



Usurbilgo Udala

2023/03/14

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO MARTXOAREN 14EAN  
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

**BERTARATUAK:**

**Alkatea:** Agurtzane Solaberrieta Mesa.

**Zinegotziak:** Beñat Larrañaga Urdanpilleta eta Ainhoa Arrozpide Landa.

**Idazkaria:** Garazi Etxeberria San Miguel.

Ez dira bertaratu: Lur Etxeberria Gurrutxaga eta Joxe Mari Iribar Zapirain.

**1.- 2023KO OTSAILAREN 28KO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA.**

Batzarkideek 2023ko otsailaren 28ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- JUAN JOSE ENEA (KALEZAR 6) ETXEKO EZKERREKO TEILATUPEAN  
ETXEBIZITZA MOLDATZEKO UDAL BAIMENA UKATZEA (2023OHAN0007).**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2023-0071  
2023-OHAN-0007

IDOIA CAPEROCHIPI ARRUTI andreak, Juan Jose Enea (Kalezar 6) etxeke ezkerreko teilatupean etxebizitza moldatzeko udal baimena eskatu du.

**TXOSTEN TEKNIKOA**

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitekokoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko martxoaren 1ean AURKAKO txostena eman du. Txostenak honela dio hitzez hitz:

**BULEGO TEKNIKOA  
Udal Teknikariak Alkate andreaki  
OBRA HANDIAK  
KALEZARKO JUAN JOSE ENEA ETXEKO TEILATUPEKO SOLAIRUAN  
ETXEBIZITZA EGOKITZEKO BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Idoia Caperochipi Arruti  
ESKAERA: Juan Jose Enea etxeke teilatupeko solairuan etxebizitza egokitzeko obra baimena  
ESKAERA DATA: 2023-02-20  
KOKAPENA: Kalezar Auzoa, 6. Usurbil.  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2022-OHAN-07 (HZ.04/2023-0071)

---



Usurbilgo Udala

2023/03/14

## AURREKARIAK

1. 2023ko otsailaren 20an, Idoia Caperochipi Arruti andreak obra baimena eskatu du Juan Jose Enea etxeko teilatupeko solairuan etxebizitza egokitzeko.

## TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Idoia Caperochipi Arruti andreak obra baimena eskatu du Kalezar auzoko 6 zenbakidun eraikinaren teilatupean etxebizitza egokitzeko. Horretarako, berak sinatutako txosten bat aurkeztu du eta horrekin batera egungo egoera eta proiektatutakoa jasotzen duen dokumentazio grafikoa (Raquel Ezponda Álvarez teknikariak sinatua, baina dagokion elkargoak ikus-onetsi gabe).

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, eraikina hiri lurzoruan kokatzen da, hain zuzen, A-55 AIZPARRENEA eremuan (HEU 55.3). Dagokion hirigintza fitxak honakoak ezartzen ditu, besteak beste:

### 3- ERABILERAK:

(...)

3.3 HEU 55.3ko erabilerak:

*Behe solairuan garajea 250 m<sup>2</sup>*

*Bizitza kopurua goiko solairuetan 8 UD*

*Estalkipeko solairua ez da bizigarria*

(...)

## ONDORIOA

Aplikagarria den hirigintza erregimena ikusirik, beste alderdi batzuk alde batera utzita (hala nola, horrelako jardueretarako aurkeztu beharreko dokumentazioa, aplikagarriak diren bizigarritasun baldintzak...), Kalezarko Juan Jose Enea etxeko teilatupean etxebizitza egokitzeko obra baimen eskaerari AURKAKO txostena idazten zaio.

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 Teknikaria

Izta.: Joxean Erasun

Gauzak horrela, udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu



Usurbilgo Udala

2023/03/14

Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** IDOIA CAPEROCHIPI ARRUTI andereari, Juan Jose Enea (Kalezar 6) etxeko ezkerreko teilatupean etxebizitza moldatzeko udal baimena **UKATZEA** udal arkitektoak bere txostenean emandako arraoziengatik.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari emango zaio.

### 3.- HAASETAKO A-108 (ATSOBAKAR) EREMUKO HEU 108.4 ETA HEU 108.5 EXEKUZIO UNITATEETAN KIROL-INSTALAZIOAK ERAIKITZEKO AURKEZTUTAKO EXEKUZIO PROIEKTUA ONATZAT EMATEA (2023OHAN0006).

Esp. Zenbakia: HZ.04/2020-0408  
2023-OHAN-0006

#### AURREKARIAK

LASARTE-ORIAKO UDALAK, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeke baimena eskatu zuen.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko urriaren 26an egindako bilkura zera erabaki zuen: Lasarte-Oriako Udalari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeke udal baimena ematea. Baimendutako obrak honako ezaugarriak honakoak ziren:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>2.848.374,06 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 26.199,06 €
	Fidantza (%120): <b>31.438,87 €</b>

#### EXEKUZIO PROIEKTUA

Orain berriz, Tokiko Gobernu Batzarrak emandako baimenean ezarritako baldintzak betetze aldera, 2023ko otsailaren 15ean, Lasarte-Oriako Udalak Exekuzio Proiektua aurkeztu du, udalaren oniritzia jaso dezan. Obraren ezaugarriak nabarmen aldatu dira:

#### OBRAREN EZAUGARRIAK



Usurbilgo Udala

2023/03/14

Exekuzio materialeko aurrekontua:	<b>4.626.084,40 €</b>
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 257.570,66 €
	Fidantza (%120): <b>309.084,79 €</b>

### TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko martxoaren 1ean ALDEKO txostena eman du. Hitzez hitz honela dio txostenak:

#### **BULEGO TEKNIKOA**

**Udal Teknikariak Alkate andreari**

#### **A-108 ATSOBAKAR EREMUKO HEU 108.4 ETA HEU 108.5 EXEKUZIO UNITATEETAN KIROL INSTALAZIOAK ERAIKITZEKO EXEKUZIO PROIEKTUARI TXOSTENA**

---

ESKATZAILEA: Lasarte-Oriako Udala

ESKAERA DATA: 2023-02-15

KOKAPENA: A-108 ATSOBAKAR eremua, HEU 108.4. eta HEU 108.5. exekuzio unitateak, Usurbil.

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-06 (HZ.04/2020-0408)

EXEKUZIO PROIEKTUAREN AURREKONTUA (PEM): 4.626.084,4 euro

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 257.570,66 €      Fidantza (%120): 309.084,79 €

---

#### **AURREKARIAK**

- 2021eko otsailaren 18an Lasarte-Oriako Alkateak A-108 ATSOBAKAR eremuan HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol instalazioak eraikitzeke Oinarrizko Proiektua aurkeztu zuen.
- 2021eko martxoaren 12an interesdunak dokumentua teknikari gaituak izenpetua (cd-an) eta teknikari gaituaren aitortpena aurkeztu zituen.
- 2021eko martxoaren 30ean Zerbitzuetako buruak ALDEKO txostena eman zuen azpiegiturei dagokionean.
- 2021eko apirilaren 7an Udal arkitektoak txostena eman zuen bete beharreko baldintzak zehaztuz.
- 2021eko maiatzaren 12an interesdunak dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen.
- 2021eko uztailaren 12an udal arkitektoaren txostena, aholkulari juridikoari txostena eskatuz.
- 2021eko irailaren 6an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2021eko irailaren 30ean, aholkulari juridikoak txostena idatzi zuen, besteak beste, honakoa zioena:



Usurbilgo Udala

2023/03/14

*Beraz, aldeko txostena ematen zaio Lasarteko Udalak hartutako konpromisoari, eta emango den lizentzian honako baldintza hau ezarri beharko da:*

*Usurbilgo Udalari lagatzeko lurzorua eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita, eta obrak hasi aurretik”.*

- 2021eko urriaren 7an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.
- 2021eko urriaren 8an udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zion dokumentazio gehigarriari, besteak beste, honako baldintzekin:

*Obra hasi aurretik:*

- **Exekuzio Proiektua aurkeztu eta bere onespena jaso beharko da.** Exekuzio proiektuak (eta obren egikaritzak) ezinbestean indarrean den aplikaziozko araudia bete beharko du (AASSTB, indarrean dagoen plangintza dokumentua, CTE, RITE, Tentsio baxuko Reglamentua, e.a.).
- Udal aparejadorearekin zuinketa akta izenpetu beharko da.
- Usurbilgo Udalari lagatzeko lurzorua eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita, eta obrak hasi aurretik.
- Hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ordaindu beharko da.

*Obra epeak:*

- Obrak hasteko: 6 hilabete.
- Obren egikaritza: 1 urte.
- Obrak geldituta egon litezkeen epea: 6 hilabete.

- 2021eko urriaren 26an egindako ohiko bilkuran Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarrak Kirol-instalazioak egiteko baimena ematea erabaki zuen.
- 2023ko otsailaren 15ean Lasarte-Oriako Udalak, udal arkitektoak eskatu bezala, Exekuzio Proiektua aurkeztu du.

ERLAZIONATUTAKO ESPEDIENTEA: HZ.01/2017-0400 (Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 Atsobakar Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetako eta alboko espazio publikoaren Antolamendu Xehatuaren ALDAKETA)

## TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Lasarte-Oriako Udalak A-108 ATSOBAKAR eremuan HEU 108.4. eta HEU 108.5. exekuzio unitateetan kirol instalazioak eraikitzeko Exekuzio Proiektua aurkeztu du, honakoak jasotzen dituen, besteak beste: Memoria, Kalitate Kontroleko Plana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Planoak, Segurtasunari eta Osasunari buruzko Azterlana eta Separatak.

Aurkeztutako dokumentazioa eta eskaerari lotutako espedientea aztertu eta gero, ikusirik Exekuzio Proiektua bat datorrela emandako baimenaren xede den Oinarrizko Proiektuarekin, bidezko ikusten da proiektua ontzat ematea, ahaztu gabe obrak hasi aurretik honakoak bete beharko direla:



- ZUINKETA AKTA: Ezinbestean konprobatu eta egiaztatu beharko da jatorrizko Hirigintza Fitxan Udalarena zen azalera, Arauen Aldaketa puntularen bidez ondoriozko diren partzeletan bihurtzen dena, ez dela inolaz ere murrizten. Hau da, jatorrizko eta ondoriozko partzelen zuinketa zehatza egin beharko da azalera errealak konprobatzeko eta aldaketaren ondorioz Udalari dagokion azalera, bertan neurtutako azalera errealak, murrizketarik jasan ez duela ziurtatzeko.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Exekuzio proiektuak barneratzen duen Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera (harmailei dagokiena ere kontuan hartuta), obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 257.570,66 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (309.084,79 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Orohar, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- LURSAILAREN TITULARTASUN ALDAKETA/ LAGAPENA: Lur-lagapena eskritura publiko bidez egingo zaio Usurbilgo Udalari, hilabeteko epean, obrak hasi aurretik eta zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita (eta ez harrera-akta sinatzen denetik, interesdunak orain eskatu bezala).

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 (eta balizko eraldaketaen arabera) gauzatu direla ziurtatzen duena, ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
- *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
- *Eraikin edo instalaketan argazkiak.*
- *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
- *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elekraindarraren hornikuntza sareko Loturako Buletinaren Egokitasun Egiaztagiriaren kopia edo Industria-administrazioan abiarazteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu izanaren egiaztagiria eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako instalatzeari dagokion Egokitasun Egiaztagiriaren kopia.*



Usurbilgo Udala

2023/03/14

Ohartarazten da ez dela lehen erabilerako baimenik emango ez bada alde zurretik luraren lagapena gauzatu.

## ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan hartuta, A-108 Atsobakar eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeko exekuzio proiektuari ALDEKO txostena idazten zaio.

Usurbilen, sinaduraren datan  
Udal Teknikaria  
Izta.: Joxean Erasun

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

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** Lasarte-Oriako Udalaki, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-108 (Atsobakar) Eremuko HEU 108.4 eta HEU 108.5 exekuzio unitateetan kirol-instalazioak eraikitzeko aurkeztutako Exekuzio Proiektua ontzat ematea.

**BIGARRENA:** Tokiko Gobernu Batzarrak 2021eko urriaren 26an emandako baimenean ezarritako baldintzak beteko dira ondoko zehaztasunak kontutan izanik:

- **Hondakin Kudeaketarako aurrekontua nabarmen igo denez, hasieran zehaztutako fidantza egokitu da. Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 257.570,66 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (309.084,79 €). 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.

**309.084,79 €-ko fidantza**, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "Fidantza: 2023-OHAN-0006" jarriaz kontzeptuan.

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

Ezinbestean konprobatu eta egiaztatu beharko da jatorrizko Hirigintza Fitxan Udalarena zen azalera, Arauen Aldaketa puntularen bidez ondoriozko diren partzeletan bihurtzen dena, ez dela inolaz ere murrizten. Hau da, jatorrizko eta



Usurbilgo Udala

2023/03/14

ondoriozko partzelen zuinketa zehatza egin beharko da azalera errealak konprobatzeko eta aldaketaren ondorioz Udalari dagokion azalera, bertan neurtutako azalera errealak, murrizketarik jasan ez duela ziurtatzeko.

- **Obrak hasi aurretik**, Usurbilgo Udalari **lagatzeko lurzorua** eskritura publiko bidez egingo da, hilabeteko epean, zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita.

LURSAILAREN TITULARTASUN ALDAKETA/ LAGAPENA: Lur-lagapena eskritura publiko bidez egingo zaio Usurbilgo Udalari, hilabeteko epean, obrak hasi aurretik eta zuinketa-akta egiten denetik zenbatzen hasita (eta ez harrera-akta sinatzen denetik, interesdunak orain eskatu bezala).

**HIRUGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari, diruzainari *–hondakinen kudeaketa fidantza jaso dezan–*, eta errenta teknikariari *–EIOZ zerga eguneratu dezan, kitapen berria eginez–* emango zaio.

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