Usurbilgo Udala

2023/06/29

TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2023KO EKAINAREN 29AN GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO EZOHIKO BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

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

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel.

Ez da bertaratu: eta Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBDIARIOETAKO A-59 (UGARTONDO) EREMUKO URBANIZAZIOA HARTZEA (ESP. ZENBAKIA: HZ.03/2013-0030).

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak 2016ko abenduaren 20ean, Hiri Antolamenduko Arau Subdiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko Urbanizazio Proiektua behin betikoz onartu zuen (GAO, 11. zenbakia, 2017ko urtarrilak 17).

2019ko otsailaren 28an zuinketa akta izenpetu eta A-59 (Ugartondo) eremuko Kontzertazio Batzarrak Urbanizazio Proiektuko obrak burutzeari ekin zion.

2022ko apirilaren 13an Usurbilgo Udalak A-59 (Ugartondo) eremuko Urbanizazio proiektuaren 1. faseko lanak jaso zituen, jasotze aktan zehaztu ziren erreserbak zuzentzeko baldintzarekin.

OBRA AMAIERA – URBANIZAZIOA HARTZEA

Orain berriz, A-59 (Ugartondo) eremuko Kontzertazio Batzarrak burututako urbanizazioaren Obra Amaierako Ziurtagiriak aurkeztu ditu.

TXOSTEN JURIDIKOA

Udal aholkulari juridikoak, ARAUDI S.L.P. enpresako Nekane Azarola Martinez andereak, aurkeztutako dokumentazioa eta espedientea aztertu ostean, 2023ko ekainaren 19an honako txostena eman du:

59. EREMUA (UGARTONDO) URBANIZATZEKO OBREN HARRERARI BURUZKO TXOSTEN JURIDIKOA

I.- SARRERA

2023/06/29

59.eremuko (Ugartondo) plangintza- eta kudeaketa-tresnak izapidetu eta onartu ondoren, Hitzarmen Batzordeak ekainaren 6an urbanizazio-obrak jasotzeko dokumentazioa aurkeztu du.

Eremuko urbanizazio-obrak ia amaituta zeudenean, Mª Pilar Berasain andreak, Josebe Goenaga Gorriti andrearen izenean eta hura ordezkatuz, Usurbilgo Udalean eta Hitzarmen Batzordean bi idatzi aurkeztu zituen, Ugartondo eremua urbanizatzeko obrek Goenaga andrearen jabetzako lursail mugakideak hartu zituztela adieraziz.

Idatzi horietan honako hau eskatzen da:

"Que se proceda a la restitución inmediata a mi cliente de la superficie de terreno apropiada por este ayuntamiento a través de las obras de urbanización del Área-59 Ugartondo y al derribo a costa de este Ayuntamiento de los volúmenes construidos sobre dicho terreno con obligación de restituirlo a su estado previo al acto de ocupación

Subsidiariamente se indemnice a mi cliente por la ocupación ilegal de sus terrenos ".

Usurbilgo Udalak, Goenaga andrearen lurren egoera argitzeko, hainbat bilera egin ditu jabetzaren ordezkariarekin, Hitzarmen Batzordearekin eta alde guztietako teknikariekin.

2023ko apirilaren 17an, Hitzarmen Batzordearen bileran, Batzordeko idazkariaren txosten juridikoa aurkeztu zen, 2023ko apirilaren 14koa.

Txosten horren arabera, eremu kanpo dagoen lursailean, bi motatako eraginak bereizten dira: Urbanizazio Proiektuan sartutako 542 m2-ko lursaila eta, bestalde, Urbanizazio Proiektuaren eremutik kanpo kokatutako lurra.

Batzordeak lurzoru horiei buruz planteatzen duen tratamenduari dagokionez, honako hau da:

> *"a) Alternativa 1.*
>
> *Supone la adecuación de los terrenos a las previsiones del citado proyecto de urbanización.* ***Requiere, por un lado, la ejecución del talud previsto en ese proyecto en los 542 m² afectados*** *y, por otro, la retirada de los restantes rellenos realizados*
>
> *b) Alternativa 2.*
>
> *Supone el mantenimiento de los movimientos de tierras -rellenos ejecutados, en toda su extensión, sin perjuicio de su complementación con las actuaciones adecuadas para su debido remate.*
>
> *De esas dos alternativas,* ***la 1 es la que en principio debería ejecutarse****, dada su inclusión en el proyecto de urbanización vigente…"*
>
> *(…)*
>
> *B.- El abono de una indemnización económica de 15.000€ como respuesta a los perjuicios causados".*

Bi aukeren planteamendua eta 15.000 euroko kalte-ordainaren eskaintza, Ituntze Batzordeak Goenaga andrearen ordezkariari jakinarazi zion burofax bidez, 2023ko maiatzaren 30ean.

II.- TXOSTEN HONEN XEDEA.

Txosten honen xedea 59. Areako (Ugartondo) urbanizazio-obrak jasotzeko baldintzak juridikoki aztertzea da, kontuan hartuta Hitzarmen Batzordeak 542 m2 lurzoru okupatu dituela Ugartondo eremutik kanpo, baina Urbanizazio Proiektuan sartuta daudela.

III.- AURREKARIAK

1.- 2004ko azaroaren 3an, Usurbilgo Udalak hitzarmen bat sinatu zuen Juan María Jauregiberri eta Josefa Goenaga jaun-andrearekin, 59. Ugartondoko eremua antolatzeko eta kudeatzeko baldintzak ezartzeko.

Hitzarmen horretan, jabeek 59 eremuko hirigintza-jarduketa kudeatzeko konpromisoa hartu zuten, kudeaketa-organoetan parte hartuz. Hitzarmen horretan ez zen kudeaketa-sistema zehazten, eta lankidetzakoa edo itunekoa izan zitekeen.

2.- 2005eko ekainaren 10ean egindako osoko bilkuran Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria SL (hemendik aurrera Jauregizar) izendatu zen udal-titulartasunaren ondasun eta eskubideak eskuratzeko eta Arau Subsidiarioen 6. Egikaritze-unitatea (Ugartondo) garatzeko Usurbilgo Udalarekin sinatu beharreko hirigintza-hitzarmenaren esleipendun.

3.- 2005eko uztailaren 22an hirigintza-hitzarmen bat sinatu zen Usurbilgo Udalaren eta Jauregizarren artean, non aldeen eskubide eta betebeharrak zehaztu eta eremua antolatu eta kudeatzeko epeak ezarri ziren.

Hitzarmen horretan, lehenengo klausulan, Jauregizarrek, besteak beste, honako konpromiso hauek hartu zituen: antolamendu xehaturako Plan Berezia idaztea; eremuko jabeekin sinatutako hitzarmenen arabera kudeatzea –gainerako kideekin batera –, eta proiektu guztiak idaztea, **Urbanizazio Proiektua barne**.

4.- Diputatuen Kontseiluak, 2005eko maiatzaren 31ko akordio bidez, behin betiko izaeraz onartu zuen “Usurbilgo Hiri Antolaketako Arau Subsidiarioen Berriskuspena: “Ugartondo” A–59 Area” espedientea; eta hirigintza-fitxa berria 2005eko ekainaren 14ko GAOn (111 zenbakiduna) argitaratu zen.

5.- Ugartondo A–59 eremuak antolamendu xehatua edukitzeko asmoz, Plan Berezi bat idatzi zen, eta horren testu bategina 2009ko otsailaren 24ko udal osoko bilkuraren akordioz onartu zen.

6.- Eremua kudeatzeko, honako hirigintza-tresna hauek onartu ziren: 2009ko irailean Alkatetzaren 2009/0843 Dekretu bidez, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP), eta 2015eko maiatzaren 25eko erabakiz, haren ondorengo

aldaketa; 2010eko abuztuaren 4an sinatutako Ituntze Hitzarmena; eta 2012ko uztailaren 30eko erabakiaz behin betiko onartutako birpartzelazio-proiektua.

2022ko otsailaren 17an, UJParen bigarren aldaketa onartu zen. UJParen aldaketetan ez zen sartu eremutik kanpo eragindako lurzorurik.

7.- UJPean Ituntze-sistema ezarri zen kudeaketa-sistema gisa, eta, beraz, ***2010eko abuztuaren 4an Ituntze Hitzarmena sinatu zen***, Udalaren eta honako jabe hauen artean:

* Iñaki Baztarrika, Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria SLren izenean eta hura ordezkatuz.

* Luis Arozamena, USUKOAR Promociones S.L.ren, **Juan María Jauregiberri Berakoetxea jaunaren eta Josebe Goenaga Gorriti andrearen** izenean eta haiek ordezkatuz, 2010eko abuztuaren 3an Iñigo Escales notarioaren aurrean emandako ahalordearen arabera (*protokolo-zenbakia: 1.050*).

8.- Ituntze Hitzarmenean, lehenengo estipulazioan, hitzarmena sinatu duten jabeen betebeharrak zehazten dira, 4., 5. eta 7.atalak nabarmentzen dira, honako hau adierazten baitute:

*"4.- **Formular, desde la mencionada Junta de Concertación, el preceptivo proyecto de Urbanización** de la unidad de ejecución con el fin de determinar las características y los condicionantes precisos de la urbanización de la misma.*

*Más en concreto, de conformidad con los convenios urbanísticos mencionados en los apartados Segundo y Tercero de la parte expositiva de este documento, **dicha tarea será realizada por la empresa jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L, sin perjuicio de la participación en la misma de los restantes propietarios de la unidad de ejecución**, incluidos los firmantes de este documento.*

*5.- **Ceder al Ayuntamiento de Usurbil la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución** destinados a dotaciones públicas (viario rodado, peatonal, y ciclista, espacios libres, equipamientos etc.) en las condiciones y con el alcance general resultantes de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes, de los convenios urbanísticos mencionados en los apartados Segundo y Tercero de la parte expositiva de este documento, **y de los citados Proyectos de Reparcelación y Urbanización a promover en la unidad**.*

Dichas cesiones serán formalizadas, en concreto, en el citado proyecto de Reparcelación.

*7.- **Ejecutar y abonar la totalidad de las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución** (viario rodado, peatonal y ciclistal, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos etc.) **en las condiciones y con el alcance** resultantes de la legislación y la ordenación urbanística vigente, de los convenios urbanísticos mencionados en los epígrafes segundo y tercero de la parte expositiva de este documento, y **de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización a promover en la***

misma."

9.- Alkatetzaren 2010eko azaroaren 23ko 2010/1168 Dekretuaren bidez, Hitzarmen Batzordearen Estatutuak eta Oinarriak onartu ziren, eratze-eskrituran jasotakoak. Batzordea 2011ko martxoaren 2an inskribatu zen erakunde laguntzaileen erregistroan.

10.- Hitzarmen Batzordeak 2023ko apirilaren 17an egindako Batzar Nagusiaren ondoren aurkeztutako idatzian adierazten denez, Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria SL eta Juan Mª Jauregiberri eta Josebe Goenaga jaunek kontratu bat sinatu zuten 2010eko azaroaren 19an. Bertan, honako hau adierazten da:

> "***Dado que la urbanización del área 59 Ugartondo*** *prevé unas obras, en concreto unos viales exteriores a la urbanización, que se encuentran en los límites de aquella y en colindancia con otras áreas de actuación,* ***es preciso para su desarrollo el actuar con carácter temporal en suelos que se encuentran fuera de la unidad, pero limítrofes con esta****. Unos de esos concretos suelos pertenecen a los vendedores, quienes por medio del presente contrato y para que la compradora pueda llevar a cabo los compromisos que adquiere por virtud de la firma del mismo, autorizan a Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L. a la ocupación temporal de los señalados suelos, siempre que la misma sea precisa para la urbanización del área 59 Ugartondo,* ***comprometiéndose la compradora a dejar dichos terrenos en el estado en que se encontraron.***"

11.- Birpartzelazio-proiektua 2012ko uztailaren 30eko 2012/0710 Dekretuaren bidez behin betikoz onartu zen. GAOn argitaratua, 2012ko abuztuaren 6an (149. zk.)

Proiektu horretan, Juan Mª Jauregiberri eta Josefa Goenaga 2 zenbakiko finkaren jabeak ziren (*345 zenbakiko erregistro-finka*), guztira 5.367 m^2-ko azalerarekin; horietatik 3.436,30 m^2 Ugartondoko egikaritze-unitatera bideratu ziren, eta **1.930,40 m^2 eremutik kanpo geratuz**.

12.- A-59 eremuaren (*Ugartondo*) Urbanizazio Proiektua behin betiko onartu zen Tokiko Gobernu Batzarraren 2016ko abenduaren 20ko erabakiaren bidez (*2017ko urtarrilaren 17ko GAO, 11. zk.*).

Proiektuaren memorian honako hau adierazten da:

> *"El objeto del presente trabajo es la redacción del proyecto de urbanización del ámbito del área 59 Ugartondo, delimitado por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal vigentes en Usurbil. Los autores del presente proyecto son los Arquitectos Manu Arruabarrena y Santiago Peñalba y la Ingeniería Endara I.A. SL.*
>
> *El proyecto se redacta por encargo de Jauregizar S.L, a resultas de las conversaciones mantenidas entre esta empresa promotora y el Ayuntamiento de Usurbil, en las que se plantea la oportunidad de desglosar en tres proyectos diferenciados el proyecto de urbanización del mismo título redactado por los Arquitectos que suscriben y la Ingeniería Gain S.L. con fecha Octubre de 2010.*
>
> *Del proyecto original se elimina el capítulo 2 referido a las obras de urbanización exteriores al ámbito de Ugartondo, que corresponde a las obras a ejecutar en los ámbitos de Olarriondo y Pikaola, objeto de dos proyectos desglosados independientes.*
>
> *En el presente proyecto desglosado de urbanización de Ugartondo* ***se incluyen las unidades de obra derivadas del reajuste del talud del vial eje 2 en zona rural, en***

el borde norte del área y las correspondientes al tramo del vial eje 4 entre los perfiles 0+025 y 0+050, fuera del ámbito".

13.- Aipatutako ezponda berregokitzeak Ugartondoko eremutik kanpo geratu ziren Juan Mª Jauregiberriren eta Josefa Goenagaren lurzoruei eragin die.

14.- Eragindako jabetzaren ordezkariak egindako erreklamazioari erantzunez, Hitzarmen Batzordeko idazkariak txosten bat egin zuen 2023ko apirilaren 14an. Txosten horretan oinarrituta erantzun zitzaion Goenaga andrearen erreklamazioari eta honako alderdi hauek nabarmentzen dira:

a.- Urbanizazio Proiektuak Ugartondoko kanpoko lurrei eragiten die, 542 m^2-ko azaleran eta Josebe Goenaga Gorriti andrearen jabetzakoak.

b.- Urbanizazio Proiektuan sartutako obrek eta Urbanizazio Proiektuaren eremutik kanpo egindako betelanek eragin zioten lursailari.

c.- Lursailak Urbanizazio Proiektuan ezarritakora egokitzea 1. aukera gisa aipatzen da, eta honako hau adieraziz: que *"requiere la ejecución del talud previsto en ese proyecto, en los 542 m^2 afectados y por otra, la retirada de los restantes rellenos realizados*

d.- Lurzoruaren okupazioagatik 15.000 euroko kalte-ordaina eskaintzen dute.

IV.- ARAZOEN DIAGNOSTIKOA.

Hirigintza-espedientea eta izapidetutako plangintza- eta kudeaketa-tresnak aztertuta, honako hau da eremuaren egoera:

1.- 59.eremua (Ugartondo) kudeatzeko ezarritako sistema hitzarmena da; beraz, plangintzako eta kudeaketako tresna guztiak Hitzarmen Batzordeak idatzi ditu, gehiengoa duen jabeak bultzatuta (Jauregizar).

2.- Birpartzelatze-proiektua egikaritze-unitatearen eremua errespetatuz eta JUPean jasotako urbanizazio-obren aurreproiektua kontuan hartuta idatzi zen.

Aurreproiektu honetan ez da berariaz jasotzen egikaritze-eremutik kanpoko lurzoruak okupatu behar direnik..

3.- Urbanizazio Proiektuak, aldiz, Ugartondoko eremutik kanpoko obra unitateak jaso zituen (*2.ardatzeko ezpondaren eraginez*), kanpoko lurzoru pribatua hartuz (542 m^2).

4.- Urbanizazio-obrak onartutako Urbanizazio Proiektuan oinarrituta egin ziren, eta Hitzarmen Batzordeak ez du kudeatu eremutik kanpo okupatutako lurzorua.

5.- Eragindako jabeak Ituntze Batzordeko kide moduan hitzarmenak sinatu

dituzte, plangintza- eta kudeaketa-tresnak idazteko eta urbanizazio-obrak **Urbanizazio Proiektuaren arabera** egikaritzeko konpromisoa hartuz.

Beraz, Batzordearen jabe eta Ituntze Hitzarmenaren sinatzaile diren aldetik, Udalean aurkeztutako proiektua eta gauzatutako obrak idazteko ardura ere badute.

6.- Eremutik kanpoko lurzoruen kudeaketari dagokionez, Hitzarmen Batzordeak lurzoruak **aldi baterak**o okupatzeko akordioa lortu zuen, 2010eko azaroaren 19an sinatutako kontratuaren bidez, baina lurzoruak ez ziren kudeatu urbanizazio-obrek behin betiko okupatzeko.

7.- Birpartzelazio Proiektuan, Usurbilgo Udalari lagatako lurzoruetan, **EZ dago** ezpondak okupatutako 542 m^2-ko lursaila.

V.- AZTERKETA JURIDIKOA.

V.1.- 59.eremuko *"Ugartondo"* Hitzarmen Batzordearen betebeharrak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 163. artikuluak honako hau ezartzen du:

"1.- Hitzarmen-batzarrak administrazio-izaera, nortasun juridikoa eta erabateko jardute-ahalmena edukiko ditu.

2.- Hitzarmen-batzarrak plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du, udalaren aurrean, ***jarduketa-unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari buruz, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeari buruz ere.*** *Kasuan kasuko gastuak, ordea, birpartzelazioaren ondoriozko partzelak esleitu zaizkien jabe guztien kontukoak izango dira, birpartzelatze-egitasmoan ezarritako proportzioan eta eran."*

2/2006 Legearen 147. artikuluak **urbanizazio-kargak** definitzen ditu, eta h) letran honako hau adierazten da:

"h) Horiez gain, egikaritu behar den hirigintza-antolamenduan edo ***jarduketa-programan*** *berariaz aurreikusten bada, baita ondorengoak ere:* ***azpiegitura-obrak eta egikaritze-unitateaz kanpoko zerbitzuak, baldin eta beharrezkoak badira*** *bai unitateko sareak udaleko edo udalez gainetiko sare orokorrekin egokiro lotzeko, bai sareon funtzionalitatea mantentzeko; eta* ***orobat lursailei ezartzen zaizkien gainerako karga osagarri guztiak.****"*

Hitzarmen Batzordeak, egikaritze-unitatearen barruan urbanizazio-obrak egikaritzeaz gain, eta unitatearen kanpoaldean obra horien funtzionaltasunari eusteko beharrezkoak diren obrez gain, **lurzoruak kudeatu behar ditu urbanizazio-obrak egikaritzeko**.

Dagokigun kasu zehatzean, Hitzarmen Batzordeak urbanizazio-obra guztiak gauzatu ditu, eragindako lurzoru osoa kudeatu gabe. Ondorioz, urbanizazio-obren zati bat **lurzoru pribatuan dago**.

Ildo horretan, Hitzarmen Batzordeak eraginpeko jabeei igorritako idatzian berariaz aitortzen da 542 m^2-ko lursailak Urbanizazio Proiektuan sartuta daudela, eta, beraz, **lursailak proiektu horretan ezarritakora egokitu behar direla**.

V.2.- Urbanizazio-obrak jasotzeko Usurbilgo Udalak duen betebeharrari dagokionez

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluak urbanizazio-obren udal-harrera arautzen du, eta honako hau adierazten du berariaz:

"1.- Behin urbanizazio-obren egikaritzea bukatu eta gero, eragile urbanizatzaileak edo obren sustatzaileak udalari jakinaraziko dio obren entrega edo jasotzea zein egunetan, tokitan eta ordutan egingo den. Jakinarazpen hori egiteko epea gutxienez 20 egunekoa izango da, jasotze-egunaren aurretik. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuetako ordezkariei ere egingo zaie deialdia.."

Administrazioak obrak jasotzearen izaera juridikoa **egintza arautua da**, hau da, udalak egindako obrak behin betiko onartutako Urbanizazio Proiektuarekin bat datozela egiaztatu behar du.

Ildo horretatik, Auzitegi Gorenak 1988ko azaroaren 7ko epaian honako hau ezarri zuen:

*".. Dicha recepción constituye **un acto reglado que la Administración no puede evitar si se le ofrecen las obra en las condiciones debidas**, cuya prueba debe ser aportada por el propietario para justificar que las ha ofrecido en las condiciones debidas" ´.*

Beraz, Hitzarmen Batzordea behartuta dago urbanizazioko obra **publikoak** Udalari lagatzera, Udalak berariazko egintza baten bidez jaso ditzan.

Obrak onartzeak dakar Hitzarmen Batzordearen urbanizazioa mantentzeko betebeharra Usurbilgo Udalari eskualdatzea. Beraz, **hartzen diren obrak Udalak mantendu eta kontserbatu behar dituenak dira**, eta ez lurzoru pribatuko urbanizazio-obrak.

Ondorioz, aztergai dugun kasuan honako hau ondorioztatzen dugu:

1.- Hitzarmen Batzordeak urbanizazio-obrak onartutako Urbanizazio Proiektuan oinarrituta gauzatu ditu. Beraz, Usurbilgo Udala behartuta dago urbanizazio-obrak jasotzera.

2.- Usurbilgo Udalak lagapeneko gune publikoetan gauzatutako urbanizazio-obrak jasotzen ditu, ondoren mantentzeko eta kontserbatzeko.

3.- Usurbilgo Udala behartuta dago Ugartondo **eremuan** egindako

urbanizazio-obrak jasotzera, eta ez lurzoru pribatuetan gauzatutako urbanizazio-obrak.

4.- Ugartondoko eremutik kanpo dauden Urbanizazio Proiektuaren eraginpeko lurzoruak Hitzarmen Batzordeak kudeatu beharko ditu, Usurbilgo Udalak jaso ahal izan ditzan.

Azaldutako guztiagatik, urbanizazio-obren harrera-aktan honako baldintza hauek jasotzea PROPOSATZEN da:

- Urtebeteko bermea ezartzea, bai urbanizazio-obretarako, bai Hitzarmen Batzordeak Urbanizazio Proiektuaren eraginpeko eremutik kanpo dauden lurzoruak kudeatzeko.

- Jarritako abalek, urbanizazio-obrez gain, eremutik kanpo eta Urbanizazio Proiektuaren eraginpean dauden lurzoruen kudeaketa bermatuko dute.

- Hitzarmen Batzordeak erantzukizuna izango du eremutik kanpo dauden lursailei buruz egiten den edozein erreklamazioren aurrean.

Donostian, 2023ko ekainaren 19an.
Abokatua.- Nekane Azarola Martínez
Araudi S.L.P

HARRERA AKTA

Usurbilgo Udalak, sustatzaileek, obra zuzendaritzak eta eraikitzaileak, 2023ko ekainaren 23an izenpetu dute urbaniazioaren harrera akta.

Usurbilgo Udalaren aldetik, udal aparejadoreak, Imanol Etxeberria Galartza jaunak izenpetu zuen akta, beharrezko azterketa eta ikuskapen-bisitaldiak egin ostean. Harrera aktak honela dio hitzez hitz:

Usurbilgo Udala

2023/06/29

Usurbilgo Udala

UGARTONDOKO URBANIZAZIOAREN HARRERA AKTA

OBRA: A-59 (Ugartondo) eremuko urbanizazio proiektua
Espediente zenbakia: HZ.03/2013-0030
Sustatzailea: A-59 Ugartondo eremuko Hitzarmen Batzordea

1.SARRERA

2023ko ekainaren 6an 2944 eta 2948 zenbakidun sarrera erregistroekin Sergio Quintana Mendoza jaunak, A-59 Ugartondo eremuko Hitzarmen Batzordearen izenean, A-59 Ugartondo eremuko urbanizazioaren obra amaierako ondorengo dokumentazioa aurkeztu du:

- Obra amaierako memoria obra zuzendaritzak sinatua.
- Obra amaierako ziurtagiria obra zuzendaritzak sinatua.
- Obra amaierako likidazioa obra zuzendaritzak sinatua.
- Obra bisiten aktak.
- Obra amaierako planoak.
- Obra hondakinen DSC agiriak.
- Obra amaierako kalitate kontrol liburua.
- Argiteriaren legeztapen dokumentuak.

2023ko ekainaren 6an bidalitako emailean aurkeztutako dokumentazioaren harira ondorengo adierazi zitzaion:

OBRA BUKAERAKO DOKUMENTAZIOA

Obra bukaerako ziurtagiriak Elkargo Ofizialen onetsirik ez du.

Obraren jarraipen aktak sinaturik gabe daude. Obra bileren azken akta 2021eko uztailaren 28koa da. Geroztik ez da obra jarraipen bilerik egin?

Obra bukaerako planoak aurkeztu dira instalazioen eskemekin. Obra bukaerako plano topografikoa falta da arketa eta altzari denak jasotzen dituenak udal kartografia eguneratzeko. Planoak DWG formatoan ere bidali behar dira.

Obra zuzendaritzak sinaturiko obra amaierako hondakin kudeaketaren azken txostena falta da.

Instalazioen legeztapenei dagokionez CTaren dokumentazioa, gas instalazioaren dokumentazioa eta telekomunikazio instalazioaren dokumentazioak faltan botatzen ditut.

Zuen erantzunaren zain geratzen naiz.

2023ko ekainaren 7an obra zuzendaritzak emailez ondorengo dokumentazioa helarazi du:

- Hondakinen kudeaketaren azken azterlana.
- Obra amaierako planoa DWG formatoan eta plano topografikoa

2.AURREKARIAK

Usurbilgo Udalak 2009ko irailaren 10 eko ebazpenaren bidez, behin betikoz onetsi zuen A-59 UGARTONDO jarduketa integratuko eremua urbanizatzeko jarduketa programa.

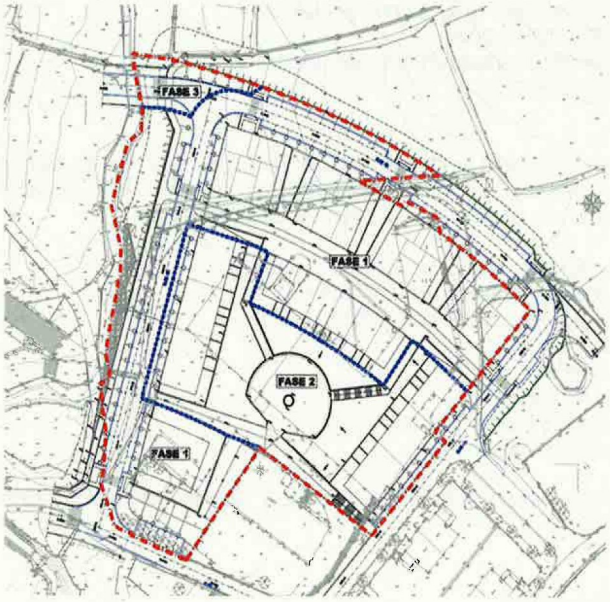
Udalak, 2015eko maiatzaren 25eko ebazpenaren bidez, LEHEN ALDAKETA onetsi zuen.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2016ko abenduaren 20an, behin betiko onartu zuen urbanizazio-proiektua.

2019ko maiatzaren 20an zuinketa akta izenpetu eta urbanizazio obrei hasiera eman zitzaien.

Usurbilgo Udalak, 2022ko otsailaren 17ko ebazpenaren bidez, behin betiko onetsi zuen A-59 UGARTONDO jarduketa integratuko eremua urbanizatzeko jarduketa programaren BIGARREN ALDAKETA.

Aldaketa horren arabera, eremuko urbanizazio eta eraikuntza obrak hiru fase hauetan eginen dira:



2022ko apirilaren 13an Usurbilgo Udalak A-59 Ugartondoko Urbanizazio proiektuaren 1. faseko lanak jaso zituen, jasotze aktaren D eranskinean zehaztu ziren erreserbak zuzentzeko baldintzarekin:

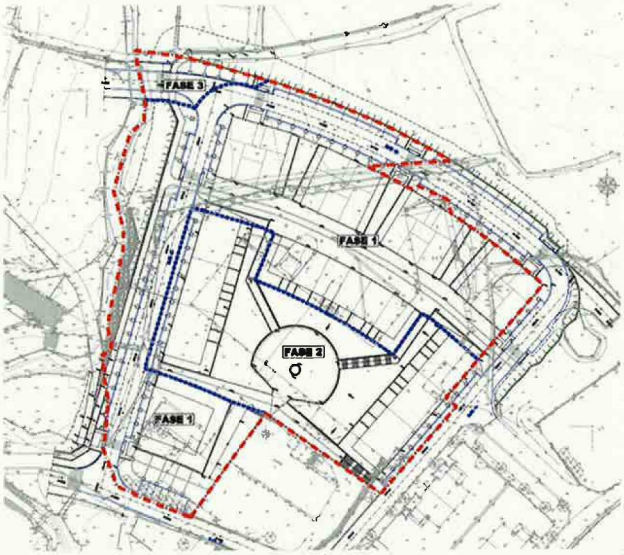
- D.1 atalean obra bukatutzat emateko egin gabeko eta zuzendu beharreko lanak zehaztu ziren.
- D.2 atalean jaso eta bukatutzat ematen diren lanak jaso ziren; tartean *Sukiako G eraikinaren pareko espaloiak zoladura jartzea* eta *Sukiako G eraikinaren parean 2. faseko aparkatzeko tokiak asfaltatu eta pintatzea*
- D.3 atalean egin gabe dauden eta urbanizazioaren 2. fasean jasoko diren lanak zehaztu ziren.

3.AZTERKETA TEKNIKOA ETA PROPOSAMENA

2023ko ekainaren lehen astean eginiko ikuskapen azterketan urbanizazio lanak amaitu direla bermatu da eta azken erremate lanak gauzatzea falta dela bermatu da. Falta diren landaketak 2023ko udazken arte ez egitea erabaki da. Izan ere, landaketak orain egiten badira sustraiak dagokion bezela ez dira sustraituko eta zuhaitzak idortzeko arriskua dago. Falta diren hiri altzariak 2023ko uztailaren hasieran jarriko dira.

Obra amaierako dokumentazioa aztertu dut eta ondorengoak aipatu nahi ditut:

- A-59 Ugartondo eremuko urbanizazioaren lehen faseko Latsari kalearen azpian eta etxearteen azpian garajeak daude. Hau da, lehen fasean jasotzen den urbanizazioaren azalera handiena erabilera publikoa izango duen jabetza pribatua duen eremua izango dela.



- Jarduketa programaren bigarren aldaketan onartutako eremuari dagokion urbanizazioa jasotzea proposatzean da. Hain zuzen ere, goian erantsitako planoan marra gorriz definituriko perimetroaren barnean geratzen den lehen eta bigarren faseari dagokion eremua.

- Usurbilgo udalak ez du eremutik at geratzen den azalerarik jasotzen, UJPean jasota ez daudelako eta jabetza pribatuko lursailak direlako.

- Urbanizazio obra lanek A-59 eremutik at diren eremuetan sortu izan ditzazkeen eraginen erantzukizunak Usurbilgo Udalak ez ditu bere gain hartuko. Izan ere, A-59 Ugartondo eremuko Hitzarmen Batzordearen ardura izan bait da lurraren jabetza kudeatzea.

- Eremutik kanpo egindako urbanizazio-obrak Usurbilgo Udalak jaso ditzan, Hitzarmen Batzordeak urbanizazio-proiektuak eragindako lurzoruak kudeatu behar ditu.

- Hitzarmen Batzordeari dagokio Ugarte baserriari atxikitako horma eraistea. Baserria Ugartondo eremutik kanpo dago, baina muga egiten du. MOYUA HOMES S.L.ek, baserriaren jabeak, udalean baserria birgaitzeko proiektu bat aurkeztu du, horma horren tratamenduari eragiten diona. Beraz, Usurbilgo Udalak proiektu horren txostena egin arte, teknikoki egokitzat jotzen da Ugarte baserriari atxikitako horma mantentzea.

  Udalak ez badu lizentziarik ematen horma hori ordezkatzeko, Hitzarmen Batzordeak Ugarte baserriari atxikitako horma eraitsi beharko du.

- Urbanizazioan diren euri ur eta ur zikinen sareari dagokionez, jabetza pribatuan diren sareak udalak ez ditu bere gain hartuko. Hau da, bide publikoan den lehen erregistro kutxatillatik uraren norantzan beheruntz doan sarea mantenduko du Usurbilgo Udalak.

- Argiteria publikoari dagokionez, urbanizazioa jaso ostean argindar horniduraren titularitate aldaketa tramitatu behar da eta Udalak bere gain hartu beharko du energiaren kostua.

- Proiektuan den C.T. transformazio zentroa I-De enpresari laga beharko zaio.

- Udal lantaldeko zerbitzu ezberdinek egindako ikuskapen azterketetan jasotakoak sustatzaileri jakinarazi zaizkio dagokion zuzenketak gauza ditzaten.

Gauzak honela, bildutako guztiak ondorengo HARRERA AKTA sinatzen dugu :

BAT: Usurbilgo Udalak A-59 Ugartondo eremuko lehen eta bigarren faseari dagokion urbanizazio lanak jasotzen ditu, beti ere ondorengoak kontuan izanik:

- Harrera akta sinatu eta hurrengo egunean hasiko dira berme epealdiak.

- Berme-epea urtebetekoa izango da, harrera-akta sinatzen denetik kontatzen hasita, bai urbanizazio-obretarako- Ugarte baserriari atxikitako horma eraistea barne-, bai urbanizazio proiektuaren eraginpean geratu diren eremutik kanpoko lurzoruak kudeatzeko.

- Jarritako abalek, urbanizazio-obrez gain, eremutik kanpo eta urbanizazio-proiektuaren eraginpean dauden lurzoruen kudeaketa bermatuko dute.

- Usurbilgo udalak ez ditu bere gain hartuko gauzatze lanek A-59 eremutik at diren eremuetan sorturiko eraginak, A-59 Ugartondo eremuko Hitzarmen Batzordearen ardura bait zen lurraren jabetzaren kudeaketa.

  Ondorioz, Hitzarmen Batzordeak erantzukizuna izango du eremutik kanpo dauden lursailei buruz egiten den edozein erreklamazioren aurrean.

- 2023ko udazkenean gauzatuko dira obra bukaerari erantsitako zerrendan aurkezturiko azken landaketak.

- 2023ko uztailaren hasieran jarriko dira falta diren hiri altzariak.

Usurbilgo udala

Imanol Etxeberria (Arkitekto teknikoa)

Sustatzailea:

Imanol Karril (Sukia Eraikuntzak S.L.)

Raquel Salcedo (Jaureguizar S.L.)

Obra zuzendaritza

Santiago Peñalva

Eraikitzailea:

Manex Aldai (Campezo S.L.)

Usurbilen, 2023ko ekainaren 23an

Usurbilgo Udala

2023/06/29

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Hiri Antolamenduko Arau Subdiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko lehen eta bigarren faseari dagokion urbanizazio lanak hartzea, izenpetutako harrera-aktan ezarritako baldintzapean.

BIGARRENA: Urbanizazioa eskuratzen denetik mantenua Udalak hartzea, eta eskuratutako alorrean zerbitzu publikoei erantzuteko erabakiaren berri interesatuei eta Udaleko Zerbitzu batzordeari ematea.

HIRUGARRENA: Udalak eskuratu duen urbanizazioa Udal ondasunen erroldan sartzea.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari, lan taldeko arduradunari, Errenta eta Ondare Teknikariari, Zerbitzuetako Batzordeari eta Kontuhartzailetzari ematea.

2.- JAUREGUIZAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. ENPRESAK, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-59 (UGARTONDO) EREMUKO E PARTZELAN ERAIKITAKO 28 ETXEBIZITZA ETA 28 GARAJEEI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2020-0317).

JAUREGUIZAR Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko E partzelan eraikitako 28 etxebizitza, garaje eta trastelekuen lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2021eko otsailaren 23an eginiko bilkuran, zera erabaki zuen: JAUREGUIZAR Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko E partzelan 28 etxebizitza libre, trasteleku eta garajeak eraikitzeko udal baimena ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	3.165.530,00 €
Obra amaierako ziurtagiria - EMA	1.914.512,83 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 15.620 €
	Fidantza (%120): 18.744 €.

Usurbilgo Udala

2023/06/29

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, obra amaierako dokumentazio aurkeztearekin batera eraikitako 28 etxebizitza, garaje eta trastelekuen lehen erabilera baimena eskatu da.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2023ko ekainaren 23an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena eman dio.

URBANIZAZIOA HARTZEA

Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko Urbanizazioaren Harrera Akta izenpetu du Udalak 2023ko ekainaren 23an.

Gauzak horrela, udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, ikusirik A-59 (Ugartondo) eremuko urbanizazioaren harrera akta 2023ko ekainaren 23an izenpetu dela, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K IA

LEHENDABIZI*:* JAUREGUIZAR Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko E partzelan eraikitako 28 etxebizitza eta 28 garajeei lehen erabilera baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Hilabeteko epean, obra berriko aitortza aurkeztu beharko da, etxearen banaketa horizontalaren aitortzarekin batera, Jabetza Erregistroan inskribatu ondoren.

  Obra berriko aitortzan, aurkeztutako eraikuntzan, baldintza hauek sartu beharko dira terrazei, ataripeei eta arropa eskegitzeari dagokienez:

  - berariaz debekatuko die edozein solairutako etxebizitzen jabeei proiektatutako terrazak ixtea, baita esekitokiak, pergolak, pabiloi estaliak edo, oro har, toldo biribilgarriak ez diren beste edozein elementu jartzea ere. Horiek, instalatuz gero, eraikin osorako eredu eta kolore bakarrera egokituko dira.

  - berariaz debekatuko da proiektatutako ataripeak zurgin-mota ororen bidez ixtea eta, orobat, berotegiak, pabiloi estaliak edo, oro har, azalera eraikia handitzea dakarren edozein elementu jartzea.

  - berariaz debekatuko die jabeei fatxadan jartzea, leihoko esekigailuetan nahiz

terraza edo balkoietan, esekitokietan egin behar dutela adierazita. Beraz, debekatuta dago balkoietan edo terrazetan arropa jartzea, jarduera horrek eragin negatiboa baitu hiriaren estetikan eta eraikinaren beraren apainketan.

– Etxebizitza berriei udal erroldan alta eman aurretik, hilabeteko epean Ondasun Higiezinen gaineko Zergan alta eman beharko zaio U-4 inprimakiaren bitartez. Beraz, Ondasun Higiezinen gaineko Zergan alta eman aurretik inork ezingo du etxebizitzan erroldatu.

Etxebizitza berriak honakoak dira:

KALEA	ATARIA	SOLAIRUA	ATEA
Lakizar kalea	4	01	A
Lakizar kalea	4	01	B
Lakizar kalea	4	02	A
Lakizar kalea	4	02	B
Lakizar kalea	4	03	A
Lakizar kalea	4	03	B
Lakizar kalea	4	04	A
Lakizar kalea	4	04	B
Lakizar kalea	4	Teilatupea	A
Lakizar kalea	6	01	A
Lakizar kalea	6	01	B
Lakizar kalea	6	02	A
Lakizar kalea	6	02	B
Lakizar kalea	6	03	A
Lakizar kalea	6	03	B
Lakizar kalea	6	04	A
Lakizar kalea	6	04	B
Lakizar kalea	6	Teilatupea	A
Lakizar kalea	6	Teilatupea	B
Lakizar kalea	8	01	A
Lakizar kalea	8	01	B
Lakizar kalea	8	02	A
Lakizar kalea	8	02	B
Lakizar kalea	8	03	A
Lakizar kalea	8	03	B

Lakizar kalea	8	04	A
Lakizar kalea	8	04	B
Lakizar kalea	8	Teilatupea	A

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri udal kontuhartailetzari ematea, ordaindu beharreko udal zergen behin betiko kitapena egin dezan.

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

3.- MUNALURRA KALEA 4 ETXEAN JARRITAKO IGOGAILU BERRIARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2020-0469 / 2023-OHAN-0018).

MUNALURRA KALEA 4 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20310546) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunak, Munalurra kalea 4 etxean ijarritako igogailu berriaren lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketarako jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2021eko otsailaren 9an, zera erabaki zuen: MUNALURRA KALEA 4 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20310546) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunari, Munalurra kalea 4 etxean igogailua jartzeko udal baimena ematea ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	172.488,64 €
	224.721,38 euro (Kalitate kontrola kontuan hartu gabe)
Obrari dagozkion hobariak:	% 90 hobaria (Ordenantza Fiskalak, VII. Hobariak, 11.b artikulua) dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.687,85 €
	Fidantza (%120): 2.025,42 €

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, MUNALURRA KALEA 4 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20310546) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunak, Munalurra kalea 4 etxean jarritako igogailu berriaren lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketarako jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

2023/06/29

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2023ko ekainaren 26an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena emateaz gain, hondakinen kudeaketarako ezarritako fidantza bueltatzea proposatu du.

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI*:* Munalurra kalea 4 etxean jarritako igogailu berriari lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2021eko martxoaren 10ean ezarritako 2.025,42 €-tako fidantza (IE 21-2021) itzultzeko agintzea kontuhartzailetzari honako kontu zenbakian: ES41-2095-5069-05-1068839520.

HIRUGARRENA: Erabakia errenta teknikariari jakinaraztea, zergen kitapena egin dezan.

LAUGARRENA: Erabakia diruzainari jakinaraztea, Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko fidantza itzul dezan.

BOSGARRENA: Erabakia berri interesatuari ematea.

4.- MUNALURRA KALEA 16 ETXEAN JARRITAKO IGOGAILU BERRIARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA (ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2020-041 / 2023-OHAN-0017).

MUNALURRA KALEA 16 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20376992) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunak, Munalurra kalea 16 etxean ijarritako igogailu berriaren lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketarako jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko abenduaren 18an, zera erabaki zuen: MUNALURRA KALEA 16 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20376992) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunari, Munalurra kalea 16 etxean igogailua jartzeko udal baimena ematea ematea.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	164.703,55 €

Obra amaierako ziurtagiria:	**225.652,29 euro** (Kalitate kontrola kontuan hartu gabe)
Obrari dagozkion hobariak:	% 90 hobaria (Ordenantza Fiskalak, VII. Hobariak, 11.b artikulua) dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 1.687,85 €
	Fidantza (%120): 2.025,42 €

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, MUNALURRA KALEA 16 ETXEKO JABEKIDEEN ELKARTEAREN (IFK: H-20376992) ordezkaritzan diharduen LUKA ARANGUREN ECHEVERRIA jaunak, Munalurra kalea 16 etxean jarritako igogailu berriaren lehen erabilera baimena eta hondakinen kudeaketarako jarritako fidantza bueltatzea eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, 2023ko ekainaren 26an, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena emateaz gain, hondakinen kudeaketarako ezarritako fidantza bueltatzea proposatu du.

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI*:* Munalurra kalea 16 etxean jarritako igogailu berriari lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2021eko martxoaren 15ean ezarritako 2.025,42 €-tako fidantza (IE 23-2021) itzultzeko agintzea kontuhartzailetzari honako kontu zenbakian: ES60-2095-5069-0610-6833-5990.

HIRUGARRENA: Erabakia errenta teknikariari jakinaraztea, zergen kitapena egin dezan.

LAUGARRENA: Erabakia diruzainari jakinaraztea, Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko fidantza itzul dezan.

BOSGARRENA: Erabakia berri interesatuari ematea.

5.- MILAROS BENGOETXEA BALERDI ANDEREARI, AGINAGAKO AINTZIARRA BASERRIA (AGINAGA 67) ERABERRITZEKO UDAL BAIMENA UKATZEA (ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2023-0159 / 2023-OHAN-0011).

Usurbilgo Udala

2023/06/29

MILAROS BENGOETXEA BALERDI andereak, Aginagako Aintziarra baserria (Aginaga 67) eraberritzeko udal baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitekoak, Joxean Erasun Arancon jaunak, 2023ko ekainaren 22an AURKAKO txostena eman du. Txostenak honela dio hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HANDIAK
AINTZIZAR BASERRIA (AGINAGA AUZOA 67) BIRGAITZEKO OBRA
BAIMEN ESKAERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Milagros Bengoetxea Balerdi
ESKAERA: Aintzizar baserria birgaitzeko obra baimena
ESKAERA DATA: 2023-04-19
KOKAPENA: Aginaga auzoa, 67. Usurbil.
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-011
ERLAZIONATUTAKO ESPEDIENTEAK: HZ.13/2021-224, 2022-HKON-0007 (HZ.13/2022-132)
AURREKONTUA (PEM): 295.101,39 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 940 euro FIDANTZA (%120): 1.128 euro

AURREKARIAK

- 2021eko ekainaren 9an Zaloa Las Hayas Madariagak, Antonio Egiguren Iribarren izenean, Aintzizar baserria (Aginaga 67) handitzeko aukerari buruzko hirigintza galdera egin zuen eta horri lotutako proposamena aurkeztu.

- 2021eko azaroaren 8an udal arkitektoak aurkako txostena eman zuen, besteak beste, honakoak jasotzen zituena:

> *ERAIKIGARRITASUNA HANDITZEA: Proposamenak jasotzen duen eskuhartzeetako bat da lehen solairuan kokatutako 25 m2-ko azalerako eraikin zati bat eraistea (zehazteke dago azalera osoa konputagarria izango litzatekeen), eta behe solairuko terrazaren gainean, 50 m2 inguruko gorputza gehitzea. Eraitsitako zatiaren eraikigarritasuna zehazki ezagutu gabe, esan daiteke gutxienez 25 m2-ko handitzea suposatzen duela eskuhartzeak.* ***Egun finkatuta dagoen eraikigarritasuna handitzea ez da onargarria.***
>
> *ONDAREAREN BABESA: (...) Hortaz, eraikinean* ***edozein eskuhartze egiteko baimena lortu aurretik, orubearen baloreari buruzko eta proiektuaren eraginari buruzko ikerketa aurkeztu beharko da Gipuzkoako Foru Aldundian, Proiektu Arkeologikoaren beharrari buruz dagokion ebazpena eman dezan.***

- 2022ko martxoaren 22an, Jose Miguel Toledo Echepare jaunak, Antonio Egiguren Iribarren izenean, Aintzizar baserria birgaitzeko aukerari buruzko

informazioa eskatu zuen.

- 2021eko apirilaren 21ean udal arkitektoak txostena eman zuen, honako ondorioak jasotzen zituena:

> *C.1. Txosten honetako A eta B ataletan adierazitako aurrekariak ikusirik eta araudia kontsultatuta, arkitekto honek txosten hau egiten du, alderdi juridikoak izan ezik:*
>
> – *Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioetan ezartzen den bezala,* ***ez da onartuko baserriak handitzea bizitegi-erabilerarako****.*
> – *Edozein handitze lana, zeina ezin izango den egoitza erabilerarako, ezin izango da 50 m² baino gehiago izan.*
> – *Handitze horietan, estalkiek lehendik dauden hegal eta gailurrekin jarraitu beharko dute; beraz, ezin izango da estalkia altxatu.*

- 2023ko apirilaren 19an Milagros Bengoetxea Balerdi andreak Aintzizar baserria handitzeko obra baimena eskatu du.

TXOSTENA

Aurrekarietan adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Oinarrizko Proiektua aurkeztu du (Iñigo Unanue Uranga arkitektoak sinatua, baina dagokion elkargoak ikus-onetsi gabe), honakoak jasotzen dituena, besteak beste: Memoria, EKT betetzen duela baieztatzen duen justifikazioa, Hondakinen Kudeaketari buruzko Azterlana, Aurrekontua eta Planoak.

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honakoa esan daiteke:

- HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA: Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, Aintzizar baserria ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan dago, hain zuzen, Nekazaritza eta Abeltzaintza Berezi Babesteko kategoria duen lurzoruan.

Era berean, baserria kultur ondarearen katalogoan jasota dago, hain zuzen, Ondare Arkeologikoa ataleko 3. kategorian (Balizko eremu arkeologikoak).

Baserriaren handitzeari dagokionez, aplikagarria den hirigintza erregimena kontuan hartuta, indarrean diren Arau Subsidiarioen arau orokorren 54. artikuluak dioena azpimarratu nahi da:

> *d) BASERRIEN ZABALKUNTZA, HORIEN USTIAKUNTZARI LOTUTAKO ERABILERETARAKO. XEDAPEN PARTIKULARRAK*
>
> *1.* ***Baserrien ustiakuntzari lotutako erabileretarako****, eraikinen zabalkuntzak artisau eraz gauzatu ahal izan daitezen idazten dira honako erizpideak.*
> *2. Eraikitako azalerak ezingo ditu gainditu* ***50 m²****.*
> *3.* ***Erabilerak*** *honakoak izango dira:*
> *-* ***Garajea*** *eta lanabesen* ***edo*** *eta nekazal produktuen* ***biltegia****.*

Usurbilgo Udala

2023/06/29

*4. **Zabalketa ezingo da erabili egoitzerako** edo eta ganadua gobernatzeko.*
*5. **Barne zatiketarik ez da baimenduko**.*

Orain aurkeztutako proiektuaren arabera, baserriaren eranskina (edo tolarea) eraistea eta lehenengo solairua handitzea proposatzen da, baserriaren estalkia profil berarekin luzatuz eta egungo terraza estaliz. Zabaldutako azalera horretan (100 m² gutxi gorabehera), biltegiarekin batera, bizitegi erabilera proposatzen da (sukaldea eta egongela).

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan hartuta, eta alde batera utzita bizigarritasun baldintzak edota bestelako alderdiak (beharrezkoak diren baimen sektorialak...), ikusirik proposatutako antolaketa ez datorrela bat indarrean den araudiarekin, Aintzizar baserria handitzeko obra baimen eskaerari KONTRAKO txostena idazten zaio.

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 Teknikaria

Izta.: Joxean Erasun

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI*:* MILAROS BENGOETXEA BALERDI andereari, Aginagako Aintziarra baserria (Aginaga 67) eraberritzeko udal baimena UKATZEA udal arkitektoak bere txostenean emandako arraoziengatik.

BIGARRENA*:* Erabaki honen berri interesatuari emango zaio.

Eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 09:45ak direnean. Eta aztertutakoa eta erabakitakoa jasota gera dadin akta hau jaso da, alkateak izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.