Usurbilgo Udala

2023/09/12

TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO IRAILAREN 12AN GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Ainhoa Arrozpide Landa eta Iratxe Begiristain Otegi.

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel.

Ez dira bertaratu: Xabat Beloki Segurola eta Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2023/07/13KO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA.

Batzarkideek 2023ko uztailaren 13ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- UDAL ERROLDAKO ARPONARI KALEKO ETXEBIZITZEN ZERRENDA ONARTZEN DUEN 2023/849 DEKRETUA BERRESTEA (ESP.ZK.: HZ.04/2019-0136 – 2023DEKR0178).

Batzarkideek 2023ko abuztuaren 24ko 2023/849 dekretua aho batez berretsi dute.

3.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO S-6 (AGERREAZPI) EREMUKO URBANIZAZIOA HARTZEA (ESP.ZK.: HZ.03/2021-0002 – HZ.06/2020-0333).

AURREKARIAK

Usurbilgo Udaleko Plenoak 2007ko martxoaren 28an Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreko Plan Partziala behin betikoz onartzea erabaki zuen (GAO, 126. zenbakia, 2007ko ekainaren 27). Gerora, 2008ko irailaren 30an, Udal Plenoak S-6 (Agerreazpi) Sektoreko Plan Partzialaren 1. aldaketa behin betikoz onartu zuen (GAO, 195. zenbakia, 2008ko urriaren 10) eta 2010eko abenduaren 28an, antolatutako etxebizitzen kopurua eta tipologia aldatuz, Plan Partzialaren 2. aldaketa behin betikoz onartu zuen (GAO, 8. zenbakia, 2011ko urtarrilaren 13).

URBANIZAZIO OBRAK – 1. FASEA

2008ko abenduaren 30ean Tokiko Gobernu Batzarrak *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektua* behin betiko onartu zuen (GAO, 9. zenbakia, 2009ko urtarrilaren 15).

Sektoreko antolamendu xehakatuan onartutako aldaketak oinarri hartuta, 2011an

2023/09/12

Urbanizazio Proiektuaren 1. aldaketa aurkeztu eta Tokiko Gobernu Batzarrak 2011ko apirilaren 15ean behin betikoz onartu zuen *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 1. aldaketa* (GAO, 83. zenbakia, 2011ko maiatzaren 4).

2011ko abenduaren 15ean zuinketa akta izenpetu eta urbanizazio lanei hasiera eman zitzaien.

2013ko apirilaren 18an, 2013/0379 zenbakidun Alkate dekretuz behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreko Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren 2. aldaketan, sektoreko urbanizazio lanak bi faseetan egiteko aukera arautu zen.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2013ko maiatzaren 14an *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 2. aldaketa* behin betikoz onartu zuen (GAO, 96. zenbakia, 2013ko maiatzaren 22), non besteak beste, urbanizazio lanen bi faseak zehaztu ziren.

2013ko ekainaren 7an, Usurbilgo Udalak S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 1. faseko lanak jasotzeko harrera akta sinatu zuen.

URBANIZAZIO OBRAK – 2. FASEA

Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko urriaren 13an *Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 3. aldaketa* behin betikoz onartu zuen (GAO, 228. zenbakia, 2021ko azaroaren 29). Urbanizazio Proiektu honek lanen 2. fasea jasotzen ditu, URA ur agentziak ezarritako baldintzak eta Lur Paisajistak enpresak Usurbilgo Udalarekin elkarlanean *Aranerreka* bere osotasunean kontuan hartuta landutako proiektua Urbanizazio Proiektuan txertatuz.

2021 urtean Urbanizazio Proiektuko 2. faseko urbanizazio lanei hasiera eman zitzaien.

2022ko ekainaren 15ean, Usurbilgo Udalak S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 2. faseko lanak lanak jasotzeko harrera akta sinatu zuen.

S-6 (Agerreazpi) Sektorearen garapena bermatzeko abalak

Alkateak, 2020ko urriaren 6an, 776/2020 dekretuaren bidez, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektorearen garapena bermatzeko zera erabaki zuen:

LEHENGOA: HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO S-6 (AGERREAZPI) SEKTOREAREN GARAPENA BERMATZEKO CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. (B20178364) ENPRESAK UDAL KONTUHARTZAILETZAN JARRITAKO BI ABALAK ONTZAT EMATEA.

- Batetik, Sektorearen garapena bermatzeko urbanizatze-kargen %7ri dagokion 47.138,80 €-ko abala: 2020-JBAL-000005.
- Bestetik, Urbanizazio kostuen %1ri dagokion 6.734,11 €-ko abala: 2020-JBAL-000006.

URBANIZAZIOA HARTZEA – ABALAK ITZULTZEA

Orain berriz, S-6 (Agerreazpi) eremuko Ituntze Batzordeak S-6 (Agerreazpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren lanen behin betiko harrera formalki egitea, eta jarritako abalak itzultzea eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal aparejadoreak, Imanol Etxeberria Galartza jaunak, S-6 (Agerreazpi) eremuko 2. faseko urbanizazio lanen beharrezko azterketa eta ikuskapen-bisitaldiak egin ostean, 2023ko uztailaren 26an honako txostena eman du:

ESKAERA: S-6 Agerre Azpi eremuko urbanizazioaren 2. fasearen behin betiko harrera ESKATZAILEA: S-6 Agerre Azpiko hitzarmen batzordea KOKAPENA: S-6 Agerre Azpi eremua ESP. ZENB.: HZ.03/2021-0002

1.SARRERA

2023ko ekainaren 20an 3218 zenbakidun sarrera erregistroarekin Pedro Aburuza Rezola jaunak, S-6 Agerre Azpi eremuko Hitzarmen Batzordearen izenean, Usurbilgo udalak Agerre Azpiko urbanizazioaren 2. fasearen behin betiko harrera gauzatzeko eskaera egin du.

2.AURREKARIAK

2022ko ekainaren 15ean Agerre Azpiko urbanizazioan ondorengoak bildu ziren:

- **Lierni Aburuza** andrea Obraren sustatzailea den ituntze batzordearen izenean eta ordezkari.
- **Unai Telleria** jauna Construcciones Zubieder S.L. enpresaren izenean eta ordezkari
- **Carlos Arroita Martinez** jauna Usurbilgo udalaren izean eta ordezkaritzan.

Bildutakoak obra amaierako ikuskapen azterketa egin ostean, urbanizazio obrak bukatuta eta ontzat ematen zirela adierazten duen harrera akta sinatu zen.

3.AZTERKETA TEKNIKOA ETA PROPOSAMENA

2022ko ekainaren 15ean harrera akta sinatu zen eta urtebeteko epea pasa ostean ez da kalterik atzeman sustatzaileari edo obra gauzatzeari egotsi dakiokeenik.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Beraz, hona hemen nire proposamena:

BAT: Usurbilgo Udalak S-6 Agerre Azpi eremuko bigarren faseari dagokion urbanizazio lanak 2022ko ekainaren 15ean jaso zituela berrestea, beti ere, ondorengoak kontuan izanik:

- Harrera akta sinatu eta hurrengo egunean hasi ziren berme epealdiak.
- Usurbilgo udalak ez ditu bere gain hartuko gauzatze lanek S-6 eremutik at diren eremuetan sorturiko eraginak, S-6 Agerre Azpi eremuko Hitzarmen Batzordearen ardura bait zen lurraren jabetzaren kudeaketa.

BI: Construcciones Aburuza S.L. enpresak 2020ko urriaren 5ean aurkeztu zituen ondorengo abalak ezereztatzea:

- Sektorearen garapena bermatzeko urbanizazio kargen %7ri zegokion 47.138,80 €ko abala (2020-JBAL-000005).
- Urbanizazio kostuen %1ari dagokion 6.734,11 €-ko abala (2020-JBAL-000006).

Usurbilen, sinadura data
Arkitekto teknikoa

Gauzak horrela, guzti hau kontuan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) eremuko urbanizazio lanak hartzea, 2013ko ekainaren 7an (1. fasea) eta 2022ko ekainaren 15ean (2. fasea) izenpetutako harrera-aktetan ezarritako baldintzapean.

BIGARRENA: Urbanizazioa eskuratzen denetik mantenua Udalak hartzea, eta eskuratutako alorrean zerbitzu publikoei erantzuteko erabakiaren berri interesatuei eta Udaleko Zerbitzu batzordeari ematea.

HIRUGARRENA: Udalak eskuratu duen urbanizazioa Udal ondasunen erroldan sartzea.

LAUGARRENA: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektorearen garapena bermatzeko CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. enpresak (B20178364) 2020ko urriaren 5ean jarritako bi abalak berari bueltatzeko agintzea udal kontuhartzaileari.

- Sektorearen garapena bermatzeko urbanizazio kargen %7ri zegokion 47.138,80 €ko abala (2020-JBAL-000005).
- Urbanizazio kostuen %1ari dagokion 6.734,11 €-ko abala (2020-JBAL-000006).

2023/09/12

BOSTGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari, lan taldeko arduradunari, Errenta eta Ondare Teknikariari, Zerbitzuetako Batzordeari eta Kontuhartzailetzari ematea.

4.- TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO EKAINAREN 22AN OROITZAPENA ETXEAN (AGINAGA 29) ESTALKIPEAN BI ETXEBIZITZA BERRI EGOKITZEKO EMANDAKO OBRETARAKO UDAL BAIMENAREN AURREAN TARTEKATUTAKO BERRAZTERTZE ERREKURTSOA AINTZAT HARTZEA (ESP.ZK.: HZ.04/2023-0241 – 2023OHAN0015).

AURREKARIAK

IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkaritzan diharduen NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS arkitektoak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxean (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimena eskatu zuen.

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko ekainaren 13an ALDEKO txostena eman zuen. Hau kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko ekainaren 22an, zera erabaki zuen: IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jauneei, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxean (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako obretarako udal baimena ematea. Ezarritako baldintzen artean honako ere jaso zen: *«**Obrak hasi aurretik, ezinbestean**, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **24.186,08 €**-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.»*

BERRAZTERTZE ERREKURTSOA

IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkaritzan diharduen NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS arkitektoak, 2023ko uztailaren 13an, Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakiaren aurrean berraztertze errekurtsoa tartekatu du. Hitzez hitz honela dio berraztertze errekurtsoak:

USURBILGO TOKIKO GOBERNU BATZARRAREN 2023KO EKAINAREN 22KO ERABAKIAREN AURKAKO BERRAZTERTZE ERREKURTSOA, A83-EREMUAN KOKATUTAKO OROITZAPENA ETXEKO (AGINAGA 29) ESTALKIPEAN BI ETXEBIZITZA BERRI EGOKITZEKO OBRETARAKO UDAL BAIMENARI BURUZKOA (2023OHAN0015)

AURREKARIAK

2023ko ekainaren 29an, 2023-1339 irteera erregistro-zenbakia duen Usurbilgo Udalaren idatziaren bidez, Usurbilgo Tokiko gobernu Batzarrak 2023ko ekainaren 22an egindako ezohiko bilkuran hartutako erabakiaren berri eman zen, A-83 eremuan kokatutako Oroitzapena etxeko (Aginaga 29)

estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimenaren inguruan.

Erabaki horren arabera, Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimena ematen zen, aurkeztutako proiektuaren arabera, besteak beste, honako baldintzetan:

> ***Obrak hasi aurretik, ezinbestean**, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **24.186,08 €**-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.*
>
> ***Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean**: Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 980,41 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. Artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.176,49 €). 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.*
>
> ***1.176,49 €-ko fidantza**, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "Fidantza: 2023-OHAN-0015" jarriaz kontzeptuan*

Erabakiarekin batera, Ignacio Icutza Aizpuruaren izenean, Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari eta Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion Likidazio orriak bidali ziren, 2023/08/01eko ordainketa epe-mugarekin

ARGUDIOAK

1) ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN %15EKO LAGAPENARI DAGOKION EKONPENTSAZIO EKONOMIKOA.

Erabakian bertan jasotzen da, Udalari, proposatzen den erabilera aldaketarengatik sortutako gainbalioen ondorioz, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion 24.186,08€- ko konpentsazio ekonomikoa ordaintzeko beharra (Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. Artikuluak eta 11/2008 legeak, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duenak jasotzen dutena).

Erabakiak barne hartzen duen txostenak, Usurbilgo Bulego Teknikoak egindakoak, "Hirigintza-kargen balorazioa" atalean jasotzen du zenbateko hori kuantifikatzeko erabilitako formula. Horren arabera, eraikinak estalkipeko trastelekuak etxebizitza izatera pasatzean izan duen merkatuko balioaren gehikuntzaren %15a kontsideratu da.

2/2006 legearen 27. Artikuluak, bere egungo erredakzioan, besteak beste, honela dio:

> *2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen % 15i dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak*

gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

3. *– Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

(…)

5. *– Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori dagokion lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio.*

Horren arabera, Udalari dagokiona ez da eraikinak izandako merkatuko balioaren gehikuntzaren %15a, baizik eta hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokion lurzorua; eta hori posible ez denez, lurzoru horri dagokion balio ekonomikoa. Hau da, Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarriaren gehikuntzaren %15a.

2) JASOTAKO LIKIDAZIO PROPOSAMENEN HARTZAILEAK.

Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari eta Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion jasotako Likidazioa proposamenak Ignacio Icutza Aizpuruari zuzenduta daude soilik, obraren sustatzaileak Ignacio Icutza Aizpurua eta Imanol Ayestaran Aranburu izanik (%50ean).

ONDORIOA

Adierazitakoaren aurrean, **Usurbilgo Tokiko gobernu Batzarrak 2023ko ekainaren 22an egindako ezohiko bilkuran hartutako erabakian honako zuzenketak egitea eskatzen da**:

- Proposatzen den erabilera aldaketarengatik sortutako gainbalioen ondorioz eskatutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion 24.186,08€-ko konpentsazio ekonomikoaren **kalkulua zuzendu dadila; kontuan hartuta hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa**, eta ez eraikuntzaren merkatu balioaren handitzearen %15a.

- Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari eta Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion jasotako **Likidazio proposamenak, sustatzaile bakoitzari %50ean bidaltzea**.

Horretaz gain, Udalak errekurtsoa aztertu, eta hala balegokio, erabaki berria ebatzi bitartean, bertan zehazten diren **ordainketa epeak behin-behinean etetea**.

Besterik gabe, eskaria kontuan hartuko delakoan jaso agur bero bat.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Lasarte-Oria, 2023ko uztailaren 13an
Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako berraztertze errekurtsoa aztertu ostean, udal arkitektoak, Nora Erdozia Ibañez andereak, 2023ko abuztuaren 1ean honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA - HIRIGINTZA

ESKATZAILEAK: IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARAMBURU
ORDEZKARIA: Nikolas Barandiaran Contreras
ESKAERA: Oroitzapena etxeko estalkipeko emandako obra baimenari berraztertze errekurtsoa
ESKAERA DATA: 2023-07-13
KOKAPENA: Aginaga, 29. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-015
AURREKONTUA (PEM): 134.765,40 € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): **980,41 €** FIDANTZA (%120): **1.176,49 €**

AURREKARIAK

- 2023OHAN0005:
  - 2023ko otsailaren 10ean, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, Oroitzapena etxeko jabekideen izenean, bertan igogailua jartzeko obra baimena eskatu zuen.
  - 2023ko martxoaren 8an, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen: bizilagunek sinatutako adostasuna eta zuzendutako planoak.
  - 2023ko martxoaren 15ean udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.
- 2023OHAN0015:
  - 2023ko ekainaren 7an, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza egokitzeko baimena eskatu zuen.
  - 2023ko ekainaren 6an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.
  - 2023ko ekainaren 22ko Tokiko Gobernu Batzarrak Ignacio Icutza Aizpurua eta Imanol Ayestaran Aramburu jaunei AASSetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxean (Ainaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal bamena ematea adostu zuen

Erlazionatutako espedienteak:
- 2023-OHAN-0005: Oroitzapena etxean (Aginaga 29) igogailua jartzeko obra baimena.
- HZ.01/2020-0073: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83

(Oroitzapena) eremuko Antolamendu Xehatuaren Aldaketa.

ESKAERA

Ignacio Icutza Aizpurua eta Imanol Ayestaran Aramburu obra sustatzaileen izenean, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarraren 2023ko ekainaren 22ko A-83 (Oroitzapena) eremuan kokatutako Oroitzapena etxeko (Ainaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal bamenari buruzko erabakiaren aurkako Berraztertze errekurtsoa aurkeztu du.

Zehazki, bi gai hauek aipatzen ditu hitzez hitz:

1. *Eraikigarritasun haztatuaren %15eko Lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa*

   Erabakian bertan jasotzen da, Udalari, proposatzen den erabilera aldaketarengatik sortutako gainbalioen ondorioz, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion 24.186,08€-ko konpentsazio ekonomikoa ordaintzeko beharra (Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. Artikuluak eta 11/2008 legeak, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duenak jasotzen dutena).
   Erabakiak barne hartzen duen txostenak, Usurbilgo Bulego Teknikoak egindakoak, "Hirigintza-kargen balorazioa" atalean jasotzen du zenbateko hori kuantifikatzeko erabilitako formula. Horren arabera, eraikinak estalkipeko trastelekuak etxebizitza izatera pasatzean izan duen merkatuko balioaren gehikuntzaren %15a kontsideratu da.

   2/2006 legearen 27. Artikuluak, bere egungo erredakzioan, besteak beste, honela dio: (...)
   Horren arabera, Udalari dagokiona ez da eraikinak izandako merkatuko balioaren gehikuntzaren %15a, baizik eta hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokion lurzorua; eta hori posible ez denez, lurzoru horri dagokion balio ekonomikoa. Hau da, Lurzoru urbanizatuaren balio eragingarriaren gehikuntzaren %15a.

2. *Jasotako likidazio proposamenen hartzaileak:*

   Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari eta Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion jasotako Likidazioa proposamenak Ignacio Icutza Aizpuruari zuzenduta daude soilik, obraren sustatzaileak Ignacio Icutza Aizpurua eta Imanol Ayestaran Aranburu izanik (%50ean).

Eta adierazitakoaren aurrean, Usurbilgo Tokiko gobernu Batzarrak 2023ko ekainaren 22an egindako ezohiko bilkuran hartutako erabakian honako ZUZENKETAK EGITEA ESKATZEN du:

- Proposatzen den erabilera aldaketarengatik sortutako gainbalioen ondorioz ***eskatutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion 24.186,08€-ko konpentsazio ekonomikoaren***

***kalkulua zuzendu dadila**; kontuan hartuta hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa, eta ez eraikuntzaren merkatu balioaren handitzearen %15a.*

*- Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari eta Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion jasotako **Likidazio proposamenak, sustatzaile bakoitzari %50ean bidaltzea.***

*Horretaz gain, Udalak errekurtsoa aztertu, eta hala balegokio, **erabaki berria ebatzi bitartean, bertan zehazten diren ordainketa epeak behin-behinean etetea.***

TXOSTENA

1. Aurrekaritan esan bezala, Tokiko Gobernu Batzordeak hartutako erabakia Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimena emateko adostutako erabakia, Joxean Erasun Arancon udal arkitektoak idatzitako aldeko txosten teknikoan oinarrituta hartu du. Hala, interesatuak egindako alegazioan dio, aipatu txostenean “Hirigintza-kargen balorazioa” atalean jasotzen du zenbateko hori kuantifikatzeko erabilitako formula ez dela zuzena, hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa kalkulatu beharrean, eraikuntzaren merkatu balioaren handitzearen %15a kalkulatu delako.

   Honakoa da udal arkitektoak egindako Hirigintza kargen balorazioa:

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

   Egungo balioa (trasteleku erabilera):
   BE = (MB / 1,38) - EK
   414,83 €/m²(t) = (MB / 1,38) - 240 €/m²(t)
   MB = 903,66 €/m²(t)

   Azalpenak: BE: oinarrizko 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
   414,83 €/m²(t) = (MB / 1,38) - 700 €/m²(t)
   MB = **1.607,46 €/m²(t)**

   Balioaren gehikuntza (gainbalioa):
   {1.607,46 €/m²(t) - 903,66 €/m²(t)} x (114,55 x 2) m²(t) = 161.240,58 €

   Lagapenaren balioa (%15) = 161.240,58 € x 0,15 = **24.186,08 €**

   Udal arkitektoak egindako hirigintza kargen balorazioa aztertu da eta aurkeztutako idatzian dioen bezala, egin den kalkulua eraikuntzaren merkatu balioaren handitzearen gainean egin da, eta hotaz ez da zuzena.

   Hirigintza kargen balorazio berria:

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Balorazio honen helburua, A-83 (Oroitzapena) eremuan kokatutako Oroitzapena etxeko (Aginaga 29) estalkipean, trasteleku erabilera ordez bi etxebizitza berri egokitzeko hirigintza ekintzak sortutako gainbalioan komunitatearen parte hartzearen balorazioa egitea da, Lurzoru eta Hirigintza 2/2006 legearen 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Araudi aplikagarria:

- 7/2015 Errege Dekretua, Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, Lurzoruaren Legearen Balorazio Erregulamendua onartzen duena.
- 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa (eta 11/2008 Legeak egindako aldaketa, Hirigintza-jarduerez sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzean)

Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak, besteak beste, honakoa dio:

> *2.- Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek **hirigintza eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen % 15-i dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre**, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*
> *(,,,)*
> *5- Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, **gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da**, dagokion balioaren arabera, lagapen osoarena edo zati batena. Diru hori dagokion lurzoru-ondareari atxiki beharko zaio.*

Beraz, estalkipean bi trasteleku egotetik, bi etxebizitza ezartzearen artean egon den hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %15-i dagokion lurzoruaren balioa da kalkulatu behar dena.

- Aurreko hirigintza antolamendua:
  Erabilera: trasteleku erabilera
  Eraikigarritasuna: 2 x 114,55 m2(t) = 229,1 m2(t) (proiektuko azalera eraiki itxia)

- Antolamendu berria:
  Erabilera: etxebizitza erabilera
  Eraikigarritasuna: 2 x 114,55 m2(t) = 229,1 m2(t) (proiektuko azalera eraiki itxia)

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Balorazio nagusiki 7/2015 Errege Dekretua eta 1492/2011 Errege Dekretuak ezarritakoaren arabera egingo da, 1492/2011 ED, Lurzoruaren Legearen Balorazio Erregulamenduaren 22. artikuluan ezarritako hondar-metodo estatikoa erabiliz.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

- VRS: lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, kontsideratutako erabileraren metro koadroko
- Vv: kontsideratutako erabileraren metro koadro bakoitzaren salmenta prezioa
- K: gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen gastuak barne, bai eta higiezinen sustapen-jardueraren enpresa-irabaziak ere. K koefiziente honek 1492/2011 Errege Dekretuko Erregelamenduan ezarritako irizpideei erantzuten die eta, oro har 1,4-ko balioa du (azterketa honetarako erabiliko den balioa).
- Vc: Kontsideratutako erabileraren eraikuntza-kostua, metro koadro eraikigarri bakoitzeko

	Vv €/m2(t)	Vc €/m2(t)	Luroruaren eragin balioa VRS=(Vv/1,4)-Vc	Haztatze koefizientea	Eraikigarri-tasuna m2(t)	Eraikigarritasun haztatua m2(t)h
Trasteleku erabilera	600	350	78,57	0,1134	229,10	25,98
Etxebizitza erabilera	2.300	950	692,86	1	229,10	229,10
Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzea						203,12

Oharra: salmenta eta eraikitze balioak finkatzeko 2022ko urrian hasieraz onartutako Usurbilgo Plan Orokorreko F-Ekonomia eta Finantza bideragarritasun azterketa dokumentuko balioak erabili dira (etxebizitzakoak zuzenean hartu dira -2.estandarra- eta trasteleku erabilerarako merkataritzako beheko solairuko balioak erabili dira -2.estandarra- salmenta prezio baxuagoa hartuz.

- Aurreko hirigintza antolamenduaren eraikigarritasun haztatua = 25,98 m2(t)h
- Antolamendu berriaren eraikigarritasun haztatua = 229,10 m2(t)h

- Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzea = 203,12 m2(t)h
- Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzearen %15 a = 30,47 m2(t)h

- Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa, urbanizazio kostuetatik libre = 30,47 m2(t)h x 692,86 €/m2(t) = 21.110,06 €

Egindako balorazioa kontutan hartua, **hirigintzak sortutako gainbalioan komunitatearen parte hartzearen balioa = 21.110,06 €** -tan baloratu da,

eta aurrez egindako balorazioan aldiz 24.186,08 €-tan finkatu zen.

Beraz, aurkeztutako berraztertze errekurtsoa aintzat hartu eta aurreko akordioa zuzentzea proposatzen da.

ONDORIOA

Aurrez aipatutakoak kontuan izanik, honakoa proposatzen dut:

1. IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARAMBURU obra sustatzaileen izenean, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarraren 2023ko ekainaren 22ko A-83 (Oroitzapena) eremuan kokatutako Oroitzapena etxeko (Ainaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal bamenari buruzko erabakiaren aurkako Berraztertze errekurtsoa onartzea, eta hartutako erabakiaren akordioaren lehen puntua zuzentzea:

   Hau dioen lekuan:

   – Obrak hasi aurretik, ezinbestean, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion 24.186,08 €-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.

   Egindako balorazio berria kontutan izanda honakoa onartzea:

   – Obrak hasi aurretik, ezinbestean, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **21.110,06** €-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.

2. Kontu-hartzailetza sailari interesatuak berraztertze errekurtsoan egindako eskaera hauen berri ematea, dagokiona ebatz dezan:

   – TGBak emandako baimena bi sustatzaileen izenean eman zenez, emandako baimenaren Eraikuntza, Instalazio eta obren gaineko Zerga eta Tasari zein Eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagozkion jasotako Likidazio proposamenak, sustatzaile bakoitzari %50ean bideratzea.

   – Horretaz gain, Udalak errekurtsoa aztertu, eta hala balegokio, erabaki berria ebatzi bitartean, bertan zehazten diren ordainketa epeak behin-behinean etetea.

3. Kontu-hartzailetzari hartutako akordioen berri ematea.

Usurbilen, sinadura-datan.

Beraz, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxean (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimenaren ezaugarriak honakoak lirateke:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	**134.765,40** € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 980,41 €
	Fidantza (%120): 1.176,49 €.
Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	**21.110,06 €**

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

E R A B A K I A

LEHENDABIZI*:* IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkaritzan, NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS arkitektoak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2023ko ekainaren 22an Oroitzapena etxean (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko emandako obretarako udal baimenaren aurrean tartekatutako berraztertze errekurtsoa aintzat hartzea.

BIGARRENA*:* Tokiko Gobernu Batzarrak 2023ko ekainaren 22an Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxean (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko emandako obretarako udal baimena zuzentzea, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoa **21.110,06 €**-tan finkatuz..

- **Obrak hasi aurretik, ezinbestean**, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 27. artikuluak xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **21.110,06 €**-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.

HIRUGARRENA*:* Sustatzaileek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **21.110,06 €**-ko konpentsazio ekonomikoa ordain dezaten, udal kontuhartzailetzari errezibo berriak prestatzeko agintzea: % 50a IGNACIO ICUTZA AIZPURUA jaunaren izenean eta beste % 50a IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunaren izenean.

LAUGARRENA*:* Erabaki honen berri interesatuei eta Kontuhartzaileari emango zaio.

5.- MOYUA HOMES S.L. ENPRESAK HAASETAKO A-100 UGARTE EREMUAN

Usurbilgo Udala

2023/09/12

KOKATZEN DEN UGARTE BASERRIAREN ZATI BAT ERAISTEKO PROIEKTUARI KONTRAKO ERANTZUNA EMATEA (ESP.ZK.: HZ.04/2023-0271 – 2023OHAN0019).

MOYUA HOMES S.L. enpresak, Kalezarko Ugarte baserria (Ugarte kalea 4) partzialki eraisteko baimena udal baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitekoak, Nora Erdozia Ibañez andereak, 2023ko uztailaren 27an AURKAKO txostena eman du. Txostenak honela dio hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA - HIRIGINTZA

GAIA: Ugarte baserriaren zati bat eraisteko proiektua
ESKATZAILEA: Aitor Abaunz Colina, Moyua Homes S.L.-ren izenean
KOKAPENA: "A-100 Ugarte" hirigintza eremuan
ESKAERA DATA: 2023ko uztaila
ESPEDIENTE ZK: 2023OHAN0019

2023ko uztailean Moyua Homes SL-ren izenean "A-100 Ugarte" eremuan dagoen Ugarte baserriaren zati bat eraisteko proiektua aurkeztu du udalean

AURREKARIAK

ERLAZIONATUTAKO ESPEDIENTEAK

Ugarte baserriaren inguruan dauden espedientean eta planeamendu dokumentuak honakoak dira:

- HZ.13/2004-385: 2004 urtean Larrain S.A enpresak Ugarte baserriaren inguruko hirigintza kontsulta baserriaren babes mailaren inguruan.
- HZ.13/2008-0332 eta HZ.01/2011-0107: 2008 urtean Larrain S.L enpresak Ugarte Baserria birmoldaketarako aurre proiektua aurkeztuz galdera urbanistikoa egin zuen, eta kontsulta horri lotuta 2011 urtean "A-100 Ugarte Eremuko HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA" aurkeztu zuen. Dagokion izapidetzearen ondoren 2012ko ekainaren 26an behin betiko onartu zen AASSetako A-100 (Ugarte) Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.
- HZ.01/2016-0015: 2016 urtean Larrain S.L enpresak A-100 (Ugarte) eremuko Birpartzelazio Proiektua aurkeztu zuen, eta 2018eko maiatzaren 31ean behin betiko onartu zen (jabetza erregistroan inskribatu aurretik Larrain S.L-k Usurbilgo Udalari egin beharreko ordainketa egina dago)
- HZ.06/2017-0288: 2017ko maiatzean Ugarte baserriaren estalkiaren egoera kezkagarriaren inguruan udal arkitektoak egindako txostena kontutan hartuta, Udalak hainbat errekerimendu egin zizkion Larrain S.L enpresari baserriaren babesa, segurtasuna eta egonkortzea bermatuko dituen berehalako neurriak aginduz eta hertsatze isunak ezarriz. Udalak

hainbat dekretu eman zituen berehalako neurriak aginduz, harik eta egoera hark teilatuan eragindako azalera handiko zuloa 2019 urtean modu probisionalean estali zen arte.

- HZ.13/2017-481: 2017ko abenduan Larrain S.L enpresak A-100 (Ugarte) eremuan, Ugarte baserrian, 16 etxebizitza, garaje eta trastelekuak eraikitzeko aurreproiektua aurkeztu zuen udalean. Udalak kontrako erantzuna eman zuen udal arkitektoaren txostenean oinarrituta *aurreproiektuak ez zuelako betetzen indarrean diren AASSTB-a eta Plan Berezian ezarritakoak.*
- 2020ko otsailean, Larrain S.L enpresak Ugarte baserrian etxebizitzak egiteko dokumentua aurkeztu zuen udalean (modu informalean, ez erregistrotik). Udal arkitektoak egindako txostenean zioen, proposamena ez zela bideragarria Larrain S.L-k aurkeztutako dokumentuan Ugarte baserriaren erabateko berreraikitzea proposatzen zelako, ez zati batena; hau da, egungo eraikuntza guztia eraitsi eta berri bat egitea proposatzen zelako.

BASERRIAREN EGUNGO EGOERA

Aurrekari horietaz gain, aipatu behar da 2019 urtean Ugarte baserriaren teilatuan sortu zen azalera handiko zuloa modu probisionalean estali zenetik, teilatuaren egoerak berriz ere okerrera egin duela: urte hartan jarritako estalki probisionala zulatuta dago eta estalki zati berri batzuk erortzeko arriskua dago.

Udalak jabegoari hainbatetan eskatu dio Ugarte baserriaren segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen dituen neurriak berehala har ditzan, eta baserria behin-betiko egonkortu eta berreraikitzeko proiektua aurkeztu eta garatu dezan. Jabegoak, baserriaren partzelan itxitura ezarri du eremua itxi eta bide publikoan arriskuak ekiditeko, baina ez du eraikina egonkortzeko beharrezko den esku-hartzerik egin.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

TXOSTENA

1. Aurrez aipatu bezala, 2023ko uztailean Moyua Homes SL-ren izenean “A-100 Ugarte” eremuan dagoen Ugarte baserriaren zati bat eraisteko proiektua aurkeztu du udalean (dagokion teknikariak sinatuta eta elkargo ofizialak ikus-onetsita).

2. Bete beharreko HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:

   Ugarte baserria Usurbilgo Arau Subsidiarioen A-100 UGARTE hirigintza eremuan kokatzen da, hiri lurzoruan. Bertan, Usurbilgo Arau Subsidiarioez gain, indarrean dira honako plangintza eta gestio dokumentuak:

   - 2012urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia
   - 2016 urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko Birpartzelazio Proiektua.

   A-100 Ugarte eremuko HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA oinarri, honakoak dira eremuan aplikagarri diren hirigintza zehaztapen nagusiak:

   - 1.2.2 artikulua: “Hirigintza-eraikigarritasun”a emateko baldintzak
     * Eremuaren azalera osoa: 1.914 m2
     * Partzela publikoaren azalera: 422 m2
     * Partzela pribatuaren azalera: 1.492 m2
     * Lurrazal gainean eraikuntzak okupatutako azalera: 660 m2
     * Lurrazpian eraikuntzak okupatutako azalera: 660 m2
     * Lurrazal gaineko eraikigarritasun osoa: egungoa

     Lurrazal gaineko solairuen eraikigarritasuna mantentzen da, eraikitzeko egin beharreko proiektuan egingo den neurketa zehatza salbu, 1.800 m2 inguruko azalera du. Dena den, eraikigarritasun kontaketa zehatza eraikitze proiektuan egingo da.
     * Lurrazpiko eraikigarritasun osoa: 660 m2(t)
   - 1.2.6 artikulua: Erabilera erregimena
     * Berezko erabilera: egoitzazkoa.

     Erabilera egungo egoitzazkoa izango da goiko solairuetan eta ostalaritza edo egoitzazkoa behe solairuan, eraikuntza osoa egoitzazko erabilerara edo ostalaritzara destinatu ahal izango delarik.

     Lurrazpiko erabilera garaje, trasteleku edo behe solairuko erabileren osagarri izango da.

     Gehieneko etxebizitza kopurua 18 UN
   - 1.2.10 artikulua: Etxebizitzen bizigarritasun baldintzak

     Etxebizitzek ezinbestean bete beharko dituzte Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak (2009ko otsailaren 12ko Agindua, EHAA 2009-03-03 eta zuzenketak). Ezinbestean bete beharko dira baita ere, Usurbilgo Arau

Subsidiarioetako Testu Bateginak ezartzen dituen etxebizitzen gutxieneko eta batezbesteko tamainak.
Zentzu honetan aipatu behar da babes ofizialeko etxebizitzen diseinurako ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Agindua ez dagoela indarrean. Horren ordez, 2022ko azaroaren 30ean indarrean sartu zen "*80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena*", eta beraz, dekretu hori izango da aplikagarri.

3. Bete beharreko ONDARE BABESERAKO ZEHAZTAPENAK:

2012urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko PLAN BEREZIAREN 1.2.8 eta 1.2.9 artikuluek- Ugarte baserriaren babesa eta eremuan kokatzen den haritz alearen babesa, honakoak dira:

- 1.2.8 artikulua: Quercus-a mantentzeko baldintzak
  * Haritz alea mantentzeko baldintzei dagokionez, 4,50 eta 6,00 metroko erradioa bermatu behar da sustrai erraboilarentzat, adaburuaren argiztapena ere, 8-9 metroko proiekzioan hazteko askatasuna eman behar zaio. Drainatzea zainduko da eta egungo sustrai lepoaren kota ere mantenduko da. Oidioari sentibera diren espezieen landaketa saihestuko da, eta ez dira aldatuko ere ababuruaren inguruan ez zuhaitz, ez zuhaixkarik.
  Alearen iraupena bermatuko duten beharrezko neurriak hartuko dira.
- 1.2.9 artikulua: Ugarte baserriaren babes maila
  * II. gradua: Eraikuntza hauetan bere bolumetria, kanpoko itxura eta distribuzio tipologiko eta egitura oinarrizkoa katalogatutzat hartuko da eta urbanizazioetan partzelaren kanpoko itxitura. Haunditzea onartuko da, bere hustuketa eta berreraikuntza interesa duten elementuak iraunkorrak hartuz eta interesa duten elementuen gaineko interbentzioaren definizio adieraziarekin, beraien balioa agerian uztea zaindu eta bermatzeko helburuarekin Udalak bere ebazpenak hartu behar dituelarik.

Arau Subsidiarioetan aldiz Ugarte baserriak babes maila eta esku-hartze erregimenak hauek dira:

- Ondare Arkitektonikoa: 3. Kategoria - Herri mailako interesa duten beste ondasun higiezinak
  Batez ere bere interesa elementu bakanetan, fatxaden osaketetan eta aldameneko eraikuntzekin duten harremanean, edo guztiaren itxura homogeneoan datzan ondasun higiezinak, eta oinarrian, ingurune balioa egozten zaie.
  Esku-hartze erregimena, Erreforma, EHAAko 317/2002 dekretuaren arabera.

Kategoria honetako higiezinetan esku-hartze lizentziak ematerakoan, lehendik behar bezala tratatuak izan ez diren fatxadetako estaldura materialak ordezkatze aldera, baldintza eta mugak jarri ahalko dira, baita orokorrean eraikuntzaren inguruarekiko kanpo harmonia betetze aldera ere.

- Ondare arkeologikoa: 3. Kategoria - Balizko Eremu Arkeologikoak.

  Adierazpen espediente baten gai izan diren Balizko Eremu Arkeologikoak barnean hartzen dituen kategoria honetan, egitera doan edozein esku-hartzeak orubearen baloreari buruzko eta proiektuaren eraginari buruzko ikerketa bat eduki beharko du, eta Gipuzkoako Foru Aldundia izango da Proiektu Arkeologiko baten beharra eta hedadura zehaztuko duena, beharrezkoa balitz.

  Balizko eremu arkeologiko hauetarako babes araudia Euskal Ondare Kulturalaren 7/1990 legearen artikuluan ezartzen dena da, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatu dena.

  Egun 7/1900 legea ez dago indarrean eta horren ordez, *6/2019 LEGEA, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena* aplikatu beharrekoa.

Azkenik aipatu, 2019 urtean Eusko Jaurlaritzak onartutako *6/2019 LEGEA, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena* legea kontutan hartuta, lege berri honek, udal babesa duten elementuei legeak definitutako Oinarrizko Babes maila ematen die eta horien araubide hau ezartzen du: *Oinarrizko babesa duten kultura-ondasunen babes-araubidea udaleko hirigintza-araudiak ezarritakoa izango da, eta ondasun horiek inola ere ezin izango dira eraitsi, ez osorik, ezta partzialki ere.*

4. Aurkeztutako proposamena:

Moyua Homes SL-k aurkeztutako proiektuak Ugarte baserriaren zati bat eraistea du helburu, memorian jasotzen den moduan:

> *El "Proyecto de demolición del caserío Ugarte en el nº4 de la calle Ugarte de Usurbil", tiene por objeto el servir de base, mediante las especificaciones contenidas en sus documentos, a los trabajos de demolición parcial del edificio descrito en el Proyecto. En este proyecto se suman a la actividad de demolición, las de desescombro, la gestión de los residuos y la limpieza del solar resultante de la demolición.*

Aurkeztutako proiektuak ez ditu betetzen txosten honen 2. eta 3. atalean aipatutako hirigintza eta ondare babeserako zehaztapenak, hortaz, ez da baimengarria.

5. Baserriaren egungo egoera:

Aurrekarietan aipatu bezala, 2019 urtean Ugarte baserriaren teilatuan sortu zen azalera handiko zuloa modu probisionalean estali zenetik, teilatuaren egoerak berriz ere okerrera egin du: urte hartan jarritako

estalki probisionala zulatuta dago eta estalki zati berri batzuk erortzeko arriskua dago.

Udalak jabegoari Ugarte baserriaren segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen dituen neurriak berehala har ditzala hainbatetan eskatu badio ere, egindako esku-hartzea eremua ixtera mugatu da (bide publikoan arriskuak ekiditeko helburuz).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 199.1 artikuluak ezartzen du:

> *Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.*

Hortaz, Ugarte baserriaren egoera dela beharrezkoa da jabeari ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurriak eskatzea.

ONDORIOAK

Aurrez aipatutakoak jarraiki, 2023ko uztailean Moyua Homes SL-ren izenean “A-100 Ugarte” eremuan dagoen Ugarte baserriaren zati bat eraisteko aurkeztutako proiektua ez da onargarria eta beraz kontrako honako erantzuna ematea proposatzen da:

LEHENDABIZI: MOYUA HOMES S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako “A-100 Ugarte” eremuan kokatzen den Ugarte baserriaren zati bat eraisteko proiektuari KONTRAKO erantzuna ematea udal arkitektoak eramandako txostenaren arabera.

BIGARRENA: Ugarte baserriaren egoera dela eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan xedatutako kontutan izanik, Ugarte baserriaren egungo egoerak ekar dezakeen arrisku, kalte eta segurtasun faltaren erantzuleak, jabeak direla gogoraraztea, eta honako neurriak hartzeko agintzea:

- Berehalakoan ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurri behin behinekoak hartu beharko dira (behin betiko neurriak hartu artean manten du beharko direnak).
- Lehenbailehen ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurri behin betikoak hartu beharko dira, horretarako udalean indarrean den hirigintza, ondare eta eraikuntza legedia betetzen dituen Proiektu Teknikoa izapidetu eta exekutatuz.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

HIRUGARRENA: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan xedatutako kontutan izanik, Ugarte baserriaren egungo egoerak ekar dezakeen arrisku, kalte eta segurtasun faltaren erantzuleak, jabeak direla gogoraraztea.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri MOYUA HOMES S.L. enpresari ematea.

Hauxe da izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste iritzien kalterik gabe. Udalari jakinarazten zaiona dagokion erabakia har dezan.

Usurbilen, sinadura datan
Nora Erdozia Ibañez

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

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: MOYUA HOMES S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako “A-100 Ugarte” eremuan kokatzen den Ugarte baserriaren zati bat eraisteko proiektuari KONTRAKO erantzuna ematea udal arkitektoak eramandako txostenaren arabera.

BIGARRENA: Ugarte baserriaren egoera dela eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan xedatutako kontutan izanik, Ugarte baserriaren egungo egoerak ekar dezakeen arrisku, kalte eta segurtasun faltaren erantzuleak, jabeak direla gogoraraztea, eta honako neurriak hartzeko agintzea:

– Berehalakoan ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurri behin behinekoak hartu beharko dira (behin betiko neurriak hartu artean manten du beharko direnak).

– Lehenbailehen ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurri behin betikoak hartu beharko dira, horretarako udalean indarrean den hirigintza, ondare eta eraikuntza legedia betetzen dituen Proiektu Teknikoa izapidetu eta exekutatuz.

HIRUGARRENA: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan xedatutako kontutan izanik, Ugarte baserriaren egungo egoerak ekar dezakeen arrisku, kalte eta segurtasun faltaren erantzuleak, jabeak direla gogoraraztea.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri MOYUA HOMES S.L. enpresari ematea.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

6.- 2022-2023 IKASTURTEAN AISIALDIKO BEGIRALE IKASTAROAK EGIN DITUZTENENTZAKO DIRULAGUNTZEN BEHIN BETIKO KOPURUAK ONARTZEA (ESP.ZK.: 2023UDIG0001).

Ikusirik

Tokiko Gobernu Batzarrak maiatzaren 23an onartu zituen 2022-2023 ikasturtean aisialdiko begirale edo zuzendari ikastaroak egin dituztenentzako dirulaguntzen oinarriak.

Aipatutako oinarriak 2023ko ekainaren 2an argitaratu zituzten Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Epe barruan hamar eskaera jaso zituen Udalak.

Saileko teknikariak txostena osatu eta 2023ko uztailaren 17an izenpetu zuen.

Dirulaguntzen Batzorde Orokorra 2023ko uztailaren 21ean bildu zen, eta ebazpen-proposamena egin zion alkate-lehendakariari.

Ebazpen-proposamena uztailaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten. Interesatuei hamar eguneko epea eman zitzaien alegazioak aurkezteko. Halakorik ezean, erabakia behin betiko bihurtzea adostu zuen orduan Tokiko Gobernu Batzarrak.

Bestalde, Udaleko iragarki taulan eta www.usurbil.eus webgunean eman zen behin-behineko ebazpenaren berri.

Epe horretan ez du inork alegaziorik aurkeztu.

Araudi aplikagarria

- Azaroaren 17ko 38/2003 Legea, dirulaguntzak arautzen dituena.
- Dirulaguntzak arautzeko udal ordenantza (GAO, 2008/07/01).
- Usurbilgo Udalaren 2023-25 Dirulaguntzen Plan Estrategikoa (GAO, 2023/02/01).
- Aisialdiko begirale eta zuzendarientzako dirulaguntzen oinarriak (GAO, 2023/06/02).
- Dirulaguntzen ebazpen-proposamena (GAO, 2023/07/28).

Hau guztia horrela, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

Lehena: 2022-2023 ikasturtean aisialdiko begirale ikastaroak egin dituztenentzako dirulaguntza hauek onartu:

BEGIRALE IKASTAROA

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Izen-abizenak	Dirulaguntza-proposamena
June Larrea Granados	225,00 €
Alazne Izeta Berakoetxea	215,00 €
Unax Gabellanes Taberna	215,00 €
Zuhaitz Andres Alberdi	215,00 €
Joseba Herrador Agudo	215,00 €
Malen Arregi Altuna	215,00 €
Aitana Davila Zaldua	215,00 €
Irati Gabellanes Taberna	215,00 €
Elene Etxebarria Izeta	215,00 €
Julen Lejardi Araolaza	225,00 €
DENERA:	**1.730,00 €**

Bigarrena: Alegaziorik egon ez denez, proposamen hau behin betiko egitea eta dagozkion ordainketak bideratzea.

Hirugarrena: Onuradunek 2025ko uztailaren 31 baino lehen helarazi beharko diote Udalari titulua eskuratu izanaren agiria. Berau aurkeztu ezean dirulaguntza osorik itzuli beharko dute.

Laugarrena: Dirulaguntzak aurrekontu-partida honetatik bideratuko ditu Udalak: 1 4400 481 326 00 01 2023 (A 785-2023)

Bosgarrena: Ebazpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu.

Seigarrena: Erabakiaren berri Udaleko iragarki-taulan eta www.usurbil.eus webgunean eman.

2023/09/12

Zazpigarrena: Kontu-hartzailetzari erabakia jakinaraziko zaio, ordainketak bidera ditzan.

7.- 2022-2023 IKASTURTEAN EUSKARA IKASI IZANAGATIK DIRULAGUNTZEN BEHIN BETIKO KOPURUAK ONARTZEA (ESP.ZK.: 2023UDIE0001).

Ikusirik

Tokiko Gobernu Batzarrak euskara ikasteko ikastaroak egin dituztenentzako dirulaguntzen oinarriak onartu zituen maiatzaren 23an.

Aipatutako oinarriak 2023ko ekainaren 2an argitaratu zituzten Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Eskaerak aurkezteko epea ekainaren 19an hasi, eta uztailaren 7an amaitu zen. Tarte horretan, 50 lagunek egin zuten dirulaguntza-eskaera, denera 51 ikastarotarako.

Eskaerak aztertuta, Euskara Saileko teknikariak txostena egin zuen uztailaren 17arekin.

Ebazpen-proposamena uztailaren 28ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten. Interesatuei hamar eguneko epea eman zitzaien alegazioak aurkezteko. Halakorik ezean, erabakia behin betiko bihurtzea adostu zuen orduan Tokiko Gobernu Batzarrak.

Bestalde, Udaleko iragarki taulan eta www.usurbil.eus webgunean eman zen behin-behineko ebazpenaren berri.

Epe horretan ez du inork alegaziorik aurkeztu.

Araudi aplikagarria

- Azaroaren 17ko 38/2003 Legea, dirulaguntzak arautzen dituena.
- Dirulaguntzak arautzeko udal ordenantza (GAO, 2008/07/01).
- Usurbilgo Udalaren 2023-2025 Dirulaguntzen Plan Estrategikoa (GAO, 2023/02/01).
- 2022-2023 ikasturtean euskara ikasi dutenentzako dirulaguntzen oinarriak (GAO, 2023/06/02)..
- Dirulaguntzen ebazpen-proposamena (GAO, 2023/07/28).

Hau guztia horrela, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

Lehena: 2022-2023 ikasturtean euskara ikasi izanagatik dirulaguntza eskatu dutenei honako zenbatekoak eman.

	Izen-abizenak	Dirulaguntza	Oharrak
1	Natalia Martinez Castillo	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino

			gehiago jaso.
2	Maria Valeria Garcia Alvarez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
3	Mari Carmen Mendez Arredondo	439,18 €	
4	Aitziber Lanberri Urbistondo	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
5	Carlota Bucher Melgar	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
6	Iñaki Uli Arruti	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
7	Ainara Bordagarai Iparragirre	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
8	Maialen Heras Rodriguez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
9	Francisco Javier Espina Roman	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
10	Aingerua Guardabrazo Bengoetxea	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
11	Karen Perez Abaga	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
12	Esther Isasa Loyarte	488,52 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
13	Tania Pares Rodenas	445,16 €	
14	Joana Amezaga Velasco	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
15	Andrea Iturain Aizpurua	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
16	Aritz Maiz Arrillaga	358,43 €	
17	Carola Giraudo Olaviaga	505,34 €	
18	Leire Aristizabal Argote	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
19	Sonia Garcia Rodriguez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
20	Amaia Murugarren Merino	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
21	Ana Isabel Lopez Gastesi	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
22	Jose Maria Cueva Sanchez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
23	Cristina Carrasco Chanclon	505,34 €	
24	Jon Arotzena Iartza	285,86 €	
25	Maria Jose Sixto Mendez	505,34 €	
26	Laura Nuñez Martin (1. eskaera)	374,36 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso. Bigarren eskaerarekin (33. zenbakia) osatu dugu.
27	Marc Bages Bosch	505,34 €	
28	Erika Cedillo Rodriguez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino

			gehiago jaso.
29	Izaro Iturrioz Perez	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
30	Noelia Perez Alcala	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
31	Arkaitz Segurola Martinez	300,02 €	
32	Olatz Allur Maiz	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
33	Laura Nuñez Martin (2. eskaera)	156,65 €	
34	Mikel Uharte Aldana	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
35	Ahmed Abou Messaouda	444,27 €	
36	Leire Ugaldebere Mugartegi	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
37	Ainhoa De Urizar Bel	505,34 €	
38	Ekhiñe Balerdi Goitia	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
39	Andres Laura Burguete	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
40	Alejandra Til Lerin	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
41	Ramon Romera Arranz	439,18 €	
42	Gema Garcia Rañal	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
43	Mikel Rezola Garcia	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
44	Maria Belen Santillana Galvez	445,16 €	
45	Ugaitz Agirre Zapirain	531,00 €	9. artikulua: Ezin da 600 euro baino gehiago jaso.
46	Maider Perez Arruti	531,00 €	
47	Eli Bello Guilarte	444,27 €	
48	July Janeth Gracia Mosquera	444,27 €	
49	Enara Lizaso Matxain	287,63 €	
50	Ibai Saralegui Zubeldia	398,25 €	
51	Isaac Ely Hernandez Hernandez	265,50 €	
	GUZTIRA	**24.473,35 €**	

Bigarrena: Alegaziorik jaso ez dugunez, proposamena behin betiko bihurtu eta ordainketak bideratu.

Hirugarrena: Dirulaguntzak aurrekontu-partida honetatik bideratu: 1.4200.480.335.00.01 2023 (A 784 – 2023).

Laugarrena: Ebazpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu.

Usurbilgo Udala

2023/09/12

Bosgarrena: Erabakiaren berri Udaleko iragarki-taulan eta www.usurbil.eus webgunean eman.

Seigarrena: Kontu-hartzailetzari erabakia jakinaraziko zaio, ordainketak bidera ditzan.

Eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 10:00k direnean. Eta aztertutakoa eta erabakitakoa jasota gera dadin akta hau jaso da, alkateak izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.