



Usurbilgo Udala

2024/06/11

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2024KO EKAINAREN 11N
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 Seguroola eta Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2024KO MAIATZAREN 28KO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2024ko maiatzaren 14ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- GUIFOR SL ENPRESAK ATALLU INDUSTRIALDEAN (ATALLU KALEA 10-12)
ERAIKITAKO INDUSTRIA PABILOIARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA
(2005OHAN0001).**

GUIFOR, S.L. enpresaren ordezkartzan diharduen Matias Grande Pison ingeniariak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12, eraikitako industria pabiloiaren lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak 2005eko uztailaren 12an zera erabaki zuen: GUIFOR, S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-5 Sektoreko, Atallu, 3. partzelan baso tresnen jarduera ezarri ahal izateko pabiloia eraikitzeke udal baimena ematea.

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, GUIFOR, S.L. enpresaren ordezkartzan diharduen Matias Grande Pison ingeniariak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12, eraikitako industria pabiloiaren obra amaierako ziurtagiria aurkeztearekin batera, lehen erabilera baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amai Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2024ko maiatzaren 23an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman dio.

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



Usurbilgo Udala

2024/06/11

ERABAKIA

LEHENDABIZI: GUIFOR, S.L. enpresak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12, eraikitako industria pabiloiari lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Erabakia kontuhartzaitzari eta interesatuari ematea.

3.- GUIFOR SL ENPRESAK ATALLU INDUSTRIALDEAN (ATALLU KALEA 10-12) INDUSTRIA PABILOIAN BASO TRESNEN KONPONKETA ETA SALMENTERAKO JARDUERA JASOTZAT EMATEA (2002JASA0001).

GUIFOR, S.L. enpresaren ordezkartzan diharduen Matias Grande Pison ingeniariak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12 industria pabiloian ezarritako jardueraren baimena eskatu du.

AURREKARIAK

EXPEDIENTE ZKIA: 531 - HZ.07/2005-0253

ESKATZAILEA: GUIFOR S.L. ren izenean R.Garcia Eraunzetamurgil

Jarduera mota: Baso tresnen konponketa eta salmenta

NON KOKATUA: AASSetako 5. ALORRA(ATALLU INDUSTRIALDEA).-USURBIL

Espedientea jendaurrean jarri zen (GAO, 30. zenbakia, 2002ko otsailak 14). Jendaurreko epealdian ez da inolako erreklamaziorik aurkeztu.

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak berriz, 2002 apirilaren 24an helarazi zigun ALDEKO osasun-txostena 1483 sarrera zenbakia daraman idatziarekin batera.

Udal arkitektoaren 2002ko martxoaren 4ko aldeko txostena kontutan harturik, Tokiko Gobernu Batzarrak ere, 2002ko apirilaren 30ean aldeko informea eman zuen.

Ondoren, Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/98 Euskadiko Lege Orokorrak aurreikusten duen moduan, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailak aipatu jarduera sailkatu eta dagozkion neurri zuzentzaileak ezarri zituen eta 2002ko uztailaren 4ean helarazi zizkigun.

2002ko uztailaren 16an, Tokiko Gobernu Batzarrak, Atallu industriadeko Atallu kalea 10-12 industria pabiloian baso tresnen konponketa eta salmentarako jarduera ezartzeko udal baimena eman zion GUIFOR S.L. enpresari.

JARDUERA BAIMENA

Orain berriz, obra amaierako ziurtagiria eta gainontzeko dokumentazioa aurkeztearekin batera, ezarritako jardueraren baimena eskatzen du.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aldeko txostena eman du 2024ko ekainaren 4an. Txostenak honela dio hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari
JARDUERA SAILKATUAK
S5 ATALLU SEKTOREKO 3.PARTZELAN BASO TRESNEN
SALMENTARAKO PABILIOIAREN JARDUERA BAIMENA

ESKATZAILEA: GUIFOR S.L.
ESPEDIENTE ZENBAKIA: **HZ.04/2005-0253**
ESKAERA DATA: 2014ko apirilaren 8
EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 389.600,00 euro
LIKIDAZIOA: 389.600,00 euro

AURREKARIAK

- Jarduera espediente hau 531 zenbakiarekin tramitatu zan baina egokia da zenbaki berria ematea.
- 2002ko urtarrilaren 1ean jarduera eskaera.
- 2002ko otsailaren 14ean GAO argitalpena (30.zenbakia).
- 2002ko martxoaren 4ean udal arkitektoaren aldeko txostena.
- 2002ko apirilaren 24ean Osasun saileko txostena.
- 2007ko urriaren 3an irekiera baimenaren eskaera.
- 2011ko urtarrilaren 12an dokumentazio osagarria aurkeztu dute.
- 2014ko martxoaren 5ean Udal arkitektoaren txostena, hiru hilabeteko epea emanez dokumentazio osagarria aurkezteko eta pabiloia erregularizatzeko.
- 2014ko martxoaren 12an GUIFOR-ekoak udal arkitektoarekin hitzordua eskatu dute eta bilera egin da. Exekuzio proiektua aurkeztu zela eta zuinketa akta izenpetu zela esan dute, horren ziurtagiriak aurkeztuko dituztela. Jada aurkeztu diren Obra amaierako planuak bat datozela egindakoarekin. Falta den dokumentazioa aurkeztu ondoren, udal arkitektoa bertaratzea egitekotan geratu da.
- 2014ko apirilaren 8an dokumentazio osagarria aurkeztu dute.
- 2018ko ekainaren 19an udal arkitektoak txosten egin zuen dokumentazio osagarria eskatuz:
 - Suteen aurkako instalakuntzen ziurtagiria*
 - Behe solairuko administrazio guneak 2002ko uztailaren 18ko Jose Mari Bravo udal arkitektoaren txostenean azaltzen den legez, 68/2000Irisgarritasun dekretoren III. Eranskineko 1.3 artikuloa bete behar du.*
- 2019ko otsailaren 7an dokumentazio osagarria aurkeztu dute.



TXOSTENA

2019ko otsailaren 7an Matias Grande Pison jaunak GUIFOR S.L ren izenean, S-5 (ATALLU) sektoreko 3. partzelako dokumentazio gehigarria aurkeztu du. Dokumentazioak honakoak barneratzen ditu:

- Suteen aurkako instalakuntzaren ziurtagiria behar ez izatearen justifikazioa
- Egokitutako komunaren argazkiak eta planoak

Aurkeztutako dokumentazioa eta espedienteaz aztertuta honakoa esan behar da:

UDAL ARKITEKTOAREN TXOSTENEAN JASOTAKO BALDINTZAK BETETZEA:

- Suteen aurkako instalakuntzaren ziurtagiria aurkeztea: Idatzian adierazten denez, Gipuzkoako Foru Aldundiko Industria sailean kontsulta egin ondoren, ohartarazten da kasu honetan ez dela beharrezkoa izango inolako ziurtagiririk aurkeztea, Eraikin Industrialetan Suteen Babeserako Neurrien Erregelamendua indarrean sartu baino lehenagokoak baitira obra eta jarduera proiektuak. **Azalpena ontzat ematen da.**
- Behe solairuko administrazio gunean egokitutako komuna ezartzea: Plano eta argazkietan ikusten da egokitutako komunak beharrezko baldintzak betetzen dituela, beraz, **ontzat ematen da.**

INGURUMEN LEGEA BETETZEA: Jardueraren irekierari dagokionez, esan behar da 10/2021 Legeak, abenduaren 9koak, Euskadiko Ingurumen Administrazioarenak 54. artikuluan zehaztutako baldintzak oro har betetzen direla. Hortaz, jarduera jasotzat ematen da.

JARDUERAREN EGOKITASUNA: 2024ko maiatzaren 22an bertaratzea egin da eta esan daiteke jarduera bat datorrela baimendutako obra eta jarduera proiektuarekin, eta ezarritako baldintzak betetzen direla.

ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraiki, S-5 (Atallu) Sektoreko 3. partzelan basoen tresnen salmentarako jarduera sailkatuaren ALDEKO txostena idazten da eta **pabilioia eraikitzeko obrari lehen erabilera eman ondoren, jarduera jasotzat ematea proposatzen da.**

Hau da behean izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobe oinarritutako besteren kalterik gabe. Udalari jakinarazten zaiona, dagokion erabakia har dezan.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

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

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko ekainaren 11ean, GUIFOR, S.L. enpresak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12, eraikitako industria pabiloiari lehen erabilera baimena ematea erabaki du.

Eskaria kontuan hartuz eta udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: GUIFOR, S.L. enpresak, Atallu industrialdean, Atallu kalea 10-12 industria pabiloian ezarritako baso tresnen konponketa eta salmentarako jarduera jasotzat ematea ondorengo baldintzapean:

Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak ezarritako honako baldintzak beteko dira:

- 833/88 Errege Dekretua, uztailaren 20koa, eta 952/1997 Errege Dekretua, ekainaren 20koa, agintzen dutenaren arabera jardueratik datozen arriskugarritzat jo daitezkeen hondakinak (koipeak, taladrinak,..) eta berorien ontziak eta ontzikiak kudeatzaile baimenduak jasoko ditu.
- Berarizko udal-araupidetzaren kaltetan gabe, gertuen dauden etxebizitzetan ez dira gaindituko :40 Db(A):goizeko 8etatik gaueko 10ak arte;30 Db(A):Gaueko 10etatik goizeko 8ak arte;bi neurri horiek minutuko etengabeko soinu-maila baliokideari dagozkio(lerq);45 dB(A) goizeko 8etatik gaueko 10ak arte; 35 dB(A):Gaueko 10etatik goizeko 8ak arte; azken bi neurri horiek puntako balio maximoei dagozkie.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailak ezarritako honako baldintzak beteko dira:

ARAU OROKORRAK

1.- Erakunde tekniko aginpidedunek oro har aplikatzeko ematen dituzten berariazko arauak bete behar dira

ZARATAK ETA DARDARRAK

2.- Instalazioa eraiki, ekipatu eta ustiatu egingo da, betiere funtzionatzen ari den bitartean 40 eta 30 dB(A) gainditu ez daitezen moduan, 8:00etatik 22:00 etara, hurbilen dauden hiri-lurreko etxebizitzetan, 60 segundotan Leq. Maila jarraitua baliokidean, eta gehienezko balioei dagokienez, 45 eta 35 dB(A) gainditu ez daitezen moduan, hurrenez hurren. Era berean aldameneko industria-jardueretan ezin izango



Usurbilgo Udala

2024/06/11

da 60 Db(A) gainditu, udal-araudiaren kaltetan izan gabe.

AIREAREN KUTSADURARI AURRE HARTZEKO NEURRIAK

3.- Faktoriak ingurukoak gogaitzen dituzten usainik sor ez ditzan beharrezko diren arau-xedapenak emango dira.

URAREN KUTSADURARI AURRE HARTZEKO NEURRIAK

4.- Olio eta iragazki erabilirik sortuko balitz, bereiztuta bildu beharko dira ontzi itxietan eta jasotzaile baimenduak jaso beharko ditu, EAEko esparruan olio erabiliaren kudeaketa arautzen duen irailaren 29ko 259/1998 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

5.- KOMUNETAKO ISURKETA LIKIDOAK, GIPUZKOAKO UR KONTSORTZIOAK ISURTZEKO EZARRITAKO MUGAK ERRESPECTATUZ EGINGO DIRA.

6.- Hondakin arriskutsu gisa sailkatzen direnak (Mekanizazioko olio mineral eta sintetikoak; mekanizazioko emultsioak eta disoluzioak; disolbatzaile organikoak, etab) berariaz horretarako prestatutako eremutan pilatu behar dira, eta horietan bakarrik; eta hondakinak, kudeatzeko baimena duten enpresek jaso behar dituzte, ekainaren 20ko 952/1997 Errege Dekretuak eta apirilaren 21eko 10/1998 LegeAK, Hondakinei buruzkoak, hala arautzen baitute.

HONDAKIN SOLIDOAK

7.- Hondakinei buruzko apirilaren 21eko 10/1998 Legean eta , hala behar izanez gero, indarreango Udal ordenantzetan xedatutakoaren arabera kenduko dira hiriko hondakin solido eta asimilagarriak.

8.- Hondakin geldo gisa sailkatzen direnak, Hondakin Geldo eta Geldo Bihurtutakoen Ustiapenari buruzko Dekretuaren arabera kudeatuko dira (azaroaren 2ko 423/1994 Dekretua).

9.- Arriskutsutzat jotako hondakinak (olio iragazkiak eta oliotan bustitako trapuak, ontzi kutsatuak , etab.) hondakin arriskutsuetako baimendutako enpresa kudeatzaileek kendu beharko dituzte, uztailaren 20ko 952/1997 Errege Dekretuan , hondakinei buruzko apirilaren 21eko 10/1998 Legean eta horrekin bat datozen gainerako arauetan ezarritakoaren arabera.

SUTEEN AURKAKO NEURRIAK

10.- Honako elementu hauek ezarriko dira gutxienez:

- **CO2-SUITZALGAILU BAT(1), 5 KG-KOA , KUADRO ELEKTRIKO NAGUSIAREN ONDOAN.**



Usurbilgo Udala

2024/06/11

- **SUITZALGAILU ERAMANGARRIAK, BABESPEKO EREMUKO EDOZEIN PUNTUTIK HORIZONTALKI EGIN BEHARREKO DISTANTZIA SUITZALGAILU HURBILENA HARTZEKO 25 METRO IZANIK GEHIENEZ ERE. SUITZALGAILUAREN MOTA ETA ERAGINKORTASUNA AURREIKUSTN DEN SUAREN ETA BABESPEKO AZALERAREN ARABERAKOAK IZANGO DIRA. ERA BEREAN, BESTE ERAKUNDE AGINPIDEDUN BATZUEK ESKATUTAKOA ERE BETE BEHARKO DU.**

BESTE BATZUK

11.- Hondakin arriskutsuak metatzeko erabiltzen diren aldeak aterpean egongo dira, zola iragazkaitza izango dute eta gailu estanko baten bidez jarioei eusteko gai izango dira.

12.- Instalazioa martxan jarri aurretik Udalean aurkeztu beharko da Gipuzkoako Ur-Kontsorzioak Isurketa egiteko emandako baimena.

13.- Derrigorrez bete beharko dira proiektuan jasotzen diren zehaztapen eta neurri zuzentzaileak, beti ere neurri hauen aurka ez doazenean.

BIGARRENA: Erabaki honen berri Kontuhartzaitzari ematea, beharrezkoa balitz ordaindu beharreko zerga eta tasetan dagokion kitapena egin dezan.

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari ematea.

4.- ZUBIETAKO LIZARRAGA BASERRIAN (ZUBIETA 8, BEHEA ESKUINA) BIRGAITUTAKO ETXEBIZITZARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2018OHAN0015).

ISABEL BLANCO SANCHEZ andereak, Zubietako Lizarraga baserrian (Zubieta 8) birgaitutako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2018ko urriaren 9an zera erabaki zuen: JONATAN PLAZA BLANCO jaunak, Zubietako Lizarraga baserriko (Zubieta 8) etxebizitza bat birgaitzeko udal baimena ematea.

2018ko abenduaren 26an, interesatuak hondakinen kudeaketa egokia bermatzeko 471,90 €-ko fidantza jarri zuen (IE 24-2018).

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, ISABEL BLANCO SANCHEZ andereak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera, birgaitutako etxebizitzaren (Zubieta 8, behea eskuina) lehen erabilera



Usurbilgo Udala

2024/06/11

baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKO

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2024ko maiatzaren 23an lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman du. Hitzez hitz honela dio txostenak:

23_HZ.04/2018-397

BULEGO TEKNIKO
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
ZUBIETAKO LIZARRAGA BASERRIKO ETXEBIZITZA BAT BIRGAITZEKO OBRA
AMAIERARI BURUZKO TXOSTENA

ESKAERA DATA: 2024-04-23

KOKAPENA: Lizarraga baserria, Zubieta 8, Usurbil

ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2018-0397

EXEKUZIO PROIEKTUAREN AURREKONTUA (EMA): 178.344,99 euro

OBRAREN AURREKONTUA (EMA): 175.193,55 €

HONDAKINEN KUDEAKETA (EMA): 450 € FIDANTZA (%120): 540 €

2024ko apirilaren 23an eta maiatzaren 23an, Isabel Blanco Sanchezek Zubietako Lizarraga baserrian etxebizitza bat birgaitzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du.

AURREKARIAK

- 2018ko ekainaren 7an GFA-ko Kultura Zuzendariaren ebazpena kontrol arkeologikoa baimenduz.
- 2018ko uztailaren 16an Oinarrizko Proiektua aurkeztea Udalean.
- 2018ko irailaren 17an Udal arkitektoaren ALDEKO txostena baldintzekin.
- 2018ko urriaren 9an Tokiko Gobernu Batzarraren erabakia obra baimena emanaz.
- 2019 ekainaren 5ean Exekuzio Proiektu bisatua aurkeztea Udalean.
- 2019ko ekainaren 5ean egungo sabaizunak eraisteko baimen eskaera.
- 2019ko ekainaren 17an Udal arkitektoaren ALDEKO txostena baldintzekin
- 2019ko abuztuaren 6an dokumentu osagarriaren aurkezpena
- 2019ko urriaren 28an dokumentazio osagarriaren aurkezpena
- 2020ko martxoaren 12an udal arkitektoaren aldeko txostena.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, Isabel Blanco Sanchezek Zubietako Lizarraga baserrian etxebizitza bat birgaitzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du. Ander Beristain Bernedo arkitektoak sinatua, eta dagokion elkargoak ikus-onetsita dago. Honako agiri hauek barne hartzen ditu, besteak beste:



Usurbilgo Udala

2024/06/11

- Obra amaierako ziurtagiria
- Obraren azken likidazioa
- Hondakinen kudeaketari dagokion ziurtagiria
- Ur-instalazioaren gauzatzeko-ziurtagiriak
- Abiarazteko erantzukizunpeko adierazpenak (instalazio termikoari eta behe tentsioko instalazio elektrikoari buruzkoak)
- Planoak

Espedientea aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: Aurkeztutako dokumentazioa bat dator indarrean diren AASSetako 16. artikuluan ezarritakoarekin eta ontzat ematen da.

BERTARATZEA: 2024ko maiatzaren 16an bertaratzea egin da eta esan beharra dago egikaritutako lanak, funtsean, bat datozela baimendutako obra proiektuarekin.

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan hartuta, Zubietako Lizarraga baserrian etxebizitza bat birgaitzeko obra amaierari ALDEKO txostena idazten zaio eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: Zubietako Lizarraga baserrian etxebizitza baten birgaitzeari LEHEN ERABILERA BAIMENA ematea.

BIGARRENA: Kontuhartzailletza sailari jakinaraztea hondakinen kudeaketari dagokion fidantza itzultzea bidezkoa dela.

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

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

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: Zubietako Lizarraga baserrian birgaitutako etxebizitzari (Zubieta 8, behe eskuinta) lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2018ko abenduaren 26an ezarritako 471,90 €-tako fidantza (24-2018) itzultzeko agintzea kontuhartzailletzari honako kontu zenbakian: ES42 2095 5041 1091 1769 8606.

HIRUGARRENA: Erabakia jakinaraztea interesatuari eta Kontuhartzailleari ematea.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

5.- UDARREGI IKASTOLA IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEARI HAASETAKO SGED-2 (AGERIALDE) SISTEMA OROKORREAN DAGOEN AGERIALDE ERAIKINAREN HIRUGARREN SOLAIRUA BERRANTOLATZEKO OBRA BAIMENA EMATEA (2024OHAN0002).

UDARREGI IKASTOLA, IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEAK (F20083465), Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako SGED-2 (Agerialde) Sistema Orokorrean dagoen Agerialde eraikinaren hirugarren solairua berrantolatzeko obra baimena eskatu.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	181.167,61 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 629,15 €
	Fidantza (%120): 754,98 €

TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andreak, 2024ko ekainaren 3an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

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

ESKATZAILEA: Nerea Tolosa Gorrotxategi
ESKAERA: Agerialdeko hirugarren solairua berrantolatzeko obra baimena
ESKAERA DATA: 2024-01-19
KOKAPENA: Alperro buru kalea, 5. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-0002 (HZ.04/2024-026)
AURREKONTUA (PEM): 181.167,61 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 629,15 € (FIDANTZA (%120): 754,98 €)

AURREKARIAK

- 2024ko urtarrilaren 19an, Nerea Tolosa Gorrotxategi andreak, Udarregi Ikastola Irakaskuntza Kooperatiba Elkartearen izenean, Agerialdeko hirugarren solairua berrantolatzeko obra baimena eskatu zuen.

Erlazionatua:

2023OHAN009: Agerialdeko bigarren solairua berrantolatzeko obra baimena

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 Kontroleko Plana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Planoak eta Segurtasunari eta Osasunari buruzko Oinarrizko Azterlana. Proiektuaz gain, Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza Saileko baimena ere aurkeztu da.

Proiektuak bigarren eta hirugarren solairuetan egin beharreko obrak jasotzen dituen arren, argitu beharra dago bigarren solairuari dagozkion egokitzapen lanak 2023an burutu zirela, eta orain gauzatu nahi diren obrak hirugarren solairuari dagozkionak direla.

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

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

Banaketa berri horrek ez du eraginik izango okupazioan, ezta ikasgela bakoitzeko egon daitekeen ikasle-kopuruan ere.

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. Eredu 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.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoetako buruzko 68/2000 Dekretua). Arrapalaren diseinuak eta trazadurak dekretuan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

- **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:**
 - 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 instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
 - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairadarraren hornikuntza sareko Loturako Buletinaren Egokitasun Egiaztagiriaren kopia edo Industria-administrazioan abiarazteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu izanaren egiaztagiria.*

ONDORIOA

Goian esandakoa jarraiki, Agerialdeko hirugarren solairua berrantolatzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: Udarregi Ikastola Irakaskuntza Kooperatiba Elkarteari Agerialdeko hirugarren solairua berrantolatzeko obra baimena ematea.

BIGARRENA: Kontuhartzaitza sailari gogoraraztea 2024ko maiatzaren 30ean Udalbatzak hartutako erabakia, Udarregi ikastolako obra



Usurbilgo Udala

2024/06/11

interes bereziko izendatu eta EIOZ zergan % 50eko hobaria aplikatzea onartzen duena.

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

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 hirugarren solairua berrantolatzeke obra baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- **EARKI ARKITEKTOAK S. COOP. PEQUEÑA P.** Lantaldeak 2023ko otsailan 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 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2024-OHAN-0002*" 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.

- 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: 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: 6 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.
 - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairindarraren 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 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 arabera segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

BIGARRENA: Kontuhartzailletza sailari gogoraraztea 2024ko maiatzaren 30ean Udaltzako hartutako erabakia, Udarregi ikastolako obra interes bereziko izendatu eta EIOZ zergan % 50eko hobaria aplikatzea onartzen duena.

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

6.- HAASETAKO A-107 (IARTZA) EREMUKO HEU 107.3 EXEKUZIO UNITATEAN BI BIZITZAKO ETXE BAT ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2024OHAN0003).

UGUTZ GARITAONAINDIA ANTSOATEGI, OIHANA SAGARNA ARANBURU, XABIER IRIBAR ZAPIRAIN eta AINARA SAGARNA ARANBURU herritarrek, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-107 (Iartza) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako etxe bat eraikitzeke udal baimena eskatu dute.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	401.800,00 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabeko hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.698,58 € Fidantza (%120): 2.038,30 €
Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	61.649,50 €

OINARRIZKO PROIEKTUA

2024ko martxoaren 6an, dagokion udal baimena eskatzearekin batera, AINARA SAGARNA ARANBURU arkitektoak idatzitako Oinarrizko Proiektua aurkeztu dute.

Eskaera eta espedienteko dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2024ko ekainaren 3an honako txostena eman du:

24_2024OHAN003

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari

OBRA HAUNDIAK

**HEU 107.3 EXEKUZIO UNITATEAN BI BIZITZAKO ERAIKINA
ERAIKITZEKO OBRA BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

ESKATZAILEA: Ainara Sagarna Aramburu

ESKAERA: HEU 107.3 exekuzio unitatean bi bizitzako eraikina eraikitzeke obra baimena

ESKAERA DATA: 2024-03-06

KOKAPENA: A-107 Iartza eremua, HEU 107.3



Usurbilgo Udala

2024/06/11

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-003 (HZ.04/2024-091)

AURREKONTUA (PEM): 401.800,00 euro

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 1.698,58 € FIDANTZA (%120): 2.038,3 €

2024ko martxoaren 6an, Ainara Sagarna Aramburuk HEU 107.3 exekuzio unitatean bi bizitzako eraikina eraikitze obra baimena eskatu zuen. Horretarako, dagokion oinarritzko proiektua aurkeztu zuen.

Erlazionatutako espedienteak:

- HZ.01 / 2023 – 0362: HEU 107.3 exekuzio unitateko XEHETASUN AZTERLANA
- HZ.01 / 2022 – 0466: A-107 (Iartza) eremuko HEU 107.3, HEU 107.2 eta HEU 107.5 exekuzio unitateen mugaketa aldatzeko eskaera
- HZ.13 / 2022 – 0295: HEU 107.3 exekuzio unitateari buruzko hirigintza galdera

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, Ainara Sagarna Aramburuk HEU 107.3 exekuzio unitatean bi bizitzako eraikina eraikitze obra baimena eskatzearekin batera, dagokion Oinarritzko Proiektua aurkeztu du. Dokumentua memoria (besteak beste: agenteak, aldez aurreko informazioa, proiektuaren deskribapena, eraikinaren prestazioak, eraikuntza memoria, Eraikuntzako Kode Teknikoaren betetzea, irisgarritasun eta bizigarritasun baldintzen betetzea, gutxi gorabeherako aurrekontua eta hondakinen kudeaketa azterlana) eta planoek (planeamenduari buruzko kokapen-planoa, kokalekuaren planoak, solairuen plano orokorrak, estalkien planoak, altxerak eta sekzioak, eta azpiegituren planoak) osatzen dute. Guztia Ainara Sagarna Aramburu arkitektoak sinatua, eta dagokion elkargoak ikus-onetsi gabe dago.

Erlazionatutako espedienteak eta orain aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honako hau esan daiteke:

DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: Proiektua dagokion teknikari eskudunak sinatu du eta Eraikuntzako Kode Teknikoak agintzen duen gutxieneko dokumentazioa barne hartzen du. Hortaz, ontzat ematen da.

HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai den lursaila A-107 IARTZA eremuan dago, HEU 107.3 Exekuzio Unitatean, hain zuzen ere. Hiri lurzoru sailkapena du eta egoitzazko erabilera.

Eremuari aplikagarri zaizkio dagokion hirigintza fitxak eta 2023an behin betikoz onartutako Xehetasun Azterlanak ezarritako baldintzak.

Bete beharreko hirigintza-parametroei dagokienez, hona hemen indarrean dagoen Xehetasun Azterlanak ezartzen dituenak eta Oinarritzko Proiektuak proposatutakoak:



Iartza 107.3 HEU	Xehetasun Azterlana	Oinarrizko Proiektua	
Kalifikazio xehatua	Etxebizitza librea	Etxebizitza librea	BETETZEN DA
Lursailaren azalera	2.227 m ²	2.227 m ²	BETETZEN DA
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa	150 m ²	149,96 m ²	BETETZEN DA
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa	415,7 m ²	414,34 m ²	BETETZEN DA
Etxebizitza kopurua	2	2	BETETZEN DA
Aparkalekuak	2	2	BETETZEN DA
Eraikinaren gehieneko sakonera	17,5 m	17,5 m	BETETZEN DA
Profila	ES/BS	Erdisoto bat eta solairu bat sestra gainean	BETETZEN DA
Gailurraren gehieneko kota	+64,50 m	+63,80 m	BETETZEN DA
Behe solairuko barne sestrak	+58,00 - 58,5	+58,30	BETETZEN DA
Erdisotoko barne sestrak	+57,20 - 57,7	+57,50	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

Eraikigarritasuna: 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 dituena, eta bestetik, GAO 2014ko urriaren 13an argitaratutako udal irizpideak kontuan hartzen dituena (horiek ere, eraikigarritasun konputoari lotuak).

80/2022 Dekretuaren arabera, eraikigarritasuna zenbatzeko, ez da azalera eraikitza hartuko kanpoko espazio irekiei dagokiena, hala nola balkoiei, terrazai, logiei edo esekilekuei dagokiena, ez hirigintza-ondorioetarako, ez bestelako ondorioetarako, gehienez ere etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bakoitzeko eraikitako 10 m²-ra arte.

Behe solairuan, berriz, udal irizpideei jarraiki, teilatu-hegalaren proiektuak sortutako kanpoko espazio estalia ez da aintzat hartuko eraikigarritasun modura, beti ere, horizontalki 1 m-ko hondoa gainditzen ez duenean. Gure kasuan, teilatu-hegalaren proiektuak ez du 1m-ko sakonera gainditzen.



Usurbilgo Udala

2024/06/11

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

EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: EKT-ren DB-SI eta DB-SUA betetzearen justifikazioak aurkeztu dira eta ontzat ematen dira.

Edonola ere, Exekuzio Proiektuan indarrean den araudia betetzen dela ziurtatu beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

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

Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurutasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia). Lursailerako sarbideari dagokionez eta proiektuan jasotakoaren arabera, *sarbidea bermatua dago bide publikotik eta bidezortasuna duen lurzati mugakide batetik*. Edonola ere, Exekuzio Proiektuan partzelarako sarbideak zehaztu beharko dira.

Arau orokorren 37. artikuluan ezartzen diren gainontzeko baldintzak, oro har, betetzen direla esan behar da. Lursailaren itxiturari dagokionez, aipatu artikuluan zehaztutako baldintzak bete beharko dira. Edonola ere, Exekuzio Proiektuan zehaztu beharko da itxituraren diseinua.

KARGAK ETA LAGAPENAK: Ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua eta hau aldatzen duen azaroaren 28ko 11/2008 legeari jarraituz, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek udalari doan eta urbanizazio-kostuetatik libre, batez besteko eraikigarritasun haztatuaren % 15a laga beharko diote. Dagokigun kasu honetan, aipatu lagapena konpentsazio ekonomiko bidez burutuko da, eta bere balorazioa **61.649,50** eurokoa da. (Ikus txostenari atxikitako balorazio ekonomikoaren azalpenak).

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 1.698,58 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (2.038,3 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari



Usurbilgo Udala

2024/06/11

jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

EXEKUZIO PROIEKTUA: Obrak hasi aurretik, teknikari eskudunak izenpetu eta dagokion elkargoak ikus-onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da.

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

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

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 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, elektrindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, A-107 (IARTZA) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako eraikina eraikitzeke Oinarrizko Proiektuari ALDEKO txostena idazten zaio eta honako erabaki hau hartzea proposatzen da:

LEHENA: A-107 (IARTZA) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako eraikina eraikitzeke OBRA BAIMENA ematea jarraian adierazitako baldintzapean:

- Obrak hasi baino lehen:



Usurbilgo Udala

2024/06/11

- Teknikari eskudunak izenpetu eta dagokion elkargoak ikus-
onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztea.
- Hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezartzea.
- Zuinketa akta izenpetzea.
- Batez besteko eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion
konpentsazio ekonomikoa ordaintzea.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
 - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
 - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete
- Obrak amaitzean aurkeztu beharreko dokumentazioa:
 - *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 Higiezinen gaineko Zergaren alta.*
 - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

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 arkitektoa
Izta.: Amaia Illarreta Izeta

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN % 15ARI DAGOKION KONPENTSAZIO EKONOMIKOAREN BALORAZIOA

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-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzean)



Balorazioa 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 haztaten dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen gastuak barne, bai eta higiezinaren 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

1-ERAIGARRITASUN HAZTATU OSOAREN SALMENTA BALIOA (Vv)

Salmenta balioa eta haztatze edo homogeneizatze koefizienteak finkatzeko 2022ko urrian hasieraz onartutako Usurbilgo Plan Orokorreko F-Ekonomia eta Finantza bideragarritasun azterketa dokumentuko balioak erabili dira, zehazki etxebizitza libre erabilera a.30 partzeletakoa (dentsitate txikiko bizitegi-erabilerako partzela) - 1.estandarra-

Erabilera	Haztatze edo homogeneizatze koefizientea	Hirigintza Eraikigarritasuna (m2)	Eraikigarritasun haztatua (m2)
Garajea	0,11	149,96	16,50
Etxebizitza librea	1	414,34	414,34
GUZTIRA			430,84

Ondorioz, eraikigarritasun haztatu osoaren salmenta balioa honakoa da:

$$Vv = 3.200 \text{ euro/m}^2 \text{ (t)} \times 430,84 \text{ m}^2 \text{ (t)} = 1.378.673,92 \text{ euro}$$

2-ERAIKUNTZA BALIOAREN KALKULUA (Vc)

Eraikuntza kostuaren ahalik eta kalkulu zehatzena egite aldera, obra baimena eskatzearekin batera aurkeztutako Oinarrizko Proiektuko aurrekontua hartuko da aintzat. Oinarrizko Proiektuaren arabera, obrako egikaritze materialaren kostuen, gastu orokorren eta eraikitzailearen industria irabazien baturari dagokion aurrekontuaren



Usurbilgo Udala

2024/06/11

balioa 478.142 euro da.

Balio honi beharrezko gastu ezberdinen portzentaia aplikatu behar zaio: Proiektu teknikoak, Baimen eta tasak, Obra zuzendaritza, Obrako eta bestelako aseguruak, notaritza eta erregistroko gastuak, besteak beste. Beharrezko gastuei dagokien portzentaia %20 ingurukoa dela esan daiteke. Beraz, eraikuntza kostuen guztizko balioa honakoa da:

$$Vc = 478.142 \text{ euro} + (0,20 \times 478.142) = 573.770,4 \text{ euro}$$

3-LURZORUAREN ERAGIN-BALIOA

Aipatutako 1492/2011 Errege Dekretuko Lurzoruaren Legearen Balorazio Erregulamenduaren 22. artikulua araber:

$$VRS = (Vv/k) - Vc = (1.378.673,92/1,4) - 573.770,4 = 410.996,69 \text{ euro}$$

$$Vv = 1.378.673,92 \text{ euro} \quad K = 1,4 \quad Vc = 573.770,4 \text{ euro}$$

4-UDALARI LAGATU BEHARREKO ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN % 15-ARI DAGOKION KONPENTSAZIO EKONOMIKOA

$$VRS = 410.996,69 \text{ euro} \rightarrow 0,15 \times 410.996,69 = 61.649,50 \text{ euro}$$

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: UGUTZ GARITAONAINDIA ANTSOATEGI, OIHANA SAGARNA ARANBURU, XABIER IRIBAR ZAPIRAIN eta AINARA SAGARNA ARANBURU herritarrei, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-107 (Iartza) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako etxe bat eraikitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- AINARA SAGARNA ARANBURU arkitektoak 2024ko otsailean idatzitako Oinarritzko 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 **61.649,50 €** €-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**



Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.698,58 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.038,30 €). 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.

2.038,30 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2024-OHAN-0003*" jarriaz kontzeptuan.

- EXEKUZIO PROIEKTUA: Obrak hasi aurretik, teknikari eskudunak izenpetu eta dagokion elkargoak ikus-onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da.
- ZUINKETA AKTA: Obrak hasteko zuinketa akta izenpetu beharko da.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu 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: EKT-ren DB-SI eta DB-SUA betetzearen justifikazioak aurkeztu dira eta ontzat ematen dira.

Edonola ere, Exekuzio Proiektuan indarrean den araudia betetzen dela ziurtatu beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

- BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA: Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, arau orokorren 37 artikuluari jarraiki, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzetako dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzeko dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzetako eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak) beteko dira.
- Exekuzio Proiektuan partzelarako sarbideak zehaztu beharko dira.
- Lursailaren itxiturak AASSTB-k 37. artikuluan ezarritakoa bete beharko dute, honakoa: "*landarezko hesiaz edota 0,5 mtako altuera duen zokaloaz, harritasun burutua eta, honen gainean, metalezko ziridun itxituraz edo ta material bereberko diseinuaz, haren gehieneko altuera behe solairukoarena izanik. Itxitura landarezko elementuez osa daiteke.*"



Usurbilgo Udala

2024/06/11

- **OBRA BAIMENAREN EPEAK:**
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritza epe gehiengoa: urte 1.

- **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 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, 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 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.

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.