



Usurbilgo Udala

2025/06/10

TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2025EKO EKAINAREN 10EAN GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Ainhoa Arrozpide Landa eta Xabat Beloki Segurola.

Idazkaria: Xabin Juaristi Arrieta.

Ez dira bertaratu: Iratxe Begiristain Otegi eta Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2025EKO MAIATZAREN 27KO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2025eko maiatzaren 27ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- KALEZARKO BELMONTE KALEA 5 BEHEA LOKALEAN MOLDATUTAKO ETXEBIZITZARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2025OHAN0002).

NAPOLEON LERTXUNDI IBARGUREN jaunaren ordezkartzan diharduen JOSE IGNACIO GALARRAGA URRETAVIZCAYA jaunak aurkeztutako eskaera aztertu dut. Bertan, Kalezarko Belmonte kalea 5 behea lokalean moldatutako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du.

LOKALAREN ERABILERA ALDAKETA

2007an indarrean zegoen «Hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza» kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzordeak, 2008ko otsailaren 26an, LUIS ARRATIBEL SUKIA jaunari Kalezarko Belmonte kalea 5 behea lokala egoitzazko erabilerara aldatzeko udal baimena ematea erabaki zuen.

Lokalaren erabilera aldaketa 2008ko apirilaren 18an gauzatu zen LUIS ARRATIBEL SUKIA jaunaren, ANA SOROA UDABE anderearen eta Usurbilgo Udalaren artean izenpetutako hitzarmenaren bidez. Era berean, lokalaren jabeek ezarritako hirigintza kargak (5.524,90 €) ordaindu zituen 2008ko apirilaren 17an.

ETXEBIZITZA MOLDATZEKO OBRETARAKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2008ko irailaren 30ean, LUIS ARRATIBEL SUKIA jaunari, Kalezarko Belmonte kalea 5 behea lokalean etxebizitza moldatzeko obretarako udal baimena ematea erabaki zuen.

Obra zuzendaritzak, Ines Lopez Díez-Caballero arkitektoak, 2009ko otsailaren 27an bisatu



Usurbilgo Udala

2025/06/10

zuen Obra Amaierako Ziurtagiria.

LEHEN ERABILERA BAIMEN ESKAERA

Orain berriz, beste behin, Obra Amaierako Ziurtagiria aurkeztearekin batera, aurkeztearekin batera NAPOLEON LERTXUNDI IBARGUREN jaunaren ordezkartzan diharduen JOSE IGNACIO GALARRAGA URRETAVIZCAYA jaunak, Kalezarko Belmonte kalea 5 behea lokalean moldatutako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du.

Udal arkitektoak, Amaia Ilarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2025eko maiatzaren 29an ondoko txostena eman du:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA AMAIERA
BELMONTE KALEA 5 BEHEKO LOKALAREN ERABILERA ALDAKETA OBRA
AMAIERARI TXOSTENA

KOKAPENA: Belmonte 5, Kalezar, Usurbil.
ESKAERA DATA: 2021eko ekainaren 29a
PEM: 38.000euro Obra amaierako PEM: 38.000euro
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2007-113 eta HZ.04/2008-339

2025eko apirilaren 22an, Jose Ignacio Galarraga Urretavizcayak Belmonte 5 beheko lokalean ezarritako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu zuen.

AURREKARIAK

HZ.04/2007-113- ERABILERA ALDAKETARAKO BAIMENA

- 2007ko martxoaren 21an Luis Arratibel jaunak Belmonte 5 behean lokalaren erabilera aldaketa eskatu zuen.
- 2007ko urriaren 30ean Tokiko Gobernuaren erabakia baimena ukatuz.
- 2007ko azaroaren 7an interesatuak dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen.
- 2007ko azaroaren 27an Tokiko Gobernuaren erabakia baimena ukatuz.
- 2007ko abenduaren 26an interesatuak dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen.
- 2008ko otsailaren 26an Tokiko Gobernuaren erabakia, erabilera aldaketarako baimena emanaz.
- 2008ko apirilaren 18an Luis Arratible jaunak, Ana Soroa Udabe andereak eta Usurbilgo Alkateak hitzarmena sinatu zuten.

HZ.04/2008-339 OBRA BAIMENA:

- 2008ko uztailearen 4an interesatuak baimen eskaera egin zuen.
- 2008ko abuztuaren 7an dokumentazio gehigarria aurkeztu zen.
- 2008ko irailaren 16an udal arkitektoarne ALDEKO txostena.
- 2008ko irailaren 30ean Tokiko Gobernu Batzordeak baimena eman zuen baldintzekin.
- 2011ko urtarrilaren 14an interesatuak obra amaiera dokumentazioa aurkeztu zuen lehen erabilera eskatuz.
- 2011ko martxoaren 4an udal arkitektoaren KONTRAKO txostena, besteak beste



honako hau esanez:

Lehen erabilerarako baimena eman ahal izateko:

1. *Ondorengo lanekin osatu beharko da egindako banaketa:*
 - *Sarreran, proiektuak jasotzen zuen arrapala egokitu (...)*
 - *Ondorengo puntuan, CTE-DB SI betetzen duela ziurtatzen duen aurkeztu beharreko agiriaren ondorioz egokitu beharreko lanak (...) etxebizitzaren eta beheko gerajearen arteko loturaren egokitze lanak (bi erabileren arteko "konpartimentazio" eskakizuna betetzen dela bermatuz) (...)*
 - 2.
 3. *Ondorengo dokumentazioa aurkeztu beharko da:*
 - *Etxebizitzak bere osotasunean CTE-DB SI araudia betetzen duela argitu beharko da. Hau da, bai etxebizitza eta bai garajeko horma eta sabaien suarekiko erresistentzia eta erreakzioa, bai garajea eta etxebizitzaren arteko atea garajeaz ezarri eta bere ezaugarri guztien azalpen zehatza aurkeztu beharko da. (...)*
 - *Elektrizitate instalakuntzaren ziurtagiri eguneratua, etxebizitza erabilerara egokitua.*
 - *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta. Horretarako eskatzen den dokumentazio osagarria erantsita.*
- 2011ko martxoaren 29an Tokiko Gobernu Batzarrak lehen erabilera baimena UKATU zuen.
 - 2011ko maiatzaren 20an interesatuak bi hilabeteko epe luzapena eskatu zuen udal arkitektoak txostenean finkatutako egin beharreko lanak egiteko.
 - 2020ko abenduaren 29an interesatuak dokumentazio gehigarria aurkeztu du.
 - 2021eko martxoaren 31ean udal arkitektoak bertaratzea egin zuen.
 - 2021eko apirilaren 12an udal arkitektoaren txostena, besteak beste, honako hau
 - o *"Etxebizitzak bere osotasunean CTE-DB-SI (Seguridad en Caso de Incendio) araudia betetzen duela argitu beharko da. Hau da, bai etxebizitza eta garajeko horma eta sabaien suarekiko erresistentzia eta erreakzioa bai garajea eta etxebizitzaren arteko atea garajeaz ezarri eta bere ezaugarri guztien azalpen zehatza aurkeztu beharko da. Horretarako DTE-DB-SI betetzen duela ziurtatuko duen agiria aurkeztuko da, zuzendari teknikoak zigilaturik eta kolegioan bisaturik.*
 - o *Elektrizitate Instalakuntzaren ziurtagiri eguneratua: etxebizitza erabilerara egokitua.*
 - o *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta. Horretarako eskatzen den dokumentazioa osagarria erantsita.*
- Azaldutako eskakizun hauek bete artean ezin izango da lehen erabilera baimenaren aldeko txostenik idatzi.*
- 2021eko ekainaren 29an interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, lokalean etxebizitza ezartzeko obrak 2011ean amaitu baziren ere, udal arkitektoak, ikuskapenaren ondorioz, zenbait betebeharrak ezarri zituen lehen erabilera baimena eman ahal izateko. Alde batetik, suteen aurkako babesari eta irisgarritasunari lotutako egokitzapenak egitea; eta bestetik, dokumentazio osagarria aurkezteko (suteen aurkako babesari dagokion araudiaren justifikazioa, besteak beste). Horren aurrean, baldintza horiek betetzeko emandako bi hilabeteko epea luzatzea eskatu zuen jabeak. Ordutik 2020ra arte, ez zen bestelako agiririk aurkeztu ezta ekarpenik egin ere obra espedientearen.



2020ko abenduaren 29an, interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen. Zehazki: garajea eta etxebizitzaren artean kokatutako RF atearen fitxa teknikoa eta argazkiak, eta sarrera irisgarria bermatzeko kokatutako arrapalaren argazkiak.

2021ean, bertaratzea egin eta espedientea aztertu ondoren, lehen erabilera eman ahal izateko dokumentazio osagarria aurkeztea falta zela ohartarazi zuen udal arkitektoak, udalak 2011n eskatutakoa, alegia. Hilabete batzuk beranduago, 2021ean bertan, interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta (U4 inprimakia eta erregistroaren ziurtagiria)
- Teknikari gaituak izenpetutako CTE-DB SI betetzearen ziurtagiria
- Behe-tentsioko instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpena

Aipatu dokumentazioa aurkeztu bezain laister udal arkitektoari helarazi bazitzaion ere, esan behar da aurkeztutakoaren aurrean ez zela inolako erantzunik eman eta dokumentazioa aztertzeke egon dela ordutik.

2025eko apirilaren 22an, Jose Ignacio Galarraga Urretavizcayak Belmonte 5 beheko lokalean ezarritako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du, 2021ean udal arkitektoak eskatutako dokumentazio osagarria aurkeztu zela argudiatuz. Eskaera orriarekin batera aurkeztu dira, besteak beste: Udalarekin izenpetutako erabilera aldaketaren hitzarmena; etxebizitza ezartzeko egindako obren eskritura notariala; U4 inprimakia eta bere eranskinak; behe tentsioko instalazioaren erantzunkizunpeko adierazpena; eta obra zuzendariaren ziurtagiria, non ziurtatzen duen CTE-DB-SI araudiak ezarritako baldintzak betetzen direla.

Aurkeztutako dokumentazioa eta espedientea aztertuta, honakoa esaten da:

GIPUZKOAKO HIRILURREN KATASTROA: Esan behar da, Gipuzkoako hirilurren katastroan ikus daitekeenez, bai etxebizitza, bai garajea Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta emanda daudela eta bat datorrela interesdunak aurkeztutako alta inprimakiarekin.

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte:

Finkaren datuak	
Udalerria: USURBIL	Finka: 6010412 X
Zona: 211	Kalea/Bidea: BELMONTE KALEA
Erref. katastrala: 7791274	Ataria: 005
Lurraren balioa: 37.226,38 €	Balio katastrala: 142.816,63 €

Lokalen datuak							
Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa
-	00	-	ETXEBIZITZA	95,59	Erabilgarria	113.298,02	37.226,38
-	00	-	GARAJE ITXIA	46,06	Erabilgarria	29.518,61	0,00

DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: Aurkeztutako gainerako agiriei dagokienez:



Usurbilgo Udala

2025/06/10

- Behe-tentsioko instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpenak, etxebizitza erabilerara egokitutakoak, 2021ean udal arkitektoak eskatutakoari erantzuten dio eta ontzat ematen da.
- Teknikari gaituak ziurtatzen du etxebizitza eta garajeko horma eta sabaien suarekiko erresistentzia eta erreakzioak, eta garajea eta etxebizitzaren arteko atea CTE-DB SI dokumentuan ezarritako baldintzak betetzen dituztela, beraz, ontzat ematen da.

ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraiki, Belmonte 5 beheko lokalean ezarritako etxebizitzaren obra amaierako dokumentazioaren ALDEKO txostena ematen da eta LEHEN ERABILERA BAIMENA ematea proposatzen da.

Hau da behean izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobe oinarritutako besteren kalterik gabe.

Usurbilen, sinaduraren datan.
Udal arkitektoa

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Kalezarko Belmonte kalea 5 beheko lokalean moldatutako etxebizitzari LEHEN ERABILERA baimena ematea.

Etxebizitza berriak honakoa helbidea izango du: Belmonte kalea 5, 00

BIGARRENA: Baimena hau hirugarren batzuen eskubideen eta Jabekide Komunitatearen estatutuen aldarazpenen edota esku-hartzea eska dezakeen jabetza horizontaleko tituluaren kaltetan izan gabe emango da. Horien aurrean eraldaketaren sustatzailea izango da erantzulea.

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

Eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 09:50k direnean. Eta aztertutakoa eta erabakitakoa jasota gera dadin akta hau jaso da, alkateak izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.