



Usurbilgo Udala



**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2015EKO APIRILAREN 14EAN
GOIZEKO 8:40EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

BERTARATUAK:

Alkatea: Mertxe Aizpurua Arzallus.

Zinegotziak: Alaitz Aizpurua Labaka eta Jone Urdanpilleta Urdanpilleta.

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel.

Ezin-etorria adierazi dute: Jose Maria Rivadeneyra Siciliak eta Josu Portu Alzagak.

1.- AURREKO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA: 2015/03/31KO OHIKO BILKURA.

Batzarkideek, 2015eko martxoaren 31ko ohiko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-106 (AGERREAZPI) EREMUAN, AGERREAZPI BASERRIA ERABERRITUZ MOLDATUTAKO BI BIZITZAKO ETXE BERRIARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA.

Esp. Zenbakia: HZ.04/2007-0098

ARANTXA UNANUE ROTETA andereak aurkeztutako eskaera aztertu dut. Bertan, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-106 (Agerreazpi) Eremuan, Agerreazpi baserria eraberrituz, moldatutako bi bizitzako etxe berriaren lehen erabilera baimena eskatzen du.

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2007ko apirilaren 13an eginiko bilkuran, zera erabaki zuen: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-106 (Agerreazpi) Eremuan, Agerreazpi baserria eraberritu eta bertan bi bizitzako etxe berri bat moldatzeko udal baimena ematea.

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, obra amaierako dokumentazio aurkeztearekin batera etxe berriaren lehen erabilera baimena eskatu da.

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancón jaunak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta dagokion ikuskapen bisitaldia egin ostean, 2015eko martxoaren 31ean, Aldeko txostena eman du. Hitzez hitz honela dio:



Usurbilgo Udala



BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA NAGUSIAK
AGERRE AZPI BASERRIAREN ERABERRITZEAREN LEHEN ERABILERA
BAIMENARI TXOSTENA

KOKAPENA: Agerreazpi baserria. Usurbil
ESKAERA DATA; 2015eko otsailaren 14a
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2007-0098
OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 298.155,03 €(PEM)

AURREKARIAK

- 2007ko martxoaren 13an, interesdunak Agerre Azpi baserria eraberritzeko oinarrizko proiektua aurkeztu zuen zegokion baimena eskatzeko.
- 2007ko apirilaren 13an, eskatutako obra baimena ematea erabaki zuen Tokiko Gobernu Batzarrak.
- 2007ko maiatzaren 31n, obra baimenean eskatu bezala, exekuzio proiektua aurkeztu zuen interesdunak.
- 2011ko ekainaren 22an, baserriaren lehen erabilera baimena eskatu zen.
- 2014ko abuztuaren 14an, interesdunak berriz ere baserriaren lehen erabilera baimena eskatu zuen, eta horretarako beharrezkoa den dokumentazioa aurkeztu.
- 2014ko azaroaren 4an, 3183 irteera zenbakia duen idazkiaren bitartez, eskaerari bide emateko, udal arkitektoaren txostenean adierazitako dokumentazioa aurkezteko eskatu zion Udalak interesdunari.
- 2015eko martxoaren 10ean interesdunak eskatutako dokumentazio gehigarria aurkeztu du.

TXOSTENA

Orain aurkeztutako dokumentazioa eta espedientea aztertu ondoren, jarraitu beharreko hirigintza parametroen inguruko justifikazioa ontzat ematea proposatzen dut, eta horrekin batera lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO erantzuna ematea.

Zure ezagupenerako eta bere ondorio egokietarako, adierazten zaizuna.

Usurbilen, 2015eko martxoaren 31n.
UDAL ARKITEKTOA
Izta.: Joxean Erasun Arancón

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

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: ARANTXA UNANUE ROTETA andereak eskatu bezala, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-106 (Agerreazpi) Eremuan, Agerreazpi baserria eraberrituz, moldatutako bi bizitzako etxe berriari lehen erabilera baimena ematea.



Usurbilgo Udala



BIGARRENA: Erabaki hau interesatuei, udal erroldako arduradunari, ur zerbitzuaren ordainketa-erroldaren arduradunari, Errenta eta Ondare Teknikaria, Kontuhartzaileari ematea.

3.- EL ANGULERO DE AGUINAGA, S.L. ENPRESAREN ORDEZKARITZAN DIHARDUEN SANTIAGO OTAMENDI AZPIROZ JAUNARI, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO S-3 (PIKONDOA) SEKTOREKO LURRETAN ENPRESAREN ERABILERA OSAGARRIETARAKO BEHIN BEHINGO IZAERAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA EZARTZEKO OBRA BAIMENA EMATEA.

Esp. Zenbakia: HZ.04/2015-0104

EL ANGULERO DE AGUINAGA, S.L. enpresaren ordezkartzan diharduen SANTIAGO OTAMENDI AZPIROZ jaunak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-3 (Pikondoa) Sektorako lurretan enpresaren erabilera osagarrietarako behin behingo izaerako erabilera eta eraikuntza ezartzeko obra baimena eskatu du.

AURREKARIAK

2014ko uztailaren 29an, Alkatetzak, 2014/0732 dekretuaren bidez, interesatuak, interesatuari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-3 (Pikondoa) Sektorako lurretan enpresaren erabilera osagarrietarako behin behingo izaerako erabilera eta eraikuntza ezartzearen inguruan egindako hirigintza kontsultari udal arkitektoak bere txostenean ezarritakoaren arabera erantzutea erabaki zuen.

OINARRIZKO PROIEKTUA

Orain berriz, interesatuak, 2015eko otsailaren 27an aipatutako udal baimena eskatzearekin batera, Albero Salmón arkitektoek idatzitako Oinarrizko Proiektua (2015 otsaila) aurkeztu du.

URA UR AGENTZIAREN TXOSTENA

Ura Ur Agentziak bestalde, 2015eko martxoaren 18an eman du gaiaren inguruko bere txostena. Hitzez hitz honela dio aipatu txostenak:

GAIA: USURBILGO UDALERRIKO (GIPUZKOA) AGINAGA AUZOAN, AGUINAGA S.L. ANGULEROARENTZAT BEHIN-BEHINEKO TAILER EDO ERANSKINA

2015/03/11an sarrera izan du Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan, Santiago Otamendi Azpirozek aipatutako gaiari buruz egindako kontsultak, horrekin batera Alberto Salmón Gandarillas arkitektoak 2015eko otsailean idatzitako "Proyecto Básico



Usurbilgo Udala



de Taller –Anexo para uso complementario y provisional de El Angulero de Aguinaga aurkeztuaz.

PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA

Proiektuaren xedea "El Angulero de Aguinaga S.L." enpresarentzat tailer edo eraikin osagarri bat egitea da, Aginaga auzoko S-3 (AJTA) Pikoondoa partzelan. Dokumentazioan jasotzen denez, behin-behineko eraikin bat izango da, erraz mugitu edo desmuntatu daikeena.

Eraikinaren izango duen erabilera bilera gela, taller eta langileentzako formazioa gela izango da.

HAUSNARKETAK

Aurkeztutako planoak aztertuta ikusten denez, proposatutako eraikina eta aparkalekua Oriaren itsas-lehorreko jabari publikoaren babes zorpeko eremutik kanpo kokatzen Jira, 100 metro baino gehiagora. Hala eta guztiz ere, ibaiarekiko elkarzuta bide bat proposatzen da, zeina tarte batean babes zorpeko eremuan kokatutako litzatekeen, gaur egungo bidearekin lotuko duena.

Aurrekoarekin bat, eraikina eta aparkalekua URAn eskuduntza gunetik kanpo geratuko lirateke eta beraz hauek gauzatu ahal izateko ez da Organismo honen baimenik behar.

Uholde arriskuari dagokiola, URAn eskuragarri ditugun azterketa hidraulikoen arabera badirudi eraikina ez litzatekeela uholde arriskua dagoen gunean kokatuko, nahiz eta mugan geratuko litzatekeen. Hori horrela, eraikina eta lur mugimenduak ahalik eta gehien errepide aldera eraman behar dira.

Bide berriaren eraiketari dagokiola, itsas-lehorreko jabari publikoaren babes zorpeko eremuari erasaten dion zatian, gaur egungo lurren sestra mantendu beharko da betelanik egin gabe, eta bide honentzako tratamendu bigun bat erabili beharko da. Lan hauek egiteko URAn baimena lortzea beharrezkoa litzateke. Itxitura berririk egin nahi izanez gero babes-zorgune honetan, baimena eskatu beharko da eta itxitura honek gehienez metro bateko zati opakoa izan lezake.

ONDORIOA

Aurrekoaren ondorioz, USURBILGO UDALERRIKO (GIPUZKOA) AGINAGA AUZOAN, AGUINAGA S.L. ANGULEROARENTZAT BEHIN-BEHINEKO TAILER EDO ERANSKINAREN ALDEKO txostena egin da, kontuan hartuta obren sustatzaileak Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan baimena eskatu behar duela itsas-lehorreko jabari publikoaren babes zorpeko eremuan lanen bat egin nahi bada, bidea esaterako, eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dituela:

- Proiektuaren kopia CDan
- Proposatutako erabilera indarrean dagoen planeamenduaren araberakoa dela ziurtatzen duen udalaren hirigintza-ziurtagiria.



Usurbilgo Udala



Donostia, 2015eko martxoaren 18a
Iker Mayoz Platero
Baimen eta emakida teknikariaren

TXOSTEN JURIDIKOA

Udal aholkulari juridikoak, ARAUDI S.L. taldeko Nekane Azarola Martinez andereak, gaiaren inguruan ondoko txostena eman du:

TXOSTEN JURIDIKOA

El Angulero de Aguinaga, S.L. enpresak aurkeztutako hirigintza galderan, Aginaga auzoko S-3 Pikondoa sektoreko lurretan, behin behingo izaerako erabilerarentzako modulu prefabrikatuz osatutako eraikin bat jartzeko aukera aztertzea eskatzen da.

Lurzorua eta Hirigintzaren 2/2006 Legeak behin behineko erabilerak 36 eta 37 artikuluetan xedatzen ditu. 36.1 artikulua arabera, legeriak edo lurralde- edo hirigintza-plangintzak berariaz debekatzen ez dituzenean edo plangintza hori egikaritzea eragozten ez dutenean baimendu ahal izango dira, erabilerak honako hauek izan daitezkeelarik:

- a) Nekazaritza, abelazkuntza edo basozaintzako erabilera, bai eta aurrekoekin zerikusia duen merkataritzako erabilera ere.
- b) Sukoi, toxiko edo arriskutsuak ez diren gaiak biltegitatu edo gordetzea, inolako instalaziorik gabe.
- c) Herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea.
- d) Aisiako, kiroletako, olgetako eta kulturako erabilerak.
- e) Bulegoko eta merkataritzako erabilerak.

Lurzoru legearen testu bategina onartzen duen 2/2008 Legegintzako errege-dekretuak, behin behineko erabilera hauek, 8. artikuluan aurreikusten ditu. Zehazki 3.d) atalean honako hau adierazte da:

“3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de



Usurbilgo Udala



urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno."

Gainera, ez da ahaztu behar, behin behineko izaera duten lizentzi hauek ez direla berriak, Estatuko Lurzoruaren 1976. urteko legean ere jasotzen baitziren, "licencias a precario o provisionales" izenarekin. Eta Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiak 2013ko ekainaren 26ko epaian adierazi bezala, Epaitegi Gorenaren arabera, ez da proportzionala behin behineko obra edo erabilera baimena ez ematea, hauek ez badute planeamenduaren garapena eragozten, Zehazki epaia honek honela dio:

"La jurisprudencia, de la que da cuenta la STS de 3 de diciembre de 1991 , ha interpretado que dicho precepto tiene su fundamento en el principio de proporcionalidad y que "las licencias provisionales constituyen en sí mismas , una manifestación del principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento una obra o uso provisional no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlo, siempre sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación".

Es consustancial a la noción de licencia provisional que deriva del art. 58 TRLS76 el carácter inocuo del uso o construcciones autorizadas, y su incompatibilidad con obras con vocación de permanencia (STS 21 de julio de 1994).

Finalmente procede decir que la licencia provisional constituye asimismo una potestad reglada, que habrá de ser concedida cuando el uso o la obra además de estar justificados, sean inocuos para el interés público y no dificulten la ejecución del plan, y su revocación procederá cuando lo exija la ejecución del plan, o como dice el art. 58.3 TRLS76 la ejecución de los proyectos de urbanización."

Kasu zehatz honetan, aurkeztutako dokumentazioaren arabera, eraikina bezeroekin bilerak egin, katak antolatu, langileei ikastaro eta tailerrak eskaini eta administrazio lanetarako erabiliko da.

Enpresaren jarduera nagusia arrain eta mariskoaren handizkako salmenta izanik, erabilera guzti hauek erabilera komertzial osagarritzat hartu dira, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 36.2 artikuluan xedatutakoa jarraiki, udal arkitektoaren txostenean eraikuntza berria eta erabilera komertzial osagarria bertan egikaritzea ez dela baimengarria jasotzen da. Ez baita ahaztu behar, aipatu artikuluen arabera, bulegoko eta merkataritzako erabilerak behin-behingo baimendu ahal izateko, eraikina lehendik egon behar duela, eta ondorioz, ezingo dela baimendu eraikin berrien kasuan.

Argi dago bulegoko erabilera ezin dela baimendu kasu honetan, baina gainerako erabileren kasuan (bezeroekin bilerak egin, katak antolatu eta langileei ikastaro eta tailerrak eskaini) gauza ez dago hain garbi, merkataritzako erabileratzat hartu baitira enpresaren erabilera nagusia hori delako, baina 2/2006 Legearen 1.c (herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea) eta 1.d (aisiako, kiroletako, olgetako eta kulturako erabilerak) erabileren barruan ere sailkatu daitezke, eta kasu horretan baimengarriak izango lirateke.

Gainera, ez da ahaztu behar, aipatu bezala, jurisprudentiaren arabera, behin behingo izaerako lizentziak proportzionaltasun-printzipioaren adierazpena direla, eta behin behineko obra edo



Usurbilgo Udala



erabilera planeamenduaren garapena ez badu eragozten, baimena ez ematea ez dela proportzionala.

Kasu zehatz honetan, behin behineko lizentziak ez du planeamenduaren garapena eragozten, eta bulegoaz aparte, aurreikusten diren gainerako erabilerak (bezeroekin bilerak egin, katak antolatu eta langileei ikastaro eta tailerrak eskaini) ez daude lege batetan zehazki debekatuta.

Aipatu guztiagatik aipatu beharra dago, bulegoko erabilera ezingo dela baimendu, baina gainerako erabilerak (bezeroekin bilerak egin, katak antolatu eta langileei ikastaro eta tailerrak eskaini) ordea bai, Euskal Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legearen 36 eta 37. artikuluetan eta Estatuko Lurzoru legearen testu bategina onartzen duen 2/2008 Legegintzako errege-dekretuaren 8.3.d artikuluan jasotako baldintzak betetzera behartuaz.

Donostian, 2014ko azaroaren 25ean.
Izpta.- Nekane Azarola Martínez

TXOSTEN TEKNIKOAK

Eskaera eta espedienteko dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancón jaunak, ondoko txostena eman du:

BULEGO TEKNIKOAK
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HAUNDIAK
S-3 PIKONDOA SEKTOREAN BEHIN BEHINEKO ERABILERA ETA
ERAIKUNTZA EZARTZEKO OBRA BAIMENARI TXOSTENA

KOKAPENA: S-3 PIKONDOA Sektorea, Aginaga, Usurbil
ESKAERA DATA: 2015eko otsailaren 27a
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2015-104
ESKATZAILEA: Santiago Otamendi Azpiroz
AURREKONTUA: **120.738,24 € (PEM)**
HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA: 709,98 € Fidantza
(%120): 851,98 €

AURREKARIAK

- i. 2015eko otsailaren 27an Santiago Otamendi jaunak S-3 Pikondoa Sektoreko lurretan El Angulero de Aginaga S.L. enpresaren erabilera osagarrietarako behin behineko izaerako erabilera eta eraikina ezartzeko obra baimena eskatu zuen, eta horretarako beharrezkoa den proiektua aurkeztu.
- ii. 2015eko martxoaren 24an interesdunak URA Agentziaren aldeko txostena aurkeztu du.
- iii. **Espediente erlazionatua (HZ13/2014-0318)**



Usurbilgo Udala



- 2014ko uztailaren 16an Santiago Otamendi jaunak hirigintza kontsulta egin zuen Aginagako S-3 Pikondoa Sektoreko lurretan El Angulero de Aginaga S.L. enpresaren erabilera osagarrietarako behin behineko izaerako erabilera eta eraikina ezartzearen inguruan.

- 2014ko uztailaren 18an udal arkitektoak idatzitako txostenak (EE2014-13-006) honakoa zioen, besteak beste:

“S-3 Pikondoa Sektoreko lurretan El Angulero de Aginaga S.L. enpresaren erabilera komertzial osagarrietarako behin behineko erabilera ahalbidetzea posible da, baina beti ere, “lehendik dauden eraikin, etxe eta instalazioetan” egikaritzen den bitartean. Hau da, eskaerak barneratzen duen eraikuntza berria eta erabilera komertzial osagarria bertan egikaritzea ez da baimengarria.

Behin behineko erabilera ahalbidetzen duten baimenak 2/2006 legearen 36. eta 37. artikuluetan finkatzen denaren arabera eman ahalko dira, Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren S-3 PIKONDOA sektoreko hirigintza fitxak ezartzen duenaren kalterik gabe.”

- 2014ko uztailaren 29an, 0732 zenbakidun dekretuaren bitartez, egindako kontsultari udal arkitektoak bere txostenean ezarritakoaren arabera erantzutea erabaki zuen Udalak.

- 2014ko azaroaren 25ean aholkulari juridikoak egindako txostenean, berriz, honakoa irakur daiteke:

“Argi dago bulegoko erabilera ezin dela baimendu kasu honetan, baina gainerako erabileren kasuan (bezeroekin bilerak egin, katak antolatu eta langileei ikastaro eta tailerrak eskaini) gauza ez dago hain garbi, merkataritzako erabileratzat hartu baitira enpresaren erabilera nagusia hori delako, baina 2/2006 Legearen 1.c (herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea) eta 1.d (aisiako, kiroletako, olgetako eta kulturako erabilerak) erabileren barruan ere sailkatu daitezke, eta kasu horretan baimengarriak izango lirateke.

(...)

Aipatu guztiagatik aipatu beharra dago, bulegoko erabilera ezingo dela baimendu, baina gainerako erabilerak (bezeroekin bilerak egin, katak antolatu eta langileei ikastaro eta tailerrak eskaini) ordea bai, Euskal Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legearen 36 eta 37. artikuluetan eta Estatuko Lurzoru legearen testu bategina onartzen duen 2/2008 Legegintzako errege-dekretuaren 8.3.d artikuluan jasotako baldintzak betetzera behartuaz.”

TXOSTENA

Eskaerarekin batera aurkeztutako oinarritzko proiektua (arkitektoak sinatua, baina elkargoak ikus-onetsi gabe) honakoek osatzen dute: Memoria, Aurrekontua, Hondakinen Kudeaketarako Azterlana, Segurtasun eta Osasun Azterlana eta planoak.

Aurkeztutako proiektuaren memorian honela deskribatzen da behin behineko eraikina:

“Los propietarios tienen la necesidad de contar con un edificio anexo para albergar los espacios de reunión, catas, talleres y formación para los empleados, para completar las actividades de uso industrial



Usurbilgo Udala



que se llevan a cabo en la empresa El Angulero de Aguinaga S.L., situada en una parcela próxima a la que ocupa el presente proyecto. Este edificio anexo se utilizará como ampliación y mejora de las actividades existentes.

En el anexo/taller objeto de este proyecto se llevará a cabo una actividad complementaria y artesanal "no molesta", no constituyendo incomodidad alguna para las viviendas más próximas.

La implantación de esta edificación tendrá carácter provisional, no dificultará o impedirá la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico. Se realizará una instalación fácilmente demolible o desmontable. En todo caso, las obras reunirán las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad e higiene."

Dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- **HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA:** Indarrean den Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, ezarri nahi den behin behineko erabilera eta eraikina lurzoru urbanizagarrian kokatzen da, S-3 PIKONDOA sektorean hain zuzen. Gaur egun S-3 Sektorea garatu gabe dago, eta dagokion hirigintza fitxan zehazten diren bi exekuzio unitateen garapenerako Plan Partziala, Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektua izapidetu beharra dago; horrekin batera, esparru horretan burutuko den edozein eskuhartzetan Administrazio Hidraulikoaren baimena beharko dela dio fitxak.

2/2006 Lurzoruaren Legearen 36. eta 37. artikuluek honakoa diote behin behineko erabileren inguruan:

"Artículo 36.– Determinación y régimen de autorización de los **usos provisionales**.

1.– Son usos provisionales los comprendidos en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento, y pueden ser los siguientes:

a) El uso agrícola, ganadero o forestal, así como el comercial relacionado con el anterior.

b) El mero almacenamiento o depósito, sin instalación alguna, de materias no inflamables, tóxicas o peligrosas.

c) La prestación de servicios particulares a ciudadanos.

d) Los usos de ocio, deportivo, recreativo y cultural.

e) Los usos de oficina y comercial.

2.– Los usos de oficina y comercial únicamente son posibles en las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada cuando no alteren su régimen ni prolonguen su periodo de vida.

3.– En ningún caso pueden ser considerados como provisionales los usos residencial e industrial.

4.– Los usos a que se refiere el número 1 de este artículo únicamente pueden desarrollarse mientras no se haya incoado procedimiento de reparcelación o de expropiación, y en suelo urbanizable, en suelo urbano no consolidado, o en suelo, cualquiera que sea su clasificación, destinado a servir de soporte a elementos de las redes de infraestructuras y dotaciones públicas.



Usurbilgo Udala



5.- La autorización mediante licencia de usos provisionales únicamente puede comprender las obras y los trabajos que, siendo estrictamente indispensables para el establecimiento y desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fácilmente demolibles o desmontables. En todo caso, las obras, los trabajos y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad e higiene.

La autorización legitima los actos a que refiera a título de precario, y bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal en tal sentido y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 37.- Autorización de usos provisionales.

1.- El otorgamiento de licencia municipal para cualquier uso provisional previsto en esta sección requiere:

a) La aportación, junto con la solicitud y el proyecto técnico que proceda, de **compromiso escrito** en que los propietarios del suelo y, en su caso, de las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte de éstas, asuman:

1) El cese en los usos para los que se solicite licencia y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el ayuntamiento y sin derecho a percibir indemnización alguna.

2) El traslado de los compromisos anteriores a los adquirentes, por cualquier título, de cualquier derecho sobre las obras, los trabajos y las instalaciones y actividades autorizadas.

b) La prestación de garantía suficiente, como mínimo en las condiciones y la cuantía requerida para la ejecución de obras en la legislación de contratación administrativa, para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y los trabajos de demolición y desmontaje correspondientes.

c) La celebración de trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días.

2.- La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno ni audiencia previa, cuando el ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.

Igualmente, perderá su eficacia, previa audiencia de los interesados, cuando se produzca la declaración del incumplimiento de cualquiera de los compromisos a que se refiere la letra a) del número anterior.

3.- Los terceros adquirentes de cualquier derecho de los titulares de la licencia municipal no tendrán derecho a indemnización alguna por razón del requerimiento municipal o la declaración del incumplimiento de las condiciones de la licencia y sus efectos, ni podrán interrumpir ni dificultar la ejecución del planeamiento urbanístico, sin perjuicio del ejercicio de las acciones que pudiera proceder contra los transmitentes de la licencia.

4.- La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos, a que refiere la letra a) del apartado 1 en el Registro de la Propiedad, en aquellos supuestos en que el ayuntamiento así lo requiera.”

Horiek horrela, 2/2006 Lurzoruaren Legearen 36. eta 37. artikuluek diotena kontuan izanik, udal aholkulari juridikoaren txostena ahaztu gabe, esan beharra dago onargarria dela proposatutako eraikina. Halere, azpimarratu nahi da, obrak hasi aurretik eta exekuxio proiektuarekin batera, 2/2006 Legearen 37. artikulua aipatzen duen



Usurbilgo Udala



idazkia aurkeztu beharko duela interesdunak eta bertako atal guztiak bete.

- EKT ETA BESTE ARAUDI APLIKAGARRIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko dira indarrean diren EKT eta aplikagarriak diren gainontzeko araudiak, hala nola, Tentsio Bajuko Instalazioen Erreglamendua eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta 68/2000 Dekretua). Irisgarritasun araudia justifikatzeari begira, eraikinak legeak esandakoak betetzen dituela ziurtatzen duen agiria (68/2000 dekretuaren eranskina) aurkeztu beharko da. EKT-aren SUA 9 atalaren justifikazioari dagokionez, esan beharra dago ezinduen komunak ez duela bertan esandakoak betetzen (hain zuzen, komunaren bi aldetara libre utzi behar den espazioari buruzkoak), eta beharrezkoa dela haiak betetzea.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 709,98 €-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (851,98 €). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Oro har, ezinbestean bete beharko da 112/2012 Dekretua.
- EXEKUZIO PROIEKTUA: Obra lanak hasi aurretik ezinbestekoa izango da Exekuzio Proiektua aurkeztea, dagokion elkargoak ikus-onetsia.
- ZUINKETA AKTA: Obrei hasiera ofiziala emateko beharrezkoa izango da udal aparejadorearekin Zuinketa Akta izenpetzea. Horretarako ezinbestekoa izango da dagokion plano aurkeztea, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorreko 23. artikuluari jarraiki.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritze epe gehiengoa: urte 1.
- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Udal aparejadorearen txostenera bideratzen da. Edonola ere, Zerbitzuen hartuneak dagozkien udal zerbitzuak seinalatuko dituzte.
- BESTEAK: Txosten honetan zehazten ez den arren, indarrean den araudi aplikagarria betetzen ez duen ezaugarri/elementu/obra-ren bat barneratzen badu proiektuak, ezinbestean egokitu beharko da araudira, eta beraz, ez da txosten honetan inplizituki ontzat ematen.



Usurbilgo Udala



- **URA AGENTZIAREN BAIMENA:** Ur agentziaren txostenean esan bezala, gogorarazi nahi da, proiektuan aurreikusitako bidea gauzatu nahi izanez gero, obren sustatzaileak Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Kantauriar Arroen bulegoan baimena eskatu beharko duela.
- **OBRA AMAIERA:** Obra amaitu ostean, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira:
 - A) Lanen lizentzia edo lizentzien kopia.
 - B) Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritziarik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - C) Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz. 1/200 edo 1/500 eskaladun udal kartografiaren gainean, lurzatiaren behin betiko egoeraren planoak ere aurkeztuko da, burututako eraikuntza eta hirigintzazko lanak bertan jasoaz eta ondoriozko sestra berriak aipatuz.
 - D) Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak, 13 x 18 zmtakoak, atzealdean lizentziaren titularrak, lanaren Zuzendariak eta proiektuaren egileak izenpetuta, errealitatearekin bat datozela adieraziz.
 - E) Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
 - F) Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia baimendua, bere kasuan; honetan, Udalarik laga beharreko lurraldeen transmisioa eta ekarritako lurra eraikin edo instalaketarekin duen lotura formalduko da, lagapenari atxikirik ez dauden eraikuntza eskubideak egiaztatzeko (eskubide horien jabetza, inola ere ezin liteke eraikinarenetik bereiz). Guzti horrekin batera, dagozkien planoak eskalaz, jabetzak sinatuta.
 - G) Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
 - H) Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako

Era berean, jarduera baimena lortu ahal izateko, aldeztu aurretik jarduerari lotutako proiektua edota aurretiazko komunikazioa aurkeztu beharko da.

ONDORIOAK

Goian esandakoari jarraiki, ALDEKO txostena idazten zaio S-3 Pikondoa Sektoreko lurretan El Angulero de Aginaga S.L. enpresaren erabilera osagarrietarako behin behineko izaerako erabilera eta eraikina ezartzeko obra baimen eskaerari, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

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

Usurbilen, 2015eko martxoaren 30ean.
UDAL ARKITEKTOA



Usurbilgo Udala



Izta.: Joxean Erasun

Eskaera aztertu ostean, udal aparejadoreak, Felix Aizpurua Arzallusek, ondoko txostena eman du:

Zerbitzuak eta mantenua sailaren txostena
ESKAERA: Eraikuntza berriarentzat Udal zerbitzuei lotuneen txostena
ESKATZAILEA: Hirigintza sailak
KOKAPENA: S-3 (A-TA) PIKONDOA
ESP. ZENB: HZ.04/2015-0104

TXOSTENA:

Aginagako S-3 (A-TA) Pikondoa eremuan tailerra-eranskina berriaren Udal zerbitzuetako lotuneei buruzko txostena eskatzen du hirigintza sailak.

Ur zikinak: aurkeztutako oinarrizko proiektuan ez dute aurkezten ur zikinen azpiegituraren dokumentaziorik.

Euri urak: aurkeztutako oinarrizko proiektuan ez dute aurkezten ur zikinen azpiegituraren dokumentaziorik.

Ur-hartunea: aurkeztutako oinarrizko proiektuan ez dute aurkezten ur-hartunearen dokumentaziorik.

Udaleko saneamenduetara lotuneak eta ur hartuneak baimendu baino lehen, hurrengoak aurkeztuko dira:

- Eraikiko diren ur-zikinen, euri-uren eta ur-edangarriaren hartuneetako lotuneko puntuak adierazten duten informazioa (Planoak, xehetasunak, memoria...).
- Ur-edangarriaren kontagailuen kokapena eta informazioa (Planoak, xehetasunak, memoria...).

2015eko apirilaren 10ean
Zerbitzu eta Mantenu Saileko burua
Felix Aizpurua Arzallus

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: EL ANGULERO DE AGUINAGA, S.L. enpresaren ordezkarietan diharduen SANTIAGO OTAMENDI AZPIROZ jaunari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako S-3 (Pikondoa) Sektorako lurretan enpresaren erabilera osagarrietarako **behin behingo izaerako** erabilera eta eraikuntza ezartzeko obra baimena ematea, ondorengo baldintzapean:



Usurbilgo Udala



- **Obrak hasi aurretik:**
 - Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 37. artikulua aipatzen duen **idatzizko konpromisoa** aurkeztu beharko da eta bertako atal guztiak bete.
 - Zerbitzu instalakuntzei dagokionez, udal aparejadoreak bere txostenean aipatutakoak betetze aldera, saneamenduetara lotuneak eta ur hartuneak baimendu ahal izateko, hurrengoak aurkeztuko dira:
 - Eraikiko diren ur-zikinen, euri-uren eta ur-edangarriaren hartuneetako lotuneko puntuak adierazten duten informazioa (Planoak, xehetasunak, memoria...).
 - Ur-edangarriaren kontagailuen kokapena eta informazioa (Planoak, xehetasunak, memoria...).
 - Dagokion elkargoak ikus-onetsitako Exekuzio Proiektua aurkeztu eta Udalaren onspena jaso beharko da.
 - Obrei hasiera ofiziala emateko ZUINKETA AKTA izenpetu beharko da udal aparejadorearekin. Horretarako beharrezkoa izango da dagokion plana aurkeztea, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorreko 23. artikuluari jarraiki.
- Alberto Salmón Gandarillas arkitektoak 2015eko otsailan idatzitako Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Ur agentziaren txostenean esan bezala, gogorazi nahi da, proiektuan aurreikusitako bidea gauzatu nahi izanez gero, obren sustatzaileak **Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Kantauriar Arroen bulegoan baimena eskatu beharko duela.**
- **Eraikuntza berrian ezingo da bulegoko erabilerarik garatu.**
- Ezinbestean bete beharko dira indarrean diren EKT eta aplikagarriak diren gainontzeko araudiak, hala nola, Tentsio Bajuko Instalazioen Erreglamendua eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta 68/2000 Dekretua). Irisgarritasun araudia justifikatzeari begira, eraikinak legeak esandakoak betetzen dituela ziurtatzen duen agiria (68/2000 dekretuaren eranskina) aurkeztu beharko da. EKT-aren SUA 9 atalaren justifikazioari dagokionez, esan beharra dago ezinduen komunak ez duela bertan esandakoak betetzen (hain zuzen, komunaren bi aldetara libre utzi behar den espazioari buruzkoak), eta beharrezkoa dela haiek betetzea.
- Obra burutzeko zoru publikoa erabili beharko balitz, udal baimena eskatuko da horretarako prestatuta dagoen inprimakia erabiliz. Hartuko den azalera eta, hasierako eta bukaerako egunak zehaztuko dira.
- Baimen honetan zehazten ez den arren, indarrean den araudi aplikagarria betetzen ez duen ezaugarri/elementu/obra-ren bat barneratzen badu proiektuak, ezinbestean araudira egokitu beharko da, eta beraz, ez da baimen honetan inplizituki ontzat ematen.




Usurbilgo Udala



- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - a. Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - b. Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - c. Obraren egikaritzea epe gehiengoa: urte 1.
- Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
 1. Lanen lizentzia edo lizentzien kopia.
 2. 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.
 3. Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.

1/200 edo 1/500 eskaladun udal kartografiaren gainean, lurzatiaren behin betiko egoeraren plana ere aurkeztuko da, burututako eraikuntza eta hirigintzazko lanak bertan jasoaz eta ondoriozko sestra berriak aipatuz.
 4. Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak, 13 x 18 zmtakoak, atzealdean lizentziaren titularrak, lanaren Zuzendariak eta proiektuaren egileak izenpetuta, errealitatearekin bat datozela adieraziz.
 5. Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.
 6. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
 7. Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairadarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako
- Jarduera baimena lortu ahal izateko, aldeztu aurretik jarduerari lotutako proiektua edota aurretiazko komunikazioa aurkeztu behar da.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:

 Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.



Usurbilgo Udala



- ☞ Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafikoko 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: Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 709,98 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri behar da obra baimena ematearekin batean (851,98 euro). Fidantza itzularazteko, obra amaitutakoan, haren itzultzea eskatu behar da hondakinen kudeaketaren azken txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretuaren 6. artikulua). Oro har, bete behar dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

851,98 €ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: HZ.04/2015-0104-Hondakinen kudeaketa*" jarriaz kontzeptuan.

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

Eta eztabaidarako gaiak amaiturik, Alkate andreak batzaraldia bukatutzat eman du, goizeko 9:00etan bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.