



Usurbilgo Udala

2026/04/14

TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2026KO APIRILAREN 14EAN
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Ainhoa Arrozpide Landa eta Iratxe Begiristain Otegi.

Idazkaria: Leire Ucin Soraluze.

Ez dira bertaratu: Joxe Mari Lizaso Azkonobieta eta Xabat Beloki Segurola.

1.- 2026KO OTSAILAREN 24KO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2026ko otsailaren 24ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- SANTUENEA 3, 1. ESQUINA ETXEBIZITZAREN BIRGAITZE ENERGETIKOA EGITEKO UDAL BAIMENA EMATEA (2026OHAN0002).

JAIONE MARTIN OLASAGASTI anderearen ordezkartzan diharduen MARIA ANGELES RAMON SANTIAGO andereak, Santuenea 3, 1. eskuina etxebizitzaren birgaitze energetikoa egiteko udal baimena eskatu du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	58.301,35 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.910,65 €
	Fidantza (%120): 2.292,78 €

TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako Proiektua eta espedienteko gainontzeko dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, 2026ko martxoaren 12an honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
SANTUENEA 3, 1. ESQUINA ETXEBIZITZA ENERGETIKOKI BIRGAITZEKO BAIMEN
ESKAERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Jaione Martin Olasagasti
ESKAERA: Santuenea 3, 1. eskuini etxebizitzaren birgaitze energetikoa



Usurbilgo Udala

2026/04/14

ESKAERA DATA: 2026-02-10
KOKAPENA: Santuenea 3. Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2026-OHAN-0002
AURREKONTUA (PEM): 58.301,35 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA: 1.910,65 euro FIDANTZA: 2.292,78 euro

AURREKARIAK

2026ko otsailaren 10ean Jaione Martin Olasagastiren ordezkartzen diarduen Maria Angeles Ramos Santiagok Santuenea 3, 1. eskuina etxebizitza energetikoki birgaitzeko baimen eskaera egin zuen.

TXOSTENA

Eskaera orriarekin batera aurkeztu dira ordezkartza agiria eta proiektu teknikoa. Dokumentuak jasotzen ditu, besteak beste: Memoria, Aurrekontua, Baldintza Plegua, Segurtasunari eta Osasunari buruzko Oinarrizko Azterlana, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Kalitate Kontroleko Plana eta Planoak. Guztia Ekaitz Uribe Rus arkitektoak izenpetua eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsia dago (COAVN 2026-02-10)

Memorian adierazten denez, obraren helburua etxebizitzaren *barne birgaitzea* osoa egitea da: batetik, barne banaketa berria egitea eta teilatupeko forjatuaren zati bat eraistea proposatzen da, sukaldeak eta egongelak altuera handiagoa izan dezaten. Bestetik, energia eraginkortasuna hobetzeko fatxada eta estalkia barrutik isolatuko dira. Bukatzeko, instalazioetan zenbait moldaketa eta hobekuntza proposatzen dira. Ez da azalera erabilgarriaren handipenik aurreikusten.

Aurkeztutakoa eta aplikagarria den araudia aztertuta, honako hau esan daiteke:

HIRIGINTZA ARAUDIA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, kontsultaren xede den etxebizitza hiri lurzoruan kokatzen da, A-71 SANTUENEA eremuan, eta etxebizitza erabilera du. Dagokion hirigintza fitxak honakoa ezartzen du, besteak beste:

- 1.- *IRIZPIDE ETA HELBURUAK: Egungo eraikuntzaren mantentzea. (...)*
- 3.- *ERABILERAK: Egoitzazkoa goiko solairuetan (...)*
- 5.- *ERAIKUNTZAREN BALDINTZA: Egungoak*

Proposatzen den eskuhartzea bateragarria da hirigintza araudian ezarritako baldintzekin.

EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA BETETZEA: Indarrean dagoen eta aplikagarria den araudia betetzearen justifikazioa aurkeztu da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab. Ontzat ematen da.

BIZIGARRITASUN BALDINTZAK BETETZEA:

80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeko aurreko txostenean ezarritako baldintzak justifikatu dira eta ontzat ematen da.



Usurbilgo Udala

2026/04/14

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 1.910,65 €-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (2.292,78 €). 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 gehieneko epea: 6 hilabete.
- Obra geldituta egon daitekeen gehieneko epea: 6 hilabete.
- Obra egikaritzeko gehieneko 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 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.*
- *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, eletraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.

BITARTEKO LAGUNTZAILEAK: Aurrekontuan aldamiorearen erabilera aurreikusten da, baina ez da dokumentazio teknikorik aurkeztu. Obra hasi baino lehen aldamiore proiektua aurkeztu beharko da, teknikari gaituak izenpetua eta dagokion elkargo-ofizialak ikus-onesita, muntai egokiaren ziurtagiria aurkeztearekin batera.

ONDORIOA

Goian aipatutakoari jarraiki, Santuenea 3, 1. eskuina etxebizitza energetikoki birgaitzeko baimen eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio, obra hasi aurretik aldamiore proiektua aurkezteko baldintzapean. Proiektuak teknikari gaituak izenpetua eta dagokion elkargoak ikus-onesia egongo behar du.

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



Usurbilgo Udala

2026/04/14

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: JAIONE MARTIN OLASAGASTI andereari Santuenea 3, 1. eskuina etxebizitzaren birgaitze energetikoa egiteko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Ekaitz Uribe Rus arkitektoak izenpetua eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsia dagoen (COAVN 2026-02-10) proiektuari 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 1.910,65 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.292,78 €). 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.

2.292,78 €-ko fidantza, Kutxabankeko ES60 2095 4408 57 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "**Fidantza: 2026-OHAN-0002**" jarriaz kontzeptuan.

- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritze epe gehiengoa: 12 hilabete.
- **LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA:** Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- **BITARTEKO LAGUNTZAILEAK:** Aurrekontuan aldamioren erabilera aurreikusten da, baina ez da dokumentazio teknikorik aurkeztu. **Obra hasi baino lehen aldami proiektua aurkeztu beharko da**, teknikari gaituak izenpetua eta dagokion elkargo-ofizialak ikus-onetsita, muntai egokiaren ziurtagiria aurkeztearekin batera.
- 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:



Usurbilgo Udala

2026/04/14

- 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.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.
- **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 araberako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuei eta Kontuhartzaileari emango zaie.

3.- BIRGAITUTAKO TXARATXIKI ETXEARI (KALEZAR 32) LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (2023OHAN0022).

JON OLASAGASTI BALERDI jaunaren ordezkartzan diharduen EKAITZ URIBE RUS jaunak, birgaitutako Txaratxiki etxearen (Kalezar 32) lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko otsailaren 15ean, zera erabaki zuen: JON OLASAGASTI BALERDI jaunari, Txaratxiki etxea (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obretarako udal baimena ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	114.319,85 €
Obra amaierako ziurtagiria:	137.094,95 €
Hondakinen Kudeaketarako	Aurrekontua: 615,42 €



Usurbilgo Udala

2026/04/14

Azterlana:	Fidantza (%120): 738,50 €
------------	---------------------------

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, EKAITZ URIBE RUS jaunak, obra amaierako dokumentazio osagarria aurkeztearekin batera, birgaitutako Txaratxiki etxearen (Kalezar 32) lehen erabilera baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2026ko apirilaren 1ean lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman du. Hitzez hitz honela dio txostenak:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK

TXARA TXIKI (KALEZAR 32) ETXEA BIRGAITZEKO OBRA AMAIERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Jon Olasagasti Balerdi
ESKAERA: Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra amaiera
ESKAERA DATA: 2023-11-30
KOKAPENA: Kalezar 32, Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-022 (HZ.04/2023-465)
AURREKONTUA (PEM): 114.319,85 euro
OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: 137.094,95 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 615,42 € FIDANTZA (%120): 738,50 €

2026ko martxoaren 23an, Ekaitz Uribe Rus-ek dokumentazio osagarria aurkeztu du, zehazki, behe tentsioko instalazioa abiarazteko erantzunkizunpeko adierazpena eta instalazio termikoaren egiaztagiria.

2026ko apirilaren 1ean Ekaitz Uribe Rus-ek hondakinen kudeaketa amaierako txostena aurkeztu du.

AURREKARIAK

2023ko azaroaren 30ean, Jon Olasagasti Balerdik Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra baimena eskatu zuen.

2025eko irailaren 22an Ekaitz Uribe Rus-ek, Jon Olasagasti Balerdiren izenean, Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra amaieraren dokumentazioa aurkeztu zuen.

2025eko urriaren 15ean Ekaitz Uribe Rus-ek, Jon Olasagasti Balerdiren izenean, Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra amaieraren dokumentazio osagarria aurkeztu zuen.

TXOSTENA



Usurbilgo Udala

2026/04/14

Aurrekarietan esan bezala, Ekaitz Uribe Rus-ek, Jon Olasagasti Balerdiren izenean, Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra amaieraren dokumentazioa aurkeztu zuen. Dokumentuak jasotzen ditu: obra amaierako memoria, obra zuzendaritzaren azken ziurtapena, obra amaierako likidazioa, planoak, eraikinaren energia-kalifikazioaren etiketa, eta erabilera eta mantentze plana. Guztia Ekaitz Uribe Rus arkitektoak sinatua eta dagokion elkargoak ikus-onetsita dago (COAVN 2025-09-15).

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honako hau esan daiteke:

DOKUMENTAZIOAREN EDUKIA: Oro har, obra amaierari dagozkion agiriak aurkeztu dira eta ontzat ematen da.

OBRA BAIMENA BETETZEA: 2025eko abenduaren 19an hirigintzako teknikariak obra amaierako ikuskapena egin ondoren, ziurta daiteke obrak baimendutako proiektuaren baitan egin direla. Lanen egikaritzan zehar egondako aldaketak ez funtsezkotzat jotzen dira eta, ondorioz, obra baimenarekin bateragarriak direla esan behar da.

OBRA AMAIERAKO LIKIDAZIOA: Ohartarazten da obra amaierako likidazioa 132.552,16 eurokoa izan dela, exekuzio materialaren aurrekontua 114.319,85 euro izanik.

HONDAKINEN KUDEAKETA: Obra amaierako kudeaketa txostena aurkeztu da eta ontzat ematen da. Hortaz, fidantza itzultzea bidezkoa dela esaten da.

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obra amaierari ALDEKO txostena idazten zaio, eta honako hau proposatzen da:

LEHENA: Txara txiki (Kalezar 32) etxea birgaitzeko obrari lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Kontuhartzaitletza sailari jakinaraztea, batetik, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza itzultzea bidezkoa dela, eta, bestetik, obra amaierako likidazioa 137.094,95 eurokoa izan dela, exekuzio materialaren aurrekontua 114.319,85 euro izanik.

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Birgaitutako Txaratziki etxeari (Kalezar 32) lehen erabilera baimena ematea.



Usurbilgo Udala

2026/04/14

BIGARRENA: Obra amaierako kitapena 137.094,95 eurokoa izan da, exekuzio materialaren aurrekontua 114.319,85 euro izanik. Honen berri kontuhartzailletza departamentuari jakinaraztea EIOZaren kitapen berria egin dezan.

HIRUGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2024ko martxoaren 25ean ezarritako 738,50 €-tako fidantza (IE 11-2024) itzultzeko agintzea kontuhartzailetzari.

LAUGARRENA: Erabakia jakinaraztea interesatuari eta Kontuhartzaileari ematea.

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