



Usurbilgo Udala



**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2014KO APIRILAREN 29AN  
GOIZEKO 8:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

**BERTARATUAK:**

**Alkatea:** Mertxe Aizpurua Arzallus.

**Zinegotziak:** Alaitz Aizpurua Labaka eta Jone Urdanpilleta Urdanpilleta.

**Idazkaria:** Nagore Sarasola Otermin.

**Ezinetorria adierazi dute:** Jose Maria Rivadeneyra Siciliak eta Josu Portu Alzagak.

**1.- AURREKO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA: 2014/04/08KO OHIKO BILKURA.**

Batzarkideek, 2014ko apirilaren 8ko ohiko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- MIKEL URKIA MERCERO JAUNARI, PUNTAPAX KALEA 6B, BEHEA LOKALEAN, DAGOENEO MARTXAN DEN MUR ERROTULUAK ERROTULAZIO JARDUERAZ GAIN, INFORMATIKA DENDARI ERE IREKIERA BAIMENA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.07/2013-0180

Tokiko Gobernu Batzarrak 2013ko urriaren 29an egindako bilkuran zera era baki zuen: MIKEL URKIA MERCERO jaunari, Puntapax kalea 6B, behea lokalean ezarritako errotulazio MUR ERROTULUAK dendaren IREKIERA baimena ematea.

**PROGRAMA INFORMATIKOAK LANTZEKO JARDUERA**

Orain berriz, Puntapax kaleko 6B behean, errotuluen jarduera duen egoitzan, errotuluen jardueraz gain, programa informatikoak lantzeko baimena eskatu du. Horretarako, jardueraren proiektuaren eranskina aurkezten du, Aitzol Ceberio Agirresarobe dekoratzaileak sinatuta.

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal aparejadoreak ondoko txostena eman du:

ESKAERA: JARDUERA HANDIAGOTZEKO BAIMENA  
JARDUERA: ERROTULAZIOA + INFORMATIKA DENDA  
ESKATZAILEA: MIKEL URKIA  
KOKALEKUA: PUNTAPAX KALEA 6B-BEHEA  
LURZORU SAILKAPENA: HIRI LURZORUA  
**ESP. ZENB.: HZ.07/2013-0180**

**AURREKARIAK**



Usurbilgo Udala



Puntapax kaleko 6B behean errotuluen jarduera jarri duela eta lokala egokitzeko edo berritzeko ez dela lanik egin adierazten du eta irekiera baimena eskatu zuen du Mikel Urkiak.

2013ko uztailaren 3an, eta egindako ikuskapenaren ondoren, ezarritako neurri zuzentzaileak betetzea eskatuz, jakinarazpena helarazi zion alkateak.

2013ko urrian jarduera irekitzeko baimena, eman zen.

2013ko azaroan eskatzen du, errotuluaren jardueraz gain, programa informatikoak lantzeko ere baimena eskatzen du.

2014ko martxoaren 4ean jakinarazpena helarazten dio Alkateak, informazio osagarria eskatu.

#### TXOSTENA

Puntapax kaleko 6B behean errotuluen jarduera duen egoitzan, errotuluaren jardueraz gain, programa informatikoak lantzeko ere baimena eskatzen du. Horretarako, jardueraren proiektuaren eranskina aurkezten du, Aitzol Ceberio Agirresarobe dekoratzaileak sinatuta.

Programa informatikoak lantzeko, tresneri informatikoa jarri eta pertsona bat gehiago lanean jardungo duela adierazten da eranskinean. Proposatzen duen egoera berriak ez ditu aldatzen, Mikel Urkiari baimendutako jardueraren baldintzak.

Aztertu ditut espediente honetako obra egiteko baimenaren eskabidea, egitasmoa eta gainerako agiri guztiak. Eskatutakoa aurkeztu duenez eta egoera berriak jardueraren ezaugarriak aldatzen ez dituen, eskatutakoari BAIMENA EMATEA proposatzen da.

2014ko apirilaren 15ean  
Udal aparejadorea  
Felix Aizpurua

Eskaria kontutan hartuz eta udal aparejadorearen txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

#### **ERABAKIA**

**LEHENDABIZI:** MIKEL URKIA MERCERO jaunari, Puntapax kalea 6B, behea lokalean, dagoeneko martxan den MUR ERROTULUAK errotulazio jardueraz gain, INFORMATIKA dendari ere IREKIERA baimena ematea.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaitzari ematea.

**3.- ELUTX KALEA 7 ETXEKO JABEKIDEEI ELUTX KALEA, 7 ETXEAN EZARRITAKO IGOGAILUARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2012-0388



Usurbilgo Udala



Aginagako ELUTX KALEA 7 ETXEKO JABEKIDEEN ordezkartzan diharduen JAVIER MONTERO S.L administratzaileak aurkeztutako eskaera aztertu dugu. Bertan, Aginagako Elutx kalea 7 etxean ezarritako igogailuaren lehen erabilera baimena eskatzen du.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2012ko abuztuaren 28an eginiko bilkuran, zera erabaki zuen: ELUTX KALEA 7 ETXEKO JABEKIDEEI Aginagako Elutx kalea 7 etxean igogailua jartzeko udal baimena ematea.

Orain berriz, obra amaierako dokumentazio aurkeztearen batera igogailuaren lehen erabilera baimena eskatu dute.

Udal arkitektoak aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta dagokion ikuskapen bisitaldia egin ostean, 2014ko apirilaren 23an, Aldeko txostena eman du: EE2014\_04\_27.

Eskaria kontutan hartuz eta udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

#### **ERABAKIA**

**LEHENDABIZI:** ELUTX KALEA 7 ETXEKO JABEKIDEEI Elutx kalea, 7 etxean ezarritako igogailuari lehen erabilera baimena ematea.

**BIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari ematea.

#### **4.- NAIARA FERNANDEZ PEREZ ANDREARI, ZUBIAURRENEA KALEA 2 BEHEAN PODOLOGIA KLINIKA BAT EZARTZEKO OBRETAKO UDAL BAIMENA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.05/2014-0142

NAIARA FERNANDEZ PEREZ andereak aurkeztutako eskaera aztertu dut (Esp. Zenbakia: HZ.05/2014-0142). Bertan, Zubiaurrenea kalea 2, behean podologia klinika bat ezartzeko udal baimena eskatzen du.

Udal aparejadoreak aurkeztutako proiektua eta dokumentazioa aztertu ostean, obrak baimentzeko ALDEKO txostena eman du, bete beharreko baldintzak zehaztuz.

Eskaria kontutan hartuz eta udal aparejadorearen txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

#### **ERABAKIA**

**LEHENDABIZI:** NAIARA FERNANDEZ PEREZ andereari, Zubiaurrenea kalea 2, behean podologia klinika bat ezartzeko obretako udal baimena ematea.

**BIGARRENA:** Martxan jarri nahi den jarduerak udal aparejadoreak ezarritako neurri zuzentzaileak beteko ditu:



Usurbilgo Udala



### **ARAUTEGI OROKORRA**

- × *Eskudun diren erakunde teknikoak ezarritako baldintzak eta erabilera orokorreko berariazko arauak beteko dira, bereziki hauek:*
  - Udal ordenantzak eta hirigintza arauak.
  - Laneko Segurtasun eta Higieniko Ordenantza Orokorra.
  - Behe Tentsioaren Elektrotekniko Erregelamendua.
  - Eraikinak Suteen kontrako Babesteko Baldintzei buruzko CTE-DB-SI, CTE-DB-SU. CTE-DB-SH. CTE-DB-HR, CTE-DB-HE eta Kode Teknikoko gainontzeko Eraikuntzako Oinarrizko Arauak.

### **ZARATAK ETA BIBRAZIOAK**

- × *Inguruko etxebizitzetan ez da gaindituko:*
  1. Goizeko 8etatik gaueko 10ak arte: 40dB(A) 60 segundu jarraiko hots maila baliokidea (leq.60-s) neurtuta, eta 45 dB(A) gehieneko hots maila (Lmax) neurtuta.
  2. Gaueko 10etatik goizeko 8ak arte: 30dB(A), 60 segundu jarraiko hots maila baliokidea (leq.60-s) neurtuta, eta 35 dB(A) gehieneko hots maila (Lmax) neurtuta.
  3. Inguruko lokaletan 60 dB(A) ez da gaindituko.

### **DENA DELA, GAI HORRI BURUZKO UDAL ARAUTEGIRIK BALEGO, HORI ERE BETE EGIN BEHARKO DA.**

- × *Inguruko lokalei bibraziorik ez transmititzeko, makinaren ainguraketa elementu antibibratorio bidez egingo da.*

### **AIREZTAPENA**

- × *Inguruko lokalei eragozpenik sortu gabe, gauzatuko da lokalen aireztapena.*

### **UREN KUTXADURA EKIDITEKO HARTU BEHAR DIREN NEURRIAK**

- × *Saneamendura isuriko diren likidoak komunekoak soilik izango dira, indarrean dauden udal ordenantzak betetzen direlarik, edo, derrigorrezkoa balitz Ur Publikoen Jabegoko Ordenantzen baldintzak eta bat etortzen den arautegia.*

### **HONDAKIN SOLIDOAK**

- × *Hiri hondakin solidoak indarrean dauden udal ordenantzen arabera bilduko dira, egungo arautegi guztiak betetzen direlarik. Hondakinak erretzea debekatuta dago.*



Usurbilgo Udala

- \* *Inerteak bezala sailkatutako hondakinak 1994/423 dekretuaren arabera kudeatuko dira, baimendutako zabortegira botatzea onartzen delarik.*

### SUTE AURKAKO NEURRIAK

- \* *Gutxienez hurrengo elementuak jarriko dira:*
  - Hauts balioanitzeko su itzalgailuak 21Ako eraginkortasuna duena.
  - CO<sub>2</sub>ko itzalgailua 34Bko eraginkortasuna duena (koadro elektriko orokorraren alboan).
- \* *Instalatzen diren suaren kontrako bitartekoen mantenimenduari dagokionez, 1942/1993 Errege Dekretuaren bitartez onartutako Suteen kontra babesteko Instalazioen arautegia (1993-12-14ko BOE) eta 1998ko apirilaren 16ko Agindua (1998-04-28ko 101 zk. BOE) bete behar dira.*
- \* *Kontagailu gelan Monedero Zerbitzuak etxeko kontagailua instalatuko da, gehienez 25 mm.koa. Irrati bidez irakurketa egin ahal izateko gailua eramango du. Ur hartune baimena eskatuko da.*

### BESTEAK

- \* *Projektuan adierazita dauden zehazpenak eta neurri zuzentzaileak nahitaez beteko behar dira, goian aipatutako jarraibideekin bat ez datozenean izan ezik.*

**HIRUGARRENA:** Obrak amaitutakoan hurrengoak aurkeztuko dira:

- Gai den teknikariak zigilatutako amaiera ziurtagiria, burutu diren instalazioak aurkeztutako proiektuarekin bat datozela, eta ezarritako neurri zuzentzaileak bete direla adieraziz.
- Elektrizitateko instalazioaren Industria Ordezkaritzak emandako baimena.
- Ur hartunea izan ezker, ur edangarriko instalazioaren Industria Ordezkaritzak emandako baimena.
- Eusko Jaurlaritzako "SUTEEN AURKAKO BABES INSTALAZIOA ZERBITZUAN JARTZEKO DOKUMENTUA"
- Ekoizleak eraikuntza eta eraipen-hondakinak behar bezala kudeatu izana egiaztatzen duten agiriak aurkeztu behar dizkio Udalari.

**LAUGARRENA:** Aldez aurretik ondorengo Udal zerga ordainduko da: obra eta Instalazioen zerga.

**BOSGARRENA:** Obra burutzeko zoru publikoan kontainerra jarri behar izanez gero, Udal baimena eskatuko da horretarako prestatuta dagoen inprimakia erabiliz. Hartuko den azalera eta, hasierako eta bukaerako egunak zehaztuko dira.

**SEIGARRENA:** Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:

- Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra



Usurbilgo Udala



- Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko
- Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabera segurtasun neurriak beteko dira.
- Obrak lizentzi ematen den egunetik HILABETE baino lehen hasiko dira eta beste SEI HILABETEAN bukatuko dira.

**ZAZPIGARRENA:** Jardueraren errotulazioa euskaraz jarriko da, udal honek Euskararen erabilera normalizatzeko onartuta daukan udal ordenantzaren arabera; hala eskatuko balitz, udal honek horretarako beharrezko laguntza teknikoa eskainiko du.

**ZORTZIGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaitzari ematea.

## **5.- KARMELE URDAMPILLETA URDAMPILLETA ANDREARI, ZUBIETAKO ETXEBERRITXIKI ETXEKO ATERPEAREN LEGEZTATZEKO UDAL BAIMENA UKATZEA.**

Alkateak azaldu du aterpea legeztatzeke udal baimena ukatu egiten dela, baina eraisteko aginduaren inguruan oraingoz erabakirik ez hartzea hobesten dutela, aurrerantzean aterpea legeztagarria izan daitekela aurreikusten dutelako.

Idazkariak espedientean ohartarazita utzi du azken proposamen honen inguruan espedientean ez dagoela inolako dokumentaziorik.

“Esp. Zenbakia: HZ.04/2014-0122

KARMELE URDAMPILLETA URDAMPILLETA andereak aurkeztutako eskaera aztertu da. Bertan, Zubietako Etxeberritxiki etxeke aterpearen legeztatzeke udal baimena eskatzen da.

Udal arkitektoak, Ekhiñe Egiguren Azkune andereak, eskaera aztertu ostean, 2014ko martxoaren 20an, ondoko txostena eman du:

**EE2014\_04\_18**

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andeari**  
**OBRA NAGUSIAK**  
**ZUBIETAKO ETXEBERRI-TXIKI ETXEKO ATERPEA LEGEZTATZE**  
**ESKAERARI TXOSTENA**

---

KOKAPENA: Etxeberritxiki, Zubietako, Usurbil  
ESKAERA DATA: 2013ko otsailaren 22  
ESKATZAILEA: Karmele Urdanpilleta Urdanpilleta  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2014-0122

---



Usurbilgo Udala

## 1. AURREKARIAK

- 2013ko otsailaren 22an Karmele Urdanpilleta andereak Zubietako Etxeberri-Txiki etxeke aterpearen legeztatze eskaera egin du, legeztatze proiektua aurkeztuz.

Erlazionatuak: HZ.04/2011-0205:

- 2010eko uztailaren 14an Karmele Urdanpilleta andereak hirigintza kontsulta egin zuen Etxeberri txiki etxearen altuera altxatzearen inguruan.
- 2010eko uztailaren 19an udal arkitektoak txostena idatzi zion eta ALDEKO jakinarazpena egin zitzaion 2010eko uztailaren 30ean Alkatearen 2010/0812 dekretu bidez.
- 2011ko apirilaren 28an Karmele Urdanpilleta Urdanpilleta andereak Zubietako Etxeberri-txiki etxeari teilatua altxatzeko obra baimena eskatu du, horretarako Exekuzio proiektua aurkeztearekin batera.
- 2011ko ekainaren 8an beheain izenpetzen duen teknikariak bilera egin zuen arkitektoarekin.
- 2011ko ekainaren 20an interesatuak dokumentazioa aurkeztu du, Exekuzio Proiektuaren aldaketa eskatuz.
- 2011ko azaroaren 21ean interesatuak Exekuzio Proiektuari dokumentazio gehigarria aurkeztu dio.
- 2011ko azaroaren 21ean Udal Arkitektoaren aldeko txosten baldintzatua.

*“Goian aipatutakoari jarraiki, Etxeberri-txiki eraikinari teilatua 7m-tara altxatzeko obra eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio, ez ordea, Exekuzio Proiektuaren aldaketa bezala aurkeztu den balkoia egiteko eskaerari. Azken hau ez da onargarria.*

*Aldeko txosten hau baldintza hauekin ematen da;*

- 15 EGUNEKO EPEAN aurkeztu beharko da Eraisketa eta Eraikuntzako hondakinen kudeaketarako Azterlana dagokion teknikari gaituak izenpetua eta Elkargo Profesionalak ikus-ontsia. Obren egikaritzan RD 105/2008 bete beharko da eta ziurtagiriak aurkeztu beharko dira, hondakinen kudeaketaren ingurukoak (RP edota RNP kudeatzaileen onarpen agiriak).
- Eraikuntzaren egikaritzan Usurbilgo Arau Subsidiarioek, EKT-k eta aplikaziozko araudiak ezartzen dituen baldintza eta irizpideak bete beharko dira bere osotasunean. Horrekin batera, eraikinak izango ez balu, beharrezkoa izango da obralanean alde zurretik, hondakin uren depuraketarako instalaketa burutzea (Usurbilo AASS-ak; 53.A.4. artikulua), hala nola, eranskin desegokiak edota baimen gabeak eraistea.
- Obra baimenak ez duela inolaz ere estalki beheko solairua edozein erabileretarako egokitzapena barneratzen eta beraz, proiektuan barneratzen ez diren obrak egiteko ezinbestekoa izango da berariazko baimena aurrez eskuratzea.
- Estalki beheko solairuan ezingo dira aldetarako altxaeretan dokumentazio gehigarrian proposatutako balkoiak egikaritu. Beraz, leihok ere ezingo dute leiho-ateak izan (aurrekontuan azaltzen den bezala).
- Obrek egikaritzak eraikinaren alboko bidean edota trafikorengan eraginik izan beharko balu, Udaltzaingoaren harremanetan jarri eta kudeatu beharko da. Edonola, obrek ezingo dute bidean eragini fisiko edota materialik izan eta hala gertatuko balitz, egoera leheneratu beharko da.
- Obra baimenaren epeak (Lurzoruaren legea 2/2006, 215. art.);



Usurbilgo Udala



- **OBRAK HASTEKO EPEA; 6 hilabete.**
  - **OBRAK EGIKARITZEKO EPEA; 2 urte.**
  - **OBRAK GELDITUTA EGON AHALKO DUTEN EPEA GEHIENGOA; 6 hilabete.**
- 2011ko azaroaren 21ean interesatuak Hondakinen Kudeaketarako Azterlana aurkeztu zuen.
  - 2011ko azaroaren 29an Tokiko Gobernu Batzarraren Etxeberri-txikiko teilatua altxatzeko udal baimena eman zuen, besteren artean honakoa baldintzarekin:
    - *“Eraikuntzaren egikairtzan usurbilgo Arau Subsidiarioek EKT-k eta aplikaziozkoaraudiak ezartzen dituen baldintza eta irizpideak bete beharko dira bere osotasunean. Horrekin batera, eraikinak izango ez balu, beharrezkoa izango da obralanean aldez aurretik, honakin uren deupraketarako instalaketa burutzea (Usurbilgo AASS-ak 53.A.4. artikulua) hala nola, **eranskin desegokiak edota baimen gabekak eraistea**”.*
  - 2012ko azaroaren 21ean interesatuak alboko altxaerako leiho nagusiaren bi aldeetara beste bi leiho ateratzeko eta etxearen fatxadak dotoretzeko egurrezko tablak jartzeko eskaera.
  - 2013ko urtarrilaren 11ean Proiektuaren idazle den Ander Beristain arkitektoak baimenik gabe egin den etxearen atzeko aterpearen egitura berria Obra Amaiera Ziurtagirian jasoko duela adierazten duen jakinerazpena.
  - 2013ko urtarrilaren 23an udal arkitekto aholkulariak txostena idatzi zion, honako baldintzak ezarriz;
    - *“Goian aipatutakoari jarraiki, honakoa esan liteke:*
      - **Proposatzen diren fatxadetako aldaketak Obra Amaiera Ziurtagirian jaso beharko dira (baita obra amaierako likidazioan ere).**
      - **Baimendutako Proiektuan jasota ez dagoen eta egikaritu den aterpea eraberritzeko Legeztapen Proiektua aurkeztu beharko da HILABETEKO EPEAN.**
    - **Ohartarazten da baimenik gabeko obrak eginagatik Lurzoruaren 2/2006 Legeak ezarritako isun eta neurriak har ditzakeela Udalak.**
    - **Gainera, Etxeberri-txiki eraikinari teilatua 7m-tara altxatzeko obra baimenean ezarritako baldintzak bete behar direla gogorarazten da; besteak beste, udal baimenean eskatzen zen Eraisketa eta Eraikuntzako hondakinen kudeaketarako Azterlana, dagokion teknikari gaituak izenpetua eta Elkargo Profesionalak ikus-onetsia, aurkeztu egin beharko da HAMABOST EGUNEKO EPEAN.”**
  - 2013ko otsailaren 22an, interesatuak obra amaierako ziurtagiria eta aterpearen Legeztapen Proiektua aurkeztu ditu.
  - 2014ko martxoaren 20an udal arkitektoak bertaratzeari ekin du.





Usurbilgo Udala

## 2. ESKARI GAIA

2013ko otsailaren 22an Ander Beristain arkitektoak Etxeberri-Txiki etxearen aterpea legeztatze eskaera egin du, legeztatze proiektua aurkeztearekin batera. Aurkeztu dokumentazioak barneratzen ditu; planuak, memoria, obra amaierako ziurtagiria eta obra amaierako likidazioa, guztiak teknikari gaituak izenpetuak eta dagokion Elkargo Profesionalak ikus-onetsiak (COAVN 2013-02-21).

## 3-TXOSTENA

Aurrekarietan azaldu bezala, HZ.04/2011-0205 espedientearen izapidetzean, TGB-k 2011ko azaroaren 29an Etxeberri-txiki etxearen teilatua altxatzeko baimena eman zuen, besteren artean honako baldintzarekin:

- *“Eraikuntzaren egikairtzan usurbilgo Arau Subsidiarioek EKT-k eta aplikaziozkoaraudiak ezartzen dituen baldintza eta irizpideak bete beharko dira bere osotasunean. Horrekin batera, eraikinak izango ez balu, beharrezkoa izango da obralanean aldeztu aurretik, honakin uren deupraktarako instalaketa burutzea (Usurbiglo AASS-ak 53.A.4. artikulua) hala nola, eranskin desegokiak edota baimen gabeak eraistea”.*

Kanpoaldeko aterpearen legeztapen proiektua aurkeztu dela ikusirik, eranskin desegokiei deritzon baldintza honen betetzea espreski HZ.04/2014-0122 espedientearen aztertzea erabaki da.

Aurkeztu den dokumentazioaren arabera, baimenik gabeko obrak egin aurretik bertan zegoen eranskina tejabana bat zen: “Cubierta de tejavana, entablado de madera, (...)” Baimenik gabe egin diren obrek tejabanaren birgaitzea barneratu dute, aurrekoa ordezkatzuz.

Artxiboan begiratu da eta ez da eranskin hau egikaritzeko obra baimenik topatu.

Beraz, esan daiteke, baimenik gabeko eranskina izanik, haren birgaitzea/ordezkapena ez dela legeztagarria eta are gutxiago, Udalak aurrez jada eskatu duelarik eranskin baimenik gabeak eraistea.

## 4-ONDORIOAK:

Goian aipatutakoari jarraiki, Zubietako Etxeberri-Txiki etxearen aterpea legeztatze eskaerari AURKAKO txostena idazten zaio.

HZ.04/2011-0205 espedientearen izapidetzean, Tokiko Gobernu Batzarrak emandako baimenean honela ebatzi zuen: *eranskin desegokiak edota baimen gabeak eraistea*. Baimenik gabeko eranskina izanik, haren birgaitzea/ordezkapena ez dela legeztagarria eta are gutxiago, Udalak aurrez jada eskatu duelarik eranskin baimenik gabeak eraistea.



Usurbilgo Udala



Udalari jakinarazten zaiona dagozkion neurriak har ditzan, 2/2006 Lurzoruaren legeari jarraituz; bai espediente zigortzaile eta baita isunen inguruan (219. artikulurik aurrera).

Usurbilen, 2014ko martxoaren 20an. UDAL ARKITEKTOA  
Izta.: Ekhiñe Egiuren Azkune

Eskaria kontutan hartuz eta udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du gehiengoz, Mertxe Aizpuruak eta Alaitz Aizpuruak alde bozkatu dute eta Jone Urdanpilleta abstenitu egin da 30/1992 Legeko 28. artikulua baitan:

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** KARMELE URDAMPILLETA URDAMPILLETA andereari, Zubietako Etxeberritxiki etxeko aterpearen legeztatzeko udal baimena UKATZEA.

**BIGARRENA:** Nahiz eta HZ.04/2011/-0205 espedientean, Tokiko Gobernu Batzarrak emandako baimenean ezarritako baldintzen artean *eranskin desegokien edota baimengabeak* eraistea agindu izana, une honetan, Nekazaritza Saileko teknikariaren irizpidea kontutan hartuta eta Usurbilgo Arau Subsidiarioetako 54. artikuluan beharrezkotzat ikusten diren aldaketen baitan aterpe hau legeztagarria izan daitekeela aurreikusiz, oraingoz eraisketari buruzko erabakirik ez hartzea hobetsi da.

**HIRUGARRENA:** Erabaki hau interesatuei jakinaraztea.”

**6.- AINHOA GOIKOETXEA ALKORTA ANDREARI, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-60 (KALEZARRA) EREMUKO PLAN BEREZIKO 24. UNITATEAN (KALEZAR, 4.A) ERAIKI DEN ETXEAREN LEHEN ERABILERA BAIMEN BALDINTZATUA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2006-0395

AINHOA GOIKOETXEA ALKORTA andereak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-60 (Kalezarra) Eremuko Plan Bereziko 24. unitatean (Kalezar, 4.A) eraiki den etxearen lehen erabilera baimena eskatu du.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2007ko martxoaren 13an, Kalezar 4.A etxebizitza berri eraikitzeko udal baimena eman zuen,

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Ekhiñe Egiuren Azkune andereak, ondoko txostena eman du:

EE2014\_04\_07

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate andreari**  
**OBRA NAGUSIAK**  
**KALEZARKO 4AN ETXEBIZITZA ERAIKINAREN**  
**LEHEN ERABILERA ESKAERARI TXOSTENA**



Usurbilgo Udala



---

KOKAPENA: Kalezar 4, Usurbil  
ESKATZAILEA: Maria Pilar Alkorta Salsamendi  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2006-0395  
OBRA AMAIERAKO PEM: 265,155,59 euro

---

### **AURREKARIAK (ikus HZ.04/2006-0395 )**

- 2007ko martxoaren 13an Tokiko Gobernu Batzarrak egindako bilkuran Maria Pilar Alkorta Salsamendi andreaki, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-60 eremuko (Kalezarra) Plan Bereziko 24. unitatean etxe berri bat eraikitzeko udal baimena ematea erabaki zen, baldintzekin. Baldintza horien artean, honakoa eskatzen zen:  
*“Estalipekoak 1,2 metrotako altuera izango ud fatxadara eta obra amaierako ziurtagiria halaxe jaso beharko da.”*
- (ikus espedienteak).
- 2009ko apirilaren 16an Ainhoa Goikoetxea Alkortak lehen erabilera eskatu du dokumentazioa aurkeztearekin batera.
- (ikus espedienteak; Amaia Iriondoren txosten bat dago bertan, nahiz eta inork izenpetu gabea dagoen)
- 2014ko otsailaren 5ean behean izenpetzen duen teknikariak bertaratzea egin du, interesatuak berriro ere lehen erabilera baimena eskatu duela-eta.

### **TXOSTENA**

Ainhoa Goikoetxea Alkortak Usurbiglo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-60 eremuko (Kalezarra) Plan Bereziko 24. unitatean eraikitako etxe berriaren lehen erabilera baimena eskatu du, horretarako dokumentazioa aurkeztearekin batean. Aurkeztu dokumentazioa da: eskrituren kopia, obra amaierako ziurtagiria, Obra Amaierako likidazioa, gas instalakuntzaren ziurtagiria, barne ur horniduraren instalakuntza ziurtagiria eta tentsio baxuko argindar instalakuntzaren ziurtagiria. Guztiak dagokion teknikari gaituak izenpetuak eta dagokion Elkargo Profesionalak ikus onetsiak (COAVN 2008-11-05).

Eskaera eta dokumentazioa aztertu eta bertaratzea egin ostean (2014-02-05), honakoa esan daiteke:

- **OBREN AMAITZEA:** Bertaratzean ikusi da obrak amaituta daudela eta emandako baimenarekiko hainbat aldageta egikaritu direla. Ez da obra amaierako dokumentazio grafikorik aurkeztu (planoak) eta beraz, beharrezkoa izango da aurkeztea, bertan egindako aldageta guztiak jasoz (oinen planoak, ebakidura planoak eta altxaera planoak, akotatuak).
- **ERAIKINAREN OKUPAZIOA ETA ERABILERA:** Bertaratzean ikusi da obrak amaituta eta eraikina okupatua eta erabileran dagoela. Bertan jendea bizi da, nahiz eta eraikinak ez duen oraindik lehen erabilera baimenik jaso.
- **ERAIKIGARRITASUN HAZKUNDEA ETA PROFILA:** 2007ko martxoaren 13an Usurbilgo Udalak interesatuari emandako



Usurbilgo Udala

baldintzen artean, espreski honakoa eskatzen zen: “*Estalipekoak 1,2 metrotako altuera izango du fatxadara eta obra amaierako ziurtagirian halaxe jaso beharko da.*”

Bertaratzean, baimendutako estalkipeko oinari dagokionean honakoa ikusi da:

- Proiektuan terraza moduan eta estalki gabe onartu zen azalera (terrazza solarium) estali eta itxi egin da eta honek baimendutako proiektuarekiko eraikigarritasun hazkundera ekarri du. Hain zuzen 23,3 m<sup>2</sup>.
- estalki beheak altxaeran duen altuera estaki azpiraino 2,18 m-koa da eta beraz, ez da baimenaren baldintza bete non 1,2 m-ko altuera eskatzen zen. Horrela, estalki behearen ordeztu bigarren solairua eraiki da (Usurbilgo AASSTB 33. artikulua).
- estalki beheak altxaeran duen altuera estaki azpiraino 2,18 m-koa da eta beraz, eraikigarritasun hazkundera egon da baimendu zen proiektuarekiko. Hain zuzen 36,4 m<sup>2</sup>-koa.

Beraz, baimenik gabe solairu bat gehiago eraiki da (bigarren solairua) eta horrekin batera guztira 59,7 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun hazkundera egon da, hau ere baimendu gabea.

- **USURBILGO AASSTB ETA PLAN BEREZIAREN APLIKAZIOA:** Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Testu Bateginak A-60 Kalezar hiri lurzoruko eremuan barneratzen du eraikina eta bertan, Plan Bereziak ezarritako finkatzen da. Azken honek, eraikin honi 111. artikulua aplikatzen dio eta bertan honakoa esaten da: “ Alturas = PB + 1. Aprovechamientos = 210 m<sup>2</sup> sobre rasante aprox.”.

Egikaritu den profila da: PB + II eta eraikigarritasuna = 260,5 m<sup>2</sup>.

Beraz, esan daiteke, egikaritu den profila eta azalera eraikia indarrean den hirigintza antolamenduaren aurkakoa direla eta ezin direla bere horretan legezatu.

- **ARAU HAUSTEA ETA BAIMENIK GABEKO OBREN LEGEZTAPENA:** 2/2006 Lurzoruaren legeak 219. artikuluan finkatzen duenez:

*“Lege honen ondorioetarako, hauek izango dira ezkutuko jarduketak: lizentzia behar izanda, lege honek eskatzen duen administrazio-titulu legitimatzailerik gabe edo horiek alde batera utzita nahiz horien aurka egin direnak edo egiten ari direnak.”*

2/2006 Lurzoruaren legeak 223. artikuluan dio;

*art. 223. Legeztatze mugak.*

*Hirigintzako eta lurraldeko antolamenduaren aurkakotzat deklaraturako ezkutuko ekintza eta jarduketak, bakar-bakarrik, hirigintzako plangintza aldatu edo berrikusi ostean legezatu ahal izango dira. Nolanahi ere, bete beharreko izango da 106. artikuluan ezarritakoa.*

2/2006 Lurzoruaren legeak 225. artikuluan dio;

2. Son infracciones graves:

(...)



Usurbilgo Udala



*e) El exceso de edificación sobre la edificabilidad física permitida por la ordenación, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen edificado.*

Espedientea eta eraikinaren egungo egoera juridikoa eta izapidetzeari dagokionean jarraitu beharreko urratsen inguruan txosten juridikoa eskatzen da.

- **ESKRITUREN KOPIA:** Aurkeztu den eskrituren kopia ez dator bat eraikitakoarekin, hau da, eraikinak estalki behea duela esaten da eta horrekin batera, oin horretan terraza solarium-a duela. Esan liteke, eskrituren kopiak emandako baimena jarraitzen duela eta ez egiaz egikaritu dena.
- **SUTEEN AURKAKO BABESA:** Eraikinaren behe solairuaren erdia garajeak osatzen du. DB-SI-ren arabera, etxebizitza eta bere aparkalekuaren artean EI 60 eta EI 90 babesa egon behar du, hurrenez hurren. Horrekin batera, etxebizitza eta aparkalekuaren komunikazio atea EI 45-C5 izan beharko du. Garajearen extintorea jarri beharko da
- **LAGAPEN LURRAK UDALAREN IZENEAN ESKRITURATZEA:** Plan Bereziaren 111. artikuluan ezartzen da: “El suelo libre público será de cesión obligatoria y gratuita”. Horrekin batera, 2007ko martxoaren 13ko baimenean eskatzen zen: “*lagapen lurra Udalaren izenean eskriturako dira*”. Ez da gai honi dagokion eskriturarik aurkeztu.

## ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraiki, Kalezar 4an etxebizitza eraikinaren lehen erabilera baimen eskaerari KONTRAKO txostena idazten zaio.

Hauxe da izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste iritzien kalterik gabe.

Usurbilen, 2014ko otsailaren 6an.  
UDAL ARKITEKTOA  
Izta.: Ekhiñe Egiguren Azkune

ARAUDI, SLP taldeko Nekane Azarola aholkulari juridikoak, espedientea aztertu ostean ondoko txostena eman du:

## **KALEZAR 4KO ERAIKUNTZAREN LEHEN ERABILERA LIZENTZIARI BURUZKO TXOSTEN JURIDIKOA**

### I.- SARRERA

2014ko urtarrilaren 6an, udal arkitektoak, Ainhoa Goikoetxea Alkortak Kalezar 4ko eraikinaren lehen erabilpen lizentziari buruzko txostena egin du.



Usurbilgo Udala



Bertan, besteak beste, bigarren solairuan baimenik gabeko obrak egin direla – eraikigarritasun hazkundera suposatzen dutenak – eta Usurbilgo planeamendua aplikatuz, ezin direla legeztatu aipatuz. Era berean, Txosten juridiko bat eskatzen da, espedientea nola bideratu argitzeko.

Hori dela eta, txosten juridiko honen bidez, udal arkitektoaren galderei erantzun nahi zaie.

## II.- AURREKARIAK

1.- 2007ko martxoaren 13ko Tokiko Gobernu Batzarrak, Pilar Alkorta Salsamendiri, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-60 eremuko (kalezar) Plan Bereziko 24. Unitatean, etxe berri bat eraikitzeko udal baimena – baldintzatua – eman zion.

2.- 2009ko apirilaren 16an, Ainhoa Goikoetxeak lehen erabilera lizentzia eskatu zuen, baina espedientean ez da erantzunik agertzen.

3.- 2014ko otsailaren 5ean, udal arkitektoak – interesatuak lehen erabilera lizentzia berriro ere eskatu ondoren – obra ikuskatu du, jarraian dagokion txostena eginez eta adieraziz: obra ez datorrela bat emandako obra lizentziarekin, horrek eraikigarritasun hazkundera suposatzen duela eta obra bere horretan ezin dela legeztatu.

## II.- AZTERKETA JURIDIKOA

Hirigintzako lizentziak Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legean xedatzen dira, zehazki 207 eta hurrengo artikuluetan.

207.1. artikulua araberak, besteak beste, hirigintza lizentzia behar dute, obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena. Baina, lege honek ez du argitzen lizentzi mota honen helburua zein den.

Jurisprudentziak ordea argi dauka, lehen erabilerako lizentzia edo baimenaren helburua egindako obra udalak eman dion obra-lizentziarekin bat datorren egiaztatzea da.

Zentzu honetan jasotzen du, 2003ko urriaren 10eko epaian:

*“La licencia de 1ª utilización ha sido relacionada con la denominada cédula de habitabilidad o permiso de habitabilidad en su momento exigida, pero que en la Comunidad Autónoma del País Vasco ya por Decreto 180/97, de 29 de julio, se suprimió, y ello al darse como razón justificativa que dicho control era innecesario por cuanto venía a ser asumido por los controles municipales inherentes, por un lado la licencia de obras y, por otro, la de primera ocupación, que es la que aquí nos interesa, y por ello acumulando relevancia.*

*Siempre se ha dicho que el objeto de la licencia primera ocupación es comprobar que la obra se ha ejecutado de acuerdo con la licencia concedida, siendo una licencia reglada; como ya se recogió en la S.T.S. de 30-04-84 (RJ 2585) la licencia de 1ª utilización tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obra o edificación, en su día concedida, y también si se han cumplido las condiciones lícitas establecidas en la licencia, dado que si existe adecuación o conformidad el Ayuntamiento no podrá denegarla.*



Usurbilgo Udala



*Igualmente podemos referirnos en este momento a la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1987 (RJ 1995) en la que en sus fundamentos tercero y cuarto se viene a señalar lo siguiente:*

*Tercero.- La doctrina contenida en la sentencia impugnada es acorde con la establecido por esta Sala en las sentencias, entre otras, de 30-4-84) y 4-11-85 al declarar que la ocupación o primera utilización de los edificios es uno de los actos sujetos a previa licencia municipal, el contenido de tal actividad de intervención (necesidad de motivación, congruencia con los medios y fines, proporcionalidad, etc.) viene descrita en la norma contenida en el apartado d. del art. 21 del Reglto. de Servicios (en sentido análogo lo dispuesto en el art. 41 del Reglto. de Gestión Urbanística), esto es, «si el edificio puede destinarse a determinados usos por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad, salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización...». En definitiva **tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obra en su día otorgada y también si se han cumplido las condiciones lícitas en su caso establecidas en la licencia base de la edificación, ya que si existe adecuación, el Ayuntamiento no puede denegar la licencia de primer establecimiento, dado que aparte de encontrarnos ante un supuesto de actividad reglada, la licencia de 1.ª ocupación es expresión técnica de la necesaria comprobación de si el edificio o instalación se acomoda a las previsiones contenidas en el proyecto e instrumentos complementarios que en su día sirvieron de soporte al acto base de concesión de la licencia de obra o edificación.**»*

Kasu zehatz honetan, udal arkitektoaren txostenean azaltzen den moduan, bigarren solairuan eraikitakoa ez dator bat lizentzia eskatzeko garaian aurkeztutako proiektuetan azaltzen denarekin, eta ondorioz, ez dator bat udalak baimendutakoarekin. Ez baita ahaztu behar, 2/2006 Legearen 208 artikulua araber, lizentziak obren oinarritzako proiektuan oinarritua emango direla, aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren araber, ezarri beharreko bestelako baldintza guztiak ezarri.

Gai honetan, ez da proiektua errespetatu, ez eta udalak lizentzia emateko garaian ezarritako baldintzak. Beraz, 2/2006 legearen 219 artikulua araber, ezkutuko jarduketa baten aurrean gaude, 225 artikulua arau-hauste larritzat sailkatzen duena.

Baina 229 artikulua arau-hauste mota hauek **lau urteetara** indargabetzen direla adierazten du, eta espedientean Ainhoa Goikoetxeak 2009ko apirilean udaletxean lehen erabilpen baimena eskatu zuela agertzen da. Hau da, 4 urte baino gehiago pasa dira obrak amaitu zirenetik eta udalak horren berri bazuen. Beraz, arau-hausteagatik ezin da espediente zigortzaile bat hasi.

Hori bai, horrek ez du esan nahi baimenik gabeko obrak ez dituenik legalizatu behar. Zentzu honetan, 2/2006 Legearen 221 artikulua udalak ezkutuko jarduketa bat dagoela jakitean, baldin eta ekintza edo jarduketa printzipioz legeztagarria bada, legezatzeko eskaera aurkez dezaten eskatuko dela jasotzen du. Baina, jarduketa legezatu ezin den kasuetan, honako hauek egiteko aginduko dituela:

*“a) Etxe, eraikin eta instalazioen obrak eraistea, eta lursaila jatorritzako egoerara leheneratzea, oin berriko obrak direnean. Interesdunak ordaindu beharko du hori.*

*b) Erabilerak behin betiko etetea, hala dagokionean.*



Usurbilgo Udala

c) Bide gabe eraitsitakoa berriro eraikitzea, monumentu modura katalogatu edo deklaratu edo gune babestu batean kokatuta dauden etxe, eraikin edo instalazioak direnean”.

Baina kasu honetan, udalak 2009 urtea geroztik baimenik gabe egindako obren berri dauka. Beraz, obra amaitu zenetik 4 urte baino gehiago pasa direnez, 224.4 artikulua xedatutakoa jarraiki ezin du behartu obra eraistera. Artikulu honek zehazki honela baitio:

4.– Obrak, lanak edo instalazioak erabat amaitu direnetik, edo kanpo-itxurak horiek egin direla adierazten duenetik, lau urte igaro ondoren, **administrazioak ezingo du etxe, eraikin edo instalazioak eraisteko agindu. Etxe, eraikin edo instalazio horiek, halere, antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioen araubideari lotuta geldituko dira**, eta eraberritze, handitze edo finkatzeren bat egin behar den guztietan, legezatzeko proiektu bat onartzea errekertuko da –legeztatzea posible bada behintzat–. Proiektu horrek, betiere, hirigintzako zerbizuetan, eremu publikoen zuzkiduran edo antzekoetan eragindako kaltea konpontzeko –edo besterik ez bada, kalte hori gutxitzeko– beharrezkoak diren neurriak jasoko ditu. Administrazioak ofizioz onartu ahal izango ditu proiektu horiek.

Hori bai, horrek ez du esan nahi, eraisketa agintzeko epea bukatu delako, obrak legezkatuta gelditu direnik, hirigintza antolamenduaren kontrakoak baitira. Beraz, 223 artikulua xedatutakoaren arabera hirigintzako plangintza aldatu edo berrikusi arte ezingo da legezkatu. Bitartean, 224.4 artikulua adierazten duen moduan, antolamenduz kanpo dauden eraikinen araubideari lotuta geldituko da.

Gauza da, obra baimenak 2 solairu eraikitzeko aukera ematen zuela, eta proiektuarekin bat ez datorren bakarra bigarrena dela, beraz, baimen partziala eman daitekeen aztertu behar da.

2/2006 Legeak ez du horrelakorik jasotzen, ez du ez aldeko ez kontrako iritzirik ematen. Baina jurisprudenziak ordea bai, adibidez, Gaztela eta Leon Erkidegoko Epaitegi Nagusiaren 2006 ekainaren 23ko epaian, honela dio:

*“Que además en estas circunstancias cobra especial relieve el principio de proporcionalidad que modera el rigor en la aplicación estricta de la legalidad en los supuestos descritos por el artículo 84.2 de la LRBRL, para terminar concluyendo ante la naturaleza de la licencia de ocupación y **la posibilidad legal de las licencias parciales**, además de las circunstancias concurrentes en el presente caso, resaltando el informe de la Arquitecto Municipal a los folios 117 y 118, y los folios 108 y 109, que la **licencia de ocupación parcial solicitada, debería de haberse concedido.**”*

bereganatuko hirigintzako antolamenduarekin edo indarrean dagoen legeriarekin batekin ez datorren eskumen eta eskubiderik, jurisprudenziaren esanetan, administrazio-isiltasuna dagoenean, **antolamendu eta legea urratzen ez duten proiektuaren zatiak bereganatu daitezke.**

Zentzu honetan adierazten da Valentiako

*“Es decir, lo que decía el TR del 76 es que no se adquirirían facultades en contra del ordenamiento urbanístico, por silencio, lo que significa que no se adquirirían las facultades del proyecto que sean contrarias al ordenamiento urbanístico, pero no determinaba que no se adquiriera la licencia, en cuanto al resto del proyecto que fuera conforme con dicho ordenamiento.*





Usurbilgo Udala

*Una resolución tardía del Ayuntamiento denegando la licencia de esta forma obtenida sería nula de pleno derecho, ya que supone una revocación de un acto declarativo de derechos realizada al margen del procedimiento revocatorio establecido por la Ley. Si esta nulidad del acto revocatorio del derecho causa un resultado lesivo, dar lugar a indemnización por la Administración autora del mismo.”*

Aipatu guztiagatik, ez litzateke eragozpenik egongo, eraikuntzaren lehenengo solairuari (planeamenduaren kontra ez doana) lehen erabilerako lizentzia emateko; beti ere, horretarako udal arkitektoak adierazitako baldintzak betetzen badira, besteak beste, **lagapen lurra udalaren izenean eskrituratzea**.

Hori bai, kontuan harturik 2/2006 Legeak 208. artikuluan hirigintzako lizentzia orok bete beharreko arauak xedatzerakoan, aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren arabera ezarri beharreko baldintza guztiak ezarriko direla adierazten duela, eta ikusirik eraikuntzaren 2. solairua antolamenduz kanpo dauden eraikinen araubideari lotuta gelditu dela, **Jabetza Erregistroan, gertaera honi buruzko orri-bazterreko oharra jarri beharko litzateke**.

Ez baita ahaztu behar, 1093/1997 Errege Dekretuaren arabera, antolamenduz kanpo dauden eraikinen kasuetan hori posible dela. Zehazki errege dekretuko 76. Artikuluak honela dio:

*“La concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los **edificios fuera de ordenación**, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística”*

Ezin da esan orri-bazterreko oharra jar araztea desproporzionala denik, jurisprudentziaren arabera, hirigintza lizentziei ezarri daitezkeen baldintzei mugak jartzerakoan, lizentzia ez ematea eragozten dituzten klausulak jarri daitezkeela adierazten baitu. Eta kasu honetan, eraikinaren zati bat udal planeamenduaren kontrakoa izan arren, beste zatiari lizentzia emango zaio.

Zentzu honetan, jasotzen da, lehen aipatu den Euskal 2003ko urriaren 10eko epaian:

*“también se razonaba sobre el carácter reglado de las licencias urbanísticas, incluso se trasladaban las limitaciones de la competencia municipal a la hora de imponer condiciones a las licencias, haciendo alusión parcial al contenido de la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1991, en la que se va a recoger, que << (...) con el carácter rigurosamente reglado de las licencias no pueden establecerse condiciones a su otorgamiento, si las mismas no derivan de la ordenación urbanística, ya que el Ayuntamiento no es libre de establecerlas por simples acuerdos municipales (Cfr. TS 7 feb 1987 y 27 oct. 1988); además, la jurisprudencia sólo admite la posibilidad de otorgar las licencias introduciendo en ellas condiciones cuando éstas integran “condictio iuris”, es decir, cláusulas que eviten la denegación, mediante la incorporación a **la licencia de exigencias derivadas del ordenamiento vigente**, y que, sin embargo, no aparecían en la petición formulada por el administrado (Cfr. TS SS 2 feb, y 8 jul. 1989)”*.



Usurbilgo Udala



Aipatu guztiagatik, honako hau PROPOSATZEN da:

- 1.- Kalezar 4an kokaturiko eraikinaren 1. solairuari lehen erabilpen baimena ematea, udal arkitektoaren txostenean jasotako baldintzak eta udalari lagapen lursailak emateko baldintzarekin.
- 2.- Lehen erabilera baimenaren baldintza bezala jartzea, emandako obra baimenarekin bat ez datozen obrak “*antolamenduz kanpo*” daudela.
- 3.- Jabetza eskrituretan bigarren solairuan egindako obrak jaso beharko dira, eta baita ere hauek antolamenduz kanpo daudela
- 4.- Bi hilabeteko epea ematea udaletxean hirugarren puntuan adierazitako eskritura berriak aurkezteko. Aurkeztu ezean zigor espediente bat irekiko zaiola ohartaraziz.

Donostian, 2014ko martxoaren 28an.  
Izpta.- Nekane Azarola Martínez  
Araudi S.L.

Gauzak horrela, udal arkitektoaren zein ARAUDI, SLP taldeko Nekane Azarola aholkulari juridikoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

## ERABAKIA

**LEHENDABIZI:** AINHOA GOIKOETXEA ALKORTA andereari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-60 (Kalezarra) Eremuko Plan Berezikoko 24. unitatean (Kalezar, 4.A) eraiki den etxearen lehen erabilera baimena ematea ondoko baldintzekin:

- × Udal arkitektoaren txostenean jasotako baldintzak beteko dira.
- × Udalari lagapen lursailak emango zaizkio.
- × Tokiko Gobernu Batzarrak, 2007ko martxoaren 13an emandako obra baimenarekin bat ez datozen obrak “*antolamenduz kanpo*” geratuko dira.
- × Jabetza eskrituretan bigarren solairuan egindako obrak jaso beharko dira, eta baita ere hauek antolamenduz kanpo daudela

**BIGARRENA:** AINHOA GOIKOETXEA ALKORTA andereari erabaki honen jakinarazpena jasotzen duen biharamunetik kontatzen hasita, bi hilabeteko epea ematea bigarren solairuan egindako obrak eskrituretan jaso (antolamenduz kanpo daudela adieraziz) eta udaletxean aurkezteko. Hala egin ezean zigor espedientea abiaraziko dela ohartarazten da.

**HIRUGARRENA:** Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari ematea.



Usurbilgo Udala



**Eta eztabaidarako gaiak amaiturik, Alkate andreak batzaraldia bukatutzat eman du, goizeko 08:50ean bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.**