (2023OHAN0009).**

ESP.ZK.: HZ.04/2023-0116  
2023-OHAN-0009

UDARREGI IKASTOLA, IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEAK, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako SGED-2 (Agerialde) Sistema Orokorrean dagoen Agerialde eraikinaren bigarren solairua berrantolatzeke obra baimena eskatu.

<b>OBAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	165.550,88 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 629,15 €
	Fidantza (%120): 754,98 €



Usurbilgo Udala

2023/04/25

## TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko apirilaren 13an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andreari**  
**OBRA HANDIAK**  
**SGED-2 AGERIALDEKO BIGARREN SOLAIRUA BERRANTOLATZEKO**  
**OBRA BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Nerea Tolosa Gorrotxategi  
ESKAERA: Agerialdeko bigarren solairua berrantolatzeako obra baimena  
ESKAERA DATA: 2023-03-21  
KOKAPENA: Alperro buru kalea, 5. Usurbil  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-0009 (HZ.04/2023-116)  
AURREKONTUA (PEM): 165.550,88 euro  
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 629,15 € (FIDANTZA (%120):  
754,98 €)

---

### **AURREKARIAK**

- 2023ko martxoaren 21ean, Nerea Tolosa Gorrotxategi andreak, Udarregi Ikastola Irakaskuntza Kooperatiba Elkartearen izenean, Agerialdeko bigarren solairua berrantolatzeako obra baimena eskatu du eta, era berean, Eraikuntza, Instalazio eta Obrei buruzko Zergaren %100ko hoberia, 2008ko urtarrilaren 2ko Aginduaren baitan (horren bidez Udarregi Ikastola Irakaskuntza, Koop. Elk. Kooperatiba sozietateari herri onurako izaera eman zaio).

### **TXOSTENA**

Aurrekarietan adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Exekuzio Proiektua aurkeztu du (Earki Arkitektoak S. Coop. Pequeña P. lantaldeak sinatua eta dagokion elkargoak ikus-onetsia), honakoak jasotzen dituena, besteak beste: Memoria, Kalitate Kontrolako Plana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Planoak eta Segurtasunari eta Osasunari buruzko Oinarrizko Azterlana.

Proiektuak bigarren eta hirugarren solairuetan egin beharreko obrak jasotzen dituen arren, horrekin batera aurkeztutako eskaeraren arabera, orain gauzatu nahi diren obrak bigarren solairuari dagozkionak dira.

Memoriaren arabera, ikastetxearen egungo hezkuntza-funtzioan oinarritutako espazioak berrantolatzea proposatzen da, funtsean gaur egungo ikasgelei eutsiz, baina haien dimentsioak egokituz espazio berriak sortzeko.

Banaketa berri horrek ez du eraginik izango okupazioan, ezta



Usurbilgo Udala

2023/04/25

ikasgela bakoitzeko egon daitekeen ikasle-kopuruan ere; izan ere, Hezkuntza Sailaren jarraibideen arabera arautzen da, eta ezin da handitu.

Horretarako, banaketa berria egin nahi da, eta, beraz, hainbat trenkada bota eta gaur egun gutxiegi erabiltzen diren espazioak birbanatu beharko dira. Oro har, dauden gelak malgutu nahi dira, ikasmaila bakoitzari elkarguneak emanez.

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- HIRIGINTZA ERREGIMENA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai dugun eraikina SGED-2 (C/SE) AGERIALDE eremuan dago. Eremu horri dagokion hirigintza fitxak honakoa dio, besteak beste:

*1.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK:*

*Irakaskuntza eraikuntza eta instalakuntzen mantentzea. Eraberritzeko eta zabalkuntzarako aukera.*

*(...)*

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- EUSKO JAURLARITZAKO HEZKUNTZA SAILEKO BAIMENA: Ezinbestean baimena lortu beharko da obrak egikaritzeko.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoari buruzko 68/2000 Dekretua). Arrapalaren diseinuak eta trazadurak dekretuan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 629,15 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (754,98 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:





Usurbilgo Udala

2023/04/25

- Obra hasteko gehienezko epea: 3 hilabete
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 3 hilabete
  - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 6 hilabete
- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
- *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
  - *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
  - *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.*
  - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko Loturako Buletinaren Egokitasun Egiaztagiriaren kopia edo Industria-administrazioan abiarazteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu izanaren egiaztagiria.*

## ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Agerialdeko bigarren solairua berrantolatzeako obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

Hori da behean sinatzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste batzuen kaltetan izan gabe, Udalari jakinarazten zaiona, dagokion erabakia har dezan.

Usurbilen, sinaduraren datan.

Udal Teknikaria

Izta.: Joxean Erasun

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** UDARREGI IKASTOLA, IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEAK (F20083465), Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako SGED-2 (Agerialde) Sistema Orokorrean dagoen Agerialde eraikinaren bigarren solairua berrantolatzeako obra baimena ematea, ondorengo baldintzapean:



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- EARKI ARKITEKTOAK S. COOP. PEQUEÑA P. Lantaldeak 2023ko otsailean idatzitako Exekutizio Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.

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

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 629,15 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (754,98 €). 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.

754,98 €-ko fidantza, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "Fidantza: 2023-OHAN-0010" jarriaz kontzeptuan.

- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- EUSKO JAURLARITZAKO HEZKUNTZA SAILEKO BAIMENA: Ezinbestean baimena lortu beharko da obrak egikaritzeko.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua). Arrapalaren diseinuak eta trazadurak dekretuan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- Obra baimenaren epeak:
  - Obra hasteko epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obraren egikaritza epe gehiengoa: 6 hilabete.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
  - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
  - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko "Loturako Buletina"ren kopia eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako instalatzeari dagokion Egokitasun Egiaztagiriaren kopia.
- **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 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 arabera segurtasun neurriak beteko dira.
  - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

**7.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-96 (PORTALMUSU) ETA A-97 (KOMENTUA) EREMUETAKO BERRIKUNTZA ETA ZAINTZADUN OSTATUEN ZENTROKO +39.00 SOLAIRUKO ETA +53.00 SOLAIRUKO ESPAZIOAK EGOKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2023OHAN0010).**

ESP.ZK.: HZ.04/2023-0119  
2023-OHAN-0010

MATIA SERVICIOS SOCIALES SL enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Berrikuntza eta Zaintzadun Ostatuen Zentroko +39.00 solairuko eta +53.00 solairuko espazioak egokitzeko udal baimena eskatu du.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	617.111,13 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 2.228,20 €
	Fidantza (%120): 2.673,84 €

### AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko urtarrilaren 28an, MATIA SERVICIOS SOCIALES SL enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Birpartzelaketa Proiektuko P.1 partzelan berrikuntza-zentroa eta zaintzadun etxebizitzak eraikitzeke udal baimena ematea erabaki zuen.

Orain berriz, Berrikuntza eta Zaintzadun Ostatu Zentroko +39.00 solairuko eta +53.00 solairuko espazioak (818 m<sup>2</sup>) egokitzeko udal baimena eskatu du.

### TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko apirilaren 13an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andreari**  
**OBRA HANDIAK**  
**BERRIKUNTZA ETA ZAINZADUN ETXEBIZITZEN ZENTROKO +39.00**  
**ETA +53.00 SOLAIRUETAKO ESPAZIOAK EGOKITZEKO BAIMEN**  
**ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Virginia Ugarte Lecea

ESKAERA: Asistentzia-ekipamenduko espazioen egokitzapena

ESKAERA DATA: 2023-03-21

KOKAPENA: "A.96/A.97 Miravalle" eremua. Usurbil

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-0010 (HZ.04/2023-119)

AURREKONTUA (PEM): 617.111,13 €

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 2.228,20 € FIDANTZA (%120): 2.673,84 euro

---

### **AURREKARIAK**

- 2019ko ekainaren 24an, Sebastian Cárdenas Muñozek, Matia Servicios Sociales SL enpresaren izenean, "A.96/A.97 Miravalle" eremuan berrikuntza gunea eta zaintzadun etxebizitzak eraikitzeke baimena eskatu



Usurbilgo Udala

2023/04/25

zuen.

- 2019ko azaroaren 18an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.
- 2023ko martxoaren 21ean, Virginia Ugarte Lecea andreak, Matia Servicios Sociales SL enpresaren izenean, "A.96/A.97 Miravalle" eremuan dagoen asistentzia ekipamenduko +39.00 solairuko eta +53.00 solairuko espazioak egokitzeko udal baimena eskatu du.

## TXOSTENA

Goian aipatutako udal baimena lortzeko, eskatzaileak dagokion Exekuzio Proiektua aurkeztu du (Rehabite Aholkularitza Teknikoak sinatua eta dagokion elkargoak ikus-onetsia), honakoak jasotzen dituena: Memoria, Kalitate Kontroleko Plana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Planoak eta Segurtasunari eta Osasunari buruzko Azterlana.

Proiektuaren xedea da Usurbilgo "A.96/A.97 Miravalle" eremuan dagoen asistentzia-ekipamenduko +39.00 eta +53.00 solairuetako espazioak egokitzea.

Espazio horiek "etxebizitza" kontzeptualaren esparrutik diseinatu dira, eta ez korridoreen inguruan dauden logeletan oinarritutako eredu instituzional tradizioaletik.

Dagoeneko eraikitzen ari den eraikinetik 818 m<sup>2</sup> egokitzeko dira guztira, +39.00 solairuan 4 etxebizitza gauzatzeko eta +53.00 solairuan beste bi.

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- HIRIGINTZA ERREGIMENA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, gauzatu nahi den proiektua "A.96/A.97 Miravalle" eremuan kokatzen da. Bertan, besteak beste, honako hirigintza tresna hauek onartu dira:
  - "A.96/A.97 Miravalle" eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa (Udaleko Osoko Bilkurak, 2019ko maiatzaren 23an behin betikoz onartua. GAOn 2019ko maiatzaren 30ean argitaratua).
  - Usurbilgo Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala, A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Hirigintza-erakigarritasuna handitzeko (GAOn 2023ko martxoaren 8an argitaratua).

Eraikigarritasunari dagokionez, orain aurkeztutako proposamenak ez dakar azaleraren gehikuntzarik, goian aipatutako Arauen Aldaketa Puntualak ahalbidetzen duen azalera-gehikuntzaren (1.730 m<sup>2</sup>) zati bat egokitzen baita.

Hori kontuan hartuta, ikusirik aplikagarriak diren bestelako parametroak ez direla aldatzen (erabilera, profila, altuera...), ontzat eman daiteke proposamena.



- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.228,20 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera ( 2.673,84 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
  - Obra hasteko gehienezko epea: 3 hilabete
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 3 hilabete
  - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 9 hilabete
- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
  - *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
  - *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
  - *Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.*
  - *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.*
  - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrindarraren hornikuntza sareko "Loturako Buletina"ren kopia eta, kasua balitz,*



Usurbilgo Udala

2023/04/25

*gas metaketa eta banakuntzarako instalatzeari dagokion Egokitasun Egiaztatgiaren kopia.*

## ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, "A.96/A.97 Miravalle" eremuan dagoen asistentzia-ekipamenduko +39.00 eta +53.00 solairuko espazioak egokitzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

Usurbilen, sinaduraren datan.  
Udal Teknikaria

Izta.: Joxean Erasun

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** MATIA SERVICIOS SOCIALES SL enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Berrikuntza eta Zaintzadun Ostatuen Zentroko +39.00 solairuko eta +53.00 solairuko espazioak egokitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- REHABITE AHOLKULARITZA TEKNIKOA, S.L.P. taldeko Aritz Berastegui Aizpurua, Enrike Etxeberria Lekuona eta Josu Laguardia Igiñitz arkitektoek 2023ko martxoan idatzitako Exekutizio Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.228,20 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.673,84 €). 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.

**2.673,84 €-ko fidantza**, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2023-OHAN-0010*" jarriaz kontzeptuan.

- **AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK:** Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.



Usurbilgo Udala

2023/04/25

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoari buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- Obra baimenaren epeak:
  - Obra hasteko epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obraren egikaritza epe gehiengoa: 9 hilabete.
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
  - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
  - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
  - Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.
  - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
  - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko "Loturako Buletina"ren kopia eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako instalatzeari dagokion Egokitasun Egiaztagiriaren kopia.
- **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 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 arabera segurtasun neurriak beteko





Usurbilgo Udala

2023/04/25

- dira.
- Baimena hau hirugarren goen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

**Eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzaraldia bukatutzat eman du, goizeko 10:15k direnean. Eta aztertutakoa eta erabakitakoa jasota gera dadin akta hau jaso da, alkateak izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.**