Usurbilgo Udala

2023/11/28

TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO AZAROAREN 28AN GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Ainhoa Arrozpide Landa eta Iratxe Begiristain Otegi.

Idazkaria: Xabin Juaristi Arrieta.

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

1.- 2023KO IRAILAREN 12KO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2023ko irailaren 12ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2020KO EKAINAREN 9AN BIZKORTZEN S.L. ENPRESARI HAASETAKO A-81 (ZUBIETAKO KASKOA) EREMUKO HEU 81.4 EXEKUZIO UNITATEAN ETXE BIFAMILIARRA ERAIKITZEKO EMANDAKO UDAL BAIMENA BERTAN BEHERA UZTEA ETA SOMO EQUIPO S.L. ENPRESARI AIPATUTAKO EXEKUZIO UNITATEAN ETXE BIFAMILIARRA ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2018OHAN0012).

Esp. Zenbakia: HZ.04/2018-0330
2018-OHAN-0012

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko ekainaren 9an, besteak beste zera erabaki zuen: BIZKORTZEN S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-81 (Zubietako kaskoa) Eremuko HEU 81.4 Exekuzio Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko udal baimena ematea. Obraren ezaugarria honakoak ziren:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	302.750,37 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.230,76 €
	Fidantza (%120): **1.476,91 €**

Emandako baimenaren baitan, interesatuak, 15.184,52 € ordaindu zituen 2020ko

ekainaren 25ean, behin-behineko kitapen bezala: EIOZ eta TASA D.L.

Hondakinen kudeaketa bermatzeko ezarritako fidantza ordea ez zuen jarri.

SUSTATZAILE BERRIA - PROIEKTU BERRIA

Orain berriz, interesatuak, egitasmoaren sustatzailea BIZKORTZEN S.L.U. enpresaren bazkide bakarra **SOMOS EQUIPO S.L.** (B-75216846) enpresa izatea eskatzeaz gain, etxe bifamiliarra eraikitzeko Exekuzio Proiektua berria aurkeztu du, obretarako dagokion baimena eskatuz. Obraren ezaugarri berriak honakoak dira:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Oinarrizko Proiektuaren PEM:	302.750,37 €
Oinarrizko Proiektuaren PEM:	275.215,55 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.230,06 €
	Fidantza (%120): **1.476,07 €**

TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2023ko azaroaren 15ean honako txostena eman du:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HAUNDIAK
ZUBIETAKO HEU 81.4. EXEKUZIO UNITATEAN ETXE BIFAMILIARRA ERAIKITZEKO EXEKUZIO PROIEKTUAREN ALDAKETARI TXOSTENA

KOKAPENA: Zubieta auzoa 10, HEU 81.4. EXEKUZIO UNITATEA, Zubieta, Usurbil.
ESKATZAILEA: Somos Equipo SLU-ren izenean, Esteban Pardo Calderón
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2018-OHAN-12 (HZ04/2018-0330)
ESKAERA DATA: 2023ko urriaren 30a
OINARRIZKO PROIEKTUAREN **PEM: 302.750,37EURO**
EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 275.215,55 EURO
HONDAKINEN KUDEAKETA AZTERLANA: 1.230,06 € **FIDANTZA (%120): 1.476,07 €**

1. AURREKARIAK:

- 2020ko ekainaren 9an Tokiko Gobernu Batzarrak ZUBIETAKO Araundi kalea 10-12 HEU 81.4. Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko obra baimena eman zuen, baldintzekin.
- 2020ko ekainaren 15ean Eugenio Gonzalez Peñas jaunak Exekuzio Proiektua aurkeztu du.

- 2020ko abuztuaren 18an udal arkitektoak Exekuzio Proiektuari aldeko txostena idatzi zion.
- 2023ko abuztuaren 11n Esteban Pardo Calderón jaunak, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, Exekuzio Proiektuaren aldaketa aurkeztu zuen.
- 2023ko irailaren 5ean Esteban Pardo Calderón jaunak, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, ikus-onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu zuen.
- 2023ko irailaren 15ean Esteban Pardo Calderón jaunak, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2023ko urriaren 6an udal arkitektoak kontrako txostena idatzi zuen honako baldintza hauek zuzendu artean:
  - *Hirigintza parametroen betetzea: gehienezko eraikigarritasuna*
  - *Bizigarritasun baldintzak: gutxienez 2 m^2-ko esekitokia aurreikusiko da*
  - *Proiektua dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsi behar du*
  - *Instalazioen planoen artean, hartuneen planoa aurkeztuko da, udal sareetarako konexio puntua irudikatuz.*
  - *Orohar, igerilekuak Usurbilgo udalerrian igerilekuen instalazioa arautzeko udal ordenantza bete beharko du. Besteak beste, uraren maila eta urbanizatutako hondartzaren ertzek lursail pribatuko eta bertako eraikinetako mugekiko 5 metroko tartea errespetatu beharko dute.*
- 2023ko urriaren 30ean Esteban Pardo Calderón jaunak, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, Exekuzio Proiektu berria aurkeztu zuen.
- 2023ko azaroaren 14an Esteban Pardo Calderón jaunak, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, Exekuzio Proiektuaren dokumentazio osagarria aurkeztu du.

Erlazionatuak: HZ.01/2019-0121: ZUBIETAKO Araundi kalea 10-12 HEU 81.4. Unitatearen Xehetasun Azterlana

- 2020ko maiatzaren 28ean HEU 81.4. unitatearen Xehetasun Azterlana behin betiko onartu da.
- 2020ko abuztuaren 10ean Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzako txostena jaso da, ingurumen eraginaren inguruan.

2. TXOSTENA:

Esteban Pardo Calderónek, Play Arquitectura SL enpresaren izenean, HEU 81.4. Exekuzio Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko Exeuzio Proiektuaren aldaketa aurkeztu du. Proiektuak honako dokumentu hauek barneratzen ditu: memoria, planoak, baldintza plegua, osasun eta segurtasun azterlana, hondakinen kudeaketa azterlana, neurketak eta aurrekontua. Guztia teknikari gaituak izenpetua eta Elkargo Ofizialak ikus-onetsita dago (COAVN 2023-10-30). Dokumentu berriaren helburua da behean izenpetzen duen teknikariak 2013ko urriaren 6an idatzitako txostenean jasotzen diren baldintzak betetzea. Bestalde, obra baimenaren titularitate aldaketarako idatzia aurkeztu da.

Usurbilgo Udala

2023/11/28

2023ko azaroaren 14an aurkeztu den dokumentazio osagarria honako hau da: memoria, aurrekontua, eta kokapen, iturgintza eta saneamendu planoak. Teknikari gaituak izenpetua eta elkargo ofizialak ikus-onetsita dago (COAVN 2023-11-14). Dokumentuaren helburua da igerilekurik gabeko proposamena aurkeztea, ez egitearen ondoriozko aldaketa nagusiak adieraziz.

Exekuzio Proiektua aztertuta, honako hau esaten da:

- DOKUMENTUAREN EGOKITASUNA: Dokumentuak Exekuzio Proiektu bati dagozkion agiri guztiak barneratzen ditu, eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsita dago, beraz, egokitzat jotzen da.

- EZARRITAKO BALDINTZEN BETETZEA: Behean izenpetzen duen teknikariak urriaren 6an idatzitako txostenean jarraian zehazten diren hirigintza parametro hauen betetzea eskatu zuen:

  - Gehienezko eraikigarritasuna
    Sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna: 480 m2(t)
    Proiektuko sestra gaineko eraikigarritasuna: 479,97 m2(t)
    Beraz, betetzen du.

  - Esekitokia
    Etxebizitza bakoitzean 2,25 m^2ko esekitokia aurreikusten da, lamez estalita egongo direnak. AASSetan ezarritako baldintzak betetzen dira.

  - Dokumentazioa osatzea
    Udal sareetarako konexio puntua irudikatzen duen hartuneen planoa aurkeztu da eta dokumentu osoa dagokion elkargoak ikus-onetsita dago.

  - Igerilekua
    Exekuzio Proiektuaren dokumentazio osagarriaren baitan, ez da igerilekurik eraikiko.

- TITULARTASUN ALDAKETA: Aurkeztutako titulartasun aldaketarako idatziaren arabera, obra baimenaren titular berria SOMOS EQUIPO SLU enpresa da.

- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztu den Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa **783,01** eurotakoa da. **112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.476,07E). 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.

- EKT-REN BETETZEA ETA BESTE ARAUDI APLIKAGARRIA**;** Ezinbestean bete beharko dira obren egikaritzan ere EKT-k ezarritako neurriak. Baita RITE, Tentsio Altuko Erregelamendua eta indarrean den gainontzeko araudi aplikagarria.

- ZUINKETA AKTA**:** Obra baimena jaso ostean, obrei hasiera ofiziala emateko beharrezkoa izango da Zuinketa Akta izenpetzea.

- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA**:** Obren egikaritzan lurzoru publikoa okupatu beharko balitz berariazko baimena lortu beharko da.

- OBRA AMAIERAKO DOKUMENTAZIOA: 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 instalaketen kanpoaldearen argazkiak.*
  - *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
  - *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia. Bertan, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 31.3 artikuluari jarraiki, honakoa jaso beharko da:*
    Etxebizitza erabilera baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantenduko da, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari, hirigintzari eta erregistroari dagokienez.
  - *Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren alta.*
  - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina», hala badagokio.*

Usurbilgo Udala

2023/11/28

ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraiki, Zubietako Araundi kalea 10-12 HEU 81.4. Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko Exekuzio Proiektuaren ALDEKO txostena idazten da, eta honako hau proposatzen da:

- 2020ko ekainaren 9an Tokiko Gobernu Batzarrak Bizkortzen SL enpresari Zubietako Araundi kalea 10-12 HEU 81.4. Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko emandako obra baimena bertan behera uztea.
- Somos Equipo SLU enpresari txosten honen aztergai den Exekuzio Proiektuan oinarritutako Araundi kalea 10-12 HEU 81.4. Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko obra baimena ematea honako baldintza hauekin:
  - Hondakinen kudeaketari dagokion fidantza obra baimena eskuratzearekin batera jarri beharko da (1.476,07 euro)
  - Obrei hasiera ofiziala emateko beharrezkoa izango da Zuinketa Akta izenpetzea.
  - Obren egikaritzan lurzoru publikoa okupatu beharko balitz berariazko baimena lortu beharko da.
  - 2020ko obra baimenari dagozkion zergak ordainduta daudela jakinda, eta aurkeztutako aurrekontu berria ezberdina izanik, kontuhartzailetza sailari ohartaraztea kitapena obra amaierako likidazioarekin egingo dela.

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

Usurbilen, sinadura datan.
Udal arkitektoa
Izta.: Amaia Illarreta Izeta

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

E R A B A K I A

LEHENDABIZI*:* Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko ekainaren 9an, BIZKORTZEN S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-81 (Zubietako kaskoa) Eremuko HEU 81.4 Exekuzio Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko emandako udal baimena bertan behera uztea.

BIGARRENA*:* SOMOS EQUIPO S.L. (B-75216846) enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-81 (Zubietako kaskoa) Eremuko HEU 81.4 Exekuzio Unitatean etxe bifamiliarra eraikitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- PLAY ARQUITECTURA S.L. enpresako Esteban Pardo Calderón arkitektoak 2023ko urrian 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, 15 eguneko epean**:

  Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 783,01 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.476,07 €). 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.

  1.476,07 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2018-OHAN-0012"* jarriaz kontzeptuan.

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

- Telekomunikazio Azpiegituren proiektua aurkeztuko da.

- Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da. Exekuzio Proiektuan aztertutako dira zehatzago EKT, RITE eta gainontzeko araudi teknikoaren betekizunak.

- 68/2000 Sar-irten erraztasunari buruzko Dekretuak ezarritakoak bete beharko dira.

- Urriaren 21eko 250/2003 Dekretuaren arabera, Eraikinaren Liburua osatu beharko da, berau jasotzeko dagokion armairua prestatuz. Armairuaren gutxieneko neurriak honako hauek izango dira: 0,50m2ko planta-azalera, eta metro bateko altuera. Suaren eta hezetasunaren aurkako materialez egina beharko da, sarrailadun ate eta guzti. Eramateko modukoa bada, eraikineko elementu finkoei behar bezala lotuta egon beharko du, mugitu ez dadin. Armairu edo gune hori eraikinaren alde edo toki komunean jarriko da, erraz eskuratzeko moduan, baina ez da gela hezeetan edo instalazioetarako baino ez direnetan ipini beharko da.

- AASS-etako Egoitzazko Eraikuntzen Ordenantzak bete beharko dira.

- Obra burutzeko zoru publikoan aldamioak edo kontainerra jarri behar izanez gero, udal baimena eskatuko da horretarako prestatuta dagoen inprimakia erabiliz. Hartuko den azalera eta, hasierako eta bukaerako egunak zehaztuko dira.

- Obra baimenaren epeak:

- Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
- Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
- Obraren egikaritza epe gehiengoa: 2 urte.

- Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:

  - 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. Bertan, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 31.3 artikuluari jarraiki, honakoa jaso beharko da:

    Etxebizitza erabilera baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantenduko da, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari, hirigintzari eta erregistroari dagokienez.

  - Ondasun Higiezinen gaineko Zergaren alta.

  - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina», hala badagokio.

- 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 araberako segurtasun neurriak beteko dira.

- Baimena hau hirugarrengoen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

HIRUGARRENA*:* Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko ekainaren 9an, emandako baimenaren baitan, interesatuak, 2020ko ekainaren 25ean, 15.184,52 € ordaindu zituela kontutan izanda, eta orain aurkeztutako aurrekontu berria ezberdina izanik, kontuhartzailetza sailari ohartaraztea EIOZaren behin betiko kitapena obra amaierako likidazioarekin egingo dela.

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

3.- AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIAREN ORDEZKARIAK AURKEZTUTAKO BERRAZTERTZE ERREKURTSOA PARTZIALKI AINTZAT HARTZEA ETA AROZ ETXEBURUA UGARTEMENDIARI HAASETAKO A-58 (IPARRALDE) EREMUAN, IPARRALDE ETXEAN, BEHE SOLAIRUAN, ESKUINEKO LOKALA EGOITZAZKO ERABILERARA ALDATZEKO UDAL BAIMENA BERRESTEA (2023OHAN0013).

Esp. Zenbakia: HZ.04/2013-0170
2023-OHAN-013

AURREKARIAK

AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-58 (Iparralde) Eremuan, Iparralde etxean (Ugarte kalea 3), behe solairuan, eskuineko lokala, hirugarren sektoreko erabileratik egoitzazko erabilerara aldatzeko udal baimena eskatu zuen.

Udal arkitektoaren, Joxean Erasun Arancon jaunaren, aldeko txostena kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko ekainaren 22an egindako bilkuran, zera erabaki zuen hitzez hitz:

> **LEHENDABIZI:** AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereari, Udalak behin betikoz onartu duen «Hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza» kontutan izanik, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-58 (Iparralde) Eremuan, Iparralde etxean (Ugarte kalea 3), behe solairuan, eskuineko lokala (Erreferentzi katastrala: 7791051; lokalaren zenbaki finkoa: 5168226D) egoitzazko erabilerara aldatzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:
>
> - Erabileraren aldaketa ebazpenen honen azalpenetan jasotzen den Hitzarmena jabeak eta Alkateak izenpetzen dutenean, eta segidan zehaztutako hirigintza kargak ordaindutakoan gauzatuko da.
>
> - Obra lizentzia lortu ahal izateko, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 6. artikuluan jasotzen den moduan, eskabidearekin batera, dagokion elkargoak ikus-onetsitako arkitekto batek idatzitako **proiektu teknikoa aurkeztu** beharko du.

Era berean, pertsona eragileak, etxebizitza, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari, besterendu edo alokatzeko bere nahia adieraziko du.

- Erabilera aldaketarako ondoko hirigintza kargak ezartzen dira:

  - Espazio libreen sistema orokorrak osatzeko xedea duten lursailen balioa: 1.491,22 €
  - Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren kuota: 5.071,04 €
  - Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria: 5.028,72 €
  - Guztira: **11.590,98 €**

- Baimen hau hirugarrengoen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

- Erabileraz aldatutako lokalari, udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilera baimena eman aurretik, dagokion ikuskapena burutuko ostekoa aldeko txostenaz gain, beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da (eskritura berriak etxebizitza berriaren erregimena jasoz, eta abar.)

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari jakinaraztea, Hitzarmena sina dezan.

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri Kontuhartzailetzari ematea.

BERRAZTERTZE ERREKURTSOA

AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA anderearen ordezkaritzan diharduen LANDER ARREGI ARZUAGA jaunak ordea, Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakiaren aurkako berraztertze errekurtsoa aurkeztu du, baimenean ezarritako hirigintza kargekin ados ez dagoelako.

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, berraztertze errekurtsoa aztertu ostean, honako txostena eman du:

18_2023OHAN13

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
IPARRALDE ETXEAN (UGARTE, 3) BEHE SOLAIRUAN, ESKUINEAN, LOKALA ERABILERA ALDATUZ ETXEBIZITZA BILAKATZEKO UDAL BAIMENARI
BERRAZTERTZE ERREKURTSOA

ESKATZAILEA: Aroa Etxeburua Ugartemendia
ESKAERA: Berraztertze errekurtsoa
ESKAERA DATA: 2023-08-01

Usurbilgo Udala

2023/11/28

KOKAPENA: Ugarte, 3
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-013 (HZ.04 / 2023-0170)

AURREKARIAK

- 2022ko abenduaren 28an, Emilio Barrero Hidalgo jaunak, Iparralde etxeko behe solairuko eskuineko lokalaren erabilera aldaketari buruzko informazioa eskatu zuen (2022-HKON-0037).
- 2023ko urtarrilaren 3an udal arkitektoak txostena idatzi zuen, aldaketa baimentzen duen udal ordenantzari buruzko zalantzak argitzeko.
- 2023ko apirilaren 27an Aroa Etxeburua Ugartemendia andreak aipatutako lokalean etxebizitza egokitzeko baimena eskatu du.
- 2023ko apirilaren 27an udal arkitektoaren aldeko txostena.
- 2023ko ekainaren 22an Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimena emateko adostu zuen
- 2023ko abuztuaren 8an Aroa Etxeburua Ugartemendiak obra baimenaren kontrako berraztertze errekurtsoa aurkeztu du.

Espediente erlazionatua:

HZ.04/2021-300 Iparralde etxean (kalezar 17) behea eskuinean lokal bat erabilera aldatzeko baimen eskaera.

ESKAERA

Lander Arregi Arzuaga jaunak, Aroa Etxeburua Ugartemendiaren izenean, Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarraren 2023ko ekainaren 22ko Iparralde etxean (Ugarte, 3) behe solairuan, eskuinean, lokala erabilera aldatuz etxebizitza bilakatzeko obretarako udal bamenari buruzko erabakiaren aurkako Berraztertze errekurtsoa aurkeztu du, obra baimenari lotuta ezarritako hirigintza kargen kopuruaren kontra, hain zuzen ere.

Honako hauek dira, hitzez hitz adierazitakoak:

> ***PRIMERA.***
>
> *a. Valor de los terrenos destinados a completar el Sistema General de Espacios Libres*
>
> *Estas cargas se aplican en el desarrollo de nuevas áreas o desarrollos urbanísticos. Al ser un cambio de uso, se entiende que estas cargas ya fueron saldadas a la hora del desarrollo de la construcción existente,*
>
> *Cabe señalar que, en otros casos similares realizadas en otros municipios, no se han aplicado estas cargas.*
>
> ***SEGUNDA***
>
> *b. Cuota vigente sobre el incremento de la edificabilidad ponderada.*
>
> *Se observan dos errores:*
>
> *1. SUPERFICIE ÚTIL: (...) la superficie útil es de 57,20 m^2 y no los 63,80 m^2*
>
> *2. VALOR DE MERCADO: (...) se ha aplicado la Orden de 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios*

> *máximos de viviendas de protección oficial. Hay que señalar que en esta orden se establecen los precios máximos aplicables a los inmuebles con algún grado de protección y no los valores de mercado.*
> *El precio por m2 según el cálculo realizado por el técnico municipal, da un valor de 3.281,25 €/m2, muy por encima de los precios de mercado incluso de las viviendas libres. (...)*
>
> ***TERCERA***
>
> *C. Canon complementario a los gastos de urbanismo y equipamiento*
>
> *Estas cargas se aplican en el desarrollo de nuevas áreas o desarrollos urbanísticos. Al ser un cambio de uso, se entiende que estas cargas ya fueron saldadas a la hora del desarrollo de la construcción existente. (...)*
>
> *Además de lo expuesto, hay que señalar que, en áreas de nuevo desarrollo, el canon se aplica sobre el valor residual del suelo y no sobre el precio de venta de la superficie útil. (...)*

Eta adierazitakoaren aurrean, alegazioak haintzat har daitezen eskatzen du.

TXOSTENA

Iparralde etxeko behe solairuko lokala etxebizitza bilakatzeko aukerari aplikagarri zaio *"Bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza"* 2009ko azaroaren 6an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutakoa. Bertan jasotzen dira, besteak beste, *Etxebizitza-erabilera baimentzearen mende geratuko diren hirigintza-kargak* (18. artikulua).

Aipatutako artikulua eta udal arkitektoak bere txostenean garatutako hirigintza-kargen balorazioa aztertuta, honako hau esan behar da:

a. atalari lotutako hirigintza-karga udal ordenantzak araututakoaren baitan kalkulatu da. Beraz, **udal arkitektoak kontzeptu honengatik ezarritako kopurua ontzat ematen da (1.491,22 €)**

b. atalean, azalera erabilgarriari dagokionez, Exekuzio Proiektua aztertu ondoren, **57,20 m^2 -ko azalera ontzat ematen da,** interesdunak argitu bezala.

Jarraian, eraikigarritasun haztatuaren handitzeari dagokion kuotaren kalkuluaren berrikuspena egingo da, nagusiki 7/2015 Errege Dekretua eta 1492/2011 Errege Dekretuak ezarritakoaren arabera, 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

2023/11/28

Etxebizitza erabilera

1) Etxebizitzaren Vv (salmenta balioa):

- Jabetza osoko araubide orokorreko babes sozialeko etxebizitzen erreferentziako prezioa: 1.808,53 euro/m^2(u)
- Azalera erabilgarria: 57,20 m^2 (u)
- Azalera eraikia: 72,70 m^2(t)
- Erreferentziazko prezioa: (1.808,53 x 1,2 x 45) + (1.808,53 x 1,14 x (57,20-45)) = 122.813,66 €
- Erreferentziazko prezioa €/m^2(t): 122.813,66 / 72,70 = 1.689,32 €/m^2(t)
- Etxebizitza Tasatuen gehienezko balioa: 1.689,32 x 1,4 = 2.365,05 €/m^2(t)

2) Exekuzio Proiektuaren baitan kalkulatutako Vc (Eraikuntza balioa): 845 €/m^2(t)

3) K: 1,38

Trasateleku erabilera

1) Vv (Salmenta balioa)= **1.200 €/m2(t)**
2) Vc (Eraikuntza balioa) = **360 €/m2(t)**
3) K: 1,38

	Vv	Vc	VRS	Haztatze koef.	Eraikigarritasuna	Eraik. Haztatua
Trasteleku erab.	1.200,00	360,00	509,57	0,59	72,70	42,64
Etxebizitza erab.	2.365,05	845,00	868,80	1,00	72,70	72,70
					Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzea	30,06

– Erabilera aldaketaren ondoriozko hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzea = 30,06 m2(t)h
– Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehitzearen %15a = 4,51 m2(t)h
– Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoruaren balioa, urbanizazio kostuetatik libre = 4,51 m2(t)h x 868,80 €/m2(t) = **3.917,42 €**

Egindako balorazioa kontutan hartua, **hirigintzak sortutako gainbalioan komunitatearen parte hartzearen balioa = 3.917,42 €** -tan baloratu da, eta aurrez egindako balorazioan aldiz 5.071,04 €-tan finkatu zen.

c. atalari lotutako hirigintza-karga udal ordenantzak araututakoaren baitan kalkulatu da, baina kontuan izanik azalera erabilgarri okerra erabili zela balorazioan, hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria honako hau da:

Erregimen orokorreko babes ofilzialeko etxebizitzen oinarrizko prezioa:

1.808,53 €/m²(u)

Azalera erabilgarria:

57,20 m²(u)

Kanon osagarria = 0,05 x 1.808,53 €/m²(u) x 57,20 m²(u) = **5.172,40 €**

ONDORIOA

Goian esandakoari jarraiki, Aroa Etxeburua Ugartemendiak obra baimenean ezarritako hirigintza kargen kontrako berraztertze errekurtsoa partzialki aintzat hartzen da eta honako hau proposatzen da:

1. 2023ko ekainaren 22an Tokiko Gobernu Batzarrak emandako obra baimenean ezarritako hirigintza kargak bertan behera uztea.

2. Hirigintza karga berriak ezartzea kalkuluaren berrikuspenaren baitan:

   – Espazio libreen sistema orokorrak osatzeko xedea duten lursailen balioa: 1.491,22 €
   – Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren kuota: 3.917,42 €
   – Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria: 5.172,40 €

   Guztira: **10.581,04 €**

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

Usurbilen, sinadura-datan.
Udal Arkitektoa
Izta.: Amaia Illarreta Izeta

Udal arkitektoek egindako txostenak kontutan izanik, *hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzak* xedatutakoaren arabera, erabilera aldaketa gauzatzeko izenpetu beharreko hitzarmena honela zuzendu behar da:

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERATIK EGOITZAZKO ERABILERARA ALDATZEKO HITZARMENA

ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2013-0170 / 2023-OHAN-013

Usurbil, 2023ko _____ xx

B I L D U R I K

Batetik, AGURTZANE SOLABERRIETA MESA jauna, adinez nagusia, Usurbilgo Udalaren alkate-lehendakaria. Udalaren ordezkaritzan dihardu eta horretarako behar besteko ahalmena du, 2023ko ekainaren 17an hartutako erabakiaren arabera. Udal idazkariak, GARAZI ETXEBERRIA SAN MIGUEL andereak, egintza honetan parte hartu du.

Eta, bestetik, AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA anderea, 72554358F NAN

zenbakiduna, ondoko helbidea duenak: Kalezar 46 / Usurbil. Bere izenean dihardu.

A U R R E K A R I A K

LEHENA.- AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA anderea Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-58 (Iparralde) Eremuan, Iparralde etxean (Ugarte kalea 3), behe solairuan, eskuineko lokalen jabea da. Erregistroko datuen arabera, lokalak 55,12 m^2-ko azalera erabilgarria du; neurketa errealen arabera ordea, 63,80 m^2-ko azalera erabilgarria du.

BIGARRENA.- 2023ko apirilaren 27an, AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereak, lehen aurrekarian aipatzen den lokalean hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko lizentzia eskatu zuen. Eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu du:

- Emilio Barrero Hidalgo arkitektoek 2023ko martxoan idatzitzako Proiektua.
- Erabilera aldaketa ontzat emanez bizilagunen adierazpena.
- Lokalaren jabetza ziurtatzen duen salerosketa kontratua.

HIRUGARRENA.- Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko azaroaren 28an egindako bilkuran, AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereak egindako eskaeraren aldeko iritzia eman zuen. Era berean, **10.581,04** eurotan finkatu zuen lokal horren erabilera aldatzearen ondoriozko hirigintza kargen zenbatekoa.

LAUGARRENA.- 2023ko _____ xxan AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereak lehen aurrekarian adierazten den lokalean hirugarren sektoreko erabileratik egoitzazko erabilerarako aldaketa egiteko Udalarekin bidezko Hitzarmena sinatzeko prest zegoela adierazten zuen idatzia aurkeztu zion Udalari, betiere arestian aipatu dugun 2023ko azaroaren 28an erabakian aditzera ematen denari jarraituta.

Bi aldeek elkarri onartzen diote Hitzarmen hau sinatzeko behar besteko gaitasuna eta aginpidea eta, horretarako, honako dokumentu hau sinatzen dute, ondoko xedapenak aintzat hartuta

X E D A P E N A K

LEHENA.- Usurbilgo Udalak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-58 (Iparralde) Eremuan, Iparralde etxean (Ugarte kalea 3), behe solairuan, eskuineko lokala (azalera erabilgarria erregistroko datuean arabera: 55,12 m^2; azalera erabilgarria du neurketa errealen arabera: 63,80 m^2) hirugarren sektoreko erabileratik egoitzazko erabilerarako aldaketa egiteko baimena ematen du, betiere ondoren adierazten diren xedapenei jarraituta.

BIGARRENA.- Arestian aipatutako lokala etxebizitza bihurtzeko jardun horrek eragiten dituen hirigintza kargak ordaindu beharko dira. Karga hauen zenbatekoa **10.581,04 eurotakoa** da eta ondoko kontzeptuetan banatzen da:

- Espazio libreen sistema orokorrak osatzeko xedea duten lursailen balioa: 1.491,22 €

- Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren kuota: 3.917,42 €
- Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria: 5.172,40 €

Zenbateko hori egintza honetan bertan ordainduko da eta Hitzarmen hau ordainketa gutun gisa izango da baliagarria.

HIRUGARRENA.- Aldaketaren ondotik eratorritako etxebizitza babes publikoko etxebizitzatzat (Tasaturiko Udal Etxebizitza) hartuko da etengabe, eta *hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzan* ezarritako erregimenera atxikiko da, etorkizunean kalifikazio horretatik ateratzeko aukerarik izan gabe.

LAUGARRENA.- Lokalean hirugarren sektoreko erabileratik egoitzazko erabilerarako aldaketa egiteko baimen hau, jabetza eskubidea gordeta eta hirugarren baten kalterik gabe egiten da, baita esku-hartzeak exiji ditzakeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketen kalterik gabe ere.

BOSGARRENA.- Erabileraren aldaketa gauzatzeko, interesatuak etxebizitza egokitzeko beharrezko lanak egin beharko ditu, horretarako aurretik Udalaren aginduzko lizentzia jasoz. Interesatuak, Hitzarmen hau izenpetzen den unetik kontatzen hasita, BI HILABETEKO epea izango du dagokion Proiektu Teknikoa aurkezteko eta etxebizitza erabilera propiorako izango den ala ez, edo saltzeko edo alokatzeko izango den adierazteko.

SEIGARRENA.- Interesdunak, etxebizitza *Hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzako* 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari besterendu edo alokatzeko konpromisoa hartzen du.

ZAZPIGARRENA.- Hitzarmen hau sinatu eta URTEBETEKO epean amaitu beharko dira lokala hirugarren sektoreko erabileratik egoitzazko erabilerara aldatzeko lanak, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko da eta etxebizitzan jendeak bizi beharko du. Lehen erabilera baimena ematearekin batera etxebizitza Udal Etxebizitza Tasatu bezala kalifikatuko da. Epe horretan aurreko alderdi guztiak bete ez badira, erabilera aldatzeko eskubidea galdu egingo da eta zigor gisa hirigintza kargen kontzeptupean ordaindutako zenbatekoaren % 50 soilik itzuliko da.

ZORTZIGARRENA.- Etxebizitza berriari lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta hitzarmen hau sinatu eta urtebeteko epea amaitu aurretik etxebizitzan benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren, Udalak gertatu den erabilera aldaketaren eta lokalak lortu duen etxebizitza izaera berriaren behin betiko egiaztagiria emango du.

Eta aurreko guztiarekin ados daudela adierazteko, bi aldeek goiburuan adierazten den lekuan eta egunean sinatzen dute dokumentu hau ale bitan.

ALKATEAK,
Izp.: Agurtzane Solaberrieta Mesa

JABETZAK,
Izp.: Aroa Etxeburua Ugartemendia

UDAL IDAZKARIAK,

Usurbilgo Udala

2023/11/28

Izp.: Xabin Juaristi Arrieta

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: AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA anderearen ordezkaritzan diharduen LANDER ARREGI ARZUAGA jaunak aurkeztutako Berraztertze Errekurtsoa partzialki aintzat hartzea, erabilera aldaketarako hirigintza kargak 11.590,98 eurotan finkatu ordez, 10.581,04 eurotan zehaztuz.

BIGARRENA: AROA ETXEBURUA UGARTEMENDIA andereari, Udalak behin betikoz onartu duen «Hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza» kontutan izanik, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-58 (Iparralde) Eremuan, Iparralde etxean (Ugarte kalea 3), behe solairuan, eskuineko lokala (Erreferentzi katastrala: 7791051; lokalaren zenbaki finkoa: 5168226D) egoitzazko erabilerara aldatzeko udal baimena berrestea, ondorengo baldintzapean:

- Erabileraren aldaketa ebazpenen honen azalpenetan jasotzen den Hitzarmena jabeak eta Alkateak izenpetzen dutenean, eta segidan zehaztutako hirigintza kargak ordaindutakoan gauzatuko da.

- Obra lizentzia lortu ahal izateko, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 6. artikuluan jasotzen den moduan, eskabidearekin batera, dagokion elkargoak ikus-onetsitako arkitekto batek idatzitako **proiektu teknikoa aurkeztu** beharko du.

  Era berean, pertsona eragileak, etxebizitza, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari, besterendu edo alokatzeko bere nahia adieraziko du.

- Erabilera aldaketarako ondoko hirigintza kargak ezartzen dira:

  - Espazio libreen sistema orokorrak osatzeko xedea duten lursailen balioa: 1.491,22 €
  - Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren kuota: 3.917,42 €
  - Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria: 5.172,40 €

  - Guztira: **10.581,04 €**

- Baimen hau hirugarrengoen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

- Erabileraz aldatutako lokalari, udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilera baimena eman aurretik, dagokion ikuskapena burutuko

ostekoa aldeko txostenaz gain, beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da (eskritura berriak etxebizitza berriaren erregimena jasoz, eta abar.)

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari jakinaraztea, Hitzarmena sina dezan.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri Kontuhartzailetzari ematea ordaindu beharreko hirigintza kargen errezibua egokitu dezan.

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.