



Usurbilgo Udala



**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2014KO EKAINAREN 6AN  
GOIZEKO 8:30EAN EGINDAKO EZOHIKO 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.- M. ELENA URDANPILLETA URDANPILLETA ANDREARI, ZUBIETAN ERABERRITUTAKO ZELAIETA ETXEAREN (ZUBIETA 17) LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA.**

Alkateak gaiaren inguruko azalpenak eman ditu alkatetza proposamenean txertatu diren txosten desberdinen edukia azalduz. Eman den okupazio gehikuntzaren inguruan legeztagarritzat ematen dela gaineratu du eta horren inguruko azalpenak eman ditu txostenetara bideratuz.

Idazkariak adierazi du ezinezkoa izan zuela bere ohartarazpen txostena Tokiko Gobernu Batzordeko deialdia egin zen unerako izenpetzea beste hainbat lehentasun ezarri zitzaizkiolako, baina alkateari hitzez azaldu ziola lantzeko asmoa eta bere iritzia. Betiere gaurko bilkura aurretik landu duela aipatu txostena eta espedientean aurkitzen dela, edozein kasutan gainerako baldintza teknikoen inguruan espediente hau informatu behar zuten gainerako udal teknikariek esan duten edo dezaketenaren kalterik gabe. Gogorarazi du udal arkitekto aholkulariak 2012ko abenduaren 17an kontrako txostena egin zuela hainbat arrazoiengatik, konponbide zailena duena txostenean bertan adierazten den bezala okupazio gehikuntzari dagokiona izanik. Okupazio gehikuntzaren aurrean egonik, ARAUDI SLP taldeko Nekane Azarola aholkulari juridikoaren txostena ere espedientean aurkitzen dela gaineratu du eta bertan adierazten dela egindako obra emandako baimenaren kontra doala eta legeztatu ahal izateko aukera bezala planteatzen duela AASSetako 65. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen baditu 60 m2ko handipena baimentzea, baldintzak betetzen dituela justifikatzen bada eta legeztapen proiektua aurkezten badute, bestela AASSetako 53. artikuluan ezarritako gehieneko okupazioari (200m2) egokitu beharko dela. Bestalde okupazio gehikuntzaren inguruan egindako legeztapen eskaeraren inguruan ingurumen eta nekazaritza teknikariak emandako txostena ere espedientean aurkitzen dela adierazi du eta bertan biltegiaren legeztapena aztertzen dela AASSetan baserriak zabaltzeko xedapen partikularrei erreferentzia eginez, horien ustiapenari lotutako erabilerei dagokienez, izan ere ARAUDI SLPko aholkulari juridikoaren txostenean gauzatutako gehikuntza legeztatzeko hori delako planteatzen duen irtenbide bideragarri bakarra, izan ere udal planeamendua ezin delako aldatu partikular baten interesa asetzeko bakarrik.



Usurbilgo Udala



Aurreko guztia adierazi ondoren idazkariak ohartarazi du (bere txostenean egin duen bezala) AASSetako 67. artikuluan ezarritakoa ez dela betetzen bere osotasunean eta hori argi jasotzen dela ingurumen eta nekazaritza teknikariak 2014ko apirilaren 30ean emandako txostenean, azken aurreko parrafoa hitzez hitz: “...*Usurbilgo Arauek zabalkuntzei ezartzen dizkieten baldintzei dagokienez, erabilpen eta azalera bat datoz arauekin. Diseinua ez dator bat eskatutako baldintzekin (fatxadaren luzera osoa edo estalkiaren luzapena izatea)*...” Aurrekoa horrela izan arren, idazkariak gaineratu du aipatu txostenean teknikariak AASSetako 67. artikuluan ezarritako baldintzak betetzat hartzen dituela 8. atalari helduaz, hain zuzen ere ondorengo erredakzioari helduaz: “*zabalkuntza, egiaztatutako bateraezintasuna dela eta, aipatutako irizpideekin bat etorriko ez balitz, udal teknikariak zabalkuntzan jarraitu beharreko irizpideak adieraziko ditu*”. Amaitzeko idazkariak gaineratu du espedientean aurkitzen diren datuen arabera Baserriak Zabaltzeko Xedapen Partikularrak, horien ustiapenari lotutako erabilerei dagokienez 67.6 eta 7 ataletan ezarritako baldintzak ez direla betetzen eta espedientean ez dela jaso zabalkuntza zergatik ez datorren bat aipatutako irizpideekin, hau da, ez dela agertzen egiaztatutako bateraezintasuna eta ezta udal teknikariak zabalkuntzan jarraitu beharreko irizpideak zein diren adierazi izanaren konstantziarik eta bere ustez AASSetako aipatu artikulua ikusirik salbuespeneko helduleku bat dela ikusten duela 8. atal hori eta irizpide argiak ez badira alde aurretik lantzen eta modu formal batean jasotzen eta onartzen edozein zabalkuntza baimendu/legeztatu ahal izateko bidea ireki daitekeela.

Honela dio erabakiak:

Esp. Zenbakia: HZ.04/2009-0529

M. ELENA URDANPILLETA URDANPILLETA andereak aurkeztutako eskaera aztertu dut. Bertan, Zubietan eraberritutako Zelaieta etxearen (Zubieta, 17) lehen erabilera baimena eskatzen du.

### AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2010ko apirilaren 27an, Zubietako Zelaieta etxea (Zubieta, 17) eraberritzeko udal baimena eman zion M. ELENA URDANPILLETA URDANPILLETA andeari.

### LEHEN ERABILERA BAIMEN ESKAERA

Exekuzio Proiektua aurkeztearekin batera, Zubietako Zelaieta etxeari (Zubieta, 17) dagokion lehen erabilera baimena eskatu dute.

### TXOSTEN TEKNIKOA

Eskaera aztertu ondoren, udal arkitekto aholkulariak, Helena Biurrun Galarraga andereak, ondoko txostena eman zuten:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Arkitekto aholkulariak Alkate andeari**  
**LEHEN ERABILERA BAIMENA**



Usurbilgo Udala



## TXOSTEN TEKNIKOA

---

SUSTATZAILEA: Eñaut Zuriarrain

ESKAERA: Lehen erabilerarako baimena

ESKAERA DATA: 2011-02-11. Gerora agiri osagarriak aurkeztu dira; azkena 2012-08-28an

KOKAPENA: Zelaieta Etxea; Zubieta 17. Usurbil

LANEN ZUZENDARITZA: Ander P. Beristain Bernedo. Arkitektoa

ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04 / 2009-529

---

### AURKEZTUTAKO DOKUMENTAZIOA

(2011-02-11). Eskaera idatzia; ondorengo agiriekin:

- Obra bukaerako dokumentazio bisatua (Bisatu data: 2011-01-24): obra bukaeraren azken ziurtagiria, likidazioa (298.889,40 € Proiektuaren bera) eta eraikuntzaren alde bateko fatxadaren argazkia (fatxada nagusiarena).

(2012-03-28). Obra Amaierako dokumentazio osagarri bisatua (Bisatu data: 2012-03-28): hainbat plano. **Egiaz burututako lanen planoak; ez oin guztienak.**

(2012-04-18). Dokumentazio osagarria:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta (Foru Aldundian erregistratua).
- Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.
- Behe Tentsioko Elektrizitate instalakuntzaren eta ur barne-banaketaren ziurtagiria (Jaurlaritzako Industria Sailean erregistratuak).
- Ur zikinak interzeptorera eramanda daudela egiaztatzeko; lotura kutxatilaren argazkiak.

(2012-05-17). Eguzki panelen ezaugarriei buruzko Instalatzaile baimenduaren ziurtagiria.

(2012-07-12). Ur barne-banaketaren ziurtagiria (Jaurlaritzako Industria Sailean erregistratuak); aurretik aurkeztuta zegoena (2012-04-18).

(2012-07-23). Obra Amaierako dokumentazio osagarri bisatua (Bisatu data: 2012-07-12); **Behe Oinaren** eta **Sotoaren planoak** (F.O.06 planoak).

(2012-08-24) eta (2012-08-28). Obra zuzendaritzak sinatutako **ziurtagiri bisatuak**:

- Ur beroa, berokuntza eta eguzki panelei buruzkoa (Bisatu data: 2012-08-22)
- Sotoko ur filtrazio arazoari buruzkoa (Bisatu data: 2012-08-27)

### ESKARI GAIA

Eñaut Zuriarrain jaunak, Zelaieta Etxearen eraberritze lanak egin ondoren, lehen erabilera baimena eskatzen du. Eskaerarekin batera honen aurretik adierazitako dokumentazioa aurkeztu du.

### AURREKARIAK

- (2008-12-17). Zelaieta etxeko teilatua 7 metrotara altxatzeko eta bertan berrikuntza orokorra egiteko aukerari buruzko **Galdera Urbanistikoa** aurrean ALDEKO erantzuna ematen da (2008/1367 alkate dekretua); beti ere, udal arkitektoak egindako txostenaren arabera.



Usurbilgo Udala

- (2010-04-27). Tokiko Gobernu Batzarrak, M. Elena Urdanpilleta Urdanpilleta andreari Zubietako **Zelaieta etxea eraberritzeko udal baimena** ematen dio (2009-12-18ko Bisatu Data duen aurkeztutako Exekuzio Proiektuaren arabera); hainbat **baldintzapean**.
- (2011-10-26). Behin obrak bukatuta aurkeztutako **Lehen Erabilera baimena** eskariaren aurrean hau sinatzen duenak idatzitako (orduan ere arkitekto aholkulari) **kontrako** txostenaren emaitza **jakinarazi** zitzaion interesatuari. Bertan; **Lehen Erabilera jaso ahal izateko bete beharrekoak** adierazten zitzaizkion.

Aipatu **txostenean** (2011-10-17koa) **adierazten zirenen artean**:

**Sukalde** eta **bainugelek** leihoak dituztenez, ez dituzte leihoak badituzte ere- beharreko diren aireztapenak egokitu (proiektuak jasotzen zituena). **Aireztapen** hauek egin beharreko baldintzapean eman daiteke gerora Lehen Erabilera baimena.

- (2012-05-04). Adierazitako bete beharrekoei erantzunaz aurkeztutako agiri osagarriak aztertu eta tokira ikuskaritza bisitaldia egin ondoren Udal Arkitektoak idatzitako txostenaren arabera; **lehen erabilera baimena eskuratu ahal izateko bete beharrekoak** jasotzen dituen **jakinarazpena** egiten zaio interesatuari.

Aipatu **txostenean adierazten zirenen artean**:

- ERAIKINAREN ALTUERA: Eraikinaren altuera neurtu da 7,1 m kanpo sestratik estalki azpiraino eraikinaren ertz lateralean
- BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRITASUN HANDITZEA: Behe solairuko lateraletan, lehen solairuko tendederoko azpian tendederoko/trastelekuak atera dira, baimendutako Exekuzio Proiektuan ez zeudenak eta eraikinaren okupazioa zein azalera eraikia handitzen dutenak. Hala ohartarazten zaio Udalari.
- (2012-06-14). Adierazitako bete beharrekoei erantzunaz aurkeztutako agiri osagarriak aztertuta; eskatutakoa betetzeko, eta ondorioz **lehen erabilera baimena eskuratu ahal izateko, oraindik betetzeke direnak** jasotzen dituen **jakinarazpena** egiten zaio interesatuari.

## TXOSTENA

- 1.- Ikuskaritza bisitaldia. 2012-12-14an hau sinatzen duen teknikariak eraikinaren **ikuskaritza bisitaldia** egin du (interesatuarekin batera); obra baimenean eta lehen erabilera baimenaren izapidetzaren zehar ezarritako baldintzak bete diren egiaztatzeko helburuarekin.

2012-12-27an **bigarren bisitaldi bat** egiten da; **sotoaren benetako neurriak egiaztatzeko** (Obra amaierako F.O.06 –oinplano- eta F.O.03 –altxaera.- planoetan ez da eta informazio berdina jasotzen). Aldi berean Sotoko korridorean falta zen su-itxalgailua jarri dutela egiaztatu da. Bisitaldi honetan lanetako **Arkitekto Zuzendaria ere** izan da.

- 2.- Interesatuari egindako azken jakinarazpenean eskatu zitzaiona bete duenaren egiaztapena (koadro barruan oraindik betetzeke zeudela adierazten zirenak):

### UDALAK AZKEN JAKINARAZPENEAN ESKATUTAKO BALDINTZEN BETETZEA: (\*)

- Behe solairuko obrak; Ikusi da behe solairuan obrak amaitu gabe daudela (ikus argazkiak). Beharrezkoa izango da lehen okupazio baimena lortzeko obrak amaituta egotea.
- Obra Amaierako plano guztiak aurkeztu beharko dira, hau da, egikaritu diren behe solairua eta erdisotoa barne. Teknikari gaituak izenpetuak eta dagokion Elkargo Profesionalak ikus-onetsiak.



Usurbilgo Udala

(\*) 2011-10-26ko jakinarazpenari egiten dio erreferentzi

Obrak **guztiz amaituak** dira; eta **behe oinaren** eta **sotoaren benetako perimetroa eta barnebanaketa** jasotzen dituen planoak **aurkeztu da** (F.O.06 planoak). Tokira joanda ondorengoak **egiaztatu** dira:

- Marraztutako **Sotoko Oinplanoak** eraikitakoaren **benetako barne neurriak** jasotzen ditu
- Marraztutako **Behe Oinplanoak** ez ditu etxe sarrerako **terrazaren benetako neurriak** jasotzen. **Terrazaren benetako sakonera 5,80 m-koa da; ez marrazten den 5,00 m-koa.** Eta terraza honen azpian –terrazaren kanpo perimetro berarekin- eraikitako sotoa kokatzen da.

Planoak aztertu eta tokian egindako egiaztapenean ikusi denez; **baimena jaso zuen proiektuarekiko** ondorengo **perimetro aldaketak** (eraikinaren **perimetro-okupazio aldaketak**) egin dira:

- Eraikin nagusiari itsatsitako sotoan. **Sotoaren benetako luzera 1 m gehitu da alde bakoitzera.** Bere azalera eraikia gehitzeaz gain, okupazioa gehitu da; bere azalera eraikia eta **okupazioa +/- 11,00 m<sup>2</sup>-tan** gehituaz.
- Eraikin nagusiaren behe solairuan. Proiektuak 130,92 m<sup>2</sup>-ko okupazioa zuen (13,04 m x 10,04 m = 130,92 m<sup>2</sup>; eraikinak eraberritzearen aurretik zuen bera).

Egikaritzan, **lehen solairuko esekitoki bakoitzaren itxitura oin honetako zoruraino jaitsi** da eta ondorioz, **perimetro-okupazioa gehitu** egin da: 2,7 m<sup>2</sup>ko laukizuzena itsatsita alde bakoitzera; guztira **+ 5,4 m<sup>2</sup>**. Benetako perimetroaren azalera: 130,92 + 5,40 = **136,32 m<sup>2</sup>**.

Aldaketa hauek **eragina dute emandako baimenarekiko**. 3.3 ataleko (1) puntua ikusi. Bertan aztertzen da arazoa. **(1)**

**ERDISOTOAN INSTALAZIOAK:** Baimena jaso zuen proiektuak barneratzen ez zituen instalazioak ezarri dira erdisotoan. Instalazio hauei buruzko Obra Amaierako dokumentazioa aurkeztu beharko da. Teknikari gaituak izenpetuak eta dagokion Elkargo Profesionalak ikus-  
onetsiak.

2012-08-24an aurkeztutako Obra Zuzendaritzak sinatutako **ziurtagiri bisatuak** (Ur beroa, berokuntza eta eguzki paneli buruzkoa) hemen **eskatutakoa jasotzen du**. Ziurtagiri honetan, baimena jaso zuen proiektuan eguzki panelik jasotzen ez zirela dio; baina ez da zuzena. Nahiz eta aurrekontuan ez jaso; proiektuak “*Código Técnico de la Edificación*”-a betetzen zuenaren justifikazioan zehatz deskribatzen zuen 5. Eranskinean (“*Anexo 5. CTE-HE4. Contribución Solar Mínima de Agua caliente Sanitaria*”) aurreikusitako eguzki panelen sistema.

**ERDISOTOKO URAK:** Bertaratzea egin denean ikusi da, erdisotoan ur pilaketa dagoela. Aztertu beharko da arazoa nondik datorren eta irtenbideak egikaritu. Obra Zuzendaritzaren ziurtagiria aurkeztu beharko da non ziurtatzen den patologia konpondu dela.

2012-08-28an aurkeztutako Obra Zuzendaritzak sinatutako **ziurtagiri bisatuak** (sotoko ur filtrazio arazoari buruzkoa) honi **erantzuten** dio. Hau sinatzen duenaren ustean **zuzena** da, eta **nahikoa**, aurkeztutako ziurtagiria.

3.- Lehen Erabilera baimen eskariaren izapidetza aztertuta beste hainbat adierazpen egin beharra ikusi da:



Usurbilgo Udala

3.1.- 2011-10-17an idatzitako txostenean jasotzen zen bezala: ez zituzten **sukalde eta bainugeletan** (leihoak badituztela eta) **kode teknikoaren (CTE-DB-HS3) arabera** –leihoak baldin badituzte ere- **beharreko diren aireztapenak egokitu** (proiektuak bai jasotzen zituen aireztapen hauek). Igarotako denboraldian ere **ez dituzte** aireztapen hauek egokitu. Dena den; delako txostenean ere adierazten zenez: **aireztapen hauek egin beharreko baldintzapean eman daiteke Lehen Erabilera baimena. (2)**

3.2.- 2012-04-27an idatzitako txostenean jasotzen zenaren artean:

ERAIKINAREN ALTUERA: Eraikinaren altuera neurtu da 7,1 m kanpo sestratik estalki azpiraino eraikinaren ertz lateralean.

Arauek ezarritako gehienekoa 7,00 m-koa da; baina **onartu daiteke** egindakoa. **(A)**

3.3.- 2012-04-27an idatzitako txostenean ere jasotzen zenaren artean (1):

BEHE SOLAIRUAN ERAIKIGARRITASUN HANDITZEA: Behe solairuko lateraletan, lehen solairuko tendedero azpitan tendedero/trastelekuak atera dira, baimendutako Exekuzio Proiektuan ez zeudenak eta eraikinaren okupazioa zein azalera eraikia handitzen dutenak. Hala ohartarazten zaio Udalari.

**Sestra gaineko azalera eraikian 5,40 m2ko gehikuntza** suposatzen du honek. Eta, **aurreko ataleko (1) puntuan** adierazten den bezala; gehikuntza **honetaz gain; sotoko** alde bakoitzera ere, eraikitako azalaren gehikuntza bat egin da (proiektuak jasotzen zuen azalarekiko **+/- 11,00 m2-ko gehikuntza**).

Gehikuntza hauek, **azalera eraikiarenaz gain; eraikinak okupatzen duenaren gehikuntza** suposatzen du.

Jasotako **eraberritze baimena oinarri** hartuz:

- Bertan, baimendutako **teilatu altxatzearen ondorioz**; jatorrizko eraikinak zuen **azalera eraikiaren handitzea ere baimendu zen** (guzti hau Usurbilgo Hiri Antolaketako AASS-ek jasotakoari jarraituz).  
Teilatu altxatzearen ondoriozko azalera eraiki konputagarriaren gehikuntza **53,00 m2-koa zen** (hau sinatzen duenak egindako kalkuluaren arabera; AASSen neurketa irizpideak jarraituz).  
Estalkipeak zuen jatorrizko azalera eraiki konputagarria 55,20 m2-koa zen eta 108,21 m2 proiektuarena (egindakoaren bera):  $108,21 \text{ m}^2 - 55,20 \text{ m}^2 = 53 \text{ m}^2$ .
- **Egikaritzan egindako** aldaketen ondoriozko **azalera eraikiaren beste gehikuntza hauek** (5,40 m2 eraikin nagusian eta +/- 11,00 m2 eraikin nagusiari itsatsitako sotoan) **ez lukete arazorik** suposatuko; AASSek ezarritako **gehienezko okupazioa gaintu gabe eginak izan balira**.

**Baina**; azalera **eraikiaz gain; perimetroaren aldaketa** suposatzen dute, eta ondorioz **eraikinak okupatzen duen azalaren gehikuntza** ere:

Okupazioa	Proiektuaren memoriako datuak	Proiektuaren planoetako neurrien arabera	Egindakoak
Eraikin nagusiarena	130,92 m <sup>2</sup>	130,92 m <sup>2</sup>	136,32 m <sup>2</sup>
Aurrekoari atxikitako sotoarena (*)	70,22 m <sup>2</sup>	(**) 75,40 m <sup>2</sup>	(**) 87,00 m <sup>2</sup>



Usurbilgo Udala

		(13,00 x 5,8)	(15,00 x 5,8)
Guztira	201,14 m2	206,32 m2	223,32 m2

(\*) Sotoa ez da eraikin nagusiak bere perimetro barnean duen sotoa; berari NW aldean atxikitako soto bat baizik. Eraikin nagusiak okupatzen duenaz aparte egindako sotoa da; bere estaldura, eraikin nagusirako sarrera aurreko terraza delarik.

Soto honen perimetroko hiru aldetako hormak inguruko lurren sestratik kanpo irteten dira; irteten denaren altuerak ez du 1,00 m-ko altuera gainditzen; hori dela eta sototzat hartu dut ez erdisototzat. (AASSetako 33.artikuluak ikusi)

(\*\*) Nahiz eta sotoa, eraikin nagusiaren paretetik (honen egonkortasunean arazorik ez izateko) 30 - 50 cm aldentuta proiektatu eta egin den; separazio zerrenda hori eraikinaren okupazio barruan kontabilizatzen da.

Usurbilgo Hiri Antolaketako **AASS-ek ezarritakoaren arabera (53 eta 65 artikulua ikusi) eraikinak gehienez okupatu dezakeena 200 m2 litzateke; eta 223,32 okupatzen ditu.**

Baimendutako proiektuak beteko luke gehienezko okupazioa (+ 1,14 m2 onartuaz); bere memorian jasotako datuen arabera. Ez ordea planoetako neurriak hartuta: 6,32 m2-tan gaudituko luke.

Baina, gainera, egindako perimetro aldaketek; okupazioaren gehikuntza handiago bat erakarri dute: **gehienezko okupazioa 23,32 m-tan gaudituz.**

Ikusitakoaren arabera, egindako aldaketa hauek **egikaritzan hartutako hainbat egokitze erabakiren ondorio** dira. **Ez dute** aldaketa hauek egitea **erabaki aurretik Udalari galderarik** ez eta komunikaziorik egin (AASSetako 26. Artikuluak ikusi: "baimenen edukien aldaketa"). Egin izan balute; ez legoke orain dagoen arazoa:

- Behe solairuko eta sotoko **perimetro aldaketa hauen** ondoriozko okupazio aldaketekin **gehienezko okupazioa ez gauditzeko konponbide erraza zuten:** gehikuntzaren konpentsaziorako **sotoaren 5,80 m-ko sakonera behar adina gutxituaz.** Eraikitako sotoa zabala da; bazuen horretarako margen nahikoa.
- Sakonera 1,10 m-tan gutxitu izan balitz ere (gutxitze honekin 206,32 m2-ko okupazioa izango lukete; gehienezko 200 m-koa gaudituz; baina baimena jaso zuen proiektuak zuenaren bera) aurreikusitako programa banatzeko soto nahikoa litzateke.
- Ez dituzte ondorioak kontuan izan eta **ez du orain irtenbide erraza.**

4.- Aurkeztutako dokumentazioa nahikotzat? Baimen eskariaren izapidetzan aurkeztu beharreko direla adierazi diren **agiri guztiak aurkeztu dira.** Baina, ondorengo **argibidea** egin beharra dago:

- Obra berriko deklarazioan **egindako sotoa eraikinaren azpian dagoela dirudi.** Baina **ez dago azpian;** eraikin nagusiaren NW aldean atxikita (honek okupatzen dituela adierazten diren 130,92 m2-ko azalera kanpo) egindako sotoa da. Sotoaren estaldura, eraikin nagusirako sarrera aurreko terraza delarik.
- Dena den, **katastroko partzelario planoan; zuzen** marraztuta azaltzen da.
- Obra berriko deklarazioak baimena jaso zuen proiektuaren azalera deskribatzen ditu; ez benetan eraikitakoak.
- Ondorioz egindako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan ere proiektuko azalera azaltzen dira; ez benetakoak.
- Katastroko partzelario planoan marraztutakoa; sotoak + eraikin nagusiak okupatzen duen azalera ez da benetan eraikitakoa; proiektukoa jasotzen du..



Usurbilgo Udala

Dena den; eraikitakoak baimendu daitekeen gehienezko okupazioa gainditzen duenez; ezinezkoa litzateke; bai eskrituran (bai Ondorioz egin beharreko Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan) okupazio handiago bat deskribatu.

## ONDORIOAK

I.- Txostenean adierazten den bezala; eraikitakoak **baimena jasotako proiektuarekiko aldaketak** ditu. Lehen erabilera baimen honen izapidetzan zehar idatzi izan diren txostenetatik ondorioztatzen den bezala: etxebizitzako barne banaketan egindako aldaketek ez dute arazorik; ez eta estalkipeko fatxadan egindakoak ere.

Behe solairuko barne-banaketan egindako aldaketak ez luke ere arazorik; ez eta sotoaren barne-banaketan egindakoak eta bertan jarritako instalazioak (gehienezko okupazioa errespetatu izan balitz).

**Baina**, baimena jaso zuen proiektuarekiko **egindako aldaketen artean, perimetro aldaketa** egon da; eta ondoriozko okupazio gehikuntza. **Okupazio gehikuntza honek** (txosteneko 2. eta 3. ataletako **(1)** puntua ikusi):

- AASSetako 53. artikulua finkatzen duen (proiektuaren memorian ere jasotzen zen artikulua) **gehienezko 200 m<sup>2</sup>-ko okupazioa 23,32 m<sup>2</sup>-tan gainditu** du.
- Baina baimendutako proiektuak zuen **206,32 m<sup>2</sup>-ko okupazioa 17,00 m<sup>2</sup>-tan gainditu** du.

Benetan egindako 223,32 m<sup>2</sup>-ko **okupazio hau bi zatitan banatzen** da:

- 136,32 m<sup>2</sup>-ko okupazioa, sestra kanpoko eraikin nagusiari dagokio.
- Gainerako 87,00 m<sup>2</sup>-ko okupazioa, sotoari dagokio (kanpoaldeko lurren sestrarekiko gehienera 1,00 m irteten den sotoari; bere estalkia eraikin nagusirako sarrerarako terraza delarik). Baimendutako proiektuko okupazioarekiko egin den **17,00 m<sup>2</sup>-ko okupazio gehikuntza sotoan** egongo litzateke.

**Ezinezkoa da okupazio guzti hau baimentzea**. Gehienezko okupazioa 200 m-tan finkatua dago AASSetan; dena den 206,32 m<sup>2</sup>-koa zuen baimendutako proiektuak; baina bai bat eta bai bestea gainditu dira eta txostenean adierazten den bezala **ez dago orain konponbide erraza**.

Egikaritzan, sotoko okupazioan ondorengo egokitzeren bat egin izan balute ez legoke arazorik:

- 136,32 m<sup>2</sup>-ko okupazioa, sestra kanpoko eraikin nagusian.
- 70,70 m<sup>2</sup>-ko okupazioa sotoak eta terrazak. Hau da 15,00 x 4,70 m; edo 13,00 x 5,44. (sakonera neurriak terrazarenak dira; sotoaren kanpo perimetro bera du eta).

II.- Txosteneko 2 eta 3 ataletako **(1)** puntuan adierazten den **okupazio gehikuntzaren arazoa ez balego; ez legoke lehen erabilera baimena emateko eragozpenik**; beti ere txostenean adierazitako (A) argibidearekin; eta **(2) puntuan eta 4.atalean adierazitakoa kontuan hartuta**. Hau da:

- **Sukalde eta bainugeletan** jarri ez diren aireztapenak beharrezko dira. Jakin, interesatuak, egindakoak ez duela Kode Teknikoak eskatzen duen **aireztapena** betetzen. **(2)**
- Obra berriko deklarazioaren eskrituraren deskripzioan jasotzen denari buruz adierazitakoa (sotoa eraikin nagusiaren azpian dagoela dirudiela). **(Txosteneko 4. atala)**





Usurbilgo Udala

III.- Txosten juridiko bat edukitzea komeni litzateke; nolabaiteko mugaketa bat ezarriaz edo Lehen Erabilera ematerik badagoen aztertzeke (arazoa ez dago eraikin nagusian; sotoak dituen gehiegizko okupazioan baizik: 23,32 AASSekiko; 17,00 baimendutako priketuarekiko).

IV.- Likidazioa proiektuaren aurrekontuaren bera da.

Usurbilen, 2012ko abenduaren 27an.  
Arkitekto Aholkulariak Izta.: Helena Biurrun Galarraga

**ZELAIETA ETXEKO LEHEN ERABILERA BAIMEN ESKARIAREN TXOSTENARI ITSATSITAKO ARGAZKIAK (2012-12-14koak)**

		<p><u>Erakin nagusiaren behe solairuan</u>. Egikaritzan, <b>lehen solairuko esekitoki bakoitzaren itxitura oin honetako zoruraino jaitsi</b> da eta ondorioz, <b>perimetro-okupazioa gehitu</b> egin da: 2,7 m<sup>2</sup>ko laukizuzena itsatsita alde bakoitzera; guztira <b>+ 5,4 m<sup>2</sup></b>. Benetako perimetroaren azalera: 130,92 + 5,40 = <b>136,32 m<sup>2</sup></b>.</p>
		

Erakin nagusiari itsatsitako sotoan. **Sotoaren** benetako **luzera 1 m gehitu da alde bakoitzera**. Bere azalera eraikia gehitzeaz gain, okupazioa gehitu da; bere azalera eraikia eta **okupazioa +/- 11,00 m<sup>2</sup>-tan** gehituaz. Baimendutako proiektuan eraikin nagusiaren alboko fatxaden lerrokadura bera zuen, baina egikaritzan 1 m eman zaio alde bakoitzera; fatxadaren alboko espaloiri jarraian.

Sotoa ez da eraikin nagusiak bere perimetro barnean duen sotoa; berari NW aldean atxikitako soto bat baizik. Eraikin nagusiak okupatzen duenaz aparte egindako sotoa da; bere estaldura, eraikin nagusirako sarrera aurreko terraza delarik. Soto honen perimetroko hiru aldetako hormak inguruko lurren sestratik kanpo irteten dira; irteten denaren altuerak ez du 1,00 m-ko altuera gainditzen; hori dela eta sototzat hartu dut ez erdisototzat. (AASSetako 33.artikulua ikusi)



Usurbilgo Udala

## TXOSTEN JURIDIKOA

Eskaera aztertu ondoren, ARAUDI SLP taldeko Nekane Azarola Martinez udal aholkulari juridikoak ondoko txostena eman zuen:

<u>ZELAIETA</u>	<u>ETXEAN</u>	<u>BAIMENIK</u>	<u>GABE</u>	<u>EGINDAKO</u>
<u>OBREN INGURUKO TXOSTEN JURIDIKOA</u>				

### I.- AURREKARIAK

1. 2010eko apirilaren 27ko Tokiko Gobernu Batzarrak, M. Elena Urdanpilleta Urdanpilleta andreaki Zubietako Zelaieta etxea eraberritzeko udal baimena eman zion, hainbat baldintzapean eta 2009-12-18ko bisatu data duen aurkeztutako Exekuzio Proiektuaren arabera.
2. 2011ko urriaren 26an, lehen erabilpen baimena eskatu zen, baina kontrako txostena jaso zuen eta eskatzaileari lehen erabilpen baimena eskuratzeko bete beharrekoak adierazi zitzaizkion.
3. 2012ko maiatzaren 4an, lehen erabilpen baimena eskuratzeko agiri osagarriak aurkeztu ziren. Eta hauek aztertu eta tokira ikuskaritza bisita egin ondoren, udal arkitektoak, berriro ere, kontrako txostena egin zuen.
4. 2012ko ekainaren 14an, lehen erabilpen baimena eskuratzeko bete beharrekoak adieraziz jakinarazpena bidali zitzaion interesatuari.
5. Udal arkitekto aholkulariak, 2012ko abenduaren 14an eta 27an ikuskaritza bisita egin ostean, abenduaren 27an txosten tekniko berri bat egin du.

### II.- AZTERKETA JURIDIKOA.

Udal arkitekto aholkulariaren 2012ko abenduaren 27an egindako txostenean, besteak beste, baimena jaso zuen proiektuarekiko egindako aldaketan artean, perimetro aldaketa egon dela, eta ondorioz okupazio gehikuntza dagoela dio. Eta okupazio gehikuntza honek, AASSetako 53. artikulua finkatzen duen gehienezko 200 m<sup>2</sup>-ko okupazioa 23,32 m<sup>2</sup>-tan gainditu duela adierazten du.

Zentzu honetan, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legearen 219. artikulua arabera, **ezkutuko jarduketa** baten aurrean gaude. Artikulu honen arabera, ezkutuko jarduketak baitira, **lizentzia behar izanda, lege honek eskatzen duen administrazio-titulu legitimatzailearik gabe edo horiek alde batera utzita nahiz horien aurka egin direnak edo egiten ari direnak.**

Artikulu honen harira, 2/2006 legearen 220 artikulua adierazten du, Alkateak era batera edo bestera ezkutuko obra eta erabileren berri izaten badu, obra edo erabilera horiek berehala etetea aginduko duela.

Eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legearen 221 artikulua arabera, udalak ekintza edo jarduera bat ezkutuan egiten ari dela jakiten badu, eteteko agindua emango du alkateak, eta agindu han higiezinaren jabeek jakinaraziko zaie. Jakinarazpen horretan, bestalde, deialdia egingo zaie, lehenago prozedura abiarazita, **baldin eta ekintza edo jarduketa printzipioz legeztagarria bada, hura legeztatze eskaera aurkez dezaten gehienez ere hilabeteko epean,** eta, hala dagokionean, baita hartarako proiektu tekniko nahikoa ere.

Baina kasu honetan, udal arkitektoak 2012ko abenduaren 27ko txostenean adierazten duen moduan, okupazio gehikuntza egin da, eta honek, AASSetako 53. artikulua finkatzen duen gehienezko 200 m<sup>2</sup>-ko okupazioa 23,32 m<sup>2</sup>-tan gainditu du.

Beraz, egindako obra emandako baimenaren aurka doa, eta ondorioz, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 legearen 223 artikulua xedatutakoaren arabera, legeztatu ahal izateko bi



Usurbilgo Udala



aukera dauzkagu, hirigintzako plangintza aldatu edo — baserriaren jabeak — baserria handitzeko, Arau Subsidiarioen 65. artikuluan ezarritakoa betetzen duela justifikatzea.

Lehenengo kasuan (Arauaren aidaketa), kontuan hartuta 2/2006 Legearen 4. artikuluan xedatutako interes publikoaren nagusitasunaren printzipioa, udal planeamendua ezin da aldatu partikular batzuen interesa asetzeko bakarrik. Beraz, egindako obra ezin da bere horretan legeztatu.

Zentzu honetan, 2/2006 legearen 221.6 artikulua arabera, jarduera ezin dela legeztatu adierazten bada - ezarri ahal izango diren zehapenak kontuan hartu gabe - honako hauek egiteko aginduko da:

- a. Etxe, eraikin eta instalazioen obrak eraistea, eta lursaila jatorrizko egoerara leheneratzea, oin berriko obrak direnean. interesdunak ordaindu beharko du hori
- b. Erabilerak behin betiko etetea, hala dagokionean.  
Bigarren kasuan, legeztatzeak aukera egongo litzake, Zelaieta etxeak Arau Subsidiarioen 65. artikulua ezarritako baldintzak betetzen baditu, eta ondorioz, 60 m<sup>2</sup>ko handipena baimenduz.

Zehazki, 65. artikulua, "*Baserriak zabaltzeko Xedapen Partikularrak, horien ustiapenari lotutako erabilerak artisau-moduan egin ahal izateko*" izeneko atalean, horrela dio:

"1.- Irizpide hauek baserriak zabaltzeko buruzkoak dira, horien ustiapenari lotutako erabilerak artisau-moduan egin ahal izateko.

2.- Eraikitako azalera gehienez ere 60 m<sup>2</sup>-koa izango da.

3.- Ondoko erabilerak baimenduko dira:

-Garajea eta laborantzako lanabesetarako edo landaproduktuetarako biltegia".

Aipatutako guztiagatik, jarraian adierazten den AKORDIOA hartzea proposatzen da:

**Lehenengoa.-** M. Elena Urdanpilleta Urdanpilleta andreari HILABETEKO EPEA EMATEA, Zelaieta etxean egindako obrak Usurbilgo Arau Subsidiarioetako 65. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituela justifikatzeko eta legeztatzeako proiektua aurkezteko.

**Bigarrenkoa.-** M. Elena Urdanpilleta Urdanpilleta andreari jakinaraztea, aipatu 65. artikulua betetzen duela justifikatu ezean, Zelaieta etxean egindako obrak Usurbilgo Arau Subsidiarioetako 53. Artikuluan ezarritako gehieneko okupazioari (200 m<sup>2</sup>) egokitu beharko duela.

Usurbilen, 2013ko urtarrilaren 24an  
Izpta. Nekane Azarola Martinez  
Udal aholkulari juridikoa

## **TXOSTEN TEKNIKOA**

Eskaera aztertu ondoren, Nekazaritza eta Ingurumen Teknikariak, Ibon Goikoetxea Retegi jaunak, ondoko txostena eman zuen:

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate jaunari**



Usurbilgo Udala

## OBRA HAUNDIA

### ZUBIETAKO ZELAIETA ETXKO BILTEGIAREN LEGEZTATZEA

---

ESKATZAILEA: M. Elena Urdanpilleta Urdanpilleta  
GAIA: Zubietakao Zelaieta etxeko biltegiaren legeztatzea.  
KOKAPENA: Zubieta, Zelaieta etxea. (Zubieta 17)  
ESKAERA DATA; 2013ko otsailak 11  
UDAL TEKNIKARIA; Ibon Goikoetxea Retegi  
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2009-0529-

---

#### AURREKARIAK eta AURKEZTUTAKO DOKUMENTAZIOA

- 2010ean baimentzen da obra eta ondoren obrak egin osteko ikuskaritzak medio, lehen erabilpen baimena emateko hainbat baldintza zehazten dira.
- 2013ko urtarrilean Usurbilgo Udalak interesatuari Arau Subsidiarioetako 65. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituela justifikatzeko eta legeztatzeko, proiektua eskatzen dio. Interesatuak hurrengo dokumentazioa aurkezten du:
  - 2013ko otsailak 11.
    - Zelaietako lurretan Gipuzkoako Foru Aldundian ustiaketa inskribatzen denaren ebazpena.
    - Juan Zuriarrain Urdanpilleta nekazaritza ustiategiaren txartelaren kopia.
    - Zelaietako lur eremuen azalera eta katastroko informazioa.
  - 2013ko otsailak 19.
    - Zelaieta etxearen oinaren okupazio azalera azaltzen duen 1/100 eskalako planoak.
- 2013ko apirilak 19an Usurbilgo Udalak legeztatze eskaera Foru Aldundira bidali zuen eta 2014ko otsailak 11an erantzuna jaso da, departamendu horri gaiari buruzko txostena egitea ez dagokiola erantzunez.

#### ARAUDIA

- Usurbilgo Arau Subsidiarioetako 67 . Artikulua. Zubietako ibarra.

Baserriak zabaltzeko xedapen partikularrak, horien ustiapenari lotutako erabilerei dagokienez.

- 82/1998 Foru dekretua, Lurzoru hiritarezineko baimen eta lizentzia kontuetan jarduketak koordinatzen dituena.
  1. Udalek, lurzoru hiritarrezinean etxebizitza eta eraikuntzak egiteko baimena eman aurretik, Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurugiro Departamentuari txostena eskatu beharko diote, honek proposatzen den etxebizitza edo eraikuntza hori nekazaritza ustiapen bati lotuta dagoen eta, zehazki, finkaren izaera, eta erabilerarekin eta Nekazaritzako Administrazioaren plan edo araukin bat datorren eta egokia den balora dezan.
  2. Horretarako, lurzoru hiritarrezinean nekazaritza ustialeku berriei lotutako etxebizitza eta eraikuntzak egiteko baimena eskatzen dutenek, dagokion eraikuntza proiektuaz gain, ondorengo dokumentazioa aurkeztu beharko dute:
    - a) Nekazaritza ustialekua Gipuzkoako Ustialekuen Erroldan sartua dagoela dioen agiria.



Usurbilgo Udala

- b) Nekazaritza, Abeltzaintza eta Arrantzako Erregimen Berezia sartua dagoela dioen Foru Ogasunaren ziurtagiria, edo nekazaritza enpresari gisa egindako errolda inskripzioa
  - c) Nekazaritza ustialekuaren bideragarritasun eta lotura azterketa, erakutsiz ustialekuaren etekin ekonomikoen bidez titularrak lanbidearteko gutxieneko soldataren pareko edo goragoko irabaziak lortu ahal izango dituela eta familia eskulana, gutxienez, urteko lan unitate batekoa izango dela.
  - d) Nekazaritza jarduerarako gaitasun egiaztagiria, nekazaritza alorreko titulazioa edo trebakuntza ikastaroetako ziurtagiriak aurkeztuz edota urtetako esperientzia frogatuz.
3. Lurzoru hiritarrezinean lehendik dauden nekazaritza ustiapenei lotutako etxebizitzak eta eraikuntzak egiteko baimenak eskatzen dituztenek, dagokion eraikuntza proiektuaz gain, proiektatutako eraikin berrien bideragarritasunaren eta premien azterketa aurkeztu beharko dute
  4. Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurugiro Departamentuaren txostena, nahitaezkoa eta loteslea izango dena, aldekoa dela ulertuko da hilabeteko epean ematen ez bada.

### **AZTERKETA**

Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, eraikinaren 21,25 m<sup>2</sup> ustiaketari lotutako zabaltze moduan legeztatu nahi da, nekazal ustiategiko biltegi moduan erabiltzeko.

Horretarako, Usurbilgo Udalak landa lurreko eraikinen baimen lizentziak arautzen duen moduan, Foru Aldundiari kontsulta egin zaio, baina indarrean dagoen 2/2006 lurzoru legea kontutan hartuta, baserrietxeak handitzeko eta eraberritzeko obren inguruan ez dagokio txostenik egitea.

Zabaltzearen beharrari dagokionez, eskatzailearen semea Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Ustialekuen Erroldan inskribatuta dago. Ustialekuaren jarduera, nagusiki nekazaritzara eta basogintzara bideratuta dago (0,47 Ha baratz eta soro, 0,15 Ha sagasti eta 4 Ha baso), eta beraz lagungarria da eraikinaren zabalkuntza bat nekazal ustiaketaren kudeaketarako, eta azalerak proportzionaltasun bat mantentzen du.

Nekazaritza Ustialekuen Erroldan jasota dauden datuen arabera, gaur egungo ustialekuak 0,3441 ULU dauzka eta lehengo baserriari erantsitako eranskinaren bidez, jardueraren garapenerako lagungarria da.

Gaitasun profesionalari dagokionez, Zelaietan urte asko daramatzate nekazal lurak lantzen eta gaitasun profesionala ere egiaztatutzat hartzen da.

Usurbilgo Arauek zabalkuntzei ezartzen dizkieten baldintzei dagokionez, erabilpen eta azalerak bat datoz arauekin. Diseinua berriz ez dator bat eskatutako baldintzekin (fatxadaren luzera osoa edo estalkiaren luzapena izatea), baina araudi horrek duen helburua lortzen dela azpimarratu nahi da, hau da, eraikin-baserrian zabalkuntza ahalik eta integratuen geratzea eraikinaren eta inguruaren egokitasuna mantenduz. Gauzak horrela, eta kontutan izanda, Arau Subsidiarioek udal teknikariak zabalkuntzan jarraitu beharreko irizpideak adieraztea ahalbidetzen duela (67. artikulua, baserria zabaltzeko xedapen partikularrak, 8. puntua.) , egungo 67. artikuluan ezarritako baldintzak betetzat hartzen ditut.

21,25 m<sup>2</sup>ko ustiategiari lotutako eraikinaren legeztatze eskaerari ALDEKO txostena igortzea, beti ere nekazal jarduerari lotutako biltegi bat izango delarik (ez etxebizitza erabilpenetako biltegi edo trasteroa) eta barne zatiketarik gabekoa.

Usurbil, 2014ko apirilaren 3an



Usurbilgo Udala



UDAL NEKAZAL ETA INGURUMEN TEKNIKARIA  
Izta.: Ibon Goikoetxea Retegi

Guzti hau kontutan hartuta, 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. artikuluaaren baitan:

**E R A B A K I A**

**LEHENDABIZI:** M. ELENA URDANPILLETA URDANPILLETA andereari, Zubietan eraberritutako Zelaieta etxearen (Zubieta, 17) lehen erabilera baimena ematea ondoko baldintzekin:

- **Sukalde** eta **bainugeletan** jarri ez diren aireztapenak jarri beharko dira, Helena Biurrun Galarraga udal arkitekto aholkulariak adierazi bezala.
- Obra berriko deklarazioaren eskritura aldatuko da, sotoaen deskripzioa moldatuz Helena Biurrun Galarraga udal arkitekto aholkulariak adierazi bezala.

**BIGARRENA:** M. ELENA URDANPILLETA URDANPILLETA andereari erabaki honen jakinarazpena jasotzen duen biharamunetik kontaktzen hasita, hilabeteko epea ematea ezarritako baldintzak betetzeko eta udalari horren agiriak aurkezteko.

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

**Eta eztabaidarako gaiak amaiturik, Alkate andreak batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 08:40an bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.**