



Usurbilgo Udala

2024/09/10

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2024KO IRAILAREN 10EAN
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Ainhoa Arrozpide Landa, Iratxe Begiristain Otegi eta Xabat Beloki Seguroola.

Idazkaria: Xabin Juaristi Arrieta.

Ez da bertaratu: Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2024KO UZTAILAREN 30EKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2024ko uztailaren 30eko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- IÑURRI MINBIZIAREN AURKAKO ELKARTEA ELKARTEEN UDAL ERREGISTROAN
INSKRIBATZEA (2024IEUE0001).**

Ikusita

IÑURRI MINBIZIAREN AURKAKO ELKARTEAren ordezkariak, aipatutako elkarte Usturbilgo Elkarte Udal Erregistroan inskribatzeko eskabidea egin du 2024/08/01ean.

Eskabidearekin batera, irabazi asmorik gabeko elkarte erregistroari buruzko ordenantzaren hirugarren puntuan aipatzen den dokumentazioa aurkeztu du.

Gizarte zerbitzuak eta berdintasun saileko buruak aipatutako elkarte irabazi asmorik gabeko elkarte erregistroan inskribatzearen aldeko txostena egin du.

Kontuan hartuta

1. Udalaren irabazi asmorik gabeko elkarte erregistroari buruzko ordenantza (GAO 2005/08/18).
2. Gizarte zerbitzuak eta berdintasun saileko buruaren txostena.

Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

Lehena: IÑURRI MINBIZIAREN AURKAKO ELKARTEA irabazi asmorik gabeko elkarte Udal Erregistroan inskribatzea.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

Bigarrena: Erabaki honen berri interesatuari eta kontu-hartzaileari ematea.

3.- USURBILGO UDALAREN KIROL INSTALAKUNTZEN GARBIKETA ZERBITZUAREN KONTRATUA GUREAK GARBITASUNA SLU ENPRESARI ESLEITZEA (2024LIRZ0002).

Ikusirik

2024ko maiatzaren 14ko Tokiko Gobernu Batzarrak Usurbilgo Udalaren kirol instalakuntzen garbiketa zerbitzua kontratatzeko espedienteari onespena eman zion, prozedura ireki arruntaren bidez, Europako Aldizkari Ofizialean eta udal Kontratazio Plataforman argitaratuz.

Eskaintzak aurkezteko epea 2024ko ekainaren 15ean amaitu zen eta lizitatzailerik bakarra aurkeztu da: Gureak Garbitasuna S.L.U.

2024ko ekainaren 24ko Kontratazio Mahaian A eta B artxibo elektronikoak ireki ziren. B artxiboan aurkeztutako memoria kirol teknikariari eman zitzaion honen azterketa eta balorazioa egin zezan.

Kirol teknikariak txostena osatu zuen eta bertan eskaintzaren balorapena egin zuen, guztira 34,9 punturekin baloratuz.

2024ko uztailaren 11ko Kontratazio mahaiak kirol teknikariak egindako txostena ontzat eman ondoren, C artxibo elektronikoa ireki zen. Lizitatzailerik honako eskaintza egin zuen:

* Prezioa:

	Lizitazioaren gehienezko aurrekontua BEZ gabe	Eskaintza
1. urtea	179.279,40 €	160.858,86 €
2. urtea	185.374,90 €	165.342,94 €
3. urtea	187.228,65 €	169.916,69 €
4. urtea	189.100,93 €	174.581,93 €
Guztira	740.983,88 €	670.700,42 €

* Hobekuntzak: proposamen guztiak jaso dira.

* Berdintasuna: ez dute eskatzen diren bereizgarri edo ziurtagiririk aurkeztu.

2024ko uztailaren 30eko Tokiko Gobernu Batzarrak eskaintza bakar eta hortaz eskaintza onena egin duena Gureak Garbitasuna SLU enpresa izan dela ebatzi zuen eta errekerimendua egin zion oinarri administratiboetako 9. klausulan zehazten diren agiriak aurkeztu zitzaizkion.

Gureak Garbitasuna SLU enpresak agiri guztiak aurkeztu ditu.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

Kontratazio teknikariak txostena egin du.

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

ERABAKIA

Lehena: Gureak Garbitasuna S.L.U.-ri esleitzea Usurbilgo udalaren kirol instalakuntzen garbiketa zerbitzu kontratua.

Bigarrena: 80.000,00 euroko gastua xedatzea honako kontu-sailaren kontura:
1 4300.227.342.00.01 2024 (A 635-2024).

Hirugarrena: Kontratuaren aurka kontratazio-arloko errekurso berezia jar daitekeenez, kontratua ezin izango da formalizatu harik eta hamabost egun baliodun igaro arte, lizitazaila eta hautagaiei adjudikazioaren jakinarazpena bidaltzen zaienetik, SPKLren 153.3, 44. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitakoaren arabera.

Epe horretan errekurtsorik jarri ez bada, adjudikaziodunari eskatuko zaio kontratua formaliza dezala gehienez bost eguneko epean, horretarako errekerimendua jaso eta hurrengo egunetik aurrera. Kontratua sinatu ondoren formalizazio hori udaleko Kontratatzailaren Profilean argitaratuko da.

Laugarrena: Erabaki hau jakinaraztea Gureak Garbitasuna S.L.U. enpresari, kirol sailari eta kontu hartzailetza sailari.

4.- TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2024KO EKAINAREN 11N HAASETAKO A-107 (IARTZA) EREMUKO HEU 107.3 EXEKUZIO UNITATEAN BI BIZITZAKO ETXE BAT ERAIKITZEKO EMANDAKO UDAL BAIMENAREN AURKA TARTEKATUTAKO BERRAZTERTZE ERREKURSOA PARTZIALKI AINTZAR HARTZEA (2024OHAN0003).

AINARA SAGARNA ARANBURU andereak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko ekainaren 11ean Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-107 (Iartza) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako etxe bat eraikitzeke emandako udal baimenaren aurka berraztertze errekurtsua tartekatu du: ez dago ados eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioarekin.

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko ekainaren 11ean, besteak beste, zera erabaki zuen hitzez hitz:

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 eraikitzeke udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- AINARA SAGARNA ARANBURU arkitektoak 2024ko otsailean idatzitako Oinarrizko Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obra hasi aurretik, ezinbestean**, Lurzorua eta Hirigintza 2/2006 Legearen 27. artikulua xedatutakoari jarraituz, udalari hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion **61.649,50 €**-ko konpentsazio ekonomikoa ordaindu beharko zaio.

- **Obra 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, obra 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 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2024-OHAN-0003*" jarriaz kontzeptuan.

- **EXEKUZIO PROIEKTUA:** Obra hasi aurretik, teknikari eskudunak izenpetu eta dagokion elkargoak ikus-onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da.
- **ZUINKETA AKTA:** Obra 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-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen) beteko dira.
- Exekuzio Proiektuan partzelarako sarbideak zehaztu beharko dira.
- Lursailaren itxurak 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 berberetako diseinuaz, haren gehieneko altuera behe solairukoarena izanik. Itxitura landarezko elementuez osa daiteke.*"
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritze 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, elektrindarraren 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 araberrako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

BERRAZTERTZE ERREKURTSOA

Orain berriz, 2024ko uztailaren 1ean, 2985 sarrera erregistroarekin, AINARA SAGARNA ARANBURU andereak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko ekainaren 11ean hartutako erabakiaren aurka berraztertze errekurtsua tartekatu du, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioarekin ados ez dagoelako.

TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako eskaera aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2024ko abuztuaren 13an honako txostena eman du:

34_2024OHAN003

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari



Usurbilgo Udala

2024/09/10

**OBRA HANDIAK
HEU 107.3 EXEKUZIO UNITATEAN BI BIZITZAKO ERAIKINA
ERAIKITZEKO OBRA BAIMENARI EZARRITAKO BERRAZTERTZE
ERREKURTSOARI TXOSTENA**

ESKATZAILEA: Ainara Sagarna Aramburu
ESKAERA: HEU 107.3 exekuzio unitatean bi bizitzako eraikina eraikitze
obra baimena
ESKAERA DATA: 2024-07-01
KOKAPENA: A-107 lartza eremua, HEU 107.3
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-003 (HZ.04/2024-091)
AURREKONTUA (PEM): 401.800,00 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 1.698,58 € FIDANTZA (%120):
2.038,30 €

2024ko uztailaren 1ean, Ainara Sagarna Aramburuk eraikigarritasun
haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioaren
berraztertze errekurtsua aurkeztu zuen.

AURREKARIAK

- 2024ko martxoaren 6an, Ainara Sagarna Aramburuk HEU 107.3 exekuzio
unitatean bi bizitzako eraikina eraikitze obra baimena eskatu zuen.
- 2024ko ekainaren 3an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.
- 2024ko ekainaren 11n Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimena eman
zuen. Txosten teknikoaren baitan, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari
dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioa 61.649,50 eurotan
finkatu zen obra baimenean.

Erlazionatutako espedienteak:

- HZ.01 / 2023 – 0362: HEU 107.3 exekuzio unitateko XEHETASUN
AZTERLANA
- HZ.01/ 2022 – 0466: A-107 (lartza) 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 baimenaren berraztertze
errekurtsua aurkeztu du, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion
kompentsazio ekonomikoaren balorazioari dagokiona, hain zuzen ere. Eskaera
orriarekin batera aurkeztu du alegazioa oinarritzen duen txostena. Bertan
adierazten denez, balorazioaren kalkuluan baliatutako salmenta prezioaren
zuzenketa eskatzen da.

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



Usurbilgo Udala

2024/09/10

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN % 15ARI DAGOKION KONPENTSAZIO EKONOMIKOAREN BALORAZIOA: 2024ko ekainaren 3an idatzitako txostenean zehaztutakoaren arabera, aipatu balorazioa **61.649,50** eurotan finkatu zen. Balorazioa nagusiki 7/2015 Errege Dekretua eta 1492/2011 Errege Dekretuak ezarritakoaren arabera egin zen, 1492/2011 ED, Lurzoruaren Legearen Balorazio Erregulamenduaren 22. artikuluan ezarritako hondar-metodo estatikoa erabiliz.

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

SALMENTA BALIOA: Salmenta balioa eta haztatze edo homogeneousatze koefizienteak finkatzeko 2022ko urrian hasieraz onartutako Usurbilgo Plan Orokorreko F-Ekonomia eta Finantza bideragarritasun azterketa dokumentuko balioak erabili ziren, zehazki etxebizitza libre erabilera a.30 partzeletakoa (dentsitate txikiko bizitegi-erabilerako partzela) -1.estandarra-. Horrela, salmenta balioa (Vv) 3.200 euro/m²-an finkatu zen.

Aurkeztutako dokumentuan, Balorazioen Erregelamenduaren 24. artikuluan oinarrituz, salmenta balioa kalkulatzeko 7 lagin aztertzen dira. Tipologia, azalera eta kokapenei degokienez, aukeratutako laginak ontzat eman daitezkeela esan behar da. Hortaz, konparazio metodoa erabiliz eta hartu diren laginak kontuan hartuz, **salmenta balioa 3.300,57 euro/m²** izango litzateke.

Iragarritako prezioa eta benetako salmenta prezioaren artean beherapena egon ohi dela ohartarazten da dokumentuan. Murrizketa hori %15-ekoa izatea proposatzen da, baina ez da azaltzen ehuneko hori zein daturen baitan proposatzen den.

Bidezkoa ikusten da iragarritako prezioa eta benetako salmenta prezioaren arteko ezberdintasuna aintzat hartzea, baina beherapen hori ahalik eta datu objektiboenetan oinarritu beharko litzateke. Higiezinaren zerbitzuetako enpresek eta etxebizitzaren sektoreko aholkularitza enpresek hainbat azterketa argitaratu izan dituzte iragarritako prezioa eta benetako prezioa alderatuz. Esaterako Pisos eta Fotocasa atariek, hala nola, Euroval aholkularitza enpresak. Horiez gain, 2024ko ekainean Etxebizitza eta Hiri Agenda sailak *Salerosketa- eta alokairu-kontratuen prezioak etxebizitza eskaintzaren prezioekin alderatzeari buruzko txostena* argitaratu zuen. Dokumentuak etxebizitzaren prezioei lotutako datu estatistikoak aztertzea du helburu, besteak beste, higiezinaren atari bakoitzeko prezioen eta erregistratutako arteko aldearen aldakuntza erlatiboa aztertzea. Azterketa horietan agerian geratzen da higiezinaren atariek eskaintzen dituzten prezioak dagozkien salerosketa-prezioen gainetik daudela, eta ondoriozta daiteke alde hori, batzaz beste, % 10 ingurukoa izan ohi dela. Beraz, konparazio metodoaren bidez lortutako salmenta prezioari % 10eko beherapena aplikatuko zaio:

Salmenta prezio erreala: $3.300,57 \times 0,9 = \mathbf{2.970,51 \text{ euro/m}^2}$

Eraikigarritasun haztatu osoaren salmenta balioa: $Vv = 2.970,51 \text{ euro/m}^2 \text{ (t) X}$



Usurbilgo Udala

2024/09/10

430,84 m² (t) = **1.279.815,82 euro**

LURZORUAREN ERAGIN BALIOA: Salmenta balio berria kontuan hartuz, lurzuaren eragin balioa honako hau litzateke:

VRS = (Vv/k) – Vc = (1.279.815,82/1,4) - 573.770,4 = 340.383,76 euro

Vv = 1.279.815,82 euro K = 1,4 Vc = 573.770,4 euro

UDALARI LAGATU BEHARREKOA:

VRS= **340.383,76** euro -> 0,15 X 350.541,03 = **51.057,56 euro**

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik honako hau proposatzen da:

LEHENA: Ainara Sagarna Aramburuk eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioaren aurrean jarritako berraztertze errekurtsua partzialki aintzat hartzea.

BIGARRENA: 2024ko ekainaren 11n Tokiko Gobernu Batzarrak emandako obra baimena aldatzea, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioari dagokionez, eta kopuru berria **51.057,56 euroan** finkatzea.

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

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

ERABAKIA

Lehendabizi: AINARA SAGARNA ARANBURU andereak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko ekainaren 11ean Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-107 (Iartza) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako etxe bat eraikitzeke emandako udal baimenaren aurka tartekatuko berraztertze errekurtsua partzialki aintzat hartzea.

Bigarrena: Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko ekainaren 11ean Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-107 (Iartza) Eremuko HEU 107.3 Exekuzio Unitatean bi bizitzako etxe bat eraikitzeke emandako udal baimena aldatzea eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion konpentsazio ekonomikoaren balorazioari dagokionez, eta kopuru berria **51.057,56 euroan** finkatzea.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

Beraz, obraren ezaugarriak honela finkatzen dira:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	401.800,00 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabera hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.698,58 €
	Fidantza (%120): 2.038,30 €
Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	51.057,56 €

Gainontzean, Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko ekainaren 11ean emandako udal baimean ezarritako baldintzak beteko dira.

Hirugarrena: Erabaki honen berri AINARA SAGARNA ARANBURU andeari eta Kontuhartzaileari ematea.

5.- CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. ENPRESAK HAASETAKO S-6 (AGERREAZPI) SEKTOREKO BEP 3.7 PARTZELAN 24 ETXEBIZITZA ETA GARAJEAK ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2024OHAN0010).

CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoroko BEP 3.7 partzelan 24 etxebizitza eta garajeak eraikitzeke Oinarritzko Proiektua aurkeztearekin batera, dagokion udal baimena eskatu du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	2.243.420,00 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabera hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 4.020 €
	Fidantza (%120): 4.824 €.

TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Oinarritzko Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2024ko abuztuaren 23an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

36_2024OHAN010

BULEGO TEKNIKOAK



Usurbilgo Udala

2024/09/10

Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
S-6 (AGERREAZPI) SEKTOREKO BEP 3/5 PARTZELAN 24 ETXEBIZITZA
ETA GARAJEAK ERAIKITZEKO OBRA BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Pedro Aburuza Rezola
ESKAERA: S-6 (Agerreazpi) Sektoreko BEP 3.7 partzelan 24 etxebizitza eta garajeak eraikitze baimena
ESKAERA DATA: 2024-06-19
KOKAPENA: S-6 (Agerreazpi)
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-010 (HZ.04/2024-215)
AURREKONTUA (PEM): 2.243.420 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 4.020 euro FIDANTZA (%120):
4.824 €

AURREKARIAK

- 2024ko ekainaren 19an, Pedro Aburuza Rezola jaunak, Construcciones Aburuza SL enpresaren izenean, S-6 AGERREAZPI sektoreko BEP 3/7 lursailean 24 etxebizitza eta garajeak eraikitze baimena eskatu zuen. Horretarako, dagokion oinarritzko proiektua aurkeztu zuen.

Erlazionatutako espedienteak:

- HZ.01/2010-0514: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreko Plan Partzialaren 2. aldaketa.
- HZ.01/2012-0497: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreko Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren 2. aldaketa.
- HZ.03/2021-0002: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerre Azpi) Sektoreari dagokion Urbanizazio Proiektuaren 3. Aldaketa.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Oinarritzko Proiektua aurkeztu du. Dokumentua memoria (besteak beste: agenteak, aldez aurreko informazioa, proiektuaren deskribapena, eraikinaren prestazioak, eraikinaren sostengua, Eraikuntzako Kode Teknikoaren betetzea, irisgarritasun eta bizigarritasun baldintzen betetzea, gutxi gorabeherako aurrekontua eta hondakinen kudeaketa azterlana) eta planoek (planeamenduarekiko kokapen-planoa, kokalekuaren plano, urbanizazio-planoa, solairuen plano orokorrak, estalkien planoak, altxaerak eta sekzioak) osatzen dute. Guztia Iñigo Gómez de Segura arkitektoak sinatua, baina 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.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- **HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA:** Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai diren partzelak S-6 (C/SE) AGERRE AZPI lurzoru urbanizagarrian daude.

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

BEP 3/7	Plan Partziala	Oinarrizko Proiektua	
Kalifikazio xehatua	Etxebizitza librea	Sustapen libreko etxebizitzak	BETETZEN DA
Lursailaren azalera	1.752 m ²	1.752 m ²	BETETZEN DA
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa	1.075 m ²	1.074,22 m ²	BETETZEN DA
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa	2.400 m ²	2.391,28 m ²	BETETZEN DA
Etxebizitza kopurua	24	24	BETETZEN DA
Aparkalekuak	Gutxienez 34	34	BETETZEN DA
Profila	SS/EP/2PA/BC	Erdisoto bat eta hiru solairu sestra gainean	BETETZEN DA
Sestra azpiko erabilerak	Garajeak eta eranskinak	Garajeak	BETETZEN DA
Sestra gaineko erabilerak	Etxebizitza	Etxebizitza	BETETZEN DA
Lerrokadurak	Gehienezkoak 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 dituenak, eta bestetik, GAOn 2014ko urriaren 13an argitaratutako udal irizpideak kontuan hartzen dituenak (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.

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



Usurbilgo Udala

2024/09/10

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

Eraikinaren barne sestrak eta altuerak: Behe solairuaren sestrak bat datoz planeamenduan onartutakoekin (+41,20). Edonola, Exekuzio Proiektuak indarrean den planeamenduak finkatutako altuerak, sestrak eta bolumena bete beharko ditu.

Kanpo sestrak: Exekuzio Proiektuari begira, eraikuntzaren kanpo sestrekin bat etorri beharko dute Urbanizazio proiektuan onartutakoekin.

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

Hondakinen gelari dagokionez, lokalaren neurriak eta ezaugarriak bat datoz Eraikuntzako Kode Teknikoan eta gainerako legeria aplikagarrian xedatutakoarekin. Edukiontzien biltegiaren azalera erabilgarriaren kalkulua, 24 etxebizitzetako bakoitzaren etxebizitza-motaren eta gelakopuruaren arabera egin dela justifikatu da. Eraikinaren ohiko okupatzaileen kopurua, EKTren irizpideei jarraiki, gehienez 134 pertsonakoa dela kontuan hartuta, hondakinen gelak 22,02 m²-ko azalera izango du, EKTren taularen bidez dimentsionatutakoa (19,22 m²) baino handiagoa dena. Edukiontzien biltegiaren kokapena erdisotoko solairuan aurreikusten da, kanpotik zuzeneko sarbidea izango du eta hegoekialdeko fatxadan egongo da, oinezkoen eta ibilgailuen sarbidearen ondoan.

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

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

- 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 etxebizitzeko eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).

Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela 80/2022 Dekretuan aplikagarriak diren baldintzak (segurtasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia). Aldiz, zenbait etxebizitzetan ez da betetzen arau orokorren 37. artikuluan finkatutako esekilekuen gutxieneko



Usurbilgo Udala

2024/09/10

azalera. Exekuzio Proiektuan atal hau ere betetzen dela justifikatu beharko da.

- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 4.020 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (4.824 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- EXEKUZIO PROIEKTUA: Obrak hasi aurretik, teknikari gaituak izenpetutako 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: 24 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 egiaztageria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
 - Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.



- Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.
 - Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairadarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.
- APARKALEKUEN JARDUERA BAIMENA: Sotoetako aparkalekuak erabileran jartzeko dagokion jarduera baimena/aurretizko komunikazioa izapidetu beharko da ezinbestean.

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, S-6 (Agerreazpi) Sektoreko BEP 3/7 partzelan 24 etxebizitza eta garajeak eraikitzeo obra baimen eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio, eta OBRA BAIMENA ematea proposatzen da, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean, besteak beste:

Obra hasi aurretik:

- Teknikari gaituak izenpetutako eta dagokion elkargoak ikus- onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da. Bertan, aplikagarria den araudiaren justifikazioaz gain, Arau Subsidiarioek 37. artikuluan ezartzen duten esekiluekuen gutxieneko azalerari dagokiona betetzen dela justifikatu beharko da.
- Exekuzio Proiektuarekin batera Telekomunikazioen Proiektua aurkeztu beharko da.
- Hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri beharko da.
- Zuinketa akta izenpetu beharko da.

Obra epeak:

- Obra hasteko gehieneko epea: 6 hilabete
- Obra geldituta egon daitekeen gehieneko epea: 6 hilabete
- Obra egikaritzeko gehieneko epea: 24 hilabete

Obra amaitutakoan 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 Higiezinaren gaineko Zergaren alta.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairaduraren 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

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

ERABAKIA

Lehendabizi: CONSTRUCCIONES ABURUZA, S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-6 (Agerreazpi) Sektoreko BEP 3.7 partzelan 24 etxebizitza eta garajeak eraikitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Iñigo Gomez de Segura Albeniz arkitektoak 2024ko ekainean idatzitako Oinarrizko Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi aurretik**, elkargo ofizialak ikus onetsitako **Exekuzio Proiektua** aurkeztu beharko da, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokituz, udalaren oniritzia jaso dezan. Bertan, aplikagarria den araudiaren justifikazioaz gain, Arau Subsidiarioek 37. artikuluan ezartzen duten esekiluekuen gutxieneko azalerari dagokiona betetzen dela justifikatu beharko da.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 4.020 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (4.824 €). 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.

4.824 €-ko fidantza, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2024-OHAN-0010*" jarriaz kontzeptuan.

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



- Obrak hasi aurretik, Telekomunikazio Azpiegituren proiektua aurkeztuko da Exekuzio Proiektuarekin batera.
- 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 Elektroteknika (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua).
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- 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 gunehori eraikinaren alde edo toki komunean jarriko da, erraz eskuratzeko moduan, baina ez da gela hezeetan edo instalazioetarako baino ez direnetan ipini beharko da.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritzaren epe gehiengoa: 24 hilabete.
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
 - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
 - Eraikin edo instalaketaren kanpoaldearen argazkiak.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- 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 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 araberrako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

Bigarrena: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

6.- TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2022KO ABENDUAREN 27AN JOSE MARI ZALDUA URDANPILLETARI SARIAUNDI BASERRIAN (AGINAGA 51B) ETXEBIZITZA MOLDATZEKO EMANDAKO OBRA BAIMENA MOLDATZEA, LEHEN ERABILERA BAIMENA ESKATZEKO AURKEZTU BEHARREKO DOKUMENTUEN ARTETIK BATZUK KENDUZ (2022OHAN0013).

JOSE MARI ZALDUA URDANPILLETA jaunaren ordezkartzan diharduen RAFAEL RAMIREZ ARAMENDI abokatuak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko abenduaren 27an Sariaundi baserrian (Aginaga 51B) etxebizitza moldatzeko emandako udal baimenean jasotako baldintzak moldatzeko eskaera egin du.

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022ko abenduaren 27an, besteak beste, zera erabaki zuen hitzez hitz:

LEHENDABIZI: JOSE MARI ZALDUA URDANPILLETA jaunari, Sariaundi baserrian (Aginaga 51B) etxebizitza moldatzeko obretarako udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Luis Alberdi Sudupe arkitektoek 2021eko azaroan idatzitako Exekuzio Proiektuari (EHAE0 02/12/2021 - G2021A1729) 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 1.457,70 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.749,24 €). 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.

1.749,24 €-ko fidantza, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta “*Fidantza: HZ.04/2022-0223*” jarriaz kontzeptuan.

- Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.
- AASS-etako Egoitzazko Eraikuntzen Ordenantzak bete beharko dira.
- Azpiegitura eta zerbitzuak: proiektuan aurreikusitako hobi septikoak, udal arau orokorrei jarraiki, biztanle kopuruaren edukiera proportzionalekoa izan behar du eta URA Ur Agentziaren isurketa baimena aurkeztu beharko da. Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen saretarako hartuneak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritze epe gehiengoa: 12 hilabete.
- Indarrean den araudi aplikagarria betetzen ez duen ezaugarri, elementu edota obraren bat barneratzen badu proiektuak, ezinbestean araudira egokitu beharko da eta, beraz, ez da baimen honetan inplizituki ontzat ematen.
- Behin obrak bukatu ostean, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, 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 instalaketan kanpoaldearen argazkiak.
 - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako



Usurbilgo Udala

2024/09/10

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

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrindarraren 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 araberako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

2023ko urtarrilaren 18an, interesatuak hondakinen kudeaketa egokia bermatzeko 1.749,24 €-ko fidantza jarri zuen (IE 3-2023).

BALDINTZAK MOLDATZEKO ESKAERA

Orain berriz, 2024ko uztailaren 19an, 3256 sarrera erregistroarekin, JOSE MARI ZALDUA URDANPILLETA jaunaren ordezkartzan diharduen RAFAEL RAMIREZ ARAMENDI abokatuak, Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko abenduaren 27an emandako udal baimenean jasotako baldintzak moldatzeko eskaera egin du.

TXOSTEN TEKNIKO

Aurkeztutako eskaera aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2024ko abuztuaren 12an honako txostena eman du:

33_2022OHAN013



Usurbilgo Udala

2024/09/10

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
SARIAUNDI BASERRIAREN (AGINAGA 51B) ERDIAN ETXEBIZITZA
MOLDATZEKO OBRA BAIMENA MOLDATZEKO ESKAERARI TXOSTENA

KOKAPENA: Aginaga 51B, Usurbil.

ESKAERA DATA: 2024ko uztailaren 19

ESKATZAILEA: Rafael Ramirez Aramendia

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2022-OHAN-013

EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 98.565,78 EURO

OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 98.565,78 EURO

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 1.457,70 € FIDANTZA (%120): 1.749,24 €

2024ko uztailaren 19an, Rafael Ramirez Aramendia abokatuak, interesdunaren izenean, obra baimenean jasotako baldintzak moldatzeko eskaera egin zuen.

AURREKARIAK

- 2022ko maiatzaren 13an, Jose Maria Zaldua Urdampilleta jaunak Sariaundi baserrian etxebizitza egokitzeko obra baimena eskatu du.
- 2022ko urriaren 5ean Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailak proiektuaren aldeko txostena igorri dio Udalari.
- 2022ko azaroaren 24an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu du.
- 2022ko abenduaren 12an udal arkitektoak aldeko txostena eman zuen.
- 2022ko abenduaren 27an Tokiko Gobernu Batzarrak Sariaundi baserrian etxebizitza egokitzeko obra baimena eman zuen. Besteak beste, honako baldintza hauek jaso ziren:
 - *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia. Bertan, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 31.3 artikuluari jarraiki, honakoa jaso behar 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 etengabea. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari, hirigintzari eta erregistroari dagokienez.*
 - *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
- 2024ko martxoaren 11n Nerea Zaldua Cernudak Aginagako Sariaundi baserriaren erdian etxebizitza moldatzeko obra amaiera dokumentazioa aurkeztu du.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, Rafael Ramirez Aramendia abokatuak Aginagako Sariaundi baserriaren erdian etxebizitza moldatzeko obra baimenean jasotako baldintzak moldatzeko eskaera egin du. Eskaera orriarekin batera aurkeztutako idatzian adierazten denez, obra baimenean ezarritako baldintzetako bat ez dagokio Sariaundi baserrian egikaritutako obrari.



OBRA BAIMENAREN BALDINTZAK: 2022ko abenduaren 27an Tokiko Gobernu Batzarrak Aginagako Sariaundi baserriaren erdian etxebizitza moldatzeko emandako obra baimenean jasotako baldintzen artean honako hauek jasotzen zituen.

- *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia. Bertan, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 31.3 artikuluari jarraiki, honakoa jaso beharko da: Etxebizitza erabilera baratzegaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantenduko da, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabea. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari, hirigintzari eta erregistroari dagokionez.*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*

Rafael Ramirezek bere idatzian adierazten duen moduan, aipatu artikulua eraikuntza-obra berriei soilik dago zuzenduta. Sariaundi baserrikoa, aldiz, etxebizitza egokitzeko obra bat da, ez eraikuntza berri bat egiteko. Beraz, bidezkoa ikusten da obra baimenetik aipatu baldintza kentzea.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta emateari dagokionez, Katastroko informazioaren baitan, esan behar da dagoeneko alta emanda dagoela:

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2024

Datos de finca

Municipio: USURBIL

Finca: 6193117 G

Zona: 900

Calle/Vía: AGINAGA AUZOA

Ref. Catastral: 7492004

Portal: 051B

Valor del suelo: 98.751,82 €

Valor catastral: 251.496,63 €

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral
-	00	-	VIVIENDA	128,03	Util	117.288,16
-	01	-	ALMACEN	146,50	Util	134.208,47

ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraituz, honako hau proposatzen da:

LEHENA: 2022ko abenduaren 27an Tokiko Gobernu Batzarrak Sariaundi baserrian etxebizitza egokitzeko emandako obra baimena moldatzea, bertan jasotako baldintza hauek kenduta:

- *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia. Bertan, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 31.3 artikuluari jarraiki, honakoa jaso beharko da: Etxebizitza erabilera baratzegaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantenduko da, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabea. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari,*



Usurbilgo Udala

2024/09/10

- hirigintzari eta erregistroari dagokienez.*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*

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

Usurbilen, sinaduraren datan
Udal arkitektoa

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Tokiko Gobernu Batzarrak 2022ko abenduaren 27an, JOSE MARI ZALDUA URDANPILLETA jaunari Sariaundi baserrian (Aginaga 51B) etxebizitza moldatzeko emandako obra baimena moldatzea, lehen Irabilera baimena eskatzeko aurkeztu beharrezko dokumentuen artetik hauek kenduz:

- 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 etengabe. Era berean, baratze- edo abeltzaintza-erabilerei lotuta daudela egiaztatzeko balio duten lurzatiak lotuta geratuko dira baimenduko den eraikuntzari, hirigintzari eta erregistroari dagokienez.

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.

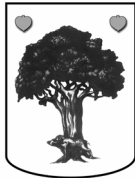
BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari ematea.

7.- SANTUENEA 20 ETXEAN JARRITAKO IGOGAILU BERRIAREN BAIMENGATIK ORDAINDU BEHARREKO EIOZ ZERGARI HOBARIA APLIKATZEA (2022OHAN0030).

SANTUENEA 20 ETXEKO JABEKIDEEN (IFK: H20306163) ordezkarietan diharduen B&A INMOGEST SL entitateko ANGEL AINZIBURU ODRIUZOLA jaunak, Santuenea 20 etxean jarritako igogailu berriaren baimenarengatik ordaindutako EIOZ zergari zegokion hobaria aplikatzea eskatu du.

ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko urtarrilaren 19an, zera erabaki zuen: SANTUENEA 20 ETXEKO JABEKIDEEI, Santuenea 20 etxean igogailua jartzeko udal baimena ematea.



Usurbilgo Udala

2024/09/10

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko maiatzaren 28an, zera erabaki zuen:

- Santuenea 20 etxean jarritako igogailuari lehen erabilera baimena ematea.
- Kontuhartzailetzari jakinaraztea obra amaierako likidazioa 92.971,89 €-koa izan dela.
- Erabakia jakinaraztea interesatuari eta Kontuhartzaileari ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	Guztira: 94.791,99 €
Obra amaierako ziurtagiria:	Guztira: 92.971,89 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 800 €
	Fidantza (%120): 960 €

ORDAINDUTAKO EIOZri HOBARIA APLIKATZEKO ESKAERA

SANTUENEA 20 ETXEKO JABEKIDEEN (IFK: H20306163) ordezkarietan diharduen B&A INMOGEST SL entitateko ANGEL AINZIBURU ODRIOSOLA jaunak, Santuenea 20 etxean jarritako igogailu berriaren baimengatik ordaindutako EIOZ zergari zegokion hobaria aplikatzea eskatu du 2024ko ekainaren 27an.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, eskaera aztertu ostean, 2024ko abuztuaren 28an, hitzez hitz honako txostena eman du:

35_2022OHAN030

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari

OBRA HANDIAK

**SANTUENEA 20KO ETXEAN IGOGAILUA JARTZEKO OBRARI
ZEGOKION HOBARIA APLIKATZEKO ESKAERARI TXOSTENA**

ESKATZAILEA: Jose Maria Lluch Lafuente
ESKAERA: Santuenea 20ko etxean igogailua jartzeko obra baimena
ESKAERA DATA: 2022ko abenduaren 19a
KOKAPENA: Santuenea, 20. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2022-OHAN-0030
AURREKONTUA (PEM): 94.791,99 €

OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 92.971,89 €



Usurbilgo Udala

2024/09/10

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 800 €
960 €

FIDANTZA (%120):

2024ko ekainaren 27an Angel Ainziburu Odriozolak, Santuenea 20 etxeke jabekideen izenean, igogailuaren obra baimenarengatik ordaindu beharreko zergari dagokion hobaria aplikatzea eskatu zuen.

AURREKARIAK

2022ko abenduaren 19an, Jose Maria Lluch Lafuentek, Santuenea 20ko etxearen jabekideen izenean, bertan igogailua jartzeko obra baimena eskatu du.

2022ko abenduaren 28an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.

2023ko urtarrilaren 19an Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimena eman zuen.

2024ko maiatzaren 13an Jose Maria Lluch Lafuentek Santuenea 20ko etxean igogailua jartzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du.

2024ko maiatzaren 17an udal arkitektoak dokumentazio osagarria eskatu zuen.

2024ko maiatzaren 20an Jose Maria Lluch Lafuentek dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

2024ko maiatzaren 20an udal arkitektoak obra amaierako dokumentazioaren aldeko txostena idatzi zuen.

2024ko maiatzaren 28an Tokiko Gobernu Batzarrak Santuenea 20ko etxean jarritako igogailuari lehen erabilera baimena eman zion.

TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Angel Ainziburu Odriozolak, Santuenea 20 etxeke jabekideen izenean, igogailuaren obra baimenarengatik ordaindu beharreko zergari dagokion hobaria aplikatzea eskatu zuen. Eskaera orriarekin batera aurkeztu du udalak igorritako obra baimenari dagozkion ordainketen erreziboa. Bertan ikus daitekeenez, EIOZ kontzeptuarengatik ordaindu beharreko kopuruari (4.739,60 €) ez zaio aplikatu inolako hobaririk.

Aurkeztutako dokumentazioa eta espedientea aztertu eta gero, honako hau esan daiteke:

HOBARIEN APLIKAZIOA: 2024ko udal ordenantza fiskalen 4. ordenantzaren Eraikuntza, instalazio eta obrei buruzko zerga arautzen da. Ordenantzako 11. artikuluan, 11/1989 Foru Arauaren baitan, Udalak onartutako hobariak azaltzen dira, besteak beste:

d) % 90 Eraikuntza, instalazio edo obrek pertsona ezinduen irisgarritasun eta habitagarritasun baldintzak errazten dituztenean.

Santuenea 20 etxeke obraren helburua lehendik ez zegoen igogailu berria ezartzea zenez, aipatu hobaria aplikagarri zaiola esan behar da.

OBRA BAIMENA: Ez txosten teknikoan, ez obra baimenean, ez zen



Usurbilgo Udala

2024/09/10

zehaztu aztergai den obraren EIOZ zergari % 90-eko hobaria aplikagarri zitzaiola, beraz, izatezko akats bat egon zela ondoriozta daiteke.

ONDORIOA

Goian esandakoa jarraiki, eta obra baimenaren izapidetzean izatezko akatsa egon zela onartuz, honako hau proposatzen da:

LEHENA: Angel Ainziburu Odriozolak Santuenea 20 etxeke jabekideen izenean egindako eskaera aintzat hartzea.

BIGARRENA: Kontuhartzailletza sailari jakinaraztea obra honi zegokion EIOZ zergari (4.739,60 €) % 90-eko hobaria aplikagarri zaiola.

Hori da behean sinatzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste batzuen kaltetan izan gabe.

Usurbilen, sinaduraren datan.
Udal arkitektoa

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: SANTUENEA 20 ETXEKO JABEKIDEEN (IFK: H20306163) ordezkartzan diharduen B&A INMOGEST SL entitateko ANGEL AINZIBURU ODRIOZOLA jaunak egindako eskaera aintzat hartzea.

BIGARRENA: Kontuhartzailletza sailari jakinaraztea obra honi zegokion EIOZ zergari (4.739,60 €) % 90-eko hobaria aplikagarri zaiola eta beraz, zegokion hobaria bueltatu behar zaiola.

HIRUGARRENA: Erabakia jakinaraztea interesatuari eta Kontuhartzailleari ematea.

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.