

## **2021EKO URTARRILAREN 26AN UDALBATZARRAK EGINDAKO OHIZKO BILKURAREN AKTA.**

Udaletxeko Bilkura Aretoan, idazpuruko eguneko arratsaldeko seiak eta hogeita hamar minutu direnean, Alkateak deituta eta lehen deialdian, Udalbatzarra elkartzen da, jarraian adierazten gai zerrendarekin ohizko bilkura egiteko:

1.- AURREKO BILKUREN AKTEN ONARPENA (2020KO ABENDUAREN 21EKO BILKURAREN AKTA).

2.- UDAL LANGILEEN ORDAINSARIAK HANDITZEARI BURUZKO ERABAKIA.

3.- ZEGAMA KO BASERRIETAKO ETXEBIZITZA EZARPENEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEA JENDAURREAN JARTZEARI BURUZKO ERABAKIA ETA UDAL ARAUDIEI BURUZKO PLANAREN ONARPENA.

4.- ALKATETZAREN ERABAKIAK.

5.- GALDE ERANTZUNAK.

### **ETORRITAKO UDALBATZARKIDEAK:**

#### **ALKATE-LEHENDAKARIA**

Joseba Izagirre Arozena jn. (Zegama Lantzen).

#### **ZINEGOTZIAK**

Izaskun Igoa Arizcorreta and. (Zegama Lantzen).

Ibon Zabaleta Urbizu jn. (Zegama Lantzen).

Iñaki Xabier Albizu Ormazabal jn. (Zegama Lantzen)

Julian Iraola Lapizondo jn. (Zegama Lantzen).

Imanol Garmendia Iruretagoiena jn. (EH Bildu).

Iosune Azurmendi Telleria and. (EH Bildu).

Aritz Agirre Garikano jn. (EH Bildu).

### **EZ ETORRITAKO UDALBATZARKIDEAK:**

Jose Luis Azurmendi Larrea jn. (EH Bildu).

Idazkaria, Igor Alustiza San Vicente.

## **1.- AURREKO BILKUREN AKTEN ONARPENA (2020KO ABENDUAREN 21EKO BILKURAREN AKTA).**

Alkateak, 2020ko azaroaren 24ko bilkuraren aktan jasotakoari buruz nolabaiteko oharpenik adierazi nahi duten galdetzen die batzar-kideei.

Ez da inolako oharpenik adierazten, eta beraz, aho batez onartutzat gelditzen da adierazitako akta.

## **2.- UDAL LANGILEEN ORDAINSARIAK HANDITZEARI BURUZKO ERABAKIA.**

EUDEL-EK UDALHITZ hitzarmenaren negoziazio kolektiboari buruz, zirkularra bidali du, Udalei, zenbait neurri har ditzaten gomendatuz.

Zentzu horretan, honako gomendio hau egiten zaie EAeko udalei:

### **" 2021eko ordainsari-igoerei buruzko informazio-zirkularra**

Joan den 2020/12/31n, Estatuko 2021erako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 30eko 11/2020 Legea argitaratu zen BOEn.

Lege horrek, III. tituluko I. kapituluaren sektore publikoaren zerbitzuko langileen gastuak arautzen ditu, eta, zehazki, 18. artikuluan, 2021eko ekitaldirako ordainsari-igoeren mugei helden die, eta honako hau arautzen du:

*18. artikulua. Jarduera ekonomikoaren plangintza orokorraren oinarriak eta koordinazioa, sektore publikoaren zerbitzuko langileen gastuen arloan.*

*(...)Bi. 2021. urtean, sektore publikoaren zerbitzura dauden langileen ordainsariak ezin izango dute ehuneko 0,9ko igoera baino handiagoa izan 2020ko abenduaren 31n indarrean zeudenekiko, bai langile kopuruari, bai antzinasunari dagokionez, alderaketaren bi aldietarako homogeneotasuna mantenduz. Gizarte-ekintzako gastuak, oro har, ezin izango dira handitu 2020koen aldean. Horri dagokionez, gizarte-ekintzako gastuak egindako lanagatiko kontraprestazioez bestelako onurak, osagarriak edo hobekuntzak direla jotzen da, sektore publikoaren zerbitzura dauden langile horien inguruabar pertsonalen ondoriozko premia jakin batzuk asetzea helburu dutenak.*

Aurrekoa ikusita, abenduaren 30eko 11/2020 Legea indarrean sartu ondoren, eta Eudelek aurreko ekitaldietako ordainsari-igoerei dagokionez egin duen bezala, egin ditzakeen interpretazioak argitze aldera, egokitzen da euskal udalei honako hau egitea:

### **GOMENDIOA**

11/2020 Legearen 18 Bi artikuluen edukiari dagokionez, Eudelek gomendatzen du sektore publikoko langileen ordainsariak handitzea, 2021/01/01etik aurrerako ondorioekin, lege onartutako gehienekoa, hau da, 2020ko abenduaren 31n indarrean zeudenekiko % 0,9, konparazioaren bi aldietarako, bai langile kopuruari, bai antzinasunari dagokionez, homogeneotasuna mantenduz.

Gomendio horren bidez, Eudelek lege-agindu horren irismen juridikoa argitu nahi du, eta horrek guztiak negoziazio kolektiboaren esparruan etorkizunean aurrera egiteko bidea erraztuko duelakoan, UDALHITZ Akordio arautzaile berri bat lortu ahal izateko.

Era berean, EUDELek berretsi du garrantzitsua dela "UDALHITZ 2008-2010 Akordioa" bere terminoetan betetzea, lortutako akordioak benetan betetzean baitago haren berme nagusia, eta, gainera, sektoreko akordio berri bat lortzeko legitimazio gisa balio du. Ildo horretan, gaur egungo UDALHITZ 2008-2010 betetzeak izan ditzakeen hutsuneak konpontzeko tresnak,

azken zirkularretan gogorarazi dizuegun bezala, erakunde bakoitzean gaitutako "jarraipen-mahaiak" izan beharko luke. Gogorarazten dizuegu mahai hauen xedea dela, soil-soilik, egungo UDALHITZ 2008-2010 Akordioan gerta daitezkeen balizko ez-betetze puntualak konpontzeko akordioak erraztea, eta ez dutela ireki behar kanpoko gaiei buruzko edozein negoziazio-prozesu, zeinaren aplikazio-eremua EUDELen eta sindikatuen arteko UDALHITZ Negoziazio Mahai Orokorrean dagoen."

Hau aztertu eta eztabaidatu ondoren, Udalbatzarrak, Zegama Lantzen taldeko etorritako bost zinegotzien eta EH bildu taldeko lau zinegotzien aldeko botoekin, aho batez, honako hau erabakitzen du:

Lehena.- Adierazitako gomendioa onartuz, Udal langileen ordainsariak legeak baimentzen duen gehiena igotzea, hau da, %0,9 2020ko abenduaren 31n indarrean zeudenekin alderatuta.

Bigarrena.- Doakienei erabaki hau jakinaraztea.

### **3.- ZEGAMAKO BASERRIETAKO ETXEBIZITZA EZARPENeko ORDENANTZA ERREGULATZAILEA JENDAURREAN JARTZEARI BURUZKO ERABAKIA ETA UDAL ARAUDIEI BURUZKO PLANAREN ONARPENA.**

Espedientea ikusirik.

Alkateak jakinarazten du, udal arkitektoak beharrezkoa zela iritzita, "Zegamako baserrietako etxebizitza ezarpeneko ordenantza erregulatzailerak" bideratu dela bere onarpenarako.

Adierazitako araudiaren testua ikusirik.

#### "ZEGAMA –BASERRIETAKO ETXEBIZITZA EZARPENeko ORDENANTZA ERREGULATZAILEA

Aurkibidea

ZIOEN ADIERAZPENA

1. KAPITULUA: XEDAPEN NAGUSIAK .....	4
1. artikulua.- Xedea .....	4
2. artikulua.- Eremua .....	5
3. artikulua.- Ordenantzako dokumentuak: Ordenantzaren edukia eta norainokoa .....	5
2. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA NAGUSIAK .....	5
4. artikulua.- Berritzea, baserriko etxebizitza kopurua aldatzeko .....	5
5. artikulua.- Eraikuntza nagusiaren bolumena .....	6
6. artikulua.- Etxebizitza kopuru maximoa zehaztea .....	6
7. artikulua.- Katalogatuta dauden baserrietan jardutea .....	6
3. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA TEKNIKO PARTIKULARRAK .....	7
8. artikulua.- Iriste erraztasunari dagozkion baldintzak .....	7

9. artikulua.- Eraikuntza Antolatzeari buruzko Legea, kode teknikoak, betetzeari buruzko baldintzak.....	7
10. artikulua.- Biziegokitasuneko eta antolamendu funtzionaleko baldintzak .....	7
11. artikulua.- Erabilera baldintzak.....	9
12. artikulua.- Eraikitze baldintzak eta instalazioenak .....	9
13. artikulua.- Baserriaren kanpoko tratamenduko baldintza estetikoak .....	10
14. artikulua.- Baserriaren eraikuntza elementu laguntzaileetan jardutea .....	10
15. artikulua.- Aparkalekuz hornitzea .....	10
4. KAPITULUA: BASERRIAK ZATITZEKO PROZEDURA BALDINTZAK .....	11
1. ATALA: ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO ETA OBRAK EGITEKO UDAL LIZENTZIA .....	11
16. artikulua.- Etxebizitzatan zatitzeko eta obrak egiteko udal lizentzia eskatzea .....	11
17. artikulua.- Agiriak aurkezteko irizpideak .....	13
18. artikulua.- Etxebizitzatan zatitzeko eta obrak egiteko udal lizentziaren izapideak bideratzea .....	13
2. ATALA: LEHEN ERABILERAKO UDAL LIZENTZIA .....	14
19. artikulua.- Lanak amaitzea eta lehen erabilerako lizentzia eskatzea .....	14
20. artikulua.- Lehen erabilerako lizentzia emateko betebeharrak .....	15
5. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA ORDENANTZAREN INDARRALDIA .....	15
21. artikulua.- Baserría etxebizitzatan banatzearen araubide juridikoa .....	15
22. artikulua.- Ordenantzaren indarraldia .....	15
I ERANSKINA.....	17
AUZO ETA BASERRI BAKOITZAREN BANA-BANAKO FITXAK .....	17

#### ZIOEN ADIERAZPENA

Zegamako udalerriko baserriak etxebizitzatan banatzea arautzeko ordenantza honen jatorria herritarren eskaeretan dago; zatitzen zailak diren ondasunen oinordetzei edo ondoriotasunei erantzuteko dauden eskaerak. Dena den, gure gizartearen kultura ondarearen zati direnez, haiei eustea, kontserbatzea eta dagoena erabiltzea eskatzen dute.

Ekimen honen xedea da udalerrian dauden baserri ugarien jarraipena eta iraupena bermatzeko aukerak proposatzea, horretarako, baserriak banatuz etxebizitza kopurua handitzeko aukera emanez.

Aipatu beharrik ez dago azken hamarkadetan alde batera utzi izan direla lurzoru urbanizaezineko etxebizitzetako berezko jardunari lotutako nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak.

Sarritan, belaunaldien arteko txandarik ez egoteagatik gertatu izan da, gazteak hiri inguruneetara joan izan direlako, eta horren ondorioz, baserri asko erdi edo guztiz utzita geratu dira. Halakoetan, eraikina bera hondatzen joan da denborarekin.

Beste alde batetik, baserri horietako gehienek duten tamaina handia dela-eta, edozein egokitzapen funtzional edo mantentze eta kontserbatze lanak oso garestiak izaten dira jabeentzat, eta hori ere bada arrazoia denbora joan ahala eraikin horiek pixkana-pixkana hondatzen joateko.

Hori guztia oinarri hartuta, eraikin multzo garrantzitsu horrek duen balio arkitektoniko eta kulturala babesteko eta, aldi berean, haien iraupena bermatzeko, Udalak eraikin horien berritzea eta egokitzapen funtzionala sustatzeko aukera proposatzen du, jarduera horiekin batera baserrien barneko banaketa eginez etxebizitza kopurua handitzeko. Hartara, berritzearen bideragarritasuna handituko da eta, ondorioz, eraikin horien bizitza erabilgarria eta iraupena luzatuko da.

2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 30. artikuluan, proposatzen du bidea ematea bizitzeko eraikinen berreraikitzea eta berritzea lurzoru urbanizaezinean, zenbait muga kontuan hartuta.

30. artikulua.- Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea.

1. Baserriak berreraikitze baimena, soilik, baserriak jotzeko modua ematen duen egitura eraikia gordetzen dutenean emango da. Eraikinen murruten hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin bada jatorrizkoen gailurrera iristen; eta, oro har, jatorrizko baserriaren oinplanoa jakiteko modurik ematen ez duten hondarrak ere ez, ezta jatorrizko higiezin horren jatorrizko bolumetria jakiteko modurik ematen ez dutenak ere.
2. Dena den, lurzoru urbanizaezinean baserriak eta bizitegi-eraikinak berreraikitze baimena eman ahal izango da, horiek ustekabeagatik edo halabeharagatik geratu direnean baliaezin, baldin eta hori behar bezala egiaztatzen bada; eta sistema orokorrak ezarri behar zirela-eta jabetza kentzeko prozedura batengatik eraitsi direnean ere bai. Berreraiki nahi duenak udal-administrazioari egin beharko dio eskaera, baliaezin geratzea eragin zuen arrazoia gertatu zenetik kontatzen hasita urtebeteko epearen barruan edo, hala badagokio, ondasunak jabetza kentzeko prozeduraren barruan benetan okupatu zirenetik kontatzen hasita. Jabetza kentzearen kasu horretan, lurzoru urbanizaezinean egin beharreko berreraikitzea babes berezirik ez duen lurzoruan egingo da.
3. Berreraikite-obrak errespetatu egin beharko du beti, gehieneko muga gisara, jatorrizko baserriaren benetako bolumetria-konposizioa.
4. Baserriak berreraikitze obretarako baimena emateko, beharrezkoa izango da:
  - a) Proiektua jendaurrean erakusgai edukitzea, gutxienez 20 egunez.
  - b) Berreraikitzea ustekabeagatik, halabeharagatik edo jabetza kentzeko okupazioagatik egin behar bada, bidezko diren txostenak eskatu beharko zaizkie esku hartu duten organismo eta erakundeei edo berreraikitze baimena ematea zilegi egiten duten gertaerak eta inguruabarrak ezagutzen dituzten organismo eta erakundeei.
5. Ez da inoiz ere baserriaren berreraikipentzat joko lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden eraikinak bizitegitzat erabiltzeko berritu edo birgaitzea, baldin eta lehenago ez bazaie bizitegiarako erabilera hori legez eman izan. Horrelako obrak etxebizitzetarako eraikuntza berritzat joko dira, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/06 Legean horrelakoentzat ezarritako araubide juridikoaren menpe egongo dira.

Udal ordenantza honek deskribatu den xedea bete nahi du, lurzoruari buruzko euskal legean bertan ezarrita dauden baldintzetara egokituta.

Gehieneko etxebizitza kopuruari dagokionez, orientazio gisa finkatu da, baserriaren beraren tamaina eta etxebizitza bakoitzerako azalera kontuan hartuta. Nolanahi ere, lauko gehieneko etxebizitza kopurua ezarri da, zentzu honetan Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) ezarritakoa jarraituz.

Ondorioz, baserri bat etxebizitzatan zatitzeko eraikuntza jarduera zehatzak jasotzen dituzten proiektu arkitektonikoen bidez, eraikinean eta/edo atxikitako eraikuntzetan egin nahi diren jardueretarako konponbideak bilatu ahal izango dira, behar bezala justifikatuta, beti ere lehenago adierazitako xede orokorraren barnean badaude, eraikinaren bolumena aldatzen ez badute eta indarrean dagoen gainerako araudia betetzen badute.

LAG-etan eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeko 29.5 artikuluan adierazten da "ez da etxebizitza-hazkundetzat hartuko lehendik zegoen baserria, hirigintza-antolamenduak ezarritako eskakizunak eta mugapenak beteta, bi etxebizitza edo gehiago sortzeko banatzea".

## 1. KAPITULUA: XEDAPEN NAGUSIAK

### 1. artikulua.- Xedea

Ordenantza honen xedea da, 2. artikuluan zehaztutako eremuaren barnean, Zegamako udalerriko lurzoru urbanizaezineko baserriak etxebizitzatan banatu ahal izatea arautzea, banaketa horizontaleko erregimenaren bidez eraikin horien inguru baldintzak eta berezko ezaugarriak gorde eta mantentzeko neurriak eta baldintzak ezarri, eta etxebizitzetarako haien egoerari dagokion azalera eta, kasu guztietan, jatorrizko baserriaren konposizio bolumetrikoa bermatuz, emaitza den eraikinaren bolumen maximo moduan soil-soilik ulertuta hori, nahiz eta arrazoi estetikoengatik edo aukerakoengatik berriz osatu edo egokitu, eta hori, alde batera utzirik egin litezkeen handitzeak.

### 2. artikulua.- Eremua

Ordenantza hau aplikatzeko eremua soil-soilik dagokie urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruaren dauden baserriei. EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, eta EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko Premiazko Neurrien 105/2008 Dekretuan, ekainaren 3koan, jasota dagoenaren arabera, hauek joko dira halakotzat: "baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinak":

- a) Eraikin mota hau bakartu gisa eraikita dagoena eta etxebizitza erabilera duena erabilera nagusi gisa.
- b) Gutxienez dagoeneko dagoen etxebizitza bat du, hori guztia bakoitzaren Jabetza Erregistroan xedatutakoaren arabera.
- c) Lehenengoz okupatzeko lizentzia edo 1950eko urtarrilaren 1a baino lehenago egoitza gisa okupatua izan dela frogatzen duen dokumentazioa izatea.
- d) Udalak bere hirigintza plangintzan edo dagokion udal ordenantzaren ezartzen dituen ezaugarri gehigarriak izatea".

Zegamako udalerriko lurzoru urbanizaezinean dauden egoitza eraikinen eta baserriak joko daitezkeen zerranda ordenantza honen eranskin gisa jaso da. Aurreko atalean ezarritako baldintza guztiak hasiera batean betetzen dituzten eraikinak daude zerranda horretan; dena den, ordenantza honetan aurreikusitakoaren arabera, interesdunak egiaztatu egin beharko du betebeharrak horiek betetzen direla, egokiak diren legezko dokumentuen bidez, eta, hortaz, horri dagokionez, eranskin horretan jasotakoa ez da proba izango.

### 3. artikulua.- Ordenantzako dokumentuak: Ordenantzaren edukia eta norainokoa

Ordenantza honek 22 artikulua eta baserri bakoitzaren fitxa, zehaztutako guztiekin, hartzen duen eranskina ditu.

Eranskinetako fitxa bakoitzean informazio hau jaso da: eraikinaren izena, eraikinaren katastroko datuak eta lursailarena eraikinaren erabilera desberdinen azalerekin, eraikinaren nekazal ustiakuntzak eta airetiko ikuspegiak.

Dena dela, interesdunak behar bezala justifikatu behar ditu alderdi horiek guztiak, baserriak jabetza egiaztatzen dutenekin eta lizentzia eskaerarekin batera.

Ordenantzaren artikuluetan jasotzen diren zehaztutako guztiak eta 6. artikuluan arabera baserri bakoitzaren fitxaren atalean jasotzen den gehieneko etxebizitza kopuruari dagozkion baldintzak bete beharrekoak dira

## 2. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA NAGUSIAK

### 4. artikulua.- Berritzea, baserriko etxebizitza kopurua aldatzeko

Baserria berritzea modu integralean eta aldi berean egingo da (barne hartuta zenbait jaberrenak), bai proiektua idazteko, bai lanak gauzatzeko ere. Hartara, berritzeko proiektuan zehaztu beharko da baserria zenbait etxebizitzatan zatitzearen emaitza.

Edonola ere, baserriak batasun nortasunari eutsiko dio eta eraikinak ez ditu izango baserriaren tipologia eraikin edo etxebizitza kolektiboaren tipologia bihurtzen duten elementu komunak.

Baserria inguratzen duen lurzoru elementua erkidegokoa izango da.

#### 5. artikulua.- Eraikuntza nagusiaren bolumena

Baserria berritzeko, eraberritzeko eta/edo sendotzeko egiten diren lanek bermatuko dute uneoro horri dagokionez EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta hori garatzeko araudiak ezartzen duten araudia betetzea, eta, edozein kasutan, jatorrizko higiezinaren konposizio bolumetrikokoari eutsi beharko diote.

#### 6. artikulua.- Etxebizitza kopuru maximoa zehaztea

Eraikin bakoitzeko etxebizitza kopuru maximoa laukoa izango da.

Honako azalera irizpideak ezartzen dira, bideragarria den etxebizitza kopurua zehazteko:

- a. Eraikinak 450 m<sup>2</sup> baino eraikitako azalera txikiagoa badu, 2 etxebizitza eduki ahal izango ditu, beti ere baserriak gutxienez 300 m<sup>2</sup>-ko eraikitako azalera badu.
- b. Eraikinak 450 m<sup>2</sup>-tik 600 m<sup>2</sup> bitarteko eraikitako-azalera badu, 3 etxebizitza eduki ahal izango ditu.
- c. Eraikinak 600 m<sup>2</sup>tik gorako eraikitako-azalera badu, 4 etxebizitza eduki ahal izango ditu.

Nolanahi ere, etxebizitza bakoitzaren eraikitako azalera, guztionak diren elementuen proportziozko zatia barne, ezingo da 150m<sup>2</sup> baino txikiagoa izan.

Baserriaren azalera kalkulatzeko ez dira kontuan hartuko baserriaren jatorrizko konposizioa osatzen ez duten eranskinak edo eraikin nagusitik aldeniak daudenak, biltegiak, ukuiluak, txabolak, etab., adibidiez.

Erreformatzen ez diren baserrian dauden etxebizitzak finkatu ahal izango dira banaketa egin aurretik duten eraikitako azalerarekin, bere azalera 150 m<sup>2</sup> baino txikiagokoa bada ere ©.

Baserrietako etxebizitzen banaketan, eraikinaren solairu desberdinetan dauden nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak, etxebizitzako bizitoki-erabilerengatik ordezkatu ahal izango dira.

#### 7. artikulua.- Katalogatuta dauden baserrietan jardutea

Zegamako Udal plangintzaren Ondare Historiko Artistikoaren Katalogoan sartuta dauden baserrietan egin nahi diren etxebizitzetarako zatiketarako baimenak haietako bakoitzari baimendu lekizkiokoen jarduera motek dituzten mugen arabera izango dira, aipatutako udalerriko plangintzaren Hirigintza Araudian dagokion artikuluan xedatzen denari jarraituta.

### 3. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA TEKNIKO PARTIKULARRAK

#### 8. artikulua.- Iriste erraztasunari dagozkion baldintzak

Solairuan edo estalipeko solairuetako etxebizitza edo etxebizitzetarako sarrera eskailera bakarretik (halakoetan elementu komuna litzateke, etxebizitzetako azaleratik berezia) edo eskailera independente bidez egin ahal izango da. Eskailerak eraikinaren barnean kokatu behar dira.

Salbuespen gisa, deskribatutakoez bestelako irtenbideren bat baimendu ahal izango da, azaldutako moduan goiko solairura iristerik ez dagoelako, edo arauzko proiektu arkitektonikoa dela medio, konponbide egokiagoa proposatzen delako, justifikatuta, eta baserriaren beraren itxurari eta inguruko lursailarekiko loturari jarraikiz, betiere eraikinaren konposizio eta bolumen ezaugarriak ezertan aldatu gabe.

#### 9. artikulua.- Eraikuntza Antolatzeari buruzko Legea, kode teknikoa, betetzeari buruzko baldintzak.

Baserriak etxebizitzatan banatzeko proiektu teknikoetan Eraikuntzako Kode Teknikoan eta bereziki dokumentu tekniko hauetan ezartzen diren betekizunak betetzen direla bermatuko da:

DB-SE Egituren segurtasuna.

DB-SI Segurtasuna sutarik gertatuz gero

DB-SUA Erabilera eta irisgarritasun segurtasuna

DB-HS Osasungarritasuna

DB-HR Zarataren kontrako babesa  
DB-HE Energia aurrezte

Horiez gain, etxebizitza unitate berrien biziegokitasun ona bermatzeko nahitaezkoak eta beharrezkoak diren eraikuntza konponbide osagarri guztiak barne sartuko dira.

10. artikulua.- Biziegokitasuneko eta antolamendu funtzionaleko baldintzak

Baserri bat zatitzetik sortzen den etxebizitza ororen gutxieneko programa, Zegamako AA.SS.etakoa Hirigintza Arauen 3.14 artikuluaaren arabera egongo da, eta gela hauek osatuko dute: bizitzeko egokiak diren eta bereizita dauden bi espazio gutxienez, egongela-jangela-sukaldeak (ECK), logela bikoitzak (D) eta bainugela osoak (A) osatuak.

Sukaldea eta egongela-jangela gela bakarrean batu daitezke.

Logelaren barnean egon ahal izango da bainugela, baina itxia eta independentea izango da eta haizeberritzeko modukoa.

Bizitzeko egokiak diren espazio guztiak eduki behar dute eguzkia eta/edo argi naturala sartzeko modua eta bai naturalki haizeztatze eta/edo, beharrezkoa balitz, haizea sukaldetik eta komunetik sartzeko modua.

#### 1.- Bizitzeko egokiak diren espazioen gutxieneko azalera erabilgarriak

Bizitzeko egokiak diren espazioen gutxieneko azalera erabilgarriak hauek izango dira:

Sukaldea: 7 m<sup>2</sup>. Sukalde-Jangela: 10 m<sup>2</sup>. Egongela-Sukalde-Jangela: 20 m<sup>2</sup>. Logela edo egongela: 16 m<sup>2</sup>. Ohe bakarreko logela: 6 m<sup>2</sup>. Bi oheko logela: 10 m<sup>2</sup>. Bainugela osoa: 3,5 m<sup>2</sup>

Gutxieneko neurri hauek, arrazoi desberdinengatik aldatuko balira, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Departamentuak bere momentuan ezarritakoak oinarritzat hartuko dira.

#### 2.- Altuera libreak

Lurretik sabai amaiturako altuera librea etxebizitzaren barnealdean 2,50 m-koa izango da, eta igarotzeko guneetan eta komunetan 2,20 m-ra jaitsi ahal izango da.

Egitura eramailea ondo legokeen kasu zehatzetan eta altuerarengatik aldatzeak solairua desmuntatzea ekarriko lukeen kasuetan, etxebizitzan dagoen gutxieneko altuera librea 2,20 m-koa izanik, baliozkotzat hartuko litzateke.

#### 3.- Teilatua maldan duten gelak

Espazio bakoitzerako exijitzen diren gutxieneko azalera eta neurriak betetzeko, eta etxebizitzaren azalera erabilgarria zenbatzeko, ez dira zenbatuko 1,50 m-tik beherako altuera duten azalera.

Teilatua maldan duten gelen bizigarritasun baldintzak udalerriko AA.SS.en Araudietan ezarritakoak izango dira.

#### 4.- Gelen arteko erlazioa

Logelak, sukaldeak eta bainugelak ezin izango dira erabili beste logela batzuetara sartzeko derrigorrezko bide gisa.

Logela batera sartzeko bide gisa gelak banatzekoa, korridorea, egongela edo egongela-jangela baino ezingo da erabili.

Bainugela bakarra badago (eta logela bat baino gehiago), bertarako sarrera atarte, korridore edo gelak banatzekotik egingo da.

#### 5.- Aireztatpena eta argizatpena

Egongelak, logelek eta sukaldeak argiak eta kanpoko espazio irekirako aireztapen zuzena edukiko dituzte,



bainugelak eta jakitegiak izan ezik.

Beira duen azalera ez da horren bidez argizatzen den gelako azaleraren %10 baino txikiagoa izango.

Sukaldean, gainera, bertako ke eta usainetarako aireztapen mekaniko bat egongo da, etxebizitzaren aireztapen orokorreko hodi independente bati konektatua.

Hodi hori, galdarako gas eta errektuntza keak ebakutzeko beharrezkoa dena bezala, estalkiraino iritsiko da.

Bainugelek eta/edo komunek aireztapen naturala izan dezakete kanpora irekitako hutsuneen bidez, 0,40 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera erabilgarrikoak, edo bestela, CTE-HS3an aurreikusitako beste sistemaren baten bidez.

Dena dela, sukaldean, komunetan eta gainerako geletan aipatutako Eraikuntzako Kode Teknikoan (CTS-HS Osasungarritasuna) barneko airearen kalitaterako ezartzen diren baldintzak beteko dira.

#### 11. artikulua.- Erabilera baldintzak

Baserriaren erabilera nagusia etxebizitza-egoitzakoa izango da, erabilera osagarriak etxebizitza, trastelekua, garaiea, biltegia, etab., izango direlarik.

Etxebizitzaren ezarpenean, baserriaren barnean debekatuak egongo dira nekazal-abeltzaintza erabilerak, animalien ukuiluak adibidez. Erabilera horiek, aparteko eraikinetan egon beharko dira, edo baserrira erantsiak, baserriarekin komunikatu gabe.

Dauden baserrietan, bizileku erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak proposatzen dira (ekipamendua, ostalaritza jarduerak, hirugarren sektorea).

Hiriztagarria ez den lurzoruan bizileku aeragotzeak eta erabilera berri hauen ezarpenak, soilik, zerbitzu nahikoak eta, nahi den erabilera eta intentsitaterako sarbide egokiak dituzten baserrietara mugatuko dira.

#### 12. artikulua.- Eraikitze baldintzak eta instalazioenak

Eraikina zatitzetik sor litezkeen etxebizitzaren arteko banaketarako elementu horizontal eta bertikalek CTE-HRan (Zarataren kontrako babesa) eskatzen diren isolamendu akustikoaren mailak, zatara airetik transmititzea eragozteko, eta inpaktuari dagozkionak bermatu behar dituzte.

Era berean, eraikinaren kanpoko ingurukaria osatzen duten elementuek hezetasunaren kontra babesteko eta isolamendu termikoari dagozkion baldintzak bete behar dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotzen denari jarraituta (CTE-HS1 eta CTE-HE1, hurrenez hurren).

Etxebizitza osoko lurrak, sabaiek eta hormek akabera-estaldura bat izango dute.

Sukaldean eta komunean estaldura iragazgaitza izango da lurrian eta hormetan.

Etxebizitzetan, gutxienez, instalazio hauek izango dira:

- Ur hotz eta bero sanitarioaren hornikuntza eta instalazioa.
- Euri uren eta ur beltzen saneamendua, haiek bereizteko sistema.
- Argiztapenerako eta etxeko erabileretarako elektrizitatea.
- Berokuntza.
- Telekomunikazio sistema.
- Eguzki instalazio termikoa edo energia hartzeko sistema alternatiboren bat, etxerako ur beroa lortzeko, CTE-HE4ak eskatzen duen kopuruan.

#### 13. artikulua.- Baserriaren kanpoko tratamenduko baldintza estetikoak

Irizpide nagusi gisa, baserri batean egin behar diren eraikuntza jarduerak berezko konposizio baldintzak eta baldintza estetikoak babestu eta zaindu behar dituzte, eraikinaren bolumetriari eutsita, 1. artikuluko interpretazio irizpidearen arabera.

Nolanahi ere, eta salbuespen gisa, ordenantza hau indarrean sartzean lizentzia emanda duten eta lanak egin

dituzten baserrien kasuan, artikulua honetan jasotakoa betetzen ez dutenetan, eutsi ahal izango diete baldintza haiei.

Baserrietan gauzatzen diren jarduketan guztietan, ondoko elementu hauek errespetatu beharko dira:

- Eraikinaren fatxadaren eta teilatuaren osaketan, landako eraikinen tipologia arkitektoniko tradizionalarekin bat datozen elementuak erabiltzea bultzatuko da. Proiektuak eraikin osoaren baterako tratamendu unitarioa hartuko du aintzat.
- Kanpoko elementuen bukaerari dagokionez, debekatuta dago arkitektura tradizionalarekin bat ez datozen materialak edo/eta elementuak erabiltzea.
- Teilatuan ez dira baimenduko baserriarenak ez diren elementu-arkitektonikoak, txapitula-erakoak eta teilatuko hiru aldeko isurialdean terrazak adibidez. Soilik baimenduko dira sabai-leihoak teilatuko plano-inklinatuan eta dimentsio kontrolatuekin.
- Estalki materiala jatorrizko koloredun (gorria) zeramikazko teila izango da. Baserriak gutxienez mantenduko dituzte dauden teilatu-hegalen tamainak.

#### 14. artikulua.- Baserriaren eraikuntza elementu laguntzaileetan jardutea

Oro har, baserri bat etxebizitzatan zatitzeko egindako edozein eraikuntza jardueratan, baserriatik fisikoki bereizita dauden elementu laguntzaile edo atxikitako eraikin guztiak eraitsi beharko dira, hala nola estalpeak, teilapeak, txabolak eta abar.

Bere kasuan, eta arauzko udal lizentzia dutela, elementu horiek egun duten erabilerrari eutsi ahal izango diote, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiaketari lotuta, edo bestela, lurra lantzeko lanabesen edo ibilgailuen garajea/gordelekua edo trastelekua izan daitezke. Dena den, ez da inola ere onartuko etxebizitza gisa erabiltzea, eta, edozein kasutan, horri dagokionez indarrean dagoen araudi guztiari egokitu beharko zaio.

Berreraikitzeko lanetan, eta erreforma, finkapen edo handitze lanetan, fisikoki baserriari lotuta dauden eraikin laguntzaileak eraitsi behar diren kasuetan, eraikuntza elementu laguntzaile horiek, behin eraitsita, eranskin moduan batu ahal izango dira edo baserriaren bolumen nagusiaren barneko handitzeak planteatuta, konputagarria den azalera eraiki moduan, egungo erabilerrari eutsita edo etxebizitzaren erabilerrari egokituta, baina betiere bolumen nagusian txertatutako bolumen gisa eta haren akaberen kalitate antzekoari eutsita.

#### 15. artikulua.- Aparkalekuz hornitzea

Baserriak etxebizitzatan zatitzeko proiektu teknikoetan bermatu egin beharko da etxebizitza bakoitzeko gutxienez aparkaleku bat, eta horrek eraikin nagusiaren barnean egon beharko du, bere kasuan, erabilera hori izan dezaketean eraikin laguntzaileetakoren batean edo, estalkirik gabe, partzela pribatuan

### 4. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO PROZEDURA BALDINTZAK

#### I. ATALA: ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO ETA OBRAK EGITEKO UDAL LIZENTZIA

##### 16. artikulua.- Etxebizitzatan zatitzeko eta obrak egiteko udal lizentzia eskatzea

Baserri bat etxebizitzatan zatitzea helburu duen jarduera orori ekin aurretik, derrigorrezkoa izango da udal lizentzia edukitzea, zatiketarako eta obretarako.

Bi lizentzia horien eskaera batera egin behar du baserriaren jabeak edo hark baimendutako pertsonak, eta baserriaren birmoldaketaren proiektu arkitektonikoarekin batera aurkeztuko du.

Baserriak jabe bat baino gehiago badu, eskaera jabe guztien izenean egin behar da, edo, bere kasuan, haiek baimendutako pertsonen izenean.

Eskaera baserriari berari eta baserriak eduki ditzakeen elementu atxikiek osatzen duten multzoari buruzkoa izango da.

Lizentzia emateko prozedura interesdunaren eskariz hasiko da. Behar bezala betetako eskaera eta hauek guztiak aurkeztu beharko dira (dena paperean, A4 tamainako orrialdeetan, eta formatu digitalean):

- a.- Legezko definizioaren arabera, baserria dela justifikatzen duten legezko agiriak.
- b.- Baserriaren titulartasuna egiaztatzen duten legezko agiriak. Lizentzia emango da beste batzuk alde batera utzirik. Horrenbestez, eraikinaren jabetzaren gainean faltsukeria edo gezurren bat esateak lizentzia baliorik gabe uztea ekarriko du.
- c.- Baserriaren metro koadroak zenbat diren egiaztatzen duten legezko agiriak (eskriturak)
- d.- Kasu bakoitzean aplikatu beharreko legeriak exijitzen dituen baimenak.
- e.- Dagokion emakida, baldin eta gauzatu nahi den ekintzak jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea eskatzen badu.
- f.- Oinarrizko proiektua eta/edo gauzatzekoa, eskumena duen teknikariak idatzia eta dagokion elkargo profesionalak onetsia. Hartan, indarrean dagoen legeria aplikatzean exijitzekoak diren berezko dokumentu teknikoek gain, egin beharreko lanen deskribapen osoa eta zehatza agertuko da eta bai ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzearen justifikazio zehatza ere. Txostenak zehaztu beharko ditu erantzuten dien aplikazioko hirigintza erabakiak.

Gauzatzeko proiektuan, gutxienez, hauek agertuko dira:

1. Azalpen txostena.

Egiteko den obraren edo instalazioaren azalpen txostena zeinetan, nahitaez, «hirigintzako justifikazioa» izeneko atal bat egongo dela. Azalpen txostenean egiaztatu egingo da, hirigintzako datu beharrezko guztiak espresuki aipatuz, proiektuaren xedeak bete egiten dituela Lurzoruaren Legearen eta lege osagarrien zehaztapen guztiak, bai eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zehaztapen guztiak ere, eta aurrekoak garatzeko edo osatzeko eman daitekeen edozein hirigintzako xedapen ere.

Txosten horrek deskribatuko du baserria zatitzeko hartu den konponbidea eta ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko justifikazioa. Edozein kasutan, adieraziko da bizitzeko egokia den espazioetako bakoitzaren azalera erabilgarria, emaitza diren etxebizitzaren azalera erabilgarri osoa, multzoko espazio komunetan eraikitako azalera, etxebizitza bakoitzarena eta haien osotasunarena, barne hartuta bakoitzaren partaidetza.

2. Eraikuntza txostena.

Eraikuntza txostena. Hartan adieraziko dira lanak gauzatzeko proiektuan aurreikusitako konponbide teknikoak, eta bai Eraikuntzako Kode Teknikoak eta indarrean dagoen gainerako araudiak ezarritako betekizunak bete direla adierazten duen justifikazioa.

3. Aurrekontua.

Aurrekontua. Partida bereizietan aurkeztu beharko dira gauzatze aurrekontu materiala, mozkin industrial eta kontratazko aurrekontua. Gutxienez ere, kapitulutan banakatu diren partidak adierazi beharko ditu, kapituluaren geroagoko laburpenarekin, nola eta obraren garrantziaz jabetu ahal izan eta dagozkion tasak kitatzeko modura.

4. Planoak.

Planoak. Proiektuaren norainokoaren eta edukiaren eta indarreko legeria aplikatzearen zioz beharrezkoa den dokumentazio grafikoaz gain, baserriak etxebizitzatan zatitzeko proiektuetan exijitzeko den gutxieneko dokumentazioa hau izango da:

- a. Kokagune planoak, kartografia ofizialean, 1/10.000 edo 1/5000,-eskalan.
- b. Baserriaren eta dauden eraikin laguntzaileen kokapen planoak, gutxienez 1:1.000 edo 1:500 eskalan. Bertan azalduko da haren kokapena, sarbideak ematen dion bideragarritasunari eta inguruko lursailei dagokienez. Gainera, adierazi beharko da baserriari atxikitako titulartasuna zeinek duten eta jabari publikokoak izan litezkeenak.
- c. Baserriaren eta atxikitako eraikinen egungo egoeraren planoak, gutxienez 1:100 eskalan eginak, kotak behar bezala markatuta ditzutela, eta barnean hartuta solairuen banaketa, fatxada guztiak, sekzioak eta teilatua.

d. Baserria hornituko duten ur, saneamendu, energia elektriko eta, bere kasuan, telefonia zerbitzuen sareen planoak.

e. Gutxienez 1:100 eskalan, solairu kotatuen planoak, baita estalkiarena ere, barne hartuta gela bakoitzaren azalera erabilgarriak eta emaitza den etxebizitza bakoitzeko guztizko azalera erabilgarria. Eraikin nagusiaren eta atxikitako eraikinen azalera eraikia.

f. Gutxienez 1:100 eskalan, altxaeren, sekzioen eta estalkiaren planoak, eraikinaren egoera berrituarenak.

g. Atxikitako eraikinetarako aurreikusi diren egokitzapen jarduerak edo, bere kasuan, haiek eraistea jasoko duten planoak.

h. Baserriaren eta atxikitako eraikinen egungo egoeraren argazki erreportaje osoa.

#### 5. Hirigintzako obra osagarrien eranskina.

Hirigintzako obrak aldi berean egin behar izatearen kasuan, horien proiektuak eraikuntzaren izaera osagarria izango du, eta beronen eranskin modura aurkeztuko da, bete egin behar izanik araudi honetan zehaztu diren betekizunak eta, noski, hirigintzako arauen baldintzapen teknikoak. Horien aurrekontua, eraikuntzarenetik apartekoa izango da.

#### 6. Herriko bide edo guneak atzematea, isurketak.

Obrak gauzatzeko herriko bideak edo guneak atzeman behar direnean hesi, aldadio edo beste instalazio osagarri batzuekin, horien oin eta altxaera planoak aurkeztu beharko dira, eta plano horietan okupatutako azalera adierazi beharko da, bai eta zenbat irauongo duen horrela, ondasunak eta pertsonak behar bezala babesteko hartuko diren neurriak, eta itxiduren itxura egokia zein den ere, hori guztia ordenantza honetan ezarritakoarekin bat etorritik. Halaber, obra egitean sortzen diren hondakin lurra eta obra hondakinak botatzea proiektaturik dagoen hondakindegia adieraziko da eta beren beregi eskatuko da baimena herriko bideetan edukiontzia jartzeko horien kopurua eta bidean zenbat denbora egongo diren adieraziko da, baita, beharrezkoa bada, ibilgailuak sartzeko behin-behineko ibia egiteko lizentzia ere.

7. Zegamako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren, hirigintzako eta eraikuntzako udal ordenantzen eta aplikatzekoa den gainerako araudiaren arabera, aurkeztu behar den beste edozein dokumentu.

17. artikulua.- Agiriak aurkezteko irizpideak

Irizpide hauek ezarri dira Udalean dokumentazioa aurkezteko.

- Kopia bat aurkeztea paperean (DIN A4)
- Kopia bat formatu digitalean.

18. artikulua.- Etxebizitzatan zatitzeko eta obrak egiteko udal lizentziaren izapideak bideratzea

Aurretik udal zerbitzu teknikoek eman beharko diete irizpena lizentziei, alde batera utzirik, aplikatzekoa den araudiaren arabera, egin beharko diren arloko txostenak.

Halaber, txosten juridikoa ere egingo da, hirigintza konplexutasunak horrela eskatzen duen neurrian edo segurtasun juridikoko arrazoiengatik.

Espedientea udal organo eskudunak bi erabaki hauetako bat hartzen duenean amaituko da:

- Lizentzia ukatzea, erabili nahi den eskubidea antolamendu juridikoarekin bat ez datorrelako. Beti ere, ukapenaren kariak agertu beharko dira.

- Lizentzia ematea, erabili nahi den eskubidea zuzenbideari loturik dagoelako. Kasu horretan, emateari buruzko erabakiak berekin ekarriko du aurkeztutako proiektua edo proiektuak onestea. Urbanizaziorako Lan Osagarrien Proiektu bat egin ahal izango da, eraikinarekiko sarbideen hobekuntza kasuetan, hartuneak egiten direnean edo baserriaren inguruko ingurugiro baldintzak hobetzen direnean.

Udal zerbitzuek lizentzia guztiak ikuskatu beharko dituzte, eta interesdunek ikuskaritza lan horretan lagundu beharko dute, eta xede horretarako eskatzen zaien dokumentazioa eta informazioa eman beharko dute.

## 2. ATALA: LEHEN ERABILERAKO UDAL LIZENTZIA

### 19. artikulua.- Lanak amaitzea eta lehen erabilerako lizentzia eskatzea

Lehen okupazioko lizentzia aurretik eskuratzearen mende geldituko dira baserria zatitzearen emaitza diren etxebizitzaren lehen erabilera. Hartara, haien titularrek etxebizitzak erabiltzeko edo okupatzeko egintzarik ez dute egingo eta beste batzuek egitea saihestuko dute, lizentzia hura eman bitartean.

Halaber, eraikin edo instalazioa, hala zati batean nola osorik eskualdatzen denean, beren beregi eraso beharko dute inguruabar hori ekintza hori dela-eta egingo den agiri publikoan, salbu eta aldi berean eskuratzailerari obra lizentzia eskualdatzen zaionean eta hori honako araudi honetan araupetu den eran egiten denean.

Horretarako, eskaera eta obra amaierako arauzko proiektua aurkeztuko dira, obraren zuzendari aritu diren teknikariek izenpetua eta dagokien elkargo profesionalak onetsia, alde batera utzirik, bere izaeratik berez dagokion dokumentazioa. Hauek jasoko ditu ordenantza honen ondorioetarako:

Obra amaierako planoak eta txostena. Bertan jasoko da eraikinaren benetako egoera eraikuntza jarduera egin ondoren (egitura, barneko banaketa, fatxadak, teilatua, instalazioak...). Obra egin bitartean egin diren aldaketa guztiak adieraziko dira, eta hala badagokio, txostenean zenbakituta egon beharko dute aldaketa horiek edo berariaz adierazi beharko da ez dela aldaketarik egin.

Obren amaieraren ziurtagiria, obren zuzendaritza teknikoak sinatuta. Beharrezkoa denean, eraikuntza obrekin batera egin diren urbanizazio obren amaieraren ziurtagiria ere aurkeztu beharko da.

Egindako obraren azken likidazioa.

Eraikinaren argazki erreportajea. Erreportajea eraikinaren kanpoko itxura eta barneko gela guztiena erakutsiko duten argazkiak egingo dira.

Hiri zerbitzuetako sareetarako konexioen benetako kokapen zehaztua eta bakoitzaren ezaugarri tekniko eta eraikuntzakoak.

Baserria zatitzearen eskrituraren zirriborroa, jabetza horizontaleko erregimenean, eta eraikitako obra berriaren egokitzea Jabetzaren Erregistroan izena emateko. Berariaz jasoko du eraikinaren unitate nortasuna eta baserriaren inguruan dagoen lurzoru elementuaren izaera komunitarioa.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta emanda egotearen ziurtagiria (Hiri ondasun higiezinaren katastroa).

Bere kasuan, igogailuak abian jartzeko egiaztapen akta eta baimena, organismo eskudunak egina.

Bere kasuan, instalazioei buruzko baimen ofiziala.

Modu arrazoituaren beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen den beste edozein dokumentu, indarreko araudia eta beste administrazio batzuen eskumenak oinarri hartuta.

Dokumentazio hori aurkezteko epea 3 hilabetekoa izango da, lizentzia ematen den egunetik hasita. Epe hori behin baino ezin izango da luzatu, eta horretarako bidezko arrazoirik badago. Nahikoa da aurreikusten den epea eta, halakorik bada, epearen luzapena igarotzea, lizentzia iraungita geratzeko; eta horrela deklaratu da, interesdunei entzun ondoren.

### 20. artikulua.- Lehen erabilerako lizentzia emateko betebeharrak

Hauek dira lizentzia hori lortzeko betekizunak:

- Eraikuntza edo instalazio obrak onetsi den proiektuaren arabera eta lizentzian adierazi diren baldintzak zehatz-mehatz beteta eginda egotea; lan horiek lizentzian ezarrita dagoenari lotuta egingo dira, edo proiektuan edo lizentziaren aldarazpenen arabera, betiere Udalak legearen arabera onetsita daudenean.

- Baserriak batasun nortasunari eustea eta eraikinak ez izatea baserriaren tipologia etxebizitza kolektiboaren tipologia bihurtzen duten elementu komunak.

- Baserria inguratzen duen lurzoru elementua erkidegokoa edo komunitatekoa izatea.

- Eraiki denak honako araudi honetan edo balizko kasu bakoitzean legeria orokorrak edo zehatzak segurtasun, osasungarritasun eta apaingura publikoaren alorrean eskatu den gutxieneko baldintzak betetzea, eta instalazioak jarduteko era egokian egotea.

- Eraikuntza eta urbanizazio obrak honako araudi honetan adierazi den moduan bukatuta egotea eta eraiki denaren eta udal zerbitzuekiko lotunea, hots, ur hornidura, saneamendua eta bideekikoa era egokian gauzatuta egotea.

- Eraikinak edo instalazioak izango duen xedea eta obra lizentziari lotuta daudenak bat etortzea, salbu eta obra lizentzia eskuratu ondoren aurreko artikuluan araupetu den aldaketa lizentzia eskuratu den kasuetan. Horrela izanez gero, azken honi egokitu beharko litzaioke.

Lizentzia hau lortzea ezinbesteko betekizuna izango da eraikinak edo instalazioak ura, elektrizitatea, gasa edo beste edozein azpiegitura hornitzeko zerbitzuetan alta emateko.

Lehen erabilerako lizentzia, irekitzekotik edo babes ofizialeko etxebizitzan behin betiko kalifikaziotik ezberdin eta apartekoa da, eta bai eraikin edo instalazioa pean egon daitekeen beste edozein baimenetik ere, nahiz eta Udala bera izan horiek emateko erakunde eskumenduna.

## 5. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA ORDENANTZAREN INDARRALDIA

### 21. artikulua.- Egoitza eraikina etxebizitzatan banatzearen araubide juridikoa

Arau nagusi moduan, baserria etxebizitzatan banatzea jabetza horizontaleko erregimenean egingo da eta baserriaren inguruan dagoen lurzoru elementua komunitarioa edo erkidegokoa izango da.

### 22. artikulua.- Ordenantzaren indarraldia

Ordenantza hau EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 75. artikuluk xedatutakoaren babesean idatzi da eta indarrean sartuko da Zegamako Udaleko udalbatzak behin betiko onarpen erabakia hartzen duenean, testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta handik 15 egunera.

## I ERANSKINA:

### ZEGAMAKO AUZO ETA BASERRIEN ZERRENDA

#### 1. AMIANOALDEA (10)

Amiano barrena bas.

Amiano erdikoa bas.

Amiano goena 8 bas.

Amiano goena 9 bas.

Arakamaenea 5 bas.

Arakamaenea 6 bas.

Urzelaieta bas.

Urzelaietazar bas.

Ollarantxo bas.

Gezaletxe bas.

#### 2. ANTIALDEA (4)

Anatxe bas.

Anttierdikoa bas. ( landa lurzatia )

Anttietxeberri bas.

Anttigoena bas.

#### 3. ARRIETALDEA (22)

Aierdi bas.

Altziturri azpikoa bas.

Altziturri garakoa bas.

Argaitz bas.

Arrietaundi bas.

Arrieta garakoa bas.

Arrieta txiki bas.

Beuntza 11 bas.

Beuntza 12 bas.  
Beuntzasagasti bas.  
Etxeberri azpikoa bas.  
Etxeberri barrena bas.  
Etxeberri garakoa bas.  
Iturralde bas.  
Mendalde 6 bas.  
Mendalde 6w bas.  
Murgi bas.  
Murgialdai 1 bas.  
Murgialdai 2 bas.  
Ormazabal azpikoa bas.  
Ormazabal garakoa bas.  
Ormazabal garakoa 10 bas.

#### 4. ASURMENDIALDEA (11)

Arrizabalaganea 2 bas.  
Arrizabalaganea 3 bas.  
Asurmendi barrena bas.  
Asurmendi Errota bas.  
Asurmendi muñoa 7 bas.  
Asurmendi muñoa 8 bas.

Egurtza bas.  
Gesalberri bas.  
Laxanea aundi bas.  
Laxanea erdikoa bas.  
Moleo bas.

#### 5. BARRENALDEA (12)

Altzibar 6 bas.  
Altzibar 7 bas.  
Altzibar 8 bas.  
Amondarain bas.  
Arregietxe bas.  
Astiñe 3 bas.  
Astiñe 4 bas.  
Benta bas.  
Errotatxiki bas.  
Igartuen goena bas.  
Maitegi bas.  
Olatxo bas.

#### 6. DIRINTIALDEA (10)

Arakama azpikoa bas.  
Arakama garakoa bas.  
Dintibarrena 1 bas.  
Dintibarrena 2 bas.  
Dintibarrena 3 bas.  
Dintibarrena 4 bas.  
Dintibarrena 5 bas.  
Dintigarakoa 6 bas.  
Dintigarakoa 7 bas.  
Gaztañadi barrena bas.

#### 7. GOIALDEA (14)

Aritzaundiberri bas.  
Aritzaundizar bas.  
Ariztierdikoa bas.  
Ariztiberri bas.  
Ariztizar bas.  
Koba bas.  
Leizabar bas.  
Lokatxa bas.  
Lokatxazar bas.

Ollari 4 bas.

Ollari 5 bas.

Telleri bas.

Zupieta bas.

Zupitxoeta bas.

#### 8. GOROSPEALDEA (11)

Altamira bas.

Arantzazelai 10 bas.

Arantzazelai 11 bas.

Arantzazelaiondo bas.

Gorospa 2 bas.

Gorospa 3 bas.

Gorospela bas.

Osiña bas.

Ospitalaundi 5 bas.

Ospitalaundi 6 bas.

Txanberonea bas.

#### 9. GOSATEGIALDEA (8)

Arbeltxo bas.

Gozategigoena 1 bas.

Gozategigoena 2 bas.

Gozategibarrena 5 bas.

Gozategibarrena 6 bas.

Opaintegi bas.

Potentenea bas.

Zuloagamuño bas.

#### 10. IKAITZALDEA (10)

Aizkorpe bas.

Ezpaleo 1 bas.

Ezpaleo 3 bas.

Ezpaleotxiki bas.

Idiakaitzbarrena 5 bas.

Idiakaitzbarrena 6 bas.

Idiakaitzerrota bas.

Langanea bas.

Sanjuanetxe bas.

Zabalekoa bas.

#### 11. IRUETXETALDEA (11)

Buenavista bas.

Egileor bas.

Eguzkitzaberi bas.

Eguzkitzar bas.

Erlotxo bas.

Iditxo bas.

Iruetxetabarren bas.

Iruetxetagoena bas.

Pagoeta bas.

Perunea bas. ( Alzukurain )

Uztaran bas.

#### 12. OLABERRIA (4)

Atxaetxe bas.

Errotazar bas.

Zatizalier 18 bas.

Zatizalier 20 bas.

#### 13. OLARANALDEA (18)

Ariztimuño bas.

Astregi bas.

Barrensoa bas.

Berasategi bas.

Bombanea bas.



Iburutzeta bas.  
Iturburu barrena bas.  
Izarraga bas.  
Lartxaun bas.  
Olaranerdikoa bas.  
Olarangoena bas.  
Sagastitxipi bas.  
Ubitarte bas.  
Unzurrunzaga bas.  
Unzurrunzaga barrena bas.  
Unzurrunzaga goena 9 bas.  
Unzurrunzaga goena 10 bas.  
Urretanea bas.  
14. ONDARRALDEA (4)  
Goikotxalde bas.  
Intxautxoeta bas.  
Larreko bas.  
Sagasti bas.  
15. OTSAURTE (2)  
Andikoetxe bas.  
Otsaurteko Benta bas.  
16. ZATIZABALALDEA (7)  
Errotaberri bas.  
Ibaiondo bas.  
Musasoro 8 bas.  
Musasoro 9 bas.  
Zatizabalaundi bas.  
Zatizabaltxiki bas.  
Zubitxo bas.  
17. ZULALDEA (6)  
Apaztegi 3 bas.  
Apaztegi 4 bas.  
Zuloaga erdikoa bas.  
Zuloaga garakoa bas.  
Zuloagagoena 7 bas.  
Zuloagagoena 8 bas.

Ezin da erabat ziurtatu zerrenda honetan jasotzen diren baserri guztiek baserriaren definizioa betetzen dutenik, Baserritzat hartzeko Ordenantzak 1950eko urtarrilaren 1a baino lehen eraikita egotea eskatzen baitu. Horregatik, litekeena da zerrendan agertzen diren baserri hauetakoren batek ez betetzea baldintza hori eta beraz baserritzat hartzerik ez egotea. Dena dela, eraikin bat baserria dela frogatzeko Zegamako Udalaren legezko egiaztatzea behar da.

Gainera, badira baserri batzuk erortzeko zorian daudenak, esate baterako, Arakamagoitia, Soraluze, Aizpuru, Ertzilla; eta badira beste batzuk Gipuzkoako Katastroan agertzen ez badira ere "baserritzat" har daitezkeenak, betiere Ordenantza honetan ezartzen diren baldintzak betetzen baldin badituzte, eta ondorioz altan eman behar dira Gipuzkoako Landalurren Katastroan."

Horrenbestez, guztion administrazio-prozedura arautzen duen urriaren 1eko 39/2015 Legeak bere 133. artikuluan adierazitakoa ikusirik, eta zehazki 133.4 artikuluko bigarren atalak adierazitakoa jarraituz (aurretiazko kontsulta publikoa beharrezkoa ez dela iritziz), araudi egitasmoa udaleko web gunean argitaratuko da, honek pertsonen eskubide eta interes legitimoetan eragina duelako. Horren helburua, eragindako herritarrei entzunaldia ematea eta beste persona edo erakundeek ekarpen gehigarriak lortzea da.

Era berean, eta adierazitako legeko 132. artikuluan adierazitakoaren ondorioetarako, udaleko 2021 Urteko Araudi Planaren barnean (ohiko ordenantza fiskalaz gain), araudi honen onarpena bideratzea aurreikusten dela adierazten da.

Horrenbestez eta dagozkion ondorioetarako, Udalbatzarrak, Zegama Lantzen taldeko etorritako bost zinegotzien eta EH bildu taldeko lau zinegotzien aldeko botoekin, aho batez, honako hau erabakitzen du:

Lehena.- Zegamako 2021 Urteko Araudi Planaren barnean (ohiko ordenantza fiskalaz gain), proposaturiko "Zegamako baserrietako etxebizitza ezarpeneko ordenantza erregulatzaileria" onartzea aurreikusten dela adieraztea.

Bigarrena.- Adierazitako "Zegamako baserrietako etxebizitza ezarpeneko ordenantza erregulatzaileria" onarpena bideratu aurretik, guztion administrazio-prozedura arautzen duen urriaren 1eko 39/2015 Legeak bere 133.4 artikuluko bigarren atalean adierazitakoa jarraituz 15 eguneko entzualdi epe bat irekitzea. Ondorio horietarako, araudi egitasmoa udaleko web gunean argitaratuko da, eragindako herritarrei entzualdia emanaz eta beste pertsona edo erakundeek ekarpen gehigarriak lortzeko aukera emanaz.

Eragindakoek beraien ekarpenak honako helbidean aurkeztu ahal izango dituzte: [udala@zegama.eus](mailto:udala@zegama.eus)

#### **4.- ALKATETZAREN ERABAKIAK.**

Idazkariak, azkeneko ohiko bilkutatik, Alkateak hartutako ebazpenen berri ematen du:

- 06/01220 erabakia, abenduaren 15koa, 5/2015 kreditu aldaketa bideratzeari buruzkoa.
- 07/01220 erabakia, abenduaren 16koa, 35 zenbakidun fakturen erlazioa (abendua), guztira 65.807,14 euro, onartuz.
- 08/01220 erabakia, abenduaren 22koa, Zegamako eguneko zentroko gizarte zerbitzuen handitzea eta erreforma lanen barnean, segurtasun eta osasun koordinatzailearen izendapena eta lana esleituz (1.200,00 euro gehi BEZ).
- 09/01220 erabakia, abenduaren 23koa, etxebizitzan lanak egiteko baimena emanaz.
- 010/01220 erabakia, abenduaren 23koa, hiri izaerako lurren balioaren gehikuntzaren gaineko zergan kitapenen zerrendak onartuz.
- 011/01220 erabakia, abenduaren 28koa, 36 zenbakidun fakturen erlazioa (abendua 2), guztira 22.907,79 euro, onartuz.
- 012/01220 erabakia, abenduaren 29koa, Zegamako eguneko zentroko gizarte zerbitzuen handitzea eta erreforma lanen barnean, "segurtasun eta osasunari buruzko plana" onartuz.
- 013/01220 erabakia, abenduaren 29koa, Gurutze Gorriari 3.000,00 euroko laguntza bideratzea onartuz.
- 014/01220 erabakia, abenduaren 30koa, 5/2020 kreditu aldaketa transferentzia bidez onartuz (18.239,50 euro).

- 01/0121 erabakia, urtarrilaren 4koa, lan baimena emateari buruzkoa.
- 02/0121 erabakia, urtarrilaren 4koa, bideratutako lanak legeztatu eta etxebizitza lehen aldiz erabiltzeari buruzkoa.
- 03/0121 erabakia, urtarrilaren 11koa, etxebizitzan lanak egiteko baimena emanez.
- 04/0121 erabakia, urtarrilaren 12koa, 2020ko urria-abendua bitarteko gimnasioko erabilpenaren ondorioz zerbitzuak eskaini eta aktibitateak egiteagatik tasaren likidazioa onartuz (1.175,43 euro/bazkide kuoten %90<sup>a</sup>).
- 05/0121 erabakia, urtarrilaren 14koa, 38 zenbakidun fakturen erlazioa (abendua 3), guztira 56.802,31 euro, onartuz.
- 06/0121 erabakia, urtarrilaren 19koa, landa-bideak erabiltzeko ezarritako fidantza itzuliz.
- 07/0121 erabakia, urtarrilaren 20koa, udal jabari publikoaren erabilera pribatibo edo aprobetxamendu bereziagatik ordaindu beharreko tasa onartuz (EDP, 28,71 euro).
- 08/0121 erabakia, urtarrilaren 20koa, udal jabari publikoaren erabilera pribatibo edo aprobetxamendu bereziagatik ordaindu beharreko tasa onartuz (NED suministro, 1.048,14 euro).
- 09/0121 erabakia, urtarrilaren 20koa, udal jabari publikoaren erabilera pribatibo edo aprobetxamendu bereziagatik ordaindu beharreko tasa onartuz (Orange, 137,94 euro).
- 010/0121 erabakia, urtarrilaren 26koa, etxebizitzan lanak egiteko baimena emanez.

## **5.- GALDE ERANTZUNAK.**

- Imanol Garmendia Iruretagoiena zinegotziak (EH Bildu), herritar baten eskariz, industrialdeko sarrera egoki seinalatzatzea komeni dela adierazten du. Alkateak adierazten du Gipuzkoako Foru Aldundiari adierazi zitzaioela gunea hobetzeko eskaera eta hobekuntza egitekoa zela, baina egoera hortan gelditu dela. Zentzu horretan sarbidea egoki markatzen duen kartel bat jartzea adosten da. Era berean, udalerriko beste eremu batzuetan kartel batzuk erorita daudela adierazten du Imanol Garmendia zinegotziak. Bilkurakideak gaiaz eztabaidatu ondoren, dagozkionak egokitzea adosten dute. Azkenik, errepidea egokitze lanak direla eta Segurarekiko mugarriak kendu direla adierazi zaiola. Alkateak erantzuten du, horietako batzuk estali egin direla, baina lokalizatuak badaudela eta egokituko direla.
- Imanol Garmendia Iruretagoiena zinegotziak (EH Bildu), adierazten du, Altzibar azpiko eremuan ur fekalen hodia lehertuta dagoela adierazi zaiola. Alkateak, ur zerbitzuei adieraziko diela esaten du. Era berean, Imanol Garmendia Iruretagoiena zinegotziak (EH Bildu) adierazten du Olaberriako bidea gaizki dagoela. Dagokion arduradunari adieraziko zaiola esaten du alkateak.
- Imanol Garmendia Iruretagoiena zinegotziak (EH Bildu), herriko empresa eta autonomoei egin zen laguntza deialdiaren bigarren deialdi bat egin den galdetzen du. Alkateak adierazten du ez dela oraindik egin. Gaia aztertu egingo dela

adierazten du.

Aztertzeko gai gehiago ez dagoenez, hasieran aipatutako eguneko seiak eta berrogeita bostak direnean Alkateak bilkurari amaiera ematen dio, esandakoa jasoarazteko, nik egiaztaturiko eta Alkateak sinaturiko akta hau egiten dudalarik.

**Eginbidea.**

Aurrean transkribaturiko akta, ..... orri dituela jasotzeko, zenbakidun paperan ..... zenbakitik ..... zenbakira eta Udalak emandako zenbakietan, ..... zenbakitik ..... zenbakira jasota geratu delarik.

Zegama, 2021eko .....k .....

**O.E./ V°B°  
ALKATEAK/EL ALCALDE**

**Diligencia.**

Para hacer constar que el acta que antecede tiene .... folios, numerados del ..... al ..... en número papel timbrado y del ..... al ..... numeración dada por el Ayuntamiento.

Zegama a ..... de ..... de 2021.

**IDAZKARIAK/ EL SECRETARIO**