



Usurbilgo Udala

2025/06/24

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2025EKO EKAINAREN 24AN  
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

**BERTARATUAK:**

**Alkatea:** Agurtzane Solaberrieta Mesa.

**Zinegotziak:** Iratxe Begiristain Otegi eta Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

**Idazkaria:** Xabin Juaristi Arrieta.

Ez dira bertaratu: Ainhoa Arrozpide Landa eta Xabat Beloki Segurola.

**1.- 2025EKO EKAINAREN 10EKO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.**

Batzarkideek 2025eko ekainaren 10eko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- IMMOBASE2024 SL ENPRESARI, ATALLU INDUSTRIALDEKO AZEKIAUNDIA KALEA 6AN DAGOEN INDUSTRI PABILOIA BIRGAITZEKO OBRETARAKO UDAL BAIMENA EMATEA (2025OHAN0001).**

IMMOBASE2024 SL enpresaren ordezkarietan diharduen ERIC PANELLA MATAMALA jaunak, Atallu industrialdeko Azekiaundia kalea 6an dagoen industri pabiloia birgaitzeko obra baimena eskatu du.

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	134.828,87 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 5.229,55 € Fidantza (%120): 6.275,46 €

**TXOSTEN TEKNIKOA**

Aurkeztutako Proiektua eta dokumentazio osagarria aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andreak, 2025eko ekainaren 6an honako txostena eman du:

**22\_2025OHAN0001**

**BULEGO TEKNIKOA  
Udal Teknikariak Alkate andreaki  
OBRA HANDIAK**

**ATALLU INDUSTRIALDEKO AZEKI HAUNDI KALEA 6AN KOKATUTAKO PABILOIA  
BIRGAITU ETA OBRA AMAITZEKO BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

**ESKATZAILEA: Immobase2024 SL**



Usurbilgo Udala

2025/06/24

---

ORDEZKARIA: Eric Panella Matamala

ESKAERA: Atallu Industrialdeko Azeki Haundi kalea 6an kokatutako pabiloia birgaitzea

KOKAPENA: Azeki Haundi kalea 6, Atallu Industrialdea, Usurbil

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2025-OHAN-0001

AURREKONTUA (PEM): 134.828,87 €

HONDAKINEN KUDEAKETA: 5.229,55 € FIDANTZA (%120): 6.275,46 €

---

2025eko ekainaren 5ean Eric Panella Matamalak, Immobase2024 SL enpresaren izenean, dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

### **AURREKARIAK**

2025eko maiatzaren 14an Eric Panella Matamalak, Immobase2024 SL enpresaren izenean, Atallu Industrialdeko Azeki Haundi kalea 6an kokatutako pabiloia birgaitzeko obra baimena eskatu zuen.

2025eko maiatzaren 28an udal arkitektoak txostena eman zuen eta bertan administrazio hidraulikoaren (URA) oniritzia eskatu zuen obra baimena ontzat eman ahal izateko.

### **Erlazionatuak:**

HZ.04/2016-0604: A-104 (Atallu) eremuan Atallu kalea 6-8an 4.000 m<sup>2</sup>-ko BI pabiloia industrialera eraikitzeko baimena.

- 2022ko apirilaren 12an Tokiko Gobernu Batzarrak 4. pabiloiari lehen erabilera baimena eman zion.

### **TXOSTENA**

Aurrekarietan esan bezala, Eric Panella Matamalak, Immobase2024 SL enpresaren izenean, Atallu Industrialdeko Azeki Haundi kalea 6an kokatutako pabiloia birgaitzeko dokumentazio osagarria aurkeztu du, zehazki URA agentziaren idatzia. Bertan adierazten denez, aztergai den pabiloia *Oria eta Araxes ibaien ibilguen polizia-eremutik kanpo dago eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9.4 artikulua araberaren arabera, proposatutako jarduketarako ez da beharrezkoa Administrazio Hidraulikoak obrak baimentzeko eskaera izapidetzea.*

Aurkeztu dokumentuak maiatzaren 28ko txosten teknikoan eskatutakoari erantzuten dio eta ontzat ematen da. Ondorioz, aipatu txostenean esandakoak gogoraraziz, honako hau esaten da:

**OBRA BAIMENA:** Obra baimen honek eskaerarekin batera aurkeztutako memorian deskribatutako lanak barnebiltzen ditu. Jarduera ezarri ahal izateko bestelako lanik egin beharko balitz, berariazko obra baimena izapidetuko da aurrez.

**HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA:** (5. Sektorea) Atalluko Plan Partziala aintzat hartuz, jarduera proiektuan eraikinaren barruan kokatu nahi diren 9 aparkalekuen kokapena zehaztu beharko da, barruan ezartzearen ondorioz hartu beharreko neurriak (suteen aurkako babesa, CTE-DB SUA...) deskribatzearekin batera.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 5.229,55 €-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (6.275,46 €). 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.

JARDUERA LEGEZTATZEA: Jarduera abiatu aurretik, jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetutako jarduerarekin batera, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legeak finkatutakoaren arabera.

#### OBRA BAIMENAREN EPEAK:

- Obra hasteko gehienezko epea: 3 hilabete.
- Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 3 hilabete.
- Obra egikaritzeko gehienezko epea: 6 hilabete

OBRA AMAIERAKO DOKUMENTAZIOA: 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.

BITARTEKO LAGUNTZAILEAK: Aurkeztu proiektuaren memorian adierazten denez, obrak egikaritzeko erabiliko dituzten bitarteko laguntzaileen artean aldamia eta plataforma jasotzailea daude. Aldamioaren kasuan dagokion proiektua aurkeztu beharko da, teknikari gaituak izenpetua eta elkargoak ikus-onetsia. Bestalde, ohartarazten da obraren egikaritzan zoru publikoa okupatuko bada baimena eskatu beharko dela, kokapenaren krokisa, eta okupatuko den azalera eta denbora adieraziz.

#### **ONDORIOA**

Goian esandakoa jarraiki, Atallu Industrialdeko Azeki Haundi kalea 6an kokatutako pabiloia birgaitzeko obra baimena eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio eta OBRA BAIMENA ematea proposatzen da honako baldintzapean:

- Obra baimen honek aurkeztu proiektuan deskribatutakoak jasotzen ditu soilik. Jarduera ezarri ahal izateko bestelako lanik egin beharko balitz, berariazko obra baimena izapidetuko da.
- Jarduera proiektuan eraikinaren barruan kokatu nahi diren 9 aparkalekuen



Usurbilgo Udala

2025/06/24

kokapena zehaztu beharko da, barruan ezartzearen ondorioz hartu beharreko neurriak (suteen aurkako babesak, CTE-DB SUA...) deskribatzearekin batera.

- Obra baimena ematearekin batera hondakinen kudeaketari dagokion 6.275,46 €-ko fidantza jarri beharko da.
- Jarduera abiatu aurretik, jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetutako jarduerarekin batera.
- Lanak hasi baino lehen, aldazio proiektua aurkeztuko da, teknikari gaituak izenpetua eta dagokion elkargoak ikus-onesia.
- Zoru publikoa okupatzeko baimena eskatuko da, hala badagokio, bitarteko laguntzaileen kokapenaren krokisa, eta okupatuko den azalera eta denbora adieraziz.
- Obra baimenaren epeak:
  - Obra hasteko gehienezko epea: 3 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 3 hilabete.
  - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 6 hilabete
- Obra amaieran honako dokumentazioa aurkeztuko da:
  - 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.

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:** IMMOBASE2024 SL enpresari, Atallu industrialdeko Azekiaundia kalea 6an dagoen industri pabiloia birgaitzeko obretarako udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Carlos Templado Vallejo ingeniari industrialak 2025eko apirilean idatzitako Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Obra baimen honek aurkeztu proiektuan deskribatutakoak jasotzen ditu soilik. Jarduera ezarri ahal izateko bestelako lanik egin beharko balitz, berariazko obra



baimena izapidetuko da.

- Jarduera proiektuan eraikinaren barruan kokatu nahi diren 9 aparkalekuen kokapena zehaztu beharko da, barruan ezartzearen ondorioz hartu beharreko neurriak (suteen aurkako babesa, CTE-DB SUA...) deskribatzearekin batera.

- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 5.229,55 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (6.275,46 €). 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.

**6.275,46 €-ko fidantza**, Kutxabankeko ES60 2095 4408 57 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: HZ.04/2025-0001*" jarriaz kontzeptuan.

- Jarduera abiatu aurretik, jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetutako jarduerarekin batera.
- Lanak hasi baino lehen, aldazio proiektua aurkeztuko da, teknikari gaituak izenpetua eta dagokion elkargoak ikus-onetsia.
- Zoru publikoa okupatzeko baimena eskatuko da, hala badagokio, bitarteko laguntzaileen kokapenaren krokisa, eta okupatuko den azalera eta denbora adieraziz.
- Obra baimenaren epeak:
  - Obra hasteko gehienezko epea: 3 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 3 hilabete.
  - Obra egikartzeko gehienezko epea: 6 hilabete
- Behin obrak bukatu ostean, honako dokumentazioa aurkeztuko da:
  - 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.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:
  - Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
  - Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
  - Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
  - Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabera segurtasun neurriak beteko dira.
  - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

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

### **3.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-78 (TE)-ZAPATEGI EREMUAREN ALDAKETA PUNTUALAREN A-110 (ZAPATEGI) EREMUKO KONTZERTAZIO HITZARMENA (2025EKO EKAINA) BEHIN BETIKOZ ONARTZEA (2023HKOH0001).**

#### **AURREKARIAK**

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2025eko apirilaren 8an, zera erabaki zuen:

**LEHENDABIZI:** Tokiko Gobernu Batzarrak, 2025eko martxoaren 4an, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-110 (Zapategi) eremuko Kontzertazio Hitzarmena hasieraz onartuz eta jendaurrean jarri hartutako erabakia bertan behera uztea.

**BIGARRENA: LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO EKAINAREN 30EKO 2/2006 LEGEAREN ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIKO ZORTZIGARREN PARAGRAFOAREN ARABERA, GUREAK LANEAN, S.A. ENPRESAREKIN IZENPETU BEHARREKO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-78 (TE)-ZAPATEGI EREMUAREN ALDAKETA PUNTUALAREN A-110 (ZAPATEGI) EREMUKO KONTZERTAZIO HITZARMENA (2025EKO OTSAILAREN 5EAN AURKEZTUTAKOA) HASIERAZ ONARTZEA. HITZARMENA BEHIN BETIKO ONARTZEKO, TXOSTEN JURIDIKOAN APIPATUTAKO ZUZENKETAK EGIN BEHARKO DIRA.**

**HIRUGARRENA:** ERABAKIA ETA HITZARMENAREN EDUKI OSOA JENDAUERREAN JARTZEA 20 LANEGUNEZ, DAGOKION IRAGARKIA GIPUZKOAKO ALDIZKARI OFIZIALEAN ARGITARATUZ, INTERESATUEK BERAU AZTERTU ONDOREN, ETA HALA BADAGOKIO, BIDEZKO ALEGAZIOAK AURKEZTU DITZATEN.

**LAUGARRENA:** ERABAKI HONEN BERRI GUREAK LANEAN, S.A.EMATEA.

Hartutako erabakiaren arabera, espedientea jendaurrean jarri zen 20 lanegunez, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 76. zenbakian zegokion iragarkia argitaratuz



Usurbilgo Udala

2025/06/24

2025eko apirilaren 24an.

Espedientea jendaurreko epealdian egon den bitartean ez da inolako alegaziorik aurkeztu.

## **KONTZERTAZIO HITZARMEN ZUZENDUA**

2025eko ekainaren 5ean, GUREAK LANEAN, S.A. enpresaren ordezkartzan diharduen JOSE IGNACIO GALARRAGA URRETAVIZCAYA jaunak, zuzendutako Kontzertazio Hitzarmena aurkeztu du.

Kontzertazio Hitzarmenaren azken bertsioak honela dio hitzez hitz:

---

USURBILGO A110 ZAPATEGI EREMUA

**KONTZERTAZIO HITZARMENA**  
2025eko ekaina

**GUREAK LANEAN, S.A.**  
**USURBILGO UDALA**

---

**BILDU DIRA**

### **ALDE BATETIK**

Agurtzane Solaberrieta Mesa andrea, Usurbilgo Udaleko alkate-udalburua.

### **BESTETIK**

Asier Vitoria Inchausti jauna, adin nagusikoa (ondorio hauetarako helbidea: Illarra Bidea, 4 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN; NAN: 44.141.322-K).

### **ESKU HARTU DUTE**

**Agurtzane Solaberrieta Mesa andreak**, Usurbilgo Udalaren izenean eta haren ordezkari gisa, alkate-udalburua den aldetik; berariazko ahalmena du hitzarmen hau izenpetzeko, 2023ko osoko bilkuraren erabaki bidez, eta Korporazioko idazkari Xabin Juaristi Arrieta jaunaren laguntza du.

**Asier Vitoria Inchausti jaunak**, ahalordedun gisa, Donostiako notario Diego María Granados de Asensio jaunak 2018ko urriaren 16an 2.000 protokolozenbakiarekin baimendutako ahalordetze orokorreko eskriturari jarraikiz. Eskritura horren ondorioz, 90. inskripzioa txertatu zen sozietateak Donostiako Merkataritza Erregistroan, **GUREAK LANEAN SA** enpresan (lehen TALLERES PROTEGIDOS GUREAK SA) irekita duen orrian (sozietatearen egoitza soziala: Illarra Bidea 4, 20018 Donostia; IFK: A20044590; Donostiako Merkataritza Erregistroan inskribatua, 1389 liburukian, 171 folioan eta SS-7588 orrian).

Guztiak Hitzarmen hau sinatzeko ahalmena aitortzen diote elkarri, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 7.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

Xedapen Gehigarrian ezarritakoari jarraikiz, ITUNTZE HITZARMEN hau sinatu dute aldeek.

### **AURREKARIAK**

I. Usurbilgo Udalak 2023ko martxoaren 23an egindako Diputatuen Kontseiluan hartutako erabakiaren ondoren, behin betiko onarpena eman zitzaion Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioen A78 ZAPATEGI Eremurako 3. Aldaketa Puntualaren dokumentuari (2023/05/08ko 87 zk-ko GAO). Bertan, egitura-antolamenduaren inguruko aurreikuspenez gain, eremuaren antolamendu xehaturako zehaztapen berriak jasotzen dira.

II. Adierazitako dokumentuan jasotzen diren aurreikuspenen artean, A110 ZAPATEGI Eremu berria mugatzen da. Eremu horretako Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) egin da, eta haren inguruko izapideak ere orain egingo dira.

Programa horrek jarduketa-eremu osoa hartzen du. Eremua egikaritze-unitate bakar batean integratuta dago, eta 50.164,34 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

III. Adierazitako Hirigintzako Jarduketa Programak (HJP) zehazten duenez, Egikaritze Unitatea ituntze bidezko egikaritze pribatuko sistemaren bidez garatuko da.

IV. Hirigintzako Jarduketa Programari 2023/581 Dekretuaren bidez eman zitzaion hasierako onarpena, eta jendaurrean jarri zen 20 eguneko epean. Erabakia 2023ko ekainaren 19ko 117 zenbakiko GAO n argitaratu zen.

V. Hirigintzako Jarduketa Programari hasierako onarpena eman ondoren, eta aldi berean izapidetzeko asmoz, 2023/06/22an Tokiko Gobernu Batzarrak Usurbilgo udalerriko A110 ZAPATEGI Eremurako Ituntze Hitzarmena onartu zuen (2023/07/04ko 129 zenbakiko GAO). Hitzarmen hori BALFERNORTE SL eta GUREAK LANEAN SA merkataritza-sozietateek proposatu zuten.

VI. Azkenean, GUREAK LANEAN SA sozietateak eskuratu ditu eremuko lursail denak (guztien % 100,000). Beraz, GUREAK LANEAN SA k bultzatuko du eremuaren kudeaketa, eta berak formalizatuko du Hitzarmen hau Usurbilgo Udalarekin.

Hortaz, 2024ko urtarrilararen 7(e)an Ituntze Hitzarmenaren aldaketa aurkeztu da udal-erregistroan, izapidetu dadin eta berriz ere hasierako onarpena eman dakion.

VII. GUREAK LANEAN SA merkataritza-sozietateak Egikaritze Unitateko honako finka hauen jabeak dira:

#### **USURBILGO 414 zenbakiko finka**

**LANDA-FINKA.** Erriberako ereiteko lursaila. "ANSUENEA" izeneko baserriaren jabetza-lurretako bat da, Usurbilgo hiribilduko jurisdikzioan dagoen landa-finka. Berrogeita bi area eta hirurogei zentia dago; hau da, 4.260 m<sup>2</sup>.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

**MUGAK:** iparraldean, errepidea; hegoaldean, Oria ibaia; ekialdean, Esteban Hurtado de Mendoza jaunaren jabetzako lurak; eta mendebaldean, ibai bera eta Esteban Hurtado de Mendoza jaunaren jabetzako lurak.

**TITULUA:** 2024ko azaroaren 8ean Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean 1370 protokolo-zenbakiarekin egindako salerosketa.

**INSKRIPZIOA:** Donostiako lau zenbakiko Jabetza Erregistroa: 908 liburukia, 11 liburua, 7. folioa, 414 finka, 5. inskripzioa; EKB: 20010000175343.

**KATASTRO-ERREFERENTZIA:** 7991288

#### **USURBILGO 1150 zenbakiko finka**

**LANDA-FINKA.** USURBILGO udal-mugarteko ERRIBERA parajeon dagoen ereiteko lursaila, Babilonia baserrikoa. Bederatzi areako azalera du; hau da, bederatziehun metro koadroko azalera (900,00 m<sup>2</sup>).

**MUGAK:** iparraldean, IRIGOYEN baserriko lursailak; hegoaldean, San Millango markesaren lursaila; ekialdean, Lasartera doan errege-bidea; eta mendebaldean, Oria ibaia.

**INSKRIPZIOA:** Donostiako lau zenbakiko Jabetza Erregistroa: 1134 liburukia, Usurbilgo 78 liburua, 43. folioa, 1150 finka, 10. inskripzioa; EKB: 20010000181054.

**KATASTRO-ERREFERENTZIA:** 7891173

**TITULUA:** 2024ko azaroaren 8ean Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean 1370 protokolo-zenbakiarekin egindako salerosketa.

#### **USURBILGO 1151 zenbakiko finka**

**LANDA-FINKA.** USURBILGO udal-mugarteko ERRIBERA parajeon dagoen ereiteko LURSAILA, Babilonia baserrikoa. Hemezortzi areako eta hirurogeita hemezortzi zentiareako azalera du; hau da, 1.878 m<sup>2</sup>.

**MUGAK:** ekialdean, errege-bidea; hegoaldean eta mendebaldean, San Millango markesaren lursailak; eta iparraldean, Vega de Sellako kondearen lursailak.

**INSKRIPZIOA:** Donostiako lau zenbakiko Jabetza Erregistroa: 1127 liburukia, Usurbilgo 76 liburua, 173. folioa, 1151 finka, 10. inskripzioa; EKB: 20010000181061.

**KATASTRO-ERREFERENTZIA:** 7891172

**TITULUA:** 2024ko azaroaren 8ean Donostiako notario Diego María



Usurbilgo Udala

2025/06/24

Granados Asensio jaunaren aurrean 1370 protokolo-zenbakiarekin egindako salerosketa.

### **USURBILGO 3112 zenbakiko finka**

Usurbilgo udalerriko TXIKIERDI parajeen dagoen 3112 zenbakiko finka. Deskribapena:

**HIRI-FINKA.** TXIKIERDI izeneko lekuan dagoen orubea, Usurbilgo jurisdikzioan. HAMA ZAZPI MILA ZORTZIEHUN ETA LAU METRO ETA BERROGEITA ZORTZI DEZIMETRO KOADROKO azalera du (17.804,48 m<sup>2</sup>).

**MUGAK:** iparraldean, banandutako finka eta, zati batean, Usurbilgo Udalaren lursaila; hegoaldean, MICHELIN ESPAÑA PORTUGAL SA sozietatearen lursailak; ekialdean, banandutako finka; eta mendebaldean, Lasartetik TXIKIERDIRA doan errepeidea.

**TITULUA:** 2024ko ekainaren 11n Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean 741 protokolo-zenbakiarekin egindako salerosketa-eskritura

**INSKRIPZIOA:** 1416 liburukia, 31 liburua, 162. Folioa, 3112 finka, 5. inskripzioa.

**KATASTRO-ERREFERENTZIA:** 7991017

### **USURBILGO 11892 zenbakiko finka**

Usurbilgo udalerriko TXIKIERDI parajeen dagoen 11892 zenbakiko finka. Deskribapena:

**HIRI-FINKA.-** Usurbilgo hiri-lurzoruaren zatia, eraikinik gabe HOGEITA HIRU ZENBAKIKO ERAIKINA eraitsi izanaren ondorioz, HOGEITA BOST MILA ZAZPIEHUN ETA BERROGEITA HAMA ZAZPI METRO ETA BERROGEITA HAMABI DEZIMETRO KOADROKOA (25.757,52 m<sup>2</sup>). Finkaren jatorria Sociedad Anónima para la Fabricación en España de Neumáticos Michelin izeneko sozietatearen titulartasunpeko industria-komplexuaren egoitza materiala osatzen zuten hainbat eraikin dira.

**MUGAK:** iparraldean, Usurbilgo Udalaren lurzoru zatia, URBIL merkataritza-gunearen egikaritzearen ondorioz bide-espazio publiko eta oinezkoentzako ibilbideetarako lurzoru gisa lagatkoa; hegoaldean, 1318 zenbakiko finka nagusiaren zatia (finka horretatik banantzen da); ekialdean, 1318 zenbakiko finka nagusia (finka horretatik banantzen da); mendebaldean, zati batean 3112 zenbakiko finka eta beste batean GI-3831 errepeidea.

**TITULUA:** 2024ko ekainaren 11n Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean 741 protokolo-zenbakiarekin egindako salerosketa-eskritura.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

**INSKRIPZIOA:** 1904 liburukia, 260 liburua, 11.892 finka, 1. inskripzioa.

**KATASTRO-ERREFERENTZIA:** 7991287

VIII. Usurbilgo Udala Egikaritze Unitateko honako finka honen jabea da:

**USURBILGO 4043 zenbakiko finka**

LAUREHUN ETA HOGEITA HIRU METRO KOADROKO (423,00 m<sup>2</sup>) hiri-finka, bide-sistema gisa identifikatua, Usurbilgo Arau Subsidiarioetako «ASTEASUAIN» Egikaritze Unitateko Konpentsazio Proiektuaren ondoriozkoa.

Partzela nagusiak 43.424 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta espazio librean tokiko sistemara, bide-sistemara eta babes-eremuetara bideratuta dago.

**MUGAK:** iparraldean, egikaritze-unitatearen muga, A1 partzela, A2 partzela, A3 partzela, B1 partzela, B2 partzela, B3 partzela, B4 partzela eta PD partzela; hegoaldean, egikaritze-unitatearen muga, A1 partzela, A3 partzela, B1 partzela, B2 partzela, B3 partzela, B4 partzela eta PD partzela; ekialdean, egikaritze-unitatearen muga, A1 partzela, A2 partzela, A3 partzela, B3 partzela eta B4 partzela; eta mendebaldean, egikaritze-unitatearen muga, A2 partzela, A3 partzela, B1 partzela eta B2 partzela.

Adierazitako merkataritza-sozietateen azalera informazio-izaerakoak eta gutxi gorabeherakoak dira, eta azalera horiek zein Udal Administrazioarena ondorengo Jabe Bakarreko Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko dira behin betiko.

IX. Dokumentu hau izenpetzen duen jabeak Egikaritze Unitatearen jabetzaren % 50 baino gehiago du, eta, beraz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan ezarritako zehaztapena betetzen da.

X. Aurreko guztia azaldu ondoren, A110 ZAPATEGI eremuko egikaritze-unitatea garatzeko Ituntze Hitzarmen hau formalizatu da, eta honako estipulazio hauetan xedatutakoaren arabera arautuko da:

**ESTIPULAZIOAK**

**Lehenengoa. Jabe Bakarren Birpartzelazio Proiektua formulazioa**

GUREAK LANEAN, S.A.k, jabe BAKARRA den aldetik, % 100eko ehunekoa izanik, agiri hau formulatu eta sinatzen du, eta konpromisoa hartzen du A110 ZAPATEGI EREMUKO JABE BAKARRAREN BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUA GEHIENEZ HILABETEKO (1) epean izapidetzeko, hitzarmen hau sinatzen denetik zenbatzen hasita. Hori guztia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 160.5 artikuluan ezarritako aurreikuspenekin eta Urbanizatzeko Jarduketa Programan jasotakoarekin bat etorritik.



Usurbilgo Udala

2025/06/24

Aurkeztu ondoren, Udalak dagokion iragarkia argitaratuko du GIPUZKOAKO ALDIZKARI OFIZIALEAN.

Kontratazio publikoari aplikagarri zaizkion publizitate eta lehia-printzipioen arabera egin beharko da enpresa urbanizatzaileen hautaketa-prozesua, eta enpresa urbanizatzaileak edo urbanizatzaileek jabe horrek ezarritako baldintzak errespetatuz jardun beharko dute uneoro.

Jabe Bakarraren Birpartzelazio-proiektuari hasierako onespina emango dio Udalak, eta jendaurrean jarriko da 20 egunez. Proiektu horretan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 42., 43. eta 44. artikuluetan ezarritako aurreikuspenak jasoko dira, bai eta Hirigintzako Jarduketa Programan.

Dokumentua izapidetu ondoren, eta alegaziorik balego ebatzi ondoren, Usurbilgo Udalari bidaliko zaio, behin betiko onar dezan. Behin betiko onarpena dagokion iragarkiaren bidez argitaratuko da GIPUZKOAKO ALDIZKARI OFIZIALEAN, eta modu sinesgarri eta indibidualean jakinaraziko zaie egikaritze-unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei.

#### **Bigarrena. Jabe Bakarraren Birpartzelazioaren izaera.**

A110 ZAPATEGI eremuko Egikaritze Unitateko Birpartzelazio Proiektua onartu ondoren, Jabetza Erregistroan inskribatuko da, eta aldeek hirigintza-plangintza egikaritzeko betebeharra izango dute.

Jabeak urbanizazioaren egikaritze osoaren eta gainerako hirigintza-kargak betetzearen erantzuleak izango da Usurbilgo Udalaren aurrean. Jabeak Bakarrek, halaber, ondoriozko gastuak hartuko ditu beren gain, ondoriozko partzelen esleipenaren proportzioan, Birpartzelazio Proiektuak horri dagokionez ezartzen duenari jarraikiz.

#### **Hirugarrena. Jabe Bakarraren betebeharrak.**

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, A110 ZAPATEGI eremuko Egikaritze Unitateko jabeak, dokumentu honen bidez, honako konpromiso hauek hartzen ditu beren gain:

a) Jarduketaren «Onurak eta kargak» berdinbanatzeko birpartzelazio-dokumentua formulatzea. Bertan, jarduketa integratuko eremuan bildutako finka guztiak hartuko dira eraginpean.

b) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea, legean eta hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan; zehazki, Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioen A78 ZAPATEGI eremurako 3. Aldaketa Puntualean ezarritako baldintzetan.

c) Urbanizazio-karga guztiak beren gain hartzea eta legeak eta adierazitako plangintza-tresnak unitateari esleitutako urbanizazio-obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzea.

d) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197.2 artikuluari



Usurbilgo Udala

2025/06/24

jarraikiz, «Kontserbazio Entitate» bat eratzea, hoge (20) urteko aldi baterako.

### **Laugarrena. Usurbilgo Udalaren prerrogatibak.**

Jabe bakarrak, ituntzeari lotutako legezko konpromisoak edo Hitzarmen honetan jasotakoak betetzen ez baditu, Usurbilgo Udalak edozein unetan ordeztu ahal izango du hitzarmen-sistema, plangintza hobeto egikaritzeko bidezkoztat hartzen duenarekin.

Obrak edo plangintzaren egikaritzeari lotutako beste edozein jarduketa egiteko beharrezkoa bada, jabeek Usurbilgo Udalari eskatu ahal izango diote titularrei aldi baterako zortasunak eta okupazioak nahitaez ezar diezaien.

### **Bosgarrena. Erkidegoaren parte-hartzea hirigintza-ekintzaren gainbalioetan.**

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, erkidegoak hirigintza-ekintzan sortutako gainbalioetan nahitaez izan behar duen partaidetza, ondoriozko irabazi-aprobetxamenduaren % 15arekin, ZORTZIEHUN ETA HIRUROGEITA SEI MILA ZORTZIEHUN ETA LAUROGEITA HAMABOST EURO ETA BOST ZENTIMOKO (866.895,05 €) zenbateko ekonomikoan finkatzen da behin-behinean. Arau Subsidiarioen aldaketari buruzko espedientean sestra azpiko eraikigarritasuna handitu denez gero, ordaindu beharreko zenbateko zehatza Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko da.

Zenbateko hori oso-osorik ordainduko dio sustatzaileak edo haren eskubide eta betebeharretan legez subrogatzen denak Usurbilgo Udalari, Birpartzelazio Proiektua onartu eta irmoa izan ondoren, eta eraikigarritasunaren % 100 ondoriozko partzelen jabeen alde inskribatu aurretik..

### **Seigarrena. Hartutako konpromisoen bermea.**

Hitzarmen hau sinatu dun jabeak Hitzarmenari jarraikiz hartutako konpromisoak bermatzeko, urbanizazio-kargen zenbatekoaren % 7ko ABAL BAT formalizatu eta emango da, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.6 artikulua agindutakoari jarraikiz.

### **Zazpigarrena. Lege-aurreikuspenen mende jartzea.**

Dokumentu honetan berariaz jasotzen ez diren gainerako alderdiak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen, Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioen A78 (TE) ZAPATEGI Eremurako 3. Aldaketa Puntualaren eta Hirigintzako Jarduketa Programaren aurreikuspenen arabera arautu eta interpretatuko dira.

Eta bidezko lege-ondorioak izan ditzan, alderdiek sinatu dute Usurbilen, 2025eko ekainaren xxan.

---

Agurtzane Solabarrieta Mesa  
USURBILGO ALKATEA

---

Xabin Jauristi Arrieta  
UDAL IDAZKARIA



Usurbilgo Udala

2025/06/24

---

Asier Vitoria  
GUREAK LANEAN, S.A.

## **TXOSTEN TEKNIKOA**

Dokumentu zuzendua aztertu ostean, udal arkitektoak, Nora Erdozia Ibañez andereak, 2025eko ekainaren 13an emandako txostenean honakoa dio:

2025eko ekainean aurkeztutako dokumentua aztertu dela eta ikusi da 2025eko otsailaren 7an emandako txosten juridikoan eskatutako zuzenketak egin direla. Hala baieztatu du ere udal aholkulari juridikoak, ARAUDI S.L. enpresako Nekane Azarola Martínez andereak.

Ondorioz, kontutan hartuta hasierako onarpenean eskatutako zuzenketak egin direla, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-110 (Zapategi) eremuko Kontzertazio Hitzarmena (2025eko ekainean aurkeztutakoa) ontzat ematen da eta dokumentua behin betiko onartzea proposatzen da.

Gauzak horrela, guzti hau kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

## **ERABAKIA**

**LEHENDABIZI:** Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (TE)-Zapategi eremuaren Aldaketa Puntualaren A-110 (Zapategi) eremuko Kontzertazio Hitzarmena (2025eko ekaina) behin betikoz onartzea.

**BIGARRENA:** Alkateari ahalmena ematea, A-110 (Zapategi) eremuko Kontzertazio Hitzarmena (2025eko ekaina) Udalaren izenean sinatzeko.

**HIRUGARRENA:** Erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

**LAUGARRENA:** Erabaki honen berri GUREAK LANEAN, S.A.-ri 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.**