



Usurbilgo Udala

2025/09/09

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

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

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

Idazkaria: Xabin Juaristi Arrieta.

Ez da bertaratu: Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2025EKO UZTAILAREN 23KO BILKURAKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2025eko uztailaren 23ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- AGINAGAN LANDALURREKO 2. POLIGONOKO 70. PARTZELAN ERAIKITAKO BIZITZA BAKARREKO ETXEARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2020OHAN0003).

MIKEL ORBEGOZO SALSAMENDI jaunak, Aginagan, landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan eraikitako bizitza bakarreko etxearen lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2021eko azaroaren 9an, zera erabaki zuen: MIKEL ORBEGOZO SALSAMENDI jaunari, Aginagan, landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan etxebizitza bat eraikitzeko udal baimena ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	186.000,00 €
Obra amaierako ziurtagiria:	186.000,00 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 3.426,00 €
	Fidantza (%120): 4.111,20 €

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, MIKEL ORBEGOZO SALSAMENDI jaunaren ordezkartzan diharduen JUAN ALBERTO BERGERANDI HURTADO jaunak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera, eraikitako bizitza bakarreko etxearen lehen erabilera baimena eskatu du.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2025eko uztailaren 21ean, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena ematea proposatu du. Txostenak honela dio hitzez hitz:

25_2020OHAN003

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK

LANDALURREKO 2. POLIGONOKO 70. PARTZELAN ETXEBIZITZA ERAIKITZEKO
OBRAREN LEHEN ERABILERA ESKAERARI TXOSTENA

KOKAPENA: Landalurreko 2. poligonoko 70. partzela, Aginaga, Usurbil.
ESKAERA DATA: 2024ko otsailaren 27a
ESKATZAILEA: Juan Alberto Bergerandi Hurtado
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2020-OHAN-003
EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 189.941,92 EURO
OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 189.941,92 EURO
HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA: 3.426 € -->**Fidantza (%120)=**
4.111,2 €

2025eko ekainaren 25ean Juan Alberto Bergerandi Hurtadok dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

AURREKARIAK

2020ko urriaren 5ean, Mikel Orbegozo Salsamendi jaunak Aginagan, Landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan etxebizitza bat eraikitzeke obra baimen eskaera egin du Oinarrizko Proiektua aurkeztuz.

2021eko otsailaren 12an udal arkitektoaren txostena hainbat baldintza ezarriz.

2021eko apirilaren 6an interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu du.

2021eko ekainaren 4an udal arkitektoaren txostena dokumentazio osagarria eskatuz.

2021eko ekainaren 28an interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu du.

2021eko urriaren 5ean interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu du.

2024ko otsailaren 27an interesatuak obra amaierako dokumentazioa aurkeztu eta lehen erabilera baimena eskatu zuen.

2024ko apirilaren 16an udal arkitektoaren txostena dokumentazio osagarria eskatuz:

- *Hondakinen kudeaketa amaierako txostena*
- *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturiko ur hornidura instalakuntzaren ziurtagiria, Tentsio Baxuko Instalakuntzaren ziurtagiria eta instalazio termikoaren ziurtagiria.*
- *Obra berriaren eskrituraren zirriborroa*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta*
- *Obra amaierako likidazioaren xehatutako ziurtagiria*

Erlazionatua: HZ.13/2019-0583 Aginagan, Landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan etxebizitza bat eraikitzeke aukeraren inguruan hirigintza kontsulta.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, Juan Alberto Bergerandi Hurtadok Aginagan, Landalurreko



Usurbilgo Udala

2025/09/09

2. poligonoko 70. partzelan etxebizitza bat eraikitzeko obra amaieraren dokumentazio osagarria aurkeztu du. Zehazki: Tentsio Baxuko Instalakuntzaren ziurtagiria, ekoizpeneko instalazioaren ziurtagiria, Energia Eraginkortasunaren Ziurtagiria, obra berriaren eskrituraren zirriborroa eta obra amaierako likidazioaren xehatutako ziurtagiria.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren altari dagokionez, aurkeztutako idatzian adierazten denez, lehen erabilera baimena eskuratu artean ez da aipatu zergaren alta izapidetzea posible izango.

Aurkeztutakoa aztertuta esan behar da:

DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: Aurkeztutako dokumentazioaren baitan obra amaiera ontzat eman daitekeela esan behar da. Dena den, Lehen Erabilera baimena eskuratu eta hilabeteko epean, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman izanaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, obra berriaren behin betiko eskriturarekin batera.

OBRA BAIMENA BETETZEA: 2025eko ekainaren 25ean hirigintzako teknikariek bertaratzea egin zuten eta ikusitakoaren baitan ziurta daiteke egikaritutako lanak bat datozela, oro har, baimendutako proiektuarekin eta ez dela aldaketa esanguratsurik egin.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: 112/2012 Dekretuaren 6. artikuluan finkatutakoaren arabera, fidantza itzultzeko hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztu beharko da.

ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraituz, Landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan eraikitako etxebizitzaren obra amaiera ontzat ematen da eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: Landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan eraikitako etxebizitzari LEHEN ERABILERA baimena ematea, baimena eskuratu eta hilabeteko epean honako agiri hauek aurkezteko baldintzapean:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman izanaren ziurtagiria
- Obra berriaren behin betiko eskritura

BIGARRENA: Kontuhartzaitzari jakinaraztea obra amaierako likidazioa bat datorrela exekuzio materialaren aurrekontuarekin (PEM).

HIRUGARRENA: Mikel Orbegozo Salsamendiri ohartaraztea hondakinen kudeaketari dagokion fidantza itzultzeko 112/2012 Dekretuaren 6. artikuluan finkatutakoa bete beharko dela.

LAUGARRENA: Etxebizitza berriarentzat honako helbide hau onartzea: Aginaga Auzoa, 21.A

Usurbilen, sinadura-datan.
Udal arkitektoa



Usurbilgo Udala

2025/09/09

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: MIKEL ORBEGOZO SALSAMENDI jaunak, Aginagan, landalurreko 2. poligonoko 70. partzelan eraikitako bizitza bakarreko etxeari lehen erabilera baimena ematea, baimena eskuratu eta hilabeteko epean honako agiri hauek aurkezteko baldintzapean:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman izanaren ziurtagiria.
- Obra berriaren behin betiko eskritura.
- Etxe berriari udal erroldan alta eman aurretik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman beharko zaio U-4 inprimakiaren bitartez. Beraz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman aurretik inork ezingo du etxebizitzan erroldatu.
- Etxe berriaren helbidea honakoa da: Aginaga Auzoa, 21A

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2022ko apirilaren 19an ezarritako 4.111,20 €-tako fidantzari (IE 14-2022) dagokionez, erabaki honen jakinarazpena jasotzen denetik kontatzen hasita hilabeteko epea ematen zaio interesatuari hondakinen kudeaketa amaierako txostena aurkezteko dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsita. Fidantza bueltatzea espresuki eskatu beharko da horretarako dagokion kontu korrontea zehaztuz.

Hala egin ezean, Eraikuntza- eta eraispentxosten-hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzeko den ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, udal kontuhartzaitzak fidantza exekutatu du fidantzaren dirua ingurumena hobetzeko jarduerak egiteko bideratuz. Interesdunak fidantza galduko luke.

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

3.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-56 (ALDAPATXO) EREMUKO HEU 56.3 EXEKUZIO UNITATEKO ALDAPATXO ETXEKO TEILATUPEAN EGOKITU DUEN ETXEBIZITZARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2023OHAN0008).

OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE andereak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-56 (Aldapatxo) Eremuko HEU 56.3 exekuzio unitateko Aldapatxo etxeke teilatupean egokitu duen etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko apirilaren 25ean, zera erabaki zuen: OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE andereari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-56 (Aldapatxo) Eremuko HEU 56.3 exekuzio unitateko Aldapatxo etxeke teilatupean etxebizitza berri bat egokitzeko obretarako udal baimena ematea.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	71.220,94 €
Obra amaierako kitapena:	71.220,94 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.509,45 €
	Fidantza (%120): 1.811,34 €.
Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	8.532,17 €

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE anderearen ordezkartzan diharduen ANTTON KORTA TORRENTE jaunak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera, lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketa egokia bermatzeko jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2025eko uztailaren 28an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman dio. Txostenak honela dio hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari

OBRA HANDIAK

ALDAPATXO ETXEKO (KALEZAR 8) ESTALKIPEKO SOLAIRUAN ETXEBIZITZA EGOKITZEKO OBRA AMAIERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Antton Korta Torrente
ESKAERA: Aldapatxo etxeke estalkipeko solairuan etxebizitza egokitzeko obra amaiera
ESKAERA DATA: 2025-03-04
KOKAPENA: Kalezar, 8. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-008
ERLACIONATUTAKO ESPEDIENTEAK: HZ.13/2017-470, 2022-HKON-010, 2023-OHAN-0024
AURREKONTUA (PEM): 71.220,94 euro
OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 71.220,94 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 1.509,45 € FIDANTZA (%120): 1.811,34 €

2025eko martxoaren 4an, Antton Korta Torrentek Aldapatxo etxeke estalkipeko solairuan etxebizitza egokitzeko obra amaieraren dokumentazioa aurkeztu du, lehen erabilera baimena eskatzearekin batera.

2025eko uztailaren 21ean Julen Arteaga Iriondok obra amaierako dokumentazio osagarria aurkeztu du.

AURREKARIAK



Usurbilgo Udala

2025/09/09

2017ko irailaren 13an Eustakio Arrojeria Eguzkiza jaunak hirigintza kontsulta egin zuen A-56 ALDAPATXO eremuko HEU 56.3.an Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza ezartzeko aukeraren inguruan.

2017ko azaroaren 13an udal arkitektoaren txostena.

2018ko ekainaren 19an udal idazkariak txostena egin zuen, *“estalkipeko solairuetan bizitegi erabilera baimentzen dela”* ondorioztatzen zuena.

2018ko ekainaren 20ko alkate dekretuaren bidez hirigintza kontsultari aldeko erantzuna eman zitzaion, ondorengo baldintzarekin:

(...) ezinbestean etxebizitzak 37.2 artikulua ezarritako baldintzak bete beharko ditu, baita hirigintza fitxak ezartzen duen etxebizitza kopurua ere.

2020ko azaroaren 9an interesdunak etxebizitza berria ezarri ahal izateko argibideak eskatu zituen.

2021eko ekainaren 8an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

2022ko ekainaren 5ean udal arkitektoak txostena egin zuen, honako ondorioa jasotzen zuena:

Gauzak horrela, ikusirik etxebizitza berriak ez lituzkeela irisgarritasun baldintzak beteko, hirigintza kontsultaren KONTRAKO txostena egiten da.

2022ko irailaren 16an, Kalezar 8 etxeko jabekideek Aldapatxo etxean igogailua jartzeko obra baimena eskatu zuten.

2022ko abenduaren 1ean udal arkitektoak aldeko txostena egin zuen.

2023ko martxoaren 6an, Julen Arteaga Iriondo jaunak Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko baimena eskatu zuen.

2023ko apirilaren 3an udal arkitektoaren aldeko txostena.

2023ko apirilaren 25ean Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimena eman zuen.

TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Antton Korta Torrentek Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du, lehen erabilera baimena eskatzearekin batera. Obra amaierako dokumentazioak honako agiri hauek barneratzen ditu: memoria, obra amaierako azken ziurtapena, obra amaierako likidazioa, benetan egikaritutako obraren planoak, hondakinen kudeaketa amaiera txostena, instalazio elektrikoa eta berokuntza instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpenak, eta obra berriaren eskrituraren zirriborroa. Guztia teknikari gaituek izenpetua eta dagokion elkargoak ikus-onetsia dago (COAVN 2025-02-26)

Aurkeztutako dokumentazioa eta eskaerari lotutako espedienteak aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:



Usurbilgo Udala

2025/09/09

DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: Obra amaierari dagozkion gutxieneko dokumentuak aurkeztu dira eta ontzat ematen dira. Lehen erabilera baimena eskuratu eta hilabeteko epean Ondasun Higiezin Zergan alta eman izanaren ziurtagiria aurkeztu beharko da udalean.

OBRA BAIMENAREKIKO BALDINTZAK BETETZEA: Egikaritu den obran ez da aldaketa esanguratsurik egon baimendutako proiektuarekiko, beraz, ontzat ematen da.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztu da 112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki, beraz, bidezkotzat jotzen da fidantza itzultzea.

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko obra amaierari ALDEKO txostena idazten zaio, eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: Aldapatxo etxeko estalkipean etxebizitza egokitzeko obrari LEHEN ERABILERA baimena ematea, baimena eskuratu eta hilabeteko epean Ondasun Higiezin Zergan alta eman izanaren ziurtagiria aurkezteko baldintzapean.

BIGARRENA: Kontuhartzailtza sailari jakinaraztea bidezkoa dela hondakinen kudeaketari dagokion fidantza itzultzea.

HIRUGARRENA: Etxebizitza berriarentzat helbide hau onartzea: Kalezar 8, 3. Ezkerra

Usurbilen, sinaduraren datan.
Udal arkitektoa

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: OLATZ ARROJERIA ARANTZAZISTROKE andereak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-56 (Aldapatxo) Eremuko HEU 56.3 exekuzio unitateko Aldapatxo etxeko teilatupean egokitu duen etxebizitzari lehen erabilera baimena ematea, baimena eskuratu eta hilabeteko epean honako agiri hauek aurkezteko baldintzapean:

- Ondasun Higiezin gaineo Zergaren alta eman izanaren ziurtagiria.
- Etxe berriari udal erroldan alta eman aurretik, Ondasun Higiezin gaineo Zergan alta eman beharko zaio U-4 inprimakiaren bitartez. Beraz, Ondasun Higiezin gaineo Zergan alta eman aurretik inork ezingo du etxebizitzan erroldatu.
- Etxebizitza berriaren helbidea honakoa da: Kalezar auzoa 8, 3. ezkerra

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2024ko ekainaren 17an ezarritako 1.811,3 €-tako fidantza (30-2024) itzultzeko agintzea kontuhartzailtzari honako kontu



Usurbilgo Udala

2025/09/09

zenbakian:

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

4.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-83 (OROITZAPENA) EREMUAN, OROITZAPENA ETXEKO (AGINAGA 29) ESTALKIPEAN EGOKITUTAKO BI ETXEBIZITZA BERRIRI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2023OHAN0015).

IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkartzan diharduen Nikolas Barandiaran Contreras arkitektoak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxe (Aginaga 29) estalkipean egokitutako bi etxebizitza berriren lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkartzan ziharduen Nikolas Barandiaran Contreras arkitektoak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxe (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimena eskatu zuen.

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko ekainaren 13an ALDEKO txostena eman zuen. Hau kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2023ko ekainaren 22an, zera erabaki zuen: IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jauneei, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxe (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimena ematea.

Ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak 2023ko irailaren 12an, ekainaren 22an emandako obretarako udal baimenaren aurrean Nikolas Barandiaran Contreras arkitektoak tartekatutako berraztertze errekurtsioa aintzat hartzea erabaki zuen. Hartutako erabakiaren arabera, Oroitzapena etxe (Aginaga 29) estalkipean bi etxebizitza berri egokitzeko obretarako udal baimenaren ezaugarriak honakoak lirateke:

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	134.765,40 € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
Obra amaierako kitapena:	134.765,40 € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberrako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 980,41 €
	Fidantza (%120): 1.176,49 €.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

Eraikigarritasun haztatuaren %15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa	21.110,06 €
---	--------------------

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunen ordezkartzan diharduen Nikolas Barandiaran Contreras arkitektoak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera, lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketa egokia bermatzeko jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2025eko abuztuaren 27an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman dio. Txostenak honela dio hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
OROITZAPENA ETXEKO (AGINAGA 29) ESTALKIPEKO SOLAIRUAN BI
ETXEBIZITZA EGOKITZEKO OBRA AMAIERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Nikolas Barandiaran Contreras
ESKAERA: Oroitzapena etxeko estalkipeko solairuan bi etxebizitza egokitzeko obra baimena
ESKAERA DATA: 2025-08-08
KOKAPENA: Aginaga, 29. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-015
AURREKONTUA (PEM): 134.765,40 € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 134.765,40 € (Kalitate-kontrola kontuan hartu gabe)
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 980,41 € FIDANTZA (%120): 1.176,49 €

2025eko abuztuaren 8an Nikolas Barandiaran Contrerasesk Oroitzapena etxeko estalkipeko solairuan bi etxebizitza egokitzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du.

2025eko abuztuaren 26an Nikolas Barandiaran Contrerasesk Oroitzapena etxeko estalkipeko solairuan bi etxebizitza egokitzeko obra amaierako dokumentazio osagarria aurkeztu du.

AURREKARIAK

2023ko otsailaren 10ean, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, Oroitzapena etxeko jabekideen izenean, bertan igogailua jartzeko obra baimena eskatu zuen.

2023ko martxoaren 8an, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak, dokumentazio gehigarria aurkeztu zuen.

2023ko martxoaren 15ean udal arkitektoak aldeko txostena idatzi zuen.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

2023ko ekainaren 7an, Nikolas Barandiaran Contreras jaunak Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza egokitzeko baimena eskatu du.

2023ko ekainaren 13an udal arkitektoak aldeko txostena eman zuen.

2023ko ekainaren 22an Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimena eman zuen.

2023ko uztailaren 13an Nikolas Barandiaran Contrerasesek obra baimenean finkatzen ziren hirigintza kargen inguruko berraztertze errekurtsua aurkeztu zuen.

2023ko irailaren 1ean udal arkitektoak errekurtsua aintzat hartzeko txostena eman zuen.

2023ko irailaren 12an Tokiko Gobernu Batzarrak obra baimenean jasotako hirigintza kargen kopurua egokitzeko erabakia hartu zuen.

Erlazionatutako espedienteak:

- 2023-OHAN-0005: Oroitzapena etxean (Aginaga 29) igogailua jartzeko obra baimena.
- HZ.01/2020-0073: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuko Antolamendu Xehatuaren Aldaketa.

TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, Nikolas Barandiaran Contrerasesek Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza egokitzeko obra amaierako dokumentazioa aurkeztu du: memoria (obra zuzendaritzak izenpetutako azken ziurtapena, obra amaierako likidazioa, kanpo eta barne argazkiak, egiaz burututako lanaren planoak, hondakinen kudeaketa amaiera txostena), kalitate kontrolaren ziurtagiriak, aginduen liburua, behe tentsioko instalazioak eta instalazio termikoak abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpenak, bi etxebizitzaren eskritura zirriborroak, U-4 inprimakiak eta energia ziurtagiriak. Amaierako memoria Nikolas Barandiaran Contreras arkitektoak izenpetua eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsia dago (COAVN 2025-07-30).

Aurkeztutako dokumentazioa eta espedientea aztertu eta gero, honakoa esan daiteke

DOKUMENTAZIOAREN EDUKIA: AASS-en araudi orokorraren 16. artikuluan lehen erabilera baimena eskuratzeko finkatzen diren gutxienerako dokumentuak aurkeztuta, ontzat ematen dira.

OBRA BAIMENA BETETZEA: Obra Zuzendariak ziurtatzen duenez, lanen egikaritzan ez da baimendatuko proiektuarekiko aldaketa esanguratsurik egon. 2025eko abuztuaren 14an bertaratzea egin da eta esan daiteke egikaritutakoa bat datorrela baimendutakoarekin.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako hondakinen kudeaketa amaiera txostenak betetzen ditu 112/2012 Dekretuaren 6. artikulua finkatutako baldintzak. Beraz, bidezkoa da fidantza itzultzea

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza egokitzeko obra amaierari ALDEKO txostena idazten zaio eta honako hau proposatzen



Usurbilgo Udala

2025/09/09

da:

LEHENA: Oroitzapena etxeko estalkipean bi etxebizitza egokitzeko obrari LEHEN ERABILERA baimena ematea, eta etxebizitza berriak Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izanaren ziurtagiria Udalean aurkezteko HILABETEKO epea ematea.

BIGARRENA: Etxebizitza berriei helbide hau ezartzea:

- Aginaga Auzoa 29, 3. Ezkerra
- Aginaga Auzoa 29, 3. Eskubi

HIRUGARRENA: Kontuhartzaitetza sailari jakinaraztea bidezkoa dela hondakinen kudeaketari dagokion fidantza itzultzea (1.176,49 €).

Usurbilen, sinadura-datan.
Udal arkitektoa

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: IGNACIO ICUTZA AIZPURUA eta IMANOL AYESTARAN ARANBURU jaunek, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-83 (Oroitzapena) eremuan, Oroitzapena etxeko (Aginaga 29) estalkipean egokitutako bi etxebizitza berriri lehen erabilera baimena ematea, baimena eskuratu eta hilabeteko epean honako agiri hauek aurkezteko baldintzapean:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman izanaren ziurtagiria.
- Etxe berriei udal erroldan alta eman aurretik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman beharko zaio U-4 inprimakiaren bitartez. Beraz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman aurretik inork ezingo du etxebizitzetan erroldatu.
- Etxebizitza berrien helbideak honakoa dira:
 - Aginaga auzoa 29, 3. eskuina (Oroitzapena etxea)
 - Aginaga auzoa 29, 3. ezkerria (Oroitzapena etxea)

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2023ko abuztuaren 2an ezarritako 1.176,49 €-tako fidantza (IE 42-2023) itzultzeko agintzea kontuhartzaitetzari honako kontu zenbakian: ES87 2095 5069 0110 6180 9298.

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

5.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-40 (ELIZALDEA) EREMUAN DAGOEN SAN ESTEBAN KALEA 3, BEHEA A LOKALEAN, MOLDATUKO DEN



Usurbilgo Udala

2025/09/09

ETXEBIZITZARI UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN BEHIN BEHINGO KALIFIKAZIOA EMATEA ETA ETXEBIZITZA MOLDATZEKO OBRETARAKO UDAL BAIMENA EMATEA (2024OHAN0014).

DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-40 (Elizaldea) Eremuan dagoen San Esteban kalea 3, behe A lokalean, etxebizitza moldatzeko obretarako udal baimena eskatu du.

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzordeak, 2025eko maiatzaren 13an zera erabaki zuen besteak beste:

LEHENDABIZI: DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunari, Udalak behin betikoz onartu duen «Hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatueta merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilera aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza» kontutan izanik, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-40 (Elizaldea) Eremuan dagoen San Esteban kalea 3, behe A lokala (Erreferentzi katastrala: 7791203; lokalaren zenbaki finkoa: 5157374X) egoitzazko erabilera aldatzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Erabileraren aldaketa ebazpenen honen azalpenetan jasotzen den Hitzarmena jabeak eta Alkateak izenpetzen dutenean, eta segidan zehaztutako hirigintza kargak ordaindutakoan gauzatuko da.
- Obra lizentzia lortu ahal izateko, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 6. artikuluan jasotzen den moduan, eskabidearekin batera, dagokion elkargoak ikus-onetsitako teknikari eskudun batek idatzitako proiektu teknikoa aurkeztu beharko du.

Era berean, pertsona eragileak, etxebizitza, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari, besterendu edo alokatzeko bere nahia adieraziko du.

- Erabilera aldaketarako ondoko hirigintza kargak ezartzen dira:
 - Espazio libreen sistema orokorrak osatzeko xedea duten lursailen balioa: 1.779,46 €
 - Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren kuota: 6.991,51 €
 - Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria: 6.619,22 €
 - Guztira: 15.390,19 €
- Baimen hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.
- Erabileraz aldatutako lokalari, udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilera baimena eman aurretik, dagokion ikuskapena burutuko ostekoa aldeko txostenaz gain, beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da (eskritura berriak etxebizitza berriaren erregimena jasoz, eta abar.)

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari jakinaraztea, Hitzarmena sina dezan.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri Kontuhartzaitzari ematea.

LAUGARRENA: Lokalaren jabeari honako hau jakinaraztea:

- Proiektu teknikoa dagoeneko aurkeztu denez, dagokion obra-lizentzia emateko, nahikoa izango da eskatzaileak hirigintza-kargak ordaindu izanaren egiaztagiria aurkeztea.
- Udal etxebizitza tasatuaren behin behineko kalifikazioa lortu arte ez da obra lizentzia emango.
- Lokalaren jabea etxebizitzaren esleipenduna izan dadin, lokalaren jabetza eskuratu zuenetik gutxienez bi urte igaro beharko dira. Epe hori igaro arte ez da etxebizitzaren lehen erabilera baimenik emango.

Lokalaren erabilera aldaketa 2025eko uztailaren 24an gauzatu zen DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunaren eta Usurbilgo Udalaren artean izenpetutako hitzarmenaren bidez. Era berean, lokalaren jabeari ezarritako hirigintza kargak (15.390,19 €) ordaintzeko zatikapena onartu zaio (Alkatearen 2025/846 dekretua).

ETXEBIZITZA MOLDATZEKO OBRETARAKO BAIMENA

Orain berriz, lokala etxebizitza bihurtzeko obretarako baimena eskatu du DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunak.

Idatzi berean, hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzako 9., 12. eta 19. artikulua xedatzen duena kontutan izanik, zera jakinarazten digu: etxebizitza berria lokalaren egungo jabearentzat izango dela, DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunarentzat. Etxebizitzaren erabilera erregimena berriz, salmentarena izango dela.

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andreak, 2025eko abuztuaren 29an honako txostena eman du:

29_2024OHAN0014

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreak

OBRA HANDIAK

**SAN ESTEBAN KALEA 3 BEHEA A LOKALEAN ETXEBIZITZA EGOKITZEKO OBRA
BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA**

ESKATZAILEA: David Gonzalez Cespedes

ESKAERA: Erabilera aldaketa

ESKAERA DATA: 2025-07-28

KOKAPENA: San Esteban, 3. Usurbil

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-0014

AURREKONTUA (PEM): 73.257,44 €

HONDAKINEN KUDEAKETA: 1.237,00 €

FIDANTZA (%120): 1.484,4 €

2025eko uztailaren 28an, David Gonzalez Cespedesek San Esteban kalea 3, behea A



Usurbilgo Udala

2025/09/09

lokala erabileraz aldatu ahal izateko ezarritako hirigintza kargak ordaintzeko zatikapena onartu dela eta dagokion hitzarmena izenpetu duela jakinarazi du udalean.

AURREKARIAK

2024ko azaroaren 14an David Gonzalez Cespedesek San Esteban kalea 3 behea A lokal komertziala erabileraz aldatzeko eskaera egin du.

2024ko abenduaren 12an udal arkitektoaren txostena dokumentazio osagarria eskatuz.

2025eko otsailaren 17an interesdunak dokumentazio osagarria aurkeztu du.

2025eko martxoaren 14an David Gonzalez Cespedesek San Esteban kalea 3 behea A lokal komertziala erabileraz aldatzeko dokumentazio osagarria aurkeztu du.

2025eko apirilaren 3an, udal arkitektoak aldeko txostena eman zuen.

2025eko maiatzaren 13an, Usurbilgo Tokiko Gobernu Batzarrak San Esteban kalea 3 behea A lokal komertziala egoitzazko erabilerara aldatzeko udal baimena eman zuen, besteak beste, honako baldintzapean:

- *Erabileraren aldaketa (...) Hitzarmena jabeak eta Alkateak izenpetzen dutenean, eta segidan zehaztutako hirigintza kargak ordaindutakoan gauzatuko da.*
- *Obra lizentzia lortu ahal izateko, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 6. artikuluan jasotzen den moduan, eskabidearekin batera, dagokion elkargoak ikusonetsitako teknikari eskudun batek idatzitako proiektu teknikoa aurkeztu beharko du. Era berean, pertsona eragileak, etxebizitza, erabilera aldaketarako udal ordenantzako 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari, besterendu edo alokatzeko bere nahia adieraziko du.*
- *Erabilera aldaketarako ondoko hirigintza kargak ezartzen dira: (...) Guztira: 15.390,19 €*
- *Erabileraz aldatutako lokalari, udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilera baimena eman aurretik, dagokion ikuskapena burutuko ostekoa aldeko txostenaz gain, beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da (eskritura berriak etxebizitza berriaren erregimena jasoz, eta abar.) (...)*
- *Proiektu teknikoa dagoeneko aurkeztu denez, dagokion obra-lizentzia emateko, nahikoa izango da eskatzaileak hirigintza-kargak ordaindu izanaren egiaztatzea aurkeztea.*
- *Udal etxebizitza tasatuaren behin behineko kalifikazioa lortu arte ez da obra lizentzia emango.*
- *Lokalaren jabea etxebizitzaren esleipenduna izan dadin, lokalaren jabetza eskuratu zuenetik gutxienez bi urte igaro beharko dira. Epe hori igaro arte ez da etxebizitzaren lehen erabilera baimenik emango.*

TXOSTENA

Aurrekarietan adierazi bezala, uztailaren 28an, David Gonzalez Cespedesek San Esteban kalea 3, behea A lokala erabileraz aldatu ahal izateko ezarritako hirigintza kargak ordaintzeko zatikapena onartu dela eta dagokion hitzarmena izenpetu duela jakinarazi du udalean. Era berean, David Gonzalez Cespedesek adierazten du etxebizitza beretzat izango dela, erabilera erregimena salmentarena izango delarik.

Espedientea eta aurkeztutako dokumentuak aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:



DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA: 2025eko martxoaren 14an sustatzaileak egitasmoaren proiektu teknikoa urkeztu zuen. Dokumentua Jorge Lerchundi Balenciaga arkitekto teknikoak izenpetua eta dagokion elkargoak ikus-onetsia dago. Aurkeztu proiektuak Eraikuntza Kode Teknikoak Exekuzio Proiektuentzat finkatutako gutxieneko dokumentuak jasotzen ditu, beraz, ontzat ematen da.

BALDINTZA TEKNIKOAK BETETZEA: 2025eko apirilaren 3ko txosten teknikoan azaldutakoaren arabera, lokalean etxebizitza ezartzeko baldintza teknikoak (*Merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautzen dituen ordenantzako 12. artikulua*) betetzen direla esan behar da.

80/2022 DEKRETUA BETETZEA: Eskuhartzeak ezinbestean bete beharko ditu 80/2022 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak ezarritako baldintzak. Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurtasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia).

EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Bai EKT, bai aplikagarria den gainontzeko araudia (Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.) betetzearen justifikazioa aurkeztu da eta ontzat ematen da. Edonola, indarrean den araudia bete beharko da eskuhartzearen exekuzioan.

IRISGARritasun Araudiaren Betetzea: Aurkeztutako justifikazioa aztertuta, indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoari buruzko 68/2000 Dekretua) oro har betetzen direla esan daiteke.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.237,00 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (1.484,4 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

OBRA BAIMENAREN EPEAK:

- Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
- Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
- Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete

OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:

- *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren 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*



Usurbilgo Udala

2025/09/09

zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.

- *Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.*
- *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
- *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren zirriborroa.*
- *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
- *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

ETXEBIZITZAREN ESLEIPENDUNA: David Gonzalez Cespedesek etxebizitza beretzat izango dela adierazi du. Ordenantzaren 19. artikulua baita, lokalaren jabea etxebizitzaren esleipenduna izan daiteke, baldin eta lokalaren jabetza gutxienez bi urte lehenago eskuratu badu. Hortaz, ohartarazten epe hori igaro arte ez dela etxebizitzaren lehen erabilera baimenik emango.

ONDORIOA

Goian aipatutakoari jarraiki, San Esteban 3 behea A lokalean etxebizitza egokitze proiektu teknikoaren ALDEKO txostena idazten da eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: San Esteban 3 behea A lokalari udal etxebizitza tasatuaren behin-behineko kalifikazioa ematea.

BIGARRENA: Aipatu lokalaren erabilera aldaketaren OBRA BAIMENA ematea, honako baldintza hauekin:

- Obrak hasteko, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri eta zuinketa akta izenpetu beharko da.
- Obra baimenaren epeak honako hauek izango dira:
 - Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
 - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
 - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete

HIRUGARRENA: Ohartaraztea ez dela lehen erabilera baimena emango pertsona esleipendunak lokala bi urtez jabetzan izan arte, 2026ko ekainaren 6ra arte, hain zuzen.

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

Usurbilen, sinadura-datan.
Udal arkitektoa

Hala ere, hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzako 12. artikuluko 2. ataleko 3. paragrafoan xedatutakoaren arabera, Udal Etxebizitza Tasatuaren behin behingo kalifikazioa lortu arte ez da obra lizentziarik emango.

Ordenantzaren 13. artikulua berriz, honela dio hitzez hitz:

«Etxebizitza bihurtu nahi diren lokaletan emandako ekintzen ondoren

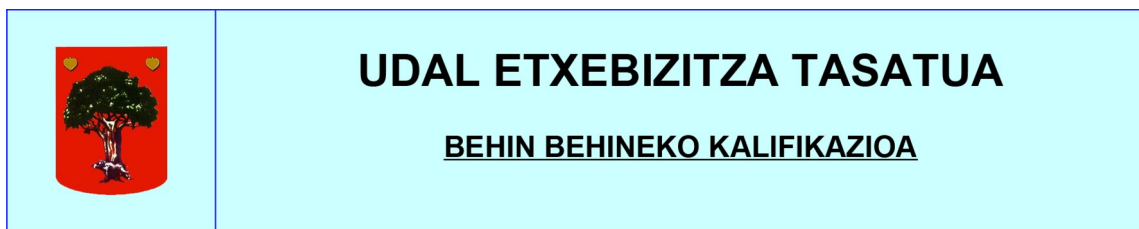


Usurbilgo Udala

2025/09/09

sortuko diren etxebizitzaren behin behineko kalifikazioa, horretarako egin beharreko obren lizentziarekin batera izango dira, horregatik hau ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa beharrezkoa ez denean.»

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, behin behingo kalifikazioa emateko zehaztapenak eman ditu:



1. Espediente zenbakia:	2024OHAN0014
2. Sustatzailea(k):	<ul style="list-style-type: none">DAVID GONZÁLEZ CÉSPEDES
3. Sustapenaren ezaugarriak:	<ul style="list-style-type: none">Etxebizitza kopurua: 1Etxebizitzaren azalera erabilgarria: 73,20 m²
4. Etxebizitzaren erabilera erregimena:	Salmenta
5. Gehienezko salmenta prezioa:	259.180,43 €
6. Udal Etxebizitza Tasatuaren babes erregimena eta epea	<ul style="list-style-type: none">Erregimen Berezia.Babes iraunkorra.
7. Partzelaren katastroko datuak:	<ul style="list-style-type: none">Zenbaki finkoa: 5157374 XErreferentzi katastrala: 77 91 203

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-40 (Elizaldea) Eremuan dagoen San Esteban kalea 3, beheka A lokalean, moldatuko den etxebizitzari Udal Etxebizitza Tasatuaren behin behingo kalifikazioa ematea ondoko zehaztapenekin:



1. Espediente zenbakia:	2024OHAN0014
2. Sustatzailea(k):	<ul style="list-style-type: none">DAVID GONZÁLEZ CÉSPEDES <div style="background-color: #4a86e8; width: 100%; height: 40px;"></div>
3. Sustapenaren ezaugarriak:	<ul style="list-style-type: none">Etxebizitza kopurua: 1Etxebizitzaren azalera erabilgarria: 73,20 m²
4. Etxebizitzaren erabilera erregimena:	Salmenta
5. Gehieneko salmenta prezioa:	259.180,43 €
6. Udal Etxebizitza Tasatuaren babes erregimena eta epea	<ul style="list-style-type: none">Erregimen Berezia.Babes iraunkorra.
7. Partzelaren katastroko datuak:	<ul style="list-style-type: none">Zenbaki finkoa: 5157374 XErreferentzi katastrala: 77 91 203

BIGARRENA: DAVID GONZALEZ CESPEDES jaunari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-40 (Elizaldea) Eremuan dagoen San Esteban kalea 3, behe A lokalean, etxebizitza moldatzeko obretarako udal baimena ematea, ondorengo baldintza bereziak betetzekotan:

- Obrak hasi aurretik. 15 eguneko epean:**

- Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.237,00 euroakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (1.484,40 €). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

1.484,40 €-ko fidantza, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2024-OHAN-0014*" jarriaz kontzeptuan.

- JOLEBA PROYECTOS, S.L.P taldeko Jorge Letxundi Balenciaga arkitekto teknikoak



Usurbilgo Udala

2025/09/09

2024ko urrian idatzizako Exekuzio Proiektua. Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.

- Eskuhartzeak ezinbestean bete beharko ditu 80/2022 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak ezarritako baldintzak.
- Eskuhartzeak ezinbestean bete beharko ditu bai EKT, bai aplikagarria den gainontzeko araudia (Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.)
- **OBRA BAIMENAREN EPEAK:**
 - o Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - o Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - o Obraren egikaritze epe gehiengoa: 12 hilabete.
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
 - o *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.*
 - o *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
 - o *Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.*
 - o *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.*
 - o *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren zirriborroa.*
 - o *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
 - o *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*
- **LEHEN ERABILERA BAIMENA:** Ohartaraztea ez dela lehen erabilera baimena emango pertsona esleipendunak lokala bi urtez jabetzan izan arte, 2026ko ekainaren 6ra arte, hain zuzen.
- Lehen erabilera lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuetako saretarako konexioa: ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa.
- Lehen erabilerarako lizentzia urbanistikoa eskuratzeko beharrezkoa izango da eragileak aurretik edo une berean, behin betiko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa lortzea, etxebizitza behin behineko kalifikazioaren zehaztasunen arabera egin dela egiaztatuz.



Usurbilgo Udala

2025/09/09

- Obra berriko aitorpena. Obra berriko aitorpena, behin betiko kalifikazioa eskuratzen den unetik kontatzen hasita hilabeteko epean formalizatu beharko da eskritura publiko bidez. Eskriturak Udal Etxebizitza Tasatuaren behin betiko kalifikazio iraunkorra jasoko du, eta Usurbilgo Udalaren edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea onartu beharko da, etorkizuneko eskualdatzeetarako. Obra berriko aitorpenak Usurbilgo Udalaren alde aurreko onespina eskuratu beharko du eta onespina hori gabe ezingo da Jabetza Erregistroan inskribatu. Interesatuak eskrituraren kopia bat emango dio Usurbilgo Udalari, behin Jabetzaren Erregistroan izena eman eta gero.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:
 - o Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
 - o Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
 - o Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabeko segurtasun neurriak beteko dira.
 - o Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.
 - o Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskeraz jarriko dira.

HIRUGARRENA: Aldez aurretik obrari dagokion udal zerga ordainduko da.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

6.- ZUBIETAKO LANBIDE ESKOLAKO (CIFP USURBIL LHII IKASTETXEA) ERAIKINETAKO BAT ETHAZI (ETEKIN HANDIKO ZIKLOAK) EREDURA EGOKITZEKO BARRUKO ESPAZIOAK MOLDATU ETA EBAKUAZIO-ESKAILERA BERRIA EGITEKO UDAL OBRA BAIMENA EMATEA (2025OHAN0005).

USURBILGO LANBIDE ESKOLAREN ordezkarietan diharduen, AGIRREGAMBOAMUNOA ARQUITECTOS SLP enpresako Xabier Aguirre Alzuru jaunak, ren izenean, Zubietako Lanbide Eskolako (CIFP USURBIL LHII ikastetxea) eraikinetako bat Ethazi (Etekin Handiko Zikloak) eredura egokitzeko barruko espazioak moldatzeko eta ebakuazio-eskailera berrira egiteko udal obra baimena eskatu du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	679.795,98 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 21.483,72 €
	Fidantza (%120): 25.780,46 €



Usurbilgo Udala

2025/09/09

TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2025eko abuztuaren 4an honako txostena eman du:

26_2025OHAN0005

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK

ZUBIETAKO LANBIDE ESKOLAKO ERAIKINETAKO BATEAN BARNE ESPAZIOAK
MOLDATU ETA EBAKUAZIO ESKILARA BERRIA EGITEKO OBRA BAIMEN
ESKAERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Agirregamboamunoa Arquitectos SLP

ORDEZKARIA: Xabier Aguirre Alzuru

ESKAERA: Zubietako Lanbide Eskolako eraikinetako batean barne espazioak moldatu eta ebakuazio eskilara berria egiteko obra baimena

KOKAPENA: Etarte bidea 9, Usurbil

ESKAERA DATA: 2025-06-11

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2025-OHAN-0005

AURREKONTUA (PEM): 679.795,98 €

HONDAKINEN KUDEAKETA: 21.483,72 €

FIDANTZA (%120): 25.780,46 €

AURREKARIAK

2025eko ekainaren 11n Xabier Aguirre Alzuruk, Agirregamboamunoa Arquitectos SLP enpresaren izenean, Zubietako Lanbide Eskolako eraikinetako batean barne espazioak moldatu eta ebakuazio eskilara berria egiteko obra baimena eskatu zuen.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, Xabier Aguirre Alzuruk, Agirregamboamunoa Arquitectos SLP enpresaren izenean, Zubietako Lanbide Eskolako eraikinetako batean barne espazioak moldatu eta ebakuazio eskilara berria egiteko obra baimena eskatu zuen, dagokion Exekuzio Proiektua aurkeztearekin batera. Dokumentazioak barnebiltzen ditu, besteak beste: memoria, baldintza plegua, osasunari eta segurtasunari buruzko azterlana, hondakinen kudeaketa azterlana, kalitate kontrolerako plana, aurrekontua eta planoak. Guztia, Xabier Aguirre Alzuru, Unai Gamboa Moreno eta Enrique Munoa Fagoaga arkitektoek izenpetua eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsita dago (COAVN 2025-06-10).

Memorian adierazten denez, eskuhartzea lanbide eskolako B eraikinean kokatzen da, behe eta lehen solairuetan zehazki, eta helburua zera da:

Intervencion sin cambio de uso ni aumento en la ocupacion consistente en la adecuacion (redistribución) de los espacios interiores para la adaptacion al modelo ETHAZI y nueva escalera de evacuación.

Aipatu egokitzapena gauzatzeko egungo tabikeria bota eta berria eraikitzea, barne eta kanpo arotzeriak berritzea, eta instalazioen berrikuntza aurreikusten dira, batik bat. Halaber, egun ez dagoen kanpo eskilara eraikitzea proposatzen da hegomendebaldeko fatxadan, eraikinean sutea izanez gero ebakuazioari irtenbidea emateko.



Aurkeztutakoa aztertu ostean honakoa esaten da:

DOKUMENTAZIOAREN EDUKIA: Aurkeztutako dokumentazioak Eraikuntza Kode Teknikoak Exekuzio Proiektuentzat ezartzen dituen gutxieneko agiriak jasotzen ditu, teknikari gaituek izenpetua dago eta elkargo ofizialak ikus-onetsia, beraz, ontzat ematen da.

HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA: Indarrean den Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Susidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai den eraikina SGED-6 Zubietako Lanbide Eskola sistema orokorrean kokatzen da, hirilur sailkapena eta dotaziozko kalifikazioa duen lurzoruan, hain zuzen ere. Dagokion hirigintza fitxan honela esaten da, besteak beste:

1.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Zubietako lanbide eskolaren mantentzea eta zabalpena. Irakaskuntza ekipamenduaren instalakuntzen zabalpena.

(...)

3.- ERABILERAK: Erabilera irakaskuntza eta ikerkuntza.

(...)

6.- ANTOLAMENDUA: Eraikuntza finkatzen da, bere instalakuntzak hobetzeko zabalakuntzen aukerarekin, 400 m2ko gehienezko okupazioraino eta PB+2 gehienezko altuerako eraikuntzan.

Planoetan adierazitako lerrokadurak gutxi gorabeherakoak dira. Zenbakizko lerrokadurak eta sestrak pixkat gorabeherakoak dira erabilitako kartografiaren arabera, eta egin beharreko proiektuetan xehetu ahalko dira egoki arazoitu ondoren, adierazten diren ebazpen urbanistikoak beteaz.

Proposatutako egitasmoa bat dator hirigintza fitxak araututakoarekin.

EKT ETA GAINERAKO ARAUDIA BETETZEA: Oro har, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia betetzearen justifikazioa aurkeztu da (Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.) eta ontzat eman daitekeela esan behar da.

IRISGARRITASUN ARAUDIA BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoak buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.

LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Obraren egikaritzan zehar bitarteko laguntzailearen batek lurzoru publikoa okupatuko badu, dagokion baimena lortu beharko da.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 21.483,72 €-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (25.780,46 €). 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.

OBRA BAIMENAREN EPEAK:



Usurbilgo Udala

2025/09/09

- 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.
- Behe tentsioko instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpena.

ONDORIOA

Goian esandakoa jarraiki, Zubietako Lanbide Eskolako eraikinetako batean barne espazioak moldatu eta ebakuazio eskilara berria egiteko obra baimen eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio eta obra baimena ematea proposatzen da.

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: USURBILGO LANBIDE ESKOLARI, Zubietako Lanbide Eskolako (CIFP USURBIL LHII ikastetxea) eraikinetako bat Ethazi (Etekin Handiko Zikloak) eredura egokitzeko barruko espazioak moldatzeko eta ebakuazio-eskailera berrira egiteko udal obra baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- AGIRREGAMBOAMUNOA ARQUITECTOS SLP enpresako Xabier Agirre Alzuru, Unai Gamboa Moreno eta Enrique Munoa Fagoaga arkitektoek idatzitako Exekuzio Proiektuari (COAVN 2025-06-10) egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**



Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 21.483,72 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (25.780,46 €). 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.

25.780,46 €-ko fidantza, Kutxabankeko kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2025-OHAN-0005*" jarriaz kontzeptuan.

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

- EKT ETA GAINERAKO ARAUDIA BETETZEA. Oro har, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia (Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.) bete beharko da.

- IRISGARRITASUN ARAUDIA BETETZEA. Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua).

- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA. Obraren egikaritzan zehar bitarteko laguntzailearen batek lurzoru publikoa okupatuko badu, dagokion baimena lortu beharko da.

- Behin obrak bukatu ostean, honako dokumentazioa aurkeztuko da:
 - 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.
 - 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.
 - Behe tentsioko instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpena.

- 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



Usurbilgo Udala

2025/09/09

- 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 emango zaio interesatuari eta Kontuhartzaileari.

7.- ZUBIETAKO JAI BATZORDEA ELKARTEA IRABAZI ASMORIK GABEKO ELKARTEEN UDAL ERREGISTROAN INSKRIBATZEA (2025IEUE0002).

Ikusita

Zubietako Jai Batzordea Elkartearen ordezkariak, aipatutako elkarteak Usurbilgo Elkartearen Udala Erregistroan inskribatzeko eskabidea erregistratu du 2025eko uztailaren 18an.

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

Euskara, kultura eta gazteria saileko buruak aipatutako elkarteak irabazi asmorik gabeko elkartearen erregistroan inskribatzearen aldeko txostena egin du 2025eko abuztuaren 6an.

Kontuan hartuta

- Udalaren irabazi asmorik gabeko elkartearen erregistroari buruzko ordenantza (GAO 2005/08/18).
- Euskara, kultura eta gazteria saileko buruaren 2025/08/06ko txostena.

Aurreko guztia kontuan hartuta, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

Lehen: Zubietako Jai Batzordea Elkarteak (G22582712) irabazi asmorik gabeko elkartearen udal erregistroan inskribatzea.

Bigarrena: Erabaki hau interesatuari jakinaraztea.

Hirugarrena: Erabaki honen berri kontu-hartzaileari ematea.

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