



Usurbilgo Udala

2024/02/27

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2024KO OTSAILAREN 27AN
GOIZEKO 9:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

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

Idazkaria: Xabin Juaristi Arrieta.

Ez da bertaratu: Joxe Mari Lizaso Azkonobieta.

1.- 2024KO OTSAILAREN 15EKO TOKIKO GOBERNU BATZARREKO AKTA ONARTZEA.

Batzarkideek 2024ko otsailaren 15eko Tokiko Gobernu Batzarreko akta aho batez onartu dute.

**2.- MOYUA HOMES SL ENPRESARI HAAS-ETAKO A-100 (UGARTE) EREMUAN
KOKATUTAKO UGARTE BASERRIAN 18 ETXEBIZITZA, GARAJE ETA TRASTELEKUAK
ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.**

ESP.ZK.: HZ.04/2024-0013
2024-OHAN-0001

MOYUA HOMES SL enpresak, Ugarte baserrian, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-100 (Ugarte) eremuan, 18 etxebizitza, garaje eta trasteluek eraikitzeke Oinarrizko Proiektua aurkeztearekin batera, dagokion udal baimena eskatu du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	1.740.186,24 €
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 16.154,62 €
	Fidantza (%120): 19.385,54 €.

KONTROL ARKEOLOGIKOA

Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Turismo, Gazteria eta Kirol Departamentuko Kultura Zuzendari Nagusiak, 2023ko abenduaren 27an helarazi du Ugarte baserrian proiektu arkeologikoa gauzatzeko emandako baimenaren jakinarazpena. Honela dio:

2023ko abenduaren 26an Kultura Zuzendaritzak EBAZPENA eman du:



Usurbilgo Udala

2024/02/27

GAIA: Esku-hartze arkeologikoa
LEKUA: Ugarte baserria
HERRIA: Usurbil
INTERESDUNA: Moyua Homes SL
ZUZENDARIA: Zohartze Galan Zumeta
ERREGISTRO ZK: 7779 **ESPEDIENTE ZK:** 090/2023

Moyua Homes SL enpresak idatzi bat aurkeztu du Gipuzkoako Foru Aldundiaren Departamentu honetako sarrera erregistroan. Idatzi horretan baimena eskatzen da goian aipatzen den proiektu Zohartze Galan Zumeta arkeologoaren zuzendaritzapean.

Hori guztia ikusirik dagokion txostena eman dute Departamentu honetako zerbitzu teknikoek, eta bertan diote ez dutela eragozpenik ikusten aurkeztutako proiektu arkeologikoa ontzat emateko.

Azaldutako guztia kontuan harturik, eta dagokion zerbitzu teknikoek egindako txostena ikusirik, dituen eskumenak erabiliz, Lankidetzako zuzendari nagusia, Kulturako zuzendari nagusiaren ordean, honako hau,

EBATZI DU

Lehena.- Interes Arkeologikoa aitortu aurkeztutako jarduketari, eta ondorioz baimena ematea Zohartze Galan Zumetari eta bere izenean Moyua Homes SL enpresari goian aipaturiko proiektu arkeologikoa gauzatzeko. Hala izango da Euskal Kultura Ondareko 6/2019 Legearen 66.1 artikulua ezartzen duena betetzeko, zuzendaritza nagusi honen esku dagoen arloan, eta beti ere, jarraian aipatzen diren honako baldintza hauek betetzen badira:

- Lanen hasiera eta amaiera GFA-ko Departamentu honi jakinarazi beharko zaio. Hasiera astebeteko aurrerapenarekin gutxienez eta amaiera aste bete pasa ondoren gehienez.
- Kata arkeologikoa bukatu bezain laster, berriro estali beharko dira lurak, aurretik zeuden moduan utziaz.
- Barruko zurezko egituraren dokumentazio zehatza, konpartimentazioak eta igeltserotzalanakkendu ondoren.
- Hustuketaren kontrol arkeologikoa, laginketa dendrokronologikorako interesgarriak diren zurezko piezak erregistratzeko, eta, ahal bada, berrerabiltzeko. Egituraren eraikuntzaestratigrafia erregistratzea du helburu. Analisi dendrokronologikorako, zurezko egituraren laginketa egiteko beharra ezartzen da, piezen zeharkako sekzio osoak bilduz, motozerrarekin ebakiz.
- Obrako indusketaren aurreko zundaketa arkeologikoak, -3 m-ko kotaraino egingo direnak. Zundaketa arkeologikotzat jotzen da Euskal Kultura Ondarearen Legean ezarritakoa.
- Baimen honi dagokion txostena paperean eta formatu informatikoan (Word, Pdf) aurkeztu beharko da bere garaian.
- Baimenaren titularrak berak zuzendu beharko ditu jarduera arkeologikoak eta jarduera horiek bertatik bertara ikusi beharko ditu. Baldin eta, justifikatutako arrazoiak direla medio, titularrak jarduerak bertatik bertara zuzentzea ezinezkoa badu, horren berri eman beharko dio kasuan kasuko GFAko Departamentu honi eta bere



Usurbilgo Udala

2024/02/27

erantzukizuna beste pertsona baten esku utzi beharko du, zeinak titularra ez dagoenean jardueren zuzendaritza bere gain hartzeko zenbait baldintza bete beharko baititu, titulazioari, gaitasun profesionalari eta behar besteko ezagutzari dagokienez.

- Baimenaren onuradunak baimena ematen du berak egindako oroitidazki zientifikoa Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusiaren Arkeologia Artxiboan egon dadin baita ere Foru Aldundiaren Web orrian eskegita edonork kontsulta ahal dezan.
- Baimenaren onuradunak baimena ematen dio GFA-ri Kultura Zuzendaritza Nagusiari aurkeztu dion materiala zabalkunde lanetarako erabili ahal dezan. Nolanahi ere, argazkien egilea edo jatorria.

Bigarrena.- Arkeologi zundaketaren ondorioz aparteko aztarna arkeologikorik azalduz gero, berehala berri emango zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentu honi, bidezko izanez gero, beharrezkoak suertatzen diren neurriak hartu ditzan.

Hirugarrena.- Baimen hau hirugarrenen kalterik gabekoa da, eta ez du salbuesten lanak egin aurretik derrigorrezkoak diren beste baimenak eskatu behar izatea, ezta bere edukia aurreikusten.

Ebazpen honek ez dio amaiera ematen administrazio bideari. Hortaz, ebazpen honen aurka **GORA JOTZEKO ERREKURTSOA** aurkez diezaioke interesatuek Kultura, Lankidetzeta, Gazteria eta Kirol Departamentuko Foru Diputatuari, jakinarazpenaren biharamunetik hasita **HILABETEKO** epean. Dena dela, egoki deriotzen beste edozein aurkez daiteke.

TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Oinarrizko Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoek, Amaia Illarreta Izeta eta Nora Erdozia Ibañez andereek, 2024ko otsailaren 21ean honako ALDEKO txostena eman du hitzez hitz:

01_2024OHAN001

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari

OBRA HANDIAK

**UGARTE BASERRIAN, A-100 (UGARTE) EREMUAN, 18 ETXEBIZITZA,
GARAJE ETA TRASTELEKUAK ERAIKITZEKO OBRA BAIMEN
ESKAERARI TXOSTENA**

ESKATZAILEA: Moyua Homes, SL

ESKAERA: Ugarte baserrian, A-100 (Ugarte) eremuan, 18 etxebizitza, garaje eta trastelekuak eraikitze baimena

ESKAERA DATA: 2024-01-09

KOKAPENA: A-100 Ugarte

ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2024-OHAN-001 (HZ.04/2024-013)

AURREKONTUA (PEM): 1.740.186,24 euro

HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 16.154,62 € FIDANTZA (%120):



19.385,54 €

2024ko urtarrilaren 9an, Aitor Abaunz Colina jaunak, Moyua Homes SL enpresaren izenean, Ugarte baserrian, A-100 (Ugarte) eremuan, 18 etxebizitza, 18 garaje eta 7 trasteleku eraikitzeke obra baimena eskatu zuen. Horretarako, dagokion Oinarrizko Proiektua eta Foru Aldundiaren Arkeologia Proiektuaren buruzko ebazpena aurkeztu zituen.

AURREKARIAK

- HZ.13/2008-0332 eta HZ.01/2011-0107: Larrain S.L enpresak Ugarte Baserria birmoldaketarako aurre proiektua aurkeztuz galdera urbanistikoa egin zuen 2008 urtean. Kontsulta horri lotuta "A-100 Ugarte Eremuko HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA" aurkeztu zuen, zegokion izapidetzearen ondoren 2012ko ekainaren 26an behin betiko onartu zena. Besteren artean, sestra gaineko eraikigarritasuna mantenduz 18 etxebizitza antolatzeke aukera jaso zen.
- HZ.01/2016-0015: 2016 urtean Larrain S.L enpresak A-100 (Ugarte) eremuko Birpartzelazio Proiektua aurkeztu zuen, eta 2018eko maiatzaren 31n behin betiko onartu zen (jabetza erregistroan inskribatu aurretik Larrain S.L-k Usurbilgo Udalarari egin beharreko ordainketa egina dago)
- HZ.06/2017-0288: 2017ko maiatzean Ugarte baserriaren estalkiaren egoera kezkagarriaren inguruan udal arkitektoak egindako txostena kontutan hartuta, Udalak hainbat errekerimendu egin zizkion Larrain S.L enpresari baserriaren babesa, segurtasuna eta egonkortzea bermatuko dituen berehalako neurriak aginduz eta hertsatze isunak ezarriz. Udalak hainbat dekretu eman zituen berehalako neurriak aginduz, harik eta egoera hark teilatuan eragindako azalera handiko zuloa 2019 urtean modu probisionalean estali zen arte.
- HZ.13/2017-481: 2017ko abenduan Larrain S.L enpresak A-100 (Ugarte) eremuan, Ugarte baserrian, 16 etxebizitza, garaje eta trastelekuak eraikitzeke aurreproiektua aurkeztu zuen udalean. Udalak kontrako erantzuna eman zuen udal arkitektoaren txostenean oinarrituta *aurreproiektuak ez zuelako betetzen indarrean diren AASSTB-a eta Plan Berezian ezarritakoak.*

Besteak beste, txostenak aurreproiektuak baserri osoa berreraikitzea aurreikusten zuela eta hori ez zela onargarria zioen: *baserri osoa berreraikitzea ez da onargarria*. Baserriaren *hustuketa eta berreraikitzea onartzeko, beti ere altxaera eta intereseko elementuak mantendu beharrekoak/iraunkorrek dira.*

- 2020ko otsailean, Larrain S.L enpresak Ugarte baserrian etxebizitzak egiteko dokumentua aurkeztu zuen udalean (modu informalean, ez erregistrotik). Udal arkitektoak egindako txostenean zioen, *proposamena ez zela bideragarria Larrain S.L-k aurkeztutako dokumentuan Ugarte baserriaren erabateko berreraikitzea proposatzen zelako, ez zati batena; hau da, egungo eraikuntza guztia eraitsi eta berri bat egitea proposatzen*



zelako.

- 2023OHAN0019: 2023ko uztailean Moyua Homes S.L. enpresak "A-100 Ugarte" eremuan dagoen Ugarte baserriaren zati bat eraisteko baimena eskatu zuen udalean. Udalak kontrako erantzuna eman zuen udal arkitektoaren txostenean oinarrituta *aurkeztutako proiektuak ez baititu betetzen txostenean aipatutako hirigintza eta ondare babeserako zehaztapenak*. Baimena ukatzearekin batera, Ugarte baserriaren mantentze egoera txarra dela eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan xedatutako kontutuan izanik, *ondarearen babesa, segurtasuna eta egonkortasuna bermatzen duten neurriak hartzea* agindu zen.

- 2023-HXEA.001 / HZ.01 2023-346: 2023ko irailean Moyua Homes S.L. enpresak "A-100 Ugarte" hirigintza eremuaren Xehetasun Azterketa aurkeztu zuen. Hasierako onarpena eman eta espedientea jendaurrean jarri zen (2023ko urriaren 11ko GAO, 197. zk). Jendaurreko epealdian ez zen alegaziorik izan eta Usurbilgo Plenoak abenduaren 20an Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-100 (Ugarte) eremuko Xehetasun-Azterketa behin betikoz onartzea erabaki zuen (2024ko urtarrilaren 4ko GAO, 3. zk), ohartarazpen hauekin:
 - *Xehetasun Azterketa behin betiko onartu ondoren, partzela pribatuan proposatutako lerrokaduren aldaketak erregularizatzeko espedientea tramitatu eta onartu beharko da*
 - *Xehetasun Azterketan jasotako lerrokadurak gehienezkoak izanik, bertan antolatuko den eraikigarritasunak indarrean diren Usurbilgo AASS-ek eta «A-100 Ugarte Eremuko Hiri Antolamendurako Plan Berezia»-k ezarritakoa bete beharko du.*
 - *Eremuan egin nahi den edozein esku-hartzek baserriaren ondare arkitektonikoari eta ondare arkeologikoari dagokion babes erregimena bete beharko du.*

- *Ondare arkitektonikoari dagokionez Ugarte baserriari bere interesa elementu bakanetan, fatxaden osaketetan eta aldameneko eraikuntzekin duten harremanean, edo guztiaren itxura homogeenan datzan ondasun higiezinak, eta oinarrian, ingurune balioa egozten zaio. Historikoki duen garrantziaz gain, egungo baserrian nabarmentzen diren elementuak etxearen hego-ekialdeko fatxada, leiho eta ateetako harlanduak eta zurezko bilbapenak dira.*

Beraz, Xehetasun Azterketak Ugarte baserrian AASSak antolatzen dituen etxebizitzak 80/2022 Dekretura egokitzeko proposatutako egokitzapenak jasoko dituen Eraikuntza Proiektuak egungo fatxaden ezaugarri nagusiak errespetatutako ditu, tartean leiho eta ate inguruko harlanduak eta fatxadako egurrezko elementu eta bilbadurak errespetatu, zaindu eta agerian jarri beharko ditu. Teilatu-hegalek egungo dimentsio berak izango dute eta igogailuaren kasetoia ezingo da estalki planotik kanpo atera.



- *Ondare arkeologikoari dagokionez, 3. kategoriako Balizko Eremu Arkeologikoa izanik, edozein esku-hartzek orubearen baloreari buruzko eta proiektuaren eraginari buruzko ikerketa bat eduki beharko du, eta Gipuzkoako Foru Aldundia izango da Proiektu Arkeologiko baten beharra eta hedadura zehaztuko duena, beharrezkoa balitz.*
- 2023-HBES-040: Moyua Homes SL enpresak Ugarte baserrian esku-hartze arkeologikoa egiteko Gipuzkoako Foru Aldundiko kultura zuzendaritzan egindako eskaerari buruzko ebazpena jaso da udalean, zeinak *interes Arkeologikoa aitortzen dion aurkeztutako jarduketari, eta ondorioz Zohartze Galan Zumetari eta bere izenean Moyua Homes SL enpresari baimena ematen dio Ugarte baserrian proiektu arkeologikoa gauzatzeko, beti ere, ebazpenean ezarritako baldintzetan.*

Erlazionatutako espedienteak:

- HZ.13/2008-0332 eta HZ.01/2011-0107: Ugarte Baserria birmoldaketarako aurre proiektua aurkeztuz galdera urbanistikoa eta horri lotuta “A-100 Ugarte Eremuko HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA”
- HZ.01/2016-0015: A-100 (Ugarte) eremuko Birpartzelazio Proiektua
- HZ.06/2017-0288: Ugarte baserriaren babesa, segurtasuna eta egonkortzea bermatuko dituen berehalako neurriak aginduz eta hertsatze isunak ezarriz Udalaren errekerimenduak.
- HZ.13/2017-481: A-100 (Ugarte) eremuan, Ugarte baserrian, 16 etxebizitza, garaje eta trastelekuak eraikitze kontsulta (kontrako txostena)
- 2023OHAN0019: “A-100 Ugarte” eremuko Ugarte baserriaren zati bat eraisteko baimena (kontrako txostena).
- 2023-HXEA.001 / HZ.01 2023-346: “A-100 Ugarte” hirigintza eremuaren Xehetasun Azterketa
- 2023-HBES-040: Esku-hartze arkeologikoa Ugarte baserrian.

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Oinarrizko Proiektua aurkeztu du. Dokumentua memoriak (besteak beste: agenteak, aurrekariak, proiektuaren deskribapena, eraikuntza memoria, Eraikuntzako Kode Teknikoaren betetzea, irisgarritasun eta bizigarritasun baldintzen betetzea, gutxi gorabeherako aurrekontua eta hondakinen kudeaketa azterlana) eta planoek (planeamenduarekiko kokapen-planoa, kokalekuaren plano, gaur egungo egoerare planoak, urbanizazio-planoa, solairuen plano orokorrak, estalkien planoak, altxaerak eta sekzioak) osatzen dute. Guztia Juan Antonio Barrenechea Bachiller, Jon Iriondo Goena, Juan Antonio Barrenechea Lartategui eta Josu Iriondo Enparantza arkitektoek sinatua, eta dagokion elkargoak ikus-onetsita dago (COAVN 2023-11-29).

Aurkeztutako Oinarrizko Proiektuak Ugarte baserrian 18 etxebizitza, 18 garaje eta 7 trasteleku eraikitzea jasotzen du, garaje eta trastelekuak



Usurbilgo Udala

2024/02/27

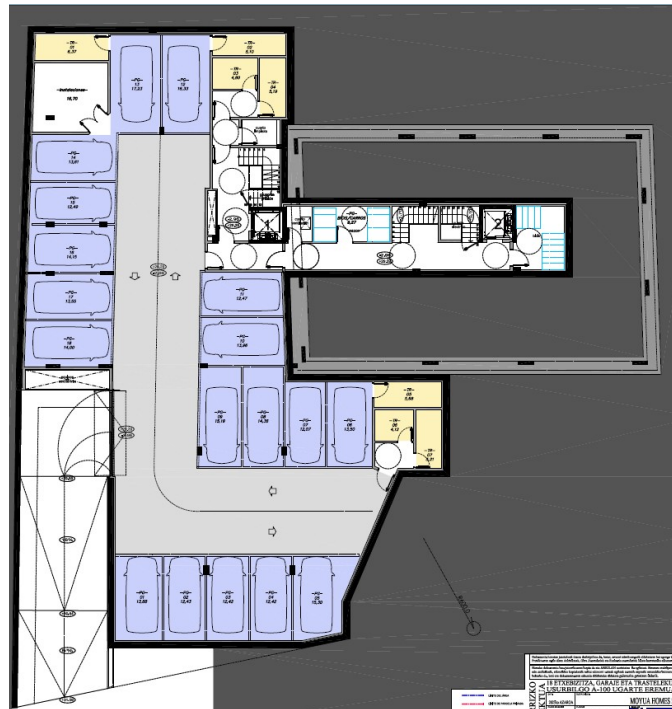
AASek sestra azpian onartutako soto oin berri baten antolatzen direlarik.

Proiektuak egungo baserriaren bolumen nagusia mantentzea proposatzen du, barrualdea hustu eta berreraikiz (azpiko irudian karratu urdina). Hala, bolumen nagusiaren fatxadak mantenduko dira haien konposizioa birmoldatuz (bao berriak ireki, moldatu edo ezabatu, zein balkoiak gehituz) 80/2022 Dekretuko bizigarritasun baldintzak bete ahal izateko. Proiektuak fatxadetako harrizko eta egurrezko elementuak mantendu eta berrezarriko direla dio, elementu horiek egoerak horretarako aukera ematen badu.

Aldiz, Arau Subsidiarioek baimentzen duten sestra azpiko garajeetarako soto oina eraiki ahal izateko (zimenduak eta sotoko horma berriak), proiektuak baserriaren bolumen nagusiari atxikita iparraldera dauden bi gehigarrien bolumenak guztiz berreraikitzea proposatzen du (karratu gorria), eta behin soto oina eraikita, baserriaren bolumen eta fatxada horiek berrezartzea egungoaren konposizio ezaugarri nagusiak mantenduz. AASsetan aparkalekuetarako antolatutako sotoaren eraikigarritasuna berreraikiko den bolumen honen azpian eta eraikinik gabeko baserriaren partzela pribatuaren azpian egingo da, baserriaren bolumen nagusiaren azpian gutxieneko esku-hartzea eginez. Aipatzen da ere, eraikuntzaren zati hau egoera txarrean dagoela eta esku-hartze sakona behar du.



Egungo fatxada nagusia: iparraldeko bolumena (gorria) eta jatorrizko bolumen nagusia (urdina)



Fatxada nagusia Oinarrizko Proiektuan
Soto oina

Erlazionatutako espedienteak eta orain aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honako hau esan daiteke:

- **DDOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA:** Proiektua dagokion teknikari eskudunak sinatu du eta Eraikuntzako Kode Teknikoak agintzen duen gutxieneko dokumentazioa barne hartzen du. Hortaz, ontzat ematen da.
- **HIRIGINTZA ARAUDIAREN BETETZEA:** Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai den eraikina A-100 Ugarte eremuan kokatzen da, hiri lurzoru sailkapena eta etxebizitza kalifikazioa duen eremuan, hain zuzen ere. Bertan indarrean dira:

2012urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko Plan Berezia
2016 urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko Birpartzelazio Proiektua
2024 urtean behin betiko onartutako A-100 Ugarte Eremuko Xehetasun Azterketa

Bete beharreko hirigintza-parametroei dagokienez, hona hemen indarrean diren Plan Bereziak zein Xehetasun Azterketak ezartzen dituztenak eta Oinarrizko Proiektuak proposatutakoak:

Plan

Oinarrizko Proiektua



Berezia/Xehetasun Azterketa			
Kalifikazio xehatua	Etxebizitza librea	Etxebizitza libreak	BETETZEN DA
Lursailaren azalera	1.914 m ²	1.914 m ²	BETETZEN DA
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa	660 m ²	656,12 m ²	BETETZEN DA
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa	1.800 m ²	1.741 m ²	BETETZEN DA
Etxebizitza kopurua	18	18	BETETZEN DA
Aparkalekuak partzela pribatuan	18	18	BETETZEN DA
Profila	S/PB/2PA/BC	Sotoa, behe solairua, bi goi solairu eta estalkipea	BETETZEN DA
Sestra azpiko erabilerak	Garajeak eta erabilera osagarriak	Garajeak eta erabilera osagarriak	BETETZEN DA
Sestra gaineko erabilerak	Etxebizitza	Etxebizitza	BETETZEN DA
Lerrokadurak	Gehienekoak	Planoetan justifikatuak	BETETZEN DA

Eraikigarritasuna: Sestra gaineko eraikigarritasuna betetzeari begira, proiektuak eraikigarritasun konputoari lotutako udal irizpideak kontuan hartzen ditu, baina Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzeko 80/2022 Dekretuaren irizpideak betetzearen justifikazioa falta da.

Udal irizpideak kontuan hartuta, ontzat eman daiteke proposatutako 1.741 m²(t) ko azalera eraikia (egungoak 1.800 m²(t) ditu). Edonola ere, Exekuzio Proiektuan 80/2022 Dekretuak eraikigarritasunaren konputoari lotutako irizpideak betetzearen justifikazioa ere jaso beharko du.

Eraikinaren barne sestrak eta altuerak: Behe solairuaren sestrak bat datoz planeamenduan onartutakoekin (+32,25 eta +33,25). Edonola, Exekuzio Proiektuak indarrean den planeamenduak finkatutako altuerak, sestrak eta bolumena bete beharko ditu.

Eraikinaren lerrokadurak: Oinarrizko proiektuak baserriaren egungo iparral-mendebaldeko lerrokadurak aldatzen ditu. Batetik, baserriaren atzealdean dauden eranskinak ezabatzen dituelako, eta bestetik, ipar-mendebaldeko mugan eraikinaren eta partzela pribatuko mugaren artean pribatutasun espazio bat sortzen duelako. Aldatutako lerrokadura hauek soto oinean eraikiko den bolumen berriaren lerrokadurekin bat datoz, eta A-100 Ugarte eremuko Xehetasun Azterketan sestra gainean ezarritakoa betetzen dute, Xehetasun Azterketakoak gehieneko lerrokadurak zirelako. Sestra azpian, oinarrizko proiektuak garajerako ezarritako lerrokadurak ere bat datoz Xehetasun Azterketak ezarritakoarekin.



Exekuzio proiektuak ere betetzen dituela egiaztatzeko, beharrezkotzat jotzen diren gainjarritako plano guztiak aurkeztuko dira.

Fatxadan eta estalkian bao berriak irekitzea: Oinarrizko proiektuak 80/2022 Dekretuko bizigarritasun baldintzak bete ahal izateko bai fatxadan eta baita estalkian ere bao berriak irekitzea proposatzen du. Aldaketa hauek onargarriak dira Plan Bereziak ezartzen duen moduan *etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak betetzeko bao berriak irekitzea baimentzen da, bai fatxadan eta bai estalkian, beti ere antolaketa eta eraikuntza tipologia errespetatzen delarik*. Ondare ikuspegitik txosten honen hurrengo ataletan jaso dira proiektuak bete beharreko zehaztapenak.

Estalkia: Oinarrizko proiektuak estalkia berregitea proposatzen du, bizigarritasun baldintzak betetzeko honen altuera eta malda pixka bat moldatuz. Honek eraikigarritasuna gehitzen du baina iparraldeko fatxadako bolumenak ezabatu direnez eraikigarritasun hau baliatzen du, guztirako balioa handitu gabe. Era berean, iparraldeko isurialdean 80/2022 Dekretua betetzeko bi irekidura proposatzen dira. A-100 Ugarte eremuko Xehetasun Azterketak baimentzen zituen aipatutako estalkiaren moldaketak eta beraz ezarritakoa betetzen du. Exekuzio proiektuak ere Xehetasun Azterketak ezarritako estalkiarentzat jarritako altuerak eta maldak bete beharko ditu eta estalkiaren berregiteko zurezko egitura egingo da (oinarrizko proiektuan hala jaso da). Ondare ikuspegitik txosten honen hurrengo ataletan jaso dira proiektuak bete beharreko zehaztapenak

Eraikinaren hegalek eta teilatu-hegalak: Oinarrizko proiektuaren hegalek A-100 Ugarte eremuko Xehetasun Azterketan ezarritakoarekin bat datoz. Exekuzio proiektuan ere bete beharko da eta egungo baserriaren materialak berberak erabiliko ditu.

Partzela pribatuaren mugak: Oinarrizko proiektuaren partzela pribatuaren mugak A-100 Ugarte eremuko xehetasun azterketan ezarritako mugekin bat datoz. Dena den, mugatutako partzela ez dator bat birpartzelazio proiektuan onartutakoarekin, horregatik, Xehetasun Azterketaren onarpenean ezarritako baldintza bete beharko da eta partzela pribatua proposatutako muga aldaketa erregularizatzeko proiektua tramiterako aurkeztu beharko da.

- URBANIZAZIO OBRA GEHIGARRIEN PROIEKTUA: Oinarrizko proiektuak ez du urbanizazio gehigarria zehazten. Exekuzio Proiektuak urbanizazio obra gehigarrien proiektua jaso beharko du. Bertan zehaztu beharko da, besteak beste, planeamenduak ezarritako 10 aparkalekuen kokapena.
- ONDARE BABESA - ARKITEKTONIKOA: Ondare arkitektonikoari dagokionez, honakoa da baserria berreraikitzeke proiektuak bete beharreko babes araubidea:

Euskal Kultura Ondarearen legedia: Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzen duen azaroaren 30eko 14/2023



Usurbilgo Udala

2024/02/27

Legearen 1. artikulua kontutan hartuta, Ugarte Baserria “Udal-babeseko kultura-ondasunen” sailkapena izango du. Beraz, bere babes-araubidea hirigintza plangintzan eta udal katalogoan zehaztu dena da.

A-100 Ugarte eremuaren Plan Berezia: Plan Bereziak Ugarte baserriaren babes maila zehazten du 1.2.9 artikuluan: *Eraikuntza hauetan bere bolumetria, kanpoko itxura eta distribuzio tipologiko eta egitura oinarrikoa katalogatuz hartuko da. Eraikuntza handitzea onartuko da, bere hustuketa eta berreraikuntza, interesa duten elementuak iraunkortzat hartuz, eta interesa duten elementuen gaineko interbentzioaren definizio adieraziarekin.*

Plan Bereziak fatxadetan bao berriak irekitzea ere baimentzen du honela: *etxebizitzan bizigarritasun baldintzak betetzeko bao berriak irekitzea baimentzen da, bai fatxadan eta bai estalkian, beti ere antolaketa eta eraikuntza tipologia errespetatzen delarik.*

AASSen Katalogoa: Bestetik, AASSetan Ugarte baserriaren babes maila ondare arkitektonikoari dagokionez “3. *Kategoria. Herri mailako interesa duten beste ondasun higiezinak*” babes maila hau du: *Batez ere bere interesa elementu bakanetan, fatxaden osaketetan eta aldameneko eraikuntzekin duten harremanean, edo guztiaren itxura homogeen datzan ondasun higiezinak, eta oinarrian, ingurune balioa egozten zaie. Esku-hartze erregimena, erreforma, EHAako 317/2002 dekretuaren arabera.*

317/2002 Dekretuak, eraikuntzen birgaitze esku-hartzeen sailkapena egiterakoan ERREFORMA esku-hartzeak honela zehazten ditu: *eraikuntzako esku-hartze mota bat da, kontsolidazioko esku-hartzerako adierazitako helburuetarako eta, gainera, hauetakoren baterako edo guztietarako:*

- a) *Barneko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea (funtsezko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak sartzearen ondoriozko egokitzapen txikiak gainditzen dituena).*
- b) *Egitura-elementu hauen posizioa, kota, forma eta neurriak aldatzea: Barne-hormak eta gangak / Zutabeak, forjatuak eta gangak. / Eskailerak./ Estalkia.*
- c) *Barruko eta kanpoko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuak kontserbatuz, betiere konposizio-unitatea zainduz.*

Foru Aldundiaren txostena: Aipatu ere, Plan Bereziaren tramitazioan Foru Aldundiaren kultura ondarearen babesaren inguruko txostena jaso zen eta honakoa zen ondorioa:

Aipatu dugun moduan, erreferentziako eraikina ez da zermugatutako kultur ondasuna eta ez du egun horrelako espedienterik hasita. Horrenbestez, aurkeztutako dokumentuak ez luke 7/1990 Legeak, Euskal Kultur Ondareari buruzkoak, bere 29. artikuluan dionari jarraituz, aurretiko baimenik eskatu beharrik izango Gipuzkoako Foru Aldundiari.



Usurbilgo Udala

2024/02/27

Hala ere, plan bereziak eraikinaren estalkian egin daitezkeen esku hartzeei buruz ezarritakoak, udalak eraikinari ezarritako babes erregimenarekin bat datozela uste dugu.

Plan berezian aipatzen ez den arren, igogailuaren kasetoiaren inguruan zera adieraziko genuke: estalki planotik kanpo ateratzen diren elementuak (tximiniak salbu) ez liratekeela baimengarri izango, eraikinaren morfologia aldatzen bait dute.

Josu Tellabideren txostena: Ugarte baserriaren babes elementuei buruz, Usurbilgo Ondare Historikoaren inguruan Aranzadiko kidea den Josu Tellabide-k Ugarte baserriari buruz udalarentzat egindako txostenean eta egile berdinen "Usurbilgo Baserriak eta Baserritarrak" liburuan honakoak aipatzen dira:

«XVI. mendeko orubea da. Gaurko baserriaren eraikuntza XVIII. mendekoa da. Beranduago berreraikia izan zen (XX. mendean). Etxearen hego-ekialdeko fatxada aipagarriaz bestalde, ez du mantentzen jatorrizko egitura zaharrik. Harlanduak leiho eta ateetan zurezko bilbapenak ditu. Sutegia izan zen XVIII. Mendean.».

“Kalezarreko erdigunetik hurbil, Iparraldera, Kale berrira doan bidearen ondoan dago. Antzinako oinetxea da. Ziurtatu ezin dugun arren, XIV mendean Usurbilgo hiribildua sortu zenean, hiri berri hartako sortzaileen artean egongo zen, beraz, Usurbilgo etxe herri-sortzaileetako bat litzateke. Gaurko baserriaren eraikuntza XVIII mendekoa da. Geroago berreraikia izan zen. Etxearen hego-ekialdeko aurrealde edo fatxada aipagarria izan ezik, ez du mantentzen jatorrizko egitura zaharrik.”

Beraz, historikoki duen garrantziaz gain, egungo baserrian nabarmentzen zituen elementuak etxearen hego-ekialdeko fatxada, leiho eta ateetako harlanduak eta zurezko bilbapenak dira.

Aurreko puntuetan aipatu den Ugarte baserriaren babes erregimena kontutan hartuz, aurkeztutako Oinarrizko Proiektua baimengarria da. Dena den, Exekuzio Proiektuaren zehaztaperen maila Oinarrizko Proiektuarena baina handiagoa denez eta dokumentu horrek Ugarte baserriaren ondare arkitektonikoari dagokion babes erregimena tentuz bete beharko du ere, besteren artean honakoak kontutan hartuta:

- Exekuzio proiektuak baserriaren eraikuntza tipologia errespetatu beharko du fatxaden egungo konposizioaren ezaugarri nagusiak mantenduz.
- Leiho eta ate inguruko harlanduak errespetatu, zaindu eta agerian jarri behar ditu.
- Fatxadako egurrezko elementu eta bilbadurak errespetatu, zaindu eta agerian jarri behar ditu.



- Bolumen nagusian fatxadetako harlangaitzeko karga-hormak mantenduko dira eta berreraikiko diren fatxadetan karga hormen konposizioa berreskuratuko da.
 - Estalkiak zurezko egitura izango du eta estalki planotik kanpo ezingo da igogailuaren kasetoirik edo bestelako elementurik atera (tximiniak salbu).
 - Exekuzio Proiektuak eta obraren exekuzioak baserriaren bolumen nagusiaren fatxadak eta babestutako elementu nagusien irautea bermatu beharko du. Horretarako Exekuzio Proiektuak fatxadak eta babestutako elementuak kontserbatzen direla ziurtatzeko beharrezkoak diren indartze- eta egonkortze-neurriak hartuko ditu.
 - Aurkeztuko den Exekuzio Proiektua ontzat emateko, udalak ondarearen babes berezko baldintzak ezarri ahal izango ditu.
 - Materialei dagokionez:
 - Berezko materialak erabiliko dira imitazioak saihestuz.
 - Egurrezko bilbadurak pieza osoak izango dira (eta ez fatxadari itsatsitako taulak)
 - Posible den heinean egungo harlanduak berreskuratu eta berrerabiliko dira, eta berriak jarriz gero harrizko pieza osoak jarriko dira eta ez aplikatuak.
 - Kanpoko arotzeri eta leihoak egurrezkoak izango dira, baita horiek babesteko leiho-ateak. Ez da pertsianarik onartuko.
 - Balkoi berriak egungoen materialak erabiliko dituzte.
 - Fatxadaren akaberako entokatuak (revoco) baserrien ohiko testura eta akabera tradizionala mantenduko du.
 - Partzelaren urbanizazioan baserriaren berezko izaerarekin bat datozen materialak erabiliko dira.
- ONDARE BABESA - ARKEOLOGIKOA: AASetan Ugarte baserriaren babes maila ondare arkeologikoari dagokionez 3. Kategoria - Balizko Eremu Arkeologikoak da. Ondorioz, edozein esku-hartzeak orubearen baloreari buruzko eta proiektuaren eraginari buruzko ikerketa bat eduki beharko du eta Gipuzkoako Foru Aldundia izango da Proiektu Arkeologiko baten beharra eta hedadura zehaztuko du, beharrezkoa balitz.
- Aurrekarietan azaldu den bezala, sustatzaileak Ugarte baserrian esku-hartze arkeologikoa egiteko eskaera egin du Foru Aldundian eta honek baimena eman du, hainbat baldintza ezarriz.
- ONDARE BABESA - NATUR ondarea: Plan Bereziaren Quercus-a mantentzeko baldintzak zehazten duen 1.2.8 artikuluan dio: *Haritz alea mantentzeko baldintzei dagokionez, 4,50 eta 6,00 metroko erradioa bermatu behar da sustrai erraboilarentzat, adaburuaren argiztapena ere, 8-9 metroko proiektzioan hazteko askatasuna eman behar zaio. Drainatzea zainduko da eta egungo sustrai lepoaren kota ere mantenduko da. Oidioari sentibera diren espezieen landaketa saihestuko da, eta ez dira aldatuko ere ababuruaren inguruan ez zuhaitz, ez zuhaixkarik. Alearen iraupena bermatuko duten beharrezko neurriak hartuko dira*



Aurkeztutako Oinarrizko proiektuak betetzen ditu ezarritako distantziak.

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

Hondakinen gelari dagokionez, Usurbilgo hondakinen bilketa sistema atez atekoa dela kontuan izanik, eraikinak edukiontzi eta esekitokiak ezartzeko biltegia izan beharko du, eta ez espazio erreserbatua, memorian jasotzen den moduan. Lokalaren neurri eta ezaugarriek Eraikuntzako Kode Teknikoan eta gainerako legeria aplikagarrian xedatutakoarekin bat etorri beharko dute. Edukiontzien biltegiaren azalera erabilgarriaren kalkulua EKTren irizpideak jarraituz egin beharko da eta, gutxienez, ur hartune eta sifoi-hustubide bana izan beharko du.

Horrez gain, Usurbilgo udalerrian hondakinak bildu eta tratatzeko zerbitzua arautzen duen ordenantzaren 20. artikuluan adierazitakoa betetzen dela egiaztatu beharko da. Horren harira, onargarria izango da planoetan aurreikusten den kokapena.

- BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA: Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, arau orokorren 37 artikuluari jarraiki, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzan dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).

Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurutasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia). Edonola ere, AASSen 37. artikulua jarraiki, etxebizitza guztiek erropa eskegitzeko 2 m²-ko azalera erabilgarridun gunea izango dute.

- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoetara buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Gogorarazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 16.154,62 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (19.385,54 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012



Usurbilgo Udala

2024/02/27

Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

- EXEKUZIO PROIEKTUA: Obrak hasi aurretik, Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da, dagokion elkargoak ikus-onetsia. Proiektuak txosten honetan ezarritakoak errespetatu beharko ditu.
- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- ZUINKETA AKTA: Obrak hasteko, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri eta zuinketa akta izenpetu beharko da.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - a) Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete
 - b) Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete
 - c) Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
 - a) *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
 - b) *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
 - c) *Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.*
 - d) *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
 - e) *Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.*
 - f) *Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.*
 - g) *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairadarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*
- APARKALEKUEN JARDUERA BAIMENA: Sotoetako aparkalekuak erabileran jartzeko dagokion jarduera baimena/aurretiatzko komunikazioa izapidetu beharko da ezinbestean.

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Ugarte baserrian, A-100 (Ugarte) eremuan, 18 etxebizitza, 18 garaje eta 7 trasteleku eraikitzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatutako baldintzak betetzen diren artean.

Hori da behean sinatzen duen teknikariaren iritzia, hobeto



Usurbilgo Udala

2024/02/27

oinarritutako beste batzuen kaltetan izan gabe. Udalari jakinarazten zaiona, dagokion erabakia har dezan.

Usurbilen, sinaduraren datan.
Udal arkitektoak

Izta.: Amaia Illarreta Izeta Izta.: Nora Erdozia Ibañez

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: MOYUA HOMES SL enpresak, Ugarte baserrian, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-100 (Ugarte) eremuan, 18 etxebizitza, garaje eta trastelua eraikitzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P. lan taldeko Juan Antonio Barrenechea Bachiller, Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Jon Iriondo Goena eta Josu Iriondo Enparantza arkitektoek 2023ko azaroan idatzitako Oinarrizko Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi aurretik**, behin betiko onartutako Xehetasun Azterketak partzela pribatua proposatutako **lerrokaduren aldaketak erregularizatzeko espediente**a tramiterako aurkeztu behar da.
- **Obrak hasi aurretik**, elkargo ofizialak ikus onetsitako **Exekuzio Proiektua** aurkeztu beharko da, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokituz, udalaren oniritzia jaso dezan. Exekuzio Proiektuak **urbanizazio obra gehigarrien proiektua** jaso beharko du; bertan zehaztu beharko da, besteak beste, planeamenduak ezarritako 10 aparkalekuen kokapena.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 16.154,62 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (19.385,54 €). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

19.385,54 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu



korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta “*Fidantza: 2024-OHAN-0001*” jarriaz kontzeptuan.

- **Obrak hasi aurretik**, obrei hasiera ofiziala emateko **ZUINKETA AKTA** izenpetu beharko da. Horretarako beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da.
- **ONDARE ARKITEKTONIKOA**: Exekuzio Proiektuak eta eraikitze obrak Ugarte baserriaren ondare arkitektonikoari dagokion babes erregimena tentuz bete beharko du, besteren artean honakoak kontutan hartuta:
 - Exekuzio proiektuak baserriaren eraikuntza tipologia errespetatu beharko du fatxaden egungo konposizioaren ezaugarri nagusiak mantenduz.
 - Leiho eta ate inguruko harlanduak errespetatu, zaindu eta agerian jarri behar ditu.
 - Fatxadako egurrezko elementu eta bilbadurak errespetatu, zaindu eta agerian jarri behar ditu.
 - Bolumen nagusian fatxadetako harlangaitzezko karga-hormak mantenduko dira eta berreraikiko diren fatxadetan karga hormen konposizioa berreskuratuko da.
 - Estalkiak zurezko egitura izango du eta estalki planotik kanpo ezingo da igogailuaren kasetoirik edo bestelako elementurik atera (tximiniak salbu).
 - Exekuzio Proiektuak eta obraren exekuzioak baserriaren bolumen nagusiaren fatxadak eta babestutako elementu nagusien irautea bermatu beharko du. Horretarako Exekuzio Proiektuak fatxadak eta babestutako elementuak kontserbatzen direla ziurtatzeko beharrezkoak diren indartze- eta egonkortze-neurriak hartuko ditu.
 - Aurkeztuko den Exekuzio Proiektua ontzat emateko, udalak ondarearen babesa bermatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu.
 - Materialei dagokionez:
 - Berezko materialak erabiliko dira imitazioak saihestuz.
 - Egurrezko bilbadurak pieza osoak izango dira (eta ez fatxadari itsatsitako taulak)
 - Posible den heinean egungo harlanduak berreskuratu eta berrerabiliko dira, eta berriak jarri gero harrizko pieza osoak jarriko dira eta ez aplakatuak.
 - Kanpoko arotzeri eta leihoak egurrezkoak izango dira, baita horiek babesteko leiho-ateak. Ez da pertsianarik onartuko.
 - Balkoi berriak egungoen materialak erabiliko dituzte.
 - Fatxadaren akaberako entokatuak (revoco) baserrien ohiko testura eta akabera tradizionala mantenduko du.
 - Partzelaren urbanizazioan baserriaren berezko izaerarekin bat datozen materialak erabiliko dira.
- **ONDARE ARKEOLOGIKOA**: Sustatzaileak Gipuzkoako Foru Aldundiak Ugarte baserrian proiektu arkeologikoa gauzatzeko Zohartze Galan Zumetari eta bere izenean Moyua Homes SL enpresari emandako baimenean ezarritako baldintzak



Usurbilgo Udala

2024/02/27

beteko ditu. Lanen hasiera eta amaiera GFA-ko Kultura departamentuari jakinarazi beharko zaio. Hasiera astebeteko aurrerapenarekin gutxienez eta amaiera aste bete pasa ondoren gehienez.

- **HARITZAREN BABESA:** Haritz alea mantentzeko sustrai erraboilarentzat eta adaburuaren argiztapenarentzat ezarritako babes erradioak bermatuko dira. Drainatzea zainduko da eta egungo sustrai lepoaren kota ere mantenduko da. Obrak iraun bitartean eta ondoren, alearen iraupena bermatuko duten beharrezko neurriak hartuko dira
- **AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK:** Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- **EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA:** Edonola, indarrean den araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.

Hondakinen gelari dagokionez, Usurbilgo hondakinen bilketa sistema atez atekoa dela kontuan izanik, eraikinak edukiontzi eta esekitokiak ezartzeko biltegia izan beharko du, eta ez espazio erreserbatua, memorian jasotzen den moduan. Lokalaren neurri eta ezaugarriek Eraikuntzako Kode Teknikoan eta gainerako legeria aplikagarrian xedatutakoarekin bat etorri beharko dute. Edukiontzien biltegiaren azalera erabilgarriaren kalkulua EKTren irizpideak jarraituz egin beharko da eta, gutxienez, ur hartune eta sifoi-hustubide bana izan beharko du.

Horrez gain, Usurbilgo udalerrian hondakinak bildu eta tratatzeko zerbitzua arautzen duen ordenantzaren 20. artikuluan adierazitakoa betetzen dela egiaztatu beharko da. Horren harira, onargarria izango da planoetan aurreikusten den kokapena.

- **BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA:** Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, arau orokorren 37 artikuluari jarraiki, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzetako dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzeko dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

AASSen 37. artikulua jarraiki, etxebizitza guztiek erropa eskegitzeko 2 m²-ko azalera erabilgarridun gunea izango dute.

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



Usurbilgo Udala

2024/02/27

- **LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA:** Gogorazten da, obraren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatu behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.
- **TELEKOMUNIKAZIO AZPIEGITUREN** proiektua aurkeztuko da.
- Urriaren 21eko 250/2003 Dekretuaren arabera, **ERAIKINAREN LIBURUA** osatu beharko da, berau jasotzeko dagokion armairua prestatuz. Armairuaren gutxieneko neurriak honako hauek izango dira: 0,50m²ko planta-azalera, eta metro bateko altuera. Suaren eta hezetasunaren aurkako materialez egina beharko da, sarrailadun ate eta guzti. Eramateko modukoa bada, eraikineko elementu finkoei behar bezala lotuta egon beharko du, mugitu ez dadin. Armairu edo gunehori eraikinaren alde edo toki komunean jarriko da, erraz eskuratzeko moduan, baina ez da gela hezeetan edo instalazioetarako baino ez direnetan ipini beharko da.
- **APARKALEKUEN JARDUERA BAIMENA:** Sotoetako aparkalekuak erabileran jartzeko dagokion jarduera baimena/aurretiazko komunikazioa izapidetu beharko da ezinbestean.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritzaren epe gehiengoa: 12 hilabete.
- Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
 - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
 - Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.
 - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
 - Obra berriko deklarazioaren eskrituraren kopia.
 - Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairaren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:



Usurbilgo Udala

2024/02/27

- Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
- Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
- Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
- Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabera segurtasun neurriak beteko dira.
- Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

3.- IÑAKI REKONDO ETXEBERRIA-BERREIARTZA ETA BEGOÑA REKONDO ETXEBERRIA-BERREIARTZARI, KALEZARKO ERREBALTXIKI ETXEA (BELMONTE KALEA 1) BIRGAITZEKO OBRETA KO UDAL BAIMENA EMATEA.

Esp. Zenbakia: HZ.04/2023-0468
2023-OHAN-0023

IÑAKI REKONDO ETXEBERRIA-BERRIARTZA jaunak eta BEGOÑA REKONDO ETXEBERRIA-BERRIARTZA andreak, Kalezarko Errebaltxiki etxea (Belmonte kalea 1) birgaitzeko udal baimena eskatu dute.

TXOSTEN TEKNIKOA

Aurkeztutako Exekuzio Proiektua eta dokumentazio osagarria aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andreak, 2024ko otsailaren 13an honako txostena eman du:

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreaki
OBRA HANDIAK
ERREBALTXIKI (BELMONTE 1) ETXEA BIRGAITZEKO OBRA BAIMEN
ESKAERARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: Iñaki Rekondo eta Begoña Rekondo
ESKAERA: Errebaltxiki (Belmonte 1) etxea birgaitzeko obra baimena
ESKAERA DATA: 2023-12-11
KOKAPENA: Belmonte 1, Usurbil
ESPEDIENTE ZENBAKIA: 2023-OHAN-023 (HZ.04/2023-468)
AURREKONTUA (PEM): 66.250,27 euro
HONDAKINEN KUDEAKETA (PEM): 2.400 € FIDANTZA (%120): 2.880 €

AURREKARIAK

- 2023ko abenduaren 11n, Iñaki Rekondo Etxeberria-Berriartzak Errebaltxiki (Belmonte 1) etxea birgaitzeko obra baimena eskatu zuen.



Usurbilgo Udala

2024/02/27

Erlazionatutako espedienteak:

HZ.04 / 2022 – 0305: Kalezarko Belmonte kalea 1eko (Errebaltxiki baserria) eraikina eraberritzeko eta bertan bi etxebizitza moldatzeko udal baimena

HZ.05 / 2021 – 0090: Kalezarko Errebaltxiki baserria (Belmonte kalea 1) barrutik eta inguruko txabolak eraisteko baimena

HZ.13 / 2020 – 0030: Kalezarko Errebaltxiki baserrian (Belmonte kalea 1) bi etxebizitza molda daitezkeen galdera

TXOSTENA

Aurrekarietan esan bezala, adierazitako obra baimena eskatzearekin batera, interesdunak dagokion Exekuzio Proiektua aurkeztu du. Dokumentuak jasotzen ditu: memoria, planoak, aurrekontua, eragikortasun energetikoaren ziurtagiria, kalitate kontrolerako plana, hondakinen kudeaketa azterlana, segurtasun eta osasunari buruzko oinarrizko azterlana, eta baldintza plegua. Guztia Patricia Martinez eta Manuel Lamosa arkitektoek sinatua eta dagokion elkargoak ikus-onetsita dago (COAVN 2023-12-05).

Memorian adierazten denez, Exekuzio Proiektuaren helburua jarraian adierazitako lanen deskribapena jasotzea da:

El objeto del proyecto es la reforma de la cubierta y vivienda del caserío Errebaltxiki.

En la reforma de la cubierta se aprovechará para incluir aislamiento e incluir ventanas y chimeneas, todo ello en cumplimiento del Plan Especial de Usurbil.

En la reforma de la vivienda, se aprovechará para sanear la solera e incluir aislamiento en la zona habitable (acceso por Planta Baja y la Planta primera) y se ejecutarán nuevas instalaciones interiores, todo ello en cumplimiento de la normativa actual.

Además, se aprovechará para sanear la estructura y las zapatas.

La bajera quedará sin habilitar y el jardín también será saneado para uso y disfrute de la vivienda.

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta gero, honako hau esan daiteke:

- **DOKUMENTAZIOAREN EGOKITASUNA:** Proiektua dagokion teknikari eskudunak sinatuta eta dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsita dago. Eraikuntzako Kode Teknikoak agintzen duen gutxieneko dokumentazioa barne hartzen du, hortaz, ontzat ematen da.
- **HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA:** Usurbilgo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, aztergai den eraikina A-60 KALEZAR eremuan kokatzen da; hiri lurzoru sailkapena du eta etxebizitza erabilera. honako plangintza- eta eraikuntza-erregimen hauek eragiten diote, besteak beste:
 - Usurbilgo Arau Subsidiarioak.
 - Usurbilgo Herriguneak Babesteko Plan Berezia.
 - Eraikitako eta Urbanizatutako Ondarearen Birgaipen Iharduketa Babestuei buruzko 317/2002 Dekretua.



Plan Bereziak oro har arautzen dituen eraikuntza baldintzak, eta Errebaltxiki baserriarentzat berariaz ezarritakoak betetzen direla esan behar da.

Ondare arkitektonikoari dagokionez, Plan Bereziak 3. mailako babesa aitortzen dio eraikinari eta fatxada nagusia bere horretan mantendu behar dela adierazten du. AASSek araututakoaren baitan, aipatu babes maila duten eraikinetan erreformarekin bateragarriak diren eskuhartzeak onartzen dira. Proposatutakoa bat dator 317/2002 Dekretuak erreformatzat jotzen dituen eskuhartzeekin, eta jatorrizko fatxada nagusia mantendu egiten da, hortaz, ontzat ematen da.

- EKT ETA GAINONTZEKO ARAUDIA: Orohar, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia betetzearen justifikazioa aurkeztu da (Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.) eta ontzat eman daitekeela esan behar da.
- BIZIGARRITASUN BALDINTZEN BETETZEA: Eraikuntzaren erabilera eta bizigarritasun baldintzei dagokionez, arau orokorren 37 artikuluari jarraiki, bertan aplikagarriak dira babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkien ordenantzak (edo haiek ordezkatzeko dituen 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzetara eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).

Memorian jasotako justifikazioa aztertuta, ziurta daiteke egitasmoak oro har betetzen dituela aplikagarriak diren baldintzak (segurtasun-, osasungarritasun-, sarbide- eta irisgarritasun-, espazio- eta hornidura-baldintzak, alegia). Hortaz, ontzat ematen da.

- IRISGARRITASUN ARAUDIAREN BETETZEA: Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irisgarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoari buruzko 68/2000 Dekretua). Aurkeztutako justifikazioa ontzat eman daiteke.
- BITARTEKO LAGUNTZAILEAK: Aurrekontuan jasotakoaren arabera, lanak egikaritzeko aldamia erabiliko da, baina ez da dokumentu teknikorik aurkeztu. Obrak hasi baino lehen teknikari gaituak sinatu eta onartutako aldamia proiektua aurkeztu beharko da.
- LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA: Obraren egikaritzan zehar aldamia edo bestelako bitarteko laguntzailearen batek lurzoru publikoa okupatuko badu, dagokion baimena lortu beharko da.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO ARAUDIA: Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta



Usurbilgo Udala

2024/02/27

erasketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.400 eurokoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batera (2.880 euro). Fidantza itzultzeko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuta (112/2012 Dekretuaren 6. artikuluari jarraiki). Oro har, bete beharko dira RD 105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

- AZPIEGITURA ETA ZERBITZUAK: Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- ZUINKETA AKTA: Obrak hasteko, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri eta zuinketa akta izenpetu beharko da.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - Obra hasteko gehienezko epea: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen gehienezko epea: 6 hilabete.
 - Obra egikaritzeko gehienezko epea: 12 hilabete
- OBRA AMAIERA: Obra amaitu ondoren, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, lehen erabilerako baimena lortu ahal izateko, eskerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira, besteak beste:
 - *Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.*
 - *Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.*
 - *Eraikin edo instalaketen kanpoaldearen argazkiak.*
 - *Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketen egiazko kostea adieraziz.*
 - *Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektraindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.*

ONDORIOA

Goian esandakoa kontuan izanik, Errebaltxiki (Belmonte 1) etxea birgaitzeko obra baimenari ALDEKO txostena idazten zaio, beti ere aipatu baldintzak betetzen diren artean, besteak beste:

- Obrak hasi baino lehen teknikari gaituak sinatu eta onartutako aldazio proiektua aurkeztu beharko da.



Usurbilgo Udala

2024/02/27

- Obraren egikaritzan zehar aldarnioak edo bestelako bitarteko laguntzailereren batek lurzoru publikoa okupatuko badu, dagokion baimena lortu beharko da.

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

Usurbilen, sinaduraren datan.
Udal arkitektoa
Izta.: Amaia Illarreta Izeta

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

ERABAKIA

LEHENDABIZI: IÑAKI REKONDO ETXEBERRIA-BERRIARTZA jaunari eta BEGOÑA REKONDO ETXEBERRIA-BERRIARTZA andereari, Kalezarko Errebaltxiki etxea (Belmonte kalea 1) birgaitzeko obretarako udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Manuel Lamosa García eta Patricia Martínez Rodríguez arkitektoek 2023ko abenduan idatzitako Exekuzio Proiektuari (COAVN 05/12/2023 - G2022A0912) egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- **Obrak hasi baino lehen** teknikari gaituak sinatu eta onartutako aldarnio proiektua aurkeztu beharko da.
- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.400,00 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.880,00 €). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

2.880,00 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: 2023-OHAN-0023*" jarriaz kontzeptuan.

- Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da, bai EKT bai aplikagarria den gainontzeko araudia: Behe-Tentsioko Erreglamendu Elektroteknikoa (BTEE), Eraikinetako Instalazio Termikoen Erreglamendua (EITE), etab.



- Irigarritasun araudiaren betetzea. Ezinbestean bete beharko da indarrean diren EKT-DB-SUA eta Irigarritasun Araudia (1997ko Legea eta ingurune hiritar eta eraikinetako arau teknikoei buruzko 68/2000 Dekretua).
- Lurzoru publikoaren okupazioa: obraren egikaritzan zehar aldarnioak edo bestelako bitarteko laguntzailereren batek lurzoru publikoa okupatuko badu, dagokion baimena lortu beharko da.
- AASS-etako Egoitzazko Eraikuntzen Ordenantzak bete beharko dira.
- Azpiegitura eta zerbitzuak. Sustatzaileak udal-zerbitzu teknikoei eskatuko dizkie, hala badagokio, udal-zerbitzuen sareekiko loturak gauzatzeko beharrezko baldintzak eta jarraibideak.
- Zuinketa akta. Obrak hasteko, hondakinen kudeaketari dagokion fidantza ezarri eta zuinketa akta izenpetu beharko da.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritze epe gehiengoa: 12 hilabete.
- Indarrean den araudi aplikagarria betetzen ez duen ezaugarri, elementu edota obraren bat barneratzen badu proiektuak, ezinbestean araudira egokitu beharko da eta, beraz, ez da baimen honetan inplizituki ontzat ematen.
- Behin obrak bukatu ostean, Usurbilgo Arau Subsidiarioen araudi orokorraren 16. artikuluari jarraiki, Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
 - Bertako zuzendari eskudunak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzirik, lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla (balizko eraldaketak), ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - Egiaz burututako lanaren planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.
 - Eraikin edo instalaketan kanpoaldearen argazkiak.
 - Lanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidatzea, lan eta instalaketan egiazko kostea adieraziz.
 - Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik, elektrairindarraren hornikuntza sareko «Loturako Buletina»ren eta, kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:



Usurbilgo Udala

2024/02/27

- Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
- Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak diotenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
- Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
- Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabera segurtasun neurriak beteko dira.
- Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

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