



AGIRIA
1. MEMORIA

AURKIBIDEA

- I. Ordenantzaren xedea
- II. Ordenantza lantzeko erabiliko den testuinguru orokorra
- III. Ordenantzaren eduki formala
- IV. Lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuetako behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak, helburuak eta proposamenak.
- V. Horien jabeek dituzten betebeharrak
- VI. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak



I.- Ordenantzaren Xedea

Ordenantza hau Lasarte-Oriako Udalaren ekimenez landu da, jarraian aipatuko den alorrean esku hartzeko irizpideak zein izango diren erabakitzeko xedez.

Bizitegi-eraikinetako behe-solairuetako lokaletan etxebizitza-erabilera ezarri ahal izatea.

2004ko ekainaren 25ean behin betiko onetsi zen "Bizitegietarako hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautuko dituen Ordenantza".

2007ko urriaren 10ean Alkatezaren Ebazpen baten bitartez erabaki zuten aipatutako Ordenantza hori baliogabetzea Udalak 100garren erabilera-aldaketarako baimena onartzen zuen unean.

Beren iritziz komenigarria da Ordenantza berri bat idazteari ekitea, alde batetik egungo premiekin eta ezaugarriekin hobeto egokitzeko; eta bestetik, aurreko ordenantza hori dela eta aplikazioan eta interpretazioan sortutako gatazkak eragotziko dituzten beharrezko aldaketak sartzeko.

II.- Ordenantza lantzeko erabiliko den testuinguru orokorra

Dagokigun gai honetan aplikatu beharrekoa den indarreko legerian nahiz hirigintza-planeamenduan jasotako aurreikuspenek osatzen duten testuinguru orokorrean landuko da Ordenantza hau. Alde horretatik, arreta berezia merezi dute horrekin loturik ondorengo lege-arauetan aurreikusitako ondorengo aurreikuspenek:

a) Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden hirigintza-xedapenak:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea)
- 123/2012 Dekretua, ekainaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.
- 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzek sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzen duena.



b) Administrazio zentralak sustatutako xedapenak:

- 7/2015 Errege Dekretua, urriaren 20koa, Lurzoruari eta Hiri Zaharberritzeari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duena.

c) Lasarte-Orian indarrean dagoen hirigintza-planeamendua eta, bereziki, 2005eko martxoaren 8ko Foru Aldundiaren ebazpen baten bidez behin betiko onetsitako Planeamenduko Arau Subsidiarioak.

Osagarri gisa, izaera orokorrez, Ordenantza hau lantzeko erabiliko den lege-testuinguruaren parte gisa hartu behar dira horiek ere.

III.- Ordenantzaren eduki formala

Proiektu honen aurreikuspenak hurrengo hiru agirietan jasotzen dira:

- "1. Memoria" agiria
- "2. Ordenantzak" agiria
- "3. Planoak" agiria

Agiri horietatik lehenak Ordenantza honetan egindako proposamenak azaltzeko eta justifikatzeko helburua du, eta ez du inolako arau-baliorik.

Bestalde, "2. Ordenantzak" agiriak arau izaera du, eta izaera hori duten proiektu honetako proposamenak jasotzen ditu. Hala eta guztiz ere, bertako aurreikuspenen arautze maila hainbat izaeratakoa da. Horrela, esaterako, bertan jatorria duten aurreikuspenek ordenantza baten berezko maila dute. Aldiz, beste xedapen edo plan batzuetan jatorria dutenek, eta Ordenantza honek gogoratu edo errepikatu besterik egiten ez dituenek, haietan duten arautze maila bera izaten jarraituko dute.

"3. Planoak" agiriak, besteak beste, Ordenantza honetan proposatutako aurreikuspen grafikoak jasotzen ditu. Horren barruan, "I.1 HJA Bizitegi finkatuak" izeneko planoak Ordenantza hau aplikatuko zaien bizitegi-eremu finkatuak biltzen ditu, eta "Behe-solairuko lokaletan onartutako erabilera-aldaketen baimenak" I.2 planoak eta "Egin litezkeen erabilera-aldaketen antolamendua" II.1 planoak erabilera-aldaketak izan ditzaketen behe-solairuak biltzen ditu; plano horrek arau-izaera du.



IV.- Lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuetako behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak, helburuak eta proposamenak

1.- Arlo honetan esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hurrengo 2. apartatuan aipatzen diren behe-solairuko lokaletan etxebizitza-erabilera baimenduz, funtsean eta besteak beste, jarraian azaltzen diren esku hartzeko irizpide eta helburu orokorreari erantzun nahi zaie:

- Hiriko ondare eraikia benetan eta eraginkortasunez sustatu nahi da, eta kasu honetan, Ordenantza honek eragindako lokalek osatzen dutena bereziki, garapen iraunkorraren printzipioarekin bat etorritik, eta horren arabera, lehendik dagoenari ahalik eta xederik egokiena eman nahi zaio, benetan eta eraginkortasunez erabiliz. Hori bai, helburu hori erdietsi nahi badugu, bateragarri egin beharko da bai lokal horiek hiriko auzo eta inguru desberdinetan eduki behar duten eginkizunaren inguruko ebaluazio arrazoituarekin, eta bai etxebizitza-erabilera ezarri ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete daitezela eskatzearekin ere.
- Etxebizitza aurrez finkatutako prezio batean eskuratzeko moduan eskaintzea, jabetza-eskualdaketetan espekulaziorako aukerak mugatuz, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Udalaren alde gordez, eta ekintza hori premia handiena duten sektore sozioekonomikoetara zuzenduz.
- Aipatutako lokal horietan etxebizitza-erabilera finkatzeko baldintza gisa ezarriko da beharrezkoak diren bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, instalazioen funtzionaltasun, irisgarritasun, soinugabetze eta isolamendu eta abarrekin loturiko betebeharrak betetzea, alor horietan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- Ondorioz lortzen diren etxebizitzek lokal horietan izango duten erregimen juridiko eta ekonomikoa erabakitzea.
- Ordenantza hau eta bertako proposamenak zein eremu materialetan aplikatuko diren zehaztasunez finkatzea, horiek dituzten helburu zehatzekin bat etorritik.



2.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko proposameneren eragin-eremua.

Lasarte-Oriako udalerriko hiri-lurzoruan kokatuta dauden eraikin jakin batzuetako behe-solairu finkatuak eta horietan dauden lokalek osatzen dute, hain zuzen ere, Ordenantza honen eta aipatutako alor horretan jasotako aurreikuspenen eragin-eremua.

Hiri-lurzoru hau "3. Planoak" agiriko "1.HJA Bizitegi finkatuak" planoan jasotzen dena da.

Bereziki, hurrengo 3. apartatuan adierazten diren mugen eta/edo baldintzen aurka joan gabe, jarraian aipatzen diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eta bertan kokatuta dauden lokalek eratutakoa izango da eremu hori:

- a) Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan dauden eraikinetan kokatuta egon behar dute, eta AASSek dagokion kalifikazio xehakatuko erregimena definitu behar dute horientzat.

Horrekin loturik, kontuan hartu behar da erregimen hori Plan honetan definitua dagoela, bai berariaz eta zuzenean barmenatzen duen kasurako eta bai hura prestatu eta indarrean sartu aurretik sustatutako planeamendu xehekatua finkatzen duen kasurako ere.

- b) Hirigintza-kalifikazio xehakatuari begira, lurzati horiek bizitegiarako lurzati gisa jaso behar dira ("a" tipologiako lurzatiak) udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan.
- c) Aipatutako eraikin horiek, esandako bizitegiarako lurzati horietan kokatuak egoteaz gain, besteak beste, ondorengo betebeharrak bete behar dituzte:

- Lehendik bizitegi-erabilerarako xedatuta dauden eraikinak izan behar dute, nahiz eta, egoki izanez gero, etxebizitzarenarekin bateragarri diren beste erabilera batzuk baimendu daitezkeen horietan.

Aipatutako lurzati horietan aurreko horien gehigarri edo erabilera osagarri gisa xedatutako eraikinak ezin daitezke horrela hartu.

- Udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamenduak bere aurreikuspenekin bat datozen eraikinak izateagatik finkatutako eraikinak izango dira.



Izaera orokorrez, aipatutako planeamenduak beren egungo parametro formalekin (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua eta abar) mantentzea erabaki duen lehengo eraikinek izaera hori edukiko dute, baina antolamendutik kanpo daudela edo planeamenduarekin bat ez datozela dioten adierazpenek ezin diete eragin.

d) Halaber, aipatutako lokal horiek, esandako lurzati eta eraikin horietan kokatuak egoteaz gain:

- Indarreko planeamenduan finkatuta egon behar dute, eta antolamendutik kanpo daudela dioten edo planeamenduarekin bat ez datozela dioten inolako adierazpenek ezin die eragin.

Horrekin bat etorritz, lokal horietako zati batzuk antolamendutik kanpo daudela adieraz gero, Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo daudela ulertuko da.

- Behe-solairu gisa jo ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete behar dituzte, Planeamenduko Arau Subsidiarioetako "B. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren 4.1 artikuluan horientzat ezarritako irizpideekin bat etorritz. Beraz, izaera hori edukiko dute ondorengoek:
- Behe-solairua: zorua, bere perimetroaren % 60an baino gehiagoan, inguruko bide publikoen edo espazio librean –publiko nahiz pribatuen– sestratik 1,20 m gorago eta 0,80 m beherago arteko mugen barruan daukana izango da.
- Etxebizitza-erabili ezarri ahal izateko, xedapen aplikarrietan ezarritako betebeharrak tekniko eta material guzti-guztiak (irizgarritasuna, bizigarritasuna, hedadura, programa, isolamendua eta soinugabetzea eta abar) betetzen dituzten baldintza eta ezaugarri material egoki guztiak bete behar dituzte (indarreko planeamendua eta horren garapenerako sustatutako ordenantzak ere barne, baita hau bera ere).
- Halaber, proiektu honetako "2. Ordenantzak" agirian ezarritako gainerako baldintzak bete behar dituzte.

e) Ezin daitezke kokatu lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan lehendik dauden eta/edo antolatzen diren eraikinetan.



Kasu horietan, aipatutako solairu horien erabilera-erregimena zoru horretan sustatu beharreko planeamendu partzialak definitutakoa izango da, eta bertan erabakiko da Ordenantza hau eta bertako aurreikuspenak horren xede den eremuan erabat edo partzialki aplikatuko diren ala ez.

- f) Ez dira kokatutako lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinetan. Eraikin horiek indarreko hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta bereziki, lurzoru mota honentzat Planeamenduko Arau Subidiarioetan jasota dagoen horretara.

3.- Etxebizitza-erabilera baimentzeak dituen ondorioei baldintza eta/edo muga bereziak ezartzea

Aurreko apartatuan aipatutako eremuaren barruan sartutako lokaletan eta eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzen bada, nolana ere eta besteak beste, jarraian adierazten diren muga eta baldintza hauen mende egiten dela ulertu beharra dago:

- Ez dira aparkaleku-erabilerarako xedatuko. Indarreko planeamenduan berariazko aurreikuspenak eta/edo erabakiak jasotzeari loturik ulertu beharra dago xede hori. Beraz, horrelako arrazoiengatik, lokalak edo solairuak xede hori badu edo eduki behar badu, ez da onartuko etxebizitza-erabilera baimentzea.

4.- Egindako proposamenek eragindako eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak eta materialak.

a) Baldintza orokorrak

Eraikuntza-solairu hauetan etxebizitza-erabilera baimentzeko beharrezkoa da, izaera orokorrean, ondorengoetan ezarritako hirigintza-baldintzak eta baldintza material eta teknikoak betetzea:

- Indarreko hirigintza-planeamendua, Planeamenduko Arau Subidiarioak ere bane.
- Babes publiko erregimen bati atxikitako etxebizitzak (babes ofizialekoak, tasatuak, ...) arautzen dituzten xedapenak, baina betiere horren ondorioz lortzen diren etxebizitzek erregimen horri atxikita geratu behar badute.



- Alor honetan aplikatzekoak diren gainerako xedapenak (irisgarritasuna eta abar).

Irisgarritasun-baldintzak, bereziki eta besteak beste, ondorengoetan ezarritakoak dira: irisgarritasuna sustatzen duen Legea, 1997ko abenduaren 4koa; 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazioko eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena; 2007ko apirilaren 20ko Errege Dekretua, espazio publiko urbanizatueta eta eraikinetan sartzeko eta horiek erabiltzeko minusbalotasuna duten pertsonen irisgarritasuna eta diskriminazio-eza bermatzeko oinarritzko baldintzak onartzen dituena; Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta hori garatzeko eta/edo aldatzeko sustatutako xedapenak, otsailaren 19ko 173/2010 Errege Dekretua ere barne; eta abar.

Horrekin bat etorritik, Ordenantzan araututako jarduerak xedapen hauetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

Irisgarritasunaren alorrean esku hartzeko jarraibideak argitzeko eta/edo zehazteko beharrezkoa dela jotzen den guztietan, dagozkion kontsultak egingo zaizkio Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Kontseiluari.

b) Isolatzeko eta soinugabetzeko baldintzak

Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza izango da eragindako lokal horren barruan isolatzeko eta soinugabetzeko beharrezkoak diren neurriak aurreikustea eta gauzatzea, alor horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Neurri horiek zehazteko eta gauzatzeko orduan, arreta berezia eskaini beharko zaie, besteak beste, ingurune horretan dauden baldintzatzaile akustikoei eta abarri, eta beraz, neurri horien bitartez ezabatu eta/edo gutxitu egin beharko dituzte baldintzatzaile horiek dituzten ondorioak. Horrekin loturik, kasu bakoitzean lokalaren inguruetan dauden eraikinek nahiz eraikuntzarik gabeko espazioek osatutakoa hartu beharra dago ingurune gisa, horiek publikoak izan nahiz pribatuak izan, eta lokal hori kokatuta dagoen lurzatiaren edo eraikinaren barrualdean egon nahiz kanpoaldean egon.

5.- Ondorioz lortzen diren etxebizitzaren erregimen juridikoa

Jarraian adieraziko den salbuespenarekin, aipatutako eraikuntza-solairuetan egiten diren etxebizitzak sustapen libreko erregimenaren mende jartzea proposatzen da.



Beste alde batetik, aipatutako salbuespen hori lehentasunez etxebizitza babestuetarako xedatutako eraikuntza-solairuetan egin daitezkeen etxebizitzekin loturik dago. Kasu hauetan Babes Publikoko Erregimen baten mende gera daitezela proposatuko da.

Horrela, eraikuntza lehentasunez babes ofizialeko etxebizitzak ezartzeko xedatuta dagoen kasuetan, irizpide hori aplikatzeak etxebizitza berriak ere erregimen horren mende jartzera behartuko du.

Beste alde batetik, lehendik dauden etxebizitza babestuak egoki identifikatu ahal izateko, besteak beste, ondorengo irizpide hauekin bat etorri esku hartzea proposatzen da:

- Kasu bakoitzean eragindako lokal hori kokatuko den eraikinarekin loturiko hirigintza-espeditateetan, eraikuntzakoetan eta abarretan jasotako aurreikuspenak hartuko dira erreferentzia modura.
- Piskanaka udalerriko etxebizitza babestuen erregistro bat egiten joango dira.
- Horrekin loturik egoki jotzen den informazioa eskatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari.
- Xede horrekin eta aurrekoen osagarri, egoki ikusten diren beste irizpideak eta esku hartzeko baliabideak.

6.- Gehieneko etxebizitza kopurua

Indarreko hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideekin bat etorri, gehieneko etxebizitza kopuru bat ahalbidetzeari buruz Ordenantza honetan egiten diren aurreikuspenak planeamendu horretan ezarritako batez besteko etxebizitza-tamaina arautzen duten zehaztapenetatik ondorioztatzen diren afekzioen mende daudela ulertu behar da.

Horrelako zehaztapenak alde batera utzita, indarreko planeamenduan gehieneko etxebizitza kopuru bat arautzearekin loturik ezarritako aurreikuspenek ez dute arau izaerarik.

V.- Horien jabeek dituzten betebeharrak



Ordenantza aplikatzearen ondorioz, jardueren xede diren eremu horietan etxebizitza-dentsitatea areagotu egiten da, lurzati eraikigarrietako eraikigarritasun haztatua handitu egiten da eta zerbitzu-sareetan eta urbanizazioan egungoak baino premia handiagoak sortzen dira. Egoera horri aurre egiteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak horrelakoetarako aurreikusitako hirigintza-kargak ezarri behar zaizkie jarduketa horren onuradun diren jabeei. Hau da, Udalerriko Espazio Libreen Sistema Orokorrari atxikitako lurzoru osagarriaren lagapenaren bitartez, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren bitartez eta dagokion zuzkidura-karga ordainduz.

VI.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

Ordenantza honen xede diren etxebizitza berriak baimentzeko jarduketa horiek guztiak, beraz, erabilera hori baimentzeko, hala egokituz gero xede horrekin proiektatutako obrak gauzatzeko eta lehen erabilera onartzeko udal baimenak erdiesteko baldintzapean ulertu behar dira.

Izaera orokorreaz, baimen horiek eskatu, izapidetu eta erdiesteari begira, horiek arautzen dituzten xedapen orokorretan ezarritakoa bete beharko da

Nolanahi ere, aipatutako xedapen orokorretan horrekin loturik ezarritako irizpideak horren xede propioekin zuzenean loturik dauden beste irizpide zehatz batzuekin osatzen dira Ordenantza honetan, eta besteak beste, ondorengo gaiei buruzkoak izango dira:

- Aipatutako udal baimen horiek erdiesteko eta, bai indarreko hirigintza-planeamenduan eta bai Ordenantza honetan ere ezarritako aurreikuspenen barruan bertako proposamenak berariaz eta zehatz-mehatz justifikatzeko prestatu eta aurkeztu beharreko proiektu eta agirien edukia.
- Aipatutako jarduera horiekin loturiko zuzkidura-betebeharrak betetzeko baldintzak, dagokion kalte-ordain ekonomikoa ordainduz.
- Hirigintza-jarduketa horrek sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalarri egokitzen zaion irabazi asmozko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzeko baldintza formalak.



AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA

Lehen Kapituluua: Xedapen orokorrak

1. artikulua. Ordenantzaren xedea
2. artikulua. Ordenantzaren agiriak eta horien arau-hedadura, baita horren proposamenena ere

Bigarren Kapituluua: Behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza orokorrak

3. Artikulua. Behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzearekin loturiko Ordenantzaren aplikazio-eremua.

BIGARREN TITULUA. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

4. Artikulua. Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

HIRUGARREN KAPITULUA. Etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta horien titularren hirigintza-betebeharrak

5. Artikulua. Etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta ondorioz lortzen diren etxebizitzak baimentzeko baldintzak

LAUGARREN KAPITULUA. Etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

6. Artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak
7. Artikulua. Ziurtagiriak egitea
8. Artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea

AMAIERAKO XEDAPENAK

Lehena

Bigarrena

LEHEN TITULUA



LEHEN KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua.- Ordenantzaren xedea

I. Eranskinean adierazitako eremuetan, bizitegiatarako hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan, behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko xedea duten jarduerak arautzea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. eta 75. artikuluek xedatutakoarekin bat etorri arautuko dira, Lasarte-Oriako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauak B Agirian jasotako "Behe-solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak" 4.11 artikuluan aurreikusitakoa garatuz.

2. Artikulua.- Ordenantzaren agiriak eta horien arau-hedadura, baita horren proposamenena ere

1. Ordenantza honek ondorengo agiriak ditu:

- "1. Memoria" agiria
- "2. Ordenantza" agiria.
- "3. Planoak" agiria

2. "1. Memoria" agiriaren eta bertako proposamenen xedea gainerako agiritan jasota dauden proposamenen inguruan informatzea da, baita justifikatzea eta interpretatzea ere.

3. "2. Ordenantzak" agiriak eta bertako proposamenek arau-izaera dute.

4. Bestetik, "3. Planoak" agiriak:

- "1. Bizitegiatarako finkatuak" izeneko planoak eta bertako proposamenek informazio-izaera dute.
- "II. Egungo egoera" planoak eta bertako proposamenek informazio-izaera dute.
- "III. Antolamendua" planoak eta bertako proposamenek arau-izaera dute.



BIGARREN KAPITULUA
BEHE-SOLAIRUETAN ETA SOLAIRUARTEETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO
BALDINTZA OROKORRAK

3. Artikulua.- Behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzearekin loturik Ordenantzak duen aplikazio-eremua.

1. Ordenantza honetan alor horrekin loturik jasotako aurreikuspenak artikulu honetako hurrengo 2. eta 3. artikuluetan aipatzen diren lokaletan aplikatzekoak dira.
2. Aipatutako lokal horiek jarraian adierazten diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten lurzati eta eraikinetan kokatuta egon behar dute:

- Urbanizazioak hiru-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailetan egon behar dute, eta aipatutako Arau Subsidiarioek dagokion kalifikazio xehekatuko erregimena definituko dute horientzat, dela zuzenean, dela Plan hori prestatu eta indarrean sartu aurretik sustatutako planeamendua finkatuz, betiere horren aurreikuspenak Ordenantza honetakoekin bateragarriak badira.
- Hirigintza-kalifikazio xehakatuari begira, lurzati horiek bizitegietarako lurzati gisa sailkatuta egon behar dute ("a" tipologiako lurzatiak) A apartatuan aipatutako hirigintza-planeamenduan.
- Aipatutako eraikin horiek, esandako bizitegietarako lurzati horietan kokatuak egoteaz gain, besteak beste, ondorengo baldintza hauek bete behar dituzte:

- a) Zuzenean eta lehentasunez bizitegi-erabileretarako xedatuak egon behar dute, nahiz eta, hala egokituz gero, horietan beste erabilera batzuk baimendu daitezkeen.

Lehentasunez bizitegi-erabileretarako xedatutako eraikintzat hartuko dira eraikin horien goi-solairu guztietan edo gehienetan xede hori dutenak.

Aipatutako lurzati horietan aurreko horien gehigarri edo erabilera osagarri gisa dauden eraikinak ez dira horrela hartuko.



- b) Hirigintza-planeamenduak finkatuak egon behar dute eta haien aurreikuspenekin bat etorri behar dute.

3. Halaber, aipatutako lokal horiek, esandako lurzati eta eraikin horietan kokatuak egoteaz gain:

- Indarreko planeamenduan finkatuta egon behar dute, baina ez eraginda.
- I. Eranskinean garatzen den zerrenda horren barruan egon behar dute.
- Behe-solairutzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete behar dituzte, Arau Subsidiarioetako "B. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren 4.1 artikuluan horientzat ezarritako irizpideekin bat etorritik. Hain zuzen ere, behe-solairutzat hartuko da horren perimetroaren % 60 baino gehiago inguruko bide publiko edo espazio libre publiko nahiz pribatuen sestratik 1,20 m gorago eta 0,80 m beherago artean duena.

Zehazkiago esateko, Ordenantza honek araututako eraikin finkatuetan, behe-solairutzat hartzen da azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamarrean -% 50- gutxienez erreferentziazko sestrarekin egokitzen dena.

4. Ondorengo lokalak Ordenantza honen aplikaziotik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo dira etxebizitza gisa erabili:

- Soto eta erdi-sotoko konfigurazioa duten lokalak, eta halaxe hartuko ditugu Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauetako 4.1 artikuluan definitutakoak.
- Indarreko hirigintza-planeamenduan garaje/aparkalekuaren erabilera bereziko eta eraikin nagusiaren osagarri gisa jotzen diren erabileretarako xedatuak geratu diren lokalak.
- Etxebizitza-erabilera aldatzeko eskaera egiten den unean, jarduera sailkatuaren bat (industria, ostalaritza, ibilgailuak konpontzeko tailerra, edo indarreko ingurumen-legeriak horrela jotzen dituen beste batzuk) ezarria duten beste batzuekin horizontalean nahiz bertikalean mugakide diren lokalak.



- Bizitegi-erabilera birmoldatzeko eskaera egiten den unean, lehen erabilerarako baimena erdietsi zen egunetik hamar (10) urteko epea gutxienez igaro ez duten eraikinetan dauden lokalak.
- Bizitegi-erabilera birmoldatzeko baimenaren eskaera egiten den unean, bertan baimendutako azken jarduera amaitu zenetik hasita bost (5) urte gutxienez igaro ez duten lokalak.

Ondorio horiei begira, jarduera hori amaitu egin dela ulertuko da Udalari idatziz hala jakinarazi zaionean edo Udaleko organo eskudunak jarduera hori iraungita dagoela aitortzen duenean.

BIGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

4. Artikulua.- Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

1. Irizpide orokorrak

Artikulu honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da lege-xedapenetan, hirigintza-planeamenduan eta, bereziki, Planeamenduko Arau Subsidiarioetan edota Ordenantza honetan izaera orokorrez ezarritako hirigintza-betebeharrak eta betebeharrak material eta teknikoak betetzea.

2. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina ez da inola ere 40 m² (erabilgarri) baino txikiagoa izango, esekitokia eta espazio irekiak salbuetsita, hala nola balkoiak, terrazak eta abar.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua

Ordenantza honen xede diren jarduketan testuinguruan baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua ondorengo irizpideak oro har aplikatuz lortzen dena izango da:



- Etxebizitzen batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak, Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauetako 4.14 artikuluan ezarriak.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko gainerako baldintza teknikoak.

4. Etxebizitzetarako sarbidea

- A.- Irisgarritasunaren alorrean aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko du etxebizitzetarako sarbideak.
- B.- Aipatutako lokal horietan kokatzea aurreikusten diren etxebizitzen sarbidea era honetara egingo da:
- Printzipioz eta izaera orokorrez, eragindako eraikinak izango dituen elementu komunitatik (bebarrutik edo eskailetatik).
 - Sarbide hori fisikoki, funtzionalki edo legez ezinezkoa baldin bada (Erkidegoak ez duelako baimentzen, eta abar), horren aurrealdeko kanpo-espazio eraldatutik barrena zuzenean egin dadila onartu ahal izango da, edo baita ere, bebarru edo atari independente berri bat eginez, eta etxebizitza bateko edo gehiagoko ateek bertara eman ahal izango dute. Atari horrek izango dituen gutxieneko neurriek aukera eman behar dute, gutxienez, horren barruan 1.50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko. Sarbideko eremu honen azalera ez da zenbatuko etxebizitzaren gutxieneko azaleraren kontrol-ondorioetarako. Etxebizitza bat baino gehiago izanez gero, nahitaezkoa izango da bebarru/atari independente baten soluzioa eskaintzea.
 - Sarbide hori eraikinaren kanpoaldetik egiten baldin bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. Eranskinean ezarritako arauak beteko direla bermatu beharko da.
- C.- Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan etxebizitzak ezartzeko udal baimena, hain zuzen ere, elementu komunitara –hala nola, patioetara, instalazio-loturetara eta abarretara– sarbidea edukitzearekin loturik jatorrizko finkaren gainean egon litezkeen zorren kaltetan izan gabe emango da.



5. Pribatutasunerako eta segurtasunerako baldintza orokorrak

- A.- Etxebizitza eta bere espazio desberdinak kanpoko bistatik babestuta egongo direla bermatuko duten baldintzetan tratatuko dira fatxadetako baoak.

Horrekin bat etorriz, segurtasun-elementuak instalatzea baimenduko da (pertsianak, xaflak, hesiak eta abar), kanpoaldera irekita dauden baoen babesgarri gisa. Nolanahi ere, elementu horiek guztiak baoaren barruan kokatu beharko dira, fatxadaren gainazaletik irten daitezzen baimendu gabe, eta eskalatzeko modukoak izan daitezela eragotziko duten irtenbideak erabiliko dira. Pertsianen kasuan, pertsiana-kaxa barrualdean eduki beharko dute.

- B.- Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetara sarbide egokia izango dela bermatzearen eta, halaber, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak ahalik eta egokienak izango direla bermatzearen, aipatutako bao horietako leiho-ertza ezin daiteke egon metro batetik beherako altueran edo 1,40 metrotik gorakoan, etxebizitzaren barrualdetik neurtuta, eta zehazkiago, horren zoru amaitutik.

- C.- Bere garaian ezarritako etxebizitzak finkatuta geratzen dira, garai hartan indarrean zegoen hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideekin bat etorriz, arauzko udal baimena erdietsi ondoren, nahiz eta aurreko baldintza horietako batzuk ez bete.

6. Bizigarritasun-baldintzak

- A.- Gutxienerako programa.

Etxebizitzaren gutxienerako programa ondorengo gela hauek osatzen dutena da: egongela, sukaldea eta jangela, logela bikoitza eta garbigela, gutxienez konketa, komuna eta dutxa dituela.

Sukaldea eta egongela-jangela gela bakarrean bildu daitezke, eta egongela-sukaldea-jangela deituko zaio.

Esekitoki bat jarri beharko da etxebizitzaren kanpoaldean, fatxadak duen azaleraren barruan.



Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailua jarriko da.

Etxebizitza guztiek, gutxienez, bi gela bereizi eduki behar dituzte pertsonen egonaldi luzerako xedatuak, fatxadetara edo etxadi-patioetara baoak dituztela

Espazio horiek, gutxienez, egonaldirako edo egoteko (onartutako bertsio desberdinetan) eta logela nagusirako xedatutakoak izango dira.

B.- Gelen gutxieneko neurriak:

- Egongela: 12,00 m² (u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.
- Egongela-jangela: 18,00 m² (u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.
- Egongela-sukaldea-jangela: 20,00 m² (u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.
- Sukalde independentea: 6,00 m² (u)
Gainera, 1,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Sukalde-jangela: 7,00 m² (u)
Gainera, 1,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Logela nagusia: 10,00 m² (u)
Gainera, 2,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Logela bikoitza: 10,00 m² (u)
Gainera, 2,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.



- Banako logela: 6,00 m² (u)
Gainera, 2,00 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Bainugela osoa: 3,50 m² (u)
- Garbigela: 2,40 m² (u)

Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeari begira, egongelako, egongela-sukaldeko edo egongela-sukalde-jangelako geletan 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil horrek kanpo-fatxadaren planoarekiko tangentea izan behar du. Era berean, logelarako eta egongelarako xedatutako gelen gutxienerako neurri hori gutxienez fatxada-planoan bete beharko da, eta dagokion zabalera mantendu beharko da gutxienez etxebizitza-gela horietan, 3,00 m-koa egongelan, egongela-jangelan eta egongela-sukalde-jangelan, eta 2,60 m-koa logelan. Kasu batean nahiz bestean, egiturako zutabeen edo instalazioen kokapenak eragindako estutze jakin batzuk onartuko dira.

BOE etxebizitzetarako xedatutako neurriak bete beharko dira gutxienez.

C.- Espazio jakin batzuen gutxienerako zabalera:

Sute-arriskua dela eta, irisgarritasun eta babes alorrean aplikagarri diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak egoki eta osagarri gisa kontuan izateaz gain, jarraian aipatzen diren espazioen gutxienerako zabalera librea hauxe izango da:

- Korridoreak eta igarolekuak: 0,95 m
- Etxebizitzaren barruko eskailerak: 0,85 m
- Esekitokia: 1,50 x 1,00 m

BOE etxebizitzetarako xedatutako neurriak bete beharko dira gutxienez.

D.- Gutxienerako altuera librea

- Fatxadan.

Eragindako lokalak 2,50 m-ko gutxienerako altuera librea eduki behar du fatxadan, hori guztia sestraren gainean, gutxienez eraikinaren fatxadetako batean, eta



horrela hartuko dira bai kanpoaldeko fatxada eta bai etxadi-patiora ematen duena edo eman dezakeena. Aipatutako gutxieneko altuera hori fatxadara ematen duen lokal osoari dagokiona dela ulertu behar da.

- Etxebizitzaren barrualdean.

Sukaldean, egongelan, jangelan eta logeletan gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da eskatutako gutxieneko azalera erabilgarriaren % 70ean gutxienez, eta gainerakoan 2,25 m-koa izan daiteke. Gainerako geletan –bainugelak, garbigelak, korridoreak eta biltegi-gela txikiak–, dena den, 2,25 m-ra txikitu ahal izango da.

E.- Goitegiak egiteko baldintzak:

Goitegiak eraikitzeke baimena emango da, betiere lortzen diren gutxieneko altuera librean 2,50 m-koak badira behealdeko erabilera guztietarako, korridoreetan eta bainugeletan izan ezik, eta Sukalde/Egongela/Jangela/Logela erabileretarako goialdean, eta 2,25 m-koak izan daitezke beste erabilera batzuetarako azken gela honetan.

Goitegia lokalaren azalera eraiki osoaren % 40ean garatu ahal izango da gehienez ere, baina ez da inola ere eraikinaren fatxada nagusira edo nagusietara iritsiko (espazio publikoetara ematen duten fatxadetara), eta bertatik, gutxienez, hiru (3) metro urrundu beharko du; goitegi hori eraikinaren gainerako fatxadetaraino iritsi ahal izango da. Goitegia edukiz gero, lokalak nahikoa azalera eduki beharko du sarrerako solairuan, horren barruan, oztopo arkitektonikorik gabe, egongela-sukaldea-jangela, logela bikoitz bat eta bainugela bat sartu ahal izateko, komunikazio bertikalak okupatzen duen azalera gain, eta ez da inola ere 40 m² (u) baino txikiagoa izango.

Goitegiaren azalera ezingo da ondorengo helburuetarako zenbatu: artikuluko honetako aurreko 3. apartatuan adierazitako batez besteko etxebizitza-tamaina arautzen duten aurreikuspenak betetzeko; etxebizitzan azpizatiketak egiteko.

Bestetik, azalera hori etxebizitzaren gela desberdinak barnean hartzeko kontuan hartu ahal izango da, artikuluko honetako aurreko apartatueta horrekin loturik ezarritako betebeharrak betez gero.



Osagarri gisa eta edonola ere, goitegi horrek fisikoki nahiz juridikoki kokatuta dagoen etxebizitzari atxikia egon behar du nahitaez, eta haren barruan sartzeko, ezinbestean, beste honen barrualdetik igaro beharko du, eta ez da beste inolako loturarik eta/edo sarbiderik baimenduko goitegi horretatik etxebizitza beraren barruko beste gela batzuetara.

Lokalak lehendik egindako goitegiak baldin baditu, proiektatutako etxebizitzaren testuinguruan horiek finkatu eta mantendu nahi izanez gero, aurreko baldintzak bete beharko dira. Baldintza horiek betetzen ez baldin badira, horien arabera egokitu beharko da, edo bestela, ezabatu.

F.- Argiztapenaren eta aireztapenaren baldintzak:

- Egongela edo sala izateko gelak, dauden modalitate desberdinetan, kanpoko fatxadara edo etxadi-patiora irekitako baoak edukiko ditu, eta gutxienez 8 m-ko diametroa duen biribili bat marraztu ahal izateko moduko espazio batera izango du aurrealdea, bao horietako baten ardatz bertikalean fatxada-planoarekiko tangentea, eta patio horrek, berriz, 100 m²ko gutxieneko azalera eduki beharko du.
- Pertsonen egonaldi luzerako xedatutako gainerako gelek –sukaldea, jangela eta logela– argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte zuzenean kanpoko fatxadara, etxadi-patiora edo barne-patiora irekiak, hirigintza-planeamenduan eta indarreko ordenantzetan horrekin loturik ezarritako neurriak betez, eta azken patio horiei dagokienez, jarraian adierazten diren berregokitzapenak izango dituzte:
 - Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ez da nahitaezko baldintza izango egon litekeen barne-patioaren zorua behe-solairuaren zoruraino iristea, nahiz goi-solairuetarako egon daitekeen.
 - Edozein arrazoi dela eta, aipatutako patio hori proposatutako jarduerak eragindako lokalaren zoruraino luzatzea aurreikusten bada, luzapen hori lehendik dagoen patioaren ezaugarri eta baldintzetara egokituko da (neurriak, solairuan duen okupazioa eta abar).



- Gela bakoitzeko bao guztien azalera, gutxienez, dagozkion gela horiek solairuan duten azalera $1/8$ en baliokidea izango da, eta kasu guztietan, $1,00 \text{ m}^2$ baino handiagoa. Bao horiek azalera horren $1/3$ ean gutxienez erabilgarriak izango dira. Logeletako eta egongeletako aireztapen-baoek pertsianak, leiho-ateak edo iluntzeko aukera ematen duen beste sistemaren bat edukiko dute.
- Garbigelek, gutxienez, $0,40 \text{ m}^2$ ko aireztapen-baoak izango dituzte. Indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako aireztapen-sistemaren batek ordezkatu ahal izango ditu horrelakoak, eta aireztapen hori eraikinaren fatxada ekartzea aurreikusi ahal izango da.
- Sukaldeak indarreko Kode Teknikoan ezarritako sistemak edukiko ditu. Errekuntza-gasen aireztapena eta keak kanporatzekoa estalkitik barrena egingo da. Hodi horren ordeztan, karbono-iragazkiak edo antzeko sistema homologaturen bat erabili ahal izango da sukaldeko ke-kanpian, baina horrek mantentze-lan egoki bat egitea eskatuko du, etxe hornitzaileek emandako jarraibideen arabera. Kanpaiaren hodia ezingo da inola ere fatxada nagusira edo etxadi-patioetara nahiz barne-patioetara irtetea ahalbidetzen duen moduren batean instalatu.
- Aireztapen-baldintzek alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte, eta bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoarenak.

G.- Espazio bereizien eta beste elementu batzuen antolamendu funtzionala:

- Garbigelak beti gela independenteak izango dira.
- Logelak ere gela independenteak izango dira.
- Logela guztiek zirkulaziorako espazioetatik edo egongelatik izango dute sarrera, baina ezingo dute inola ere beste logela batetik edo sukaldetik bakarrik sarrera eduki.
- Garbigeletarako edo bainugelarako sarrera zirkulazio-espazioetatik barrena egin beharko da, garbigela bat baino egon eta horietako batek baldintza hori bete



ezean, eta halakoetan, gainerako garbigelak logeiei atxikita gera daitezke, haietatik barrena sarrera zuzena dutela.

- Ez da zabor-birringailurik jartzea baimenduko harrasketan, ezta eginkariak birrintzeko motorrak edo mekanismoak dituzten komunak ere.
- Gas-sukalde bat jartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzea ezinezkoa baldin bada (dela horretarako hoderik ez dagoelako, dela beste edozein arrazoirengatik), helburu hori duten eta errekuntza-keen irteerarik behar ez duten beste sistema batzuetara jo beharko da.
- Etxebizitzarako sarrera elementu komun batetik barrena egiten denean, kontagailuak lehendik daudenen ondoan jarri beharko dira. Sarrera independenteak izanez gero, ezingo dira fatxada-planotik irten, eta ahal den neurrian, fatxadarekin mimetizatu beharko dira.

H.- Esekitokiak.

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean egingo dira, baina edonola ere, fatxada-gainazaletik barrualdera, eta horien gutxieneko neurriak 1,50 x 1,00 m izango dira. Ikusmenetik erabat babestuta egongo direla bermatzeko moduan diseinatuko dira. Hori ezinezkoa baldin bada, nahitaezkoa izango da esekitoki izateko lokal bat edukitzea, kaletik edo etxadi-patitotik arropa ikusi ahal izatea erabat eragotziko duen moduan diseinatua, edo bestela, aireztapen behartua duen barne-espazio bat eta/edo kondentsazio bidezko arropa-lehorgailu bat edukitzea.

7.- Iragazgaizteko, isolamendu termikoa bermatzeko eta soinugabetzeko baldintzak

- A.- Eraikinaren solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da erabilera horretarako xedatu nahi diren lokaletan etxebizitzaren iragazgaizpenarekin, isolamendu termiko eta akustikoarekin eta beste alor batzuekin loturik aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarritako neurriak betetzea eta gauzatzea.
- B.- Etxebizitza-erabilera beste edozein jardueratarako xedatutako beste batzuekin mugakide diren lokaletan ezartzea aurreikusten baldin bada, horiek baimentzeko eta ezartzeko ezinbesteko baldintza izango da, erabilera hori xedatu nahi den lokalean, jarduera



mugakidetik benetan eta eraginkortasunez isolatzeko isolamendu, soinugabetze, ... alorrean beharrezkoak diren neurriak aurreikustea eta betearaztea.

Xede horrekin sustatu beharreko proiektuak, kasu bakoitzean, xede hori erdietsiko dela bermatzeko proposatutako neurriak zehaztu beharko ditu. Neurri horiek benetan gauzaten direla eta eraginkorrak direla bermatzeko erantzukizuna, hain zuzen ere, jarduera horren sustatzailearena eta horren proiektuan eta/edo exekuzioan esku hartzen duten teknikariena izango da soil-soilik, eta Udalak, etxebizitza-erabilera ezarri dadila baimentzeagatik, ez du horrekin loturik inolako erantzukizunik izango.

8.- Eragindako eraikin eta fatxaden kanpo-tratamenduaren baldintzak

Ordenantza honetan araututako jarduerak eragindako lokalen fatxadak eraikinaren fatxada osoarekin egokitu daitezela bermatzeko arkitektura- eta konposizio-baldintzetan tratatu beharko dira, baina xehetasun horrek ez du nahitaez eragingo goiko solairuetan baoei eman zaien irtenbide bera hartu behar denik. Bertan dauden konposizio-baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira, betiere horiek fatxadaren osotasunarekin ondo egokitzen baldin badira.

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebatzi beharko da, bai baoen irekierari dagokionez eta bai materialen erabilerari dagokionez ere, eta beharrezko sintonia gorde beharko du eraikinaren gainerako fatxadarekin.

Eskaintzen den proiektuak grafikoki islatu eta egiaztatu beharko du, eragindako eraikinaren fatxada guzti-guztietarako, baldintza horiek bete izana justifikatu dela. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak eskaini beharko dira, proiektatutako konposizio hori eta proposatutako materialak justifikatzeko. Justifikazio hori, edonola ere, eragindako lokala kokatuta dagoen eraikinaren solairu osora eta solairu guztietara hedatu beharko da.

Udalak dagozkion xedapenak erabaki ahal izango ditu deskribatutako helburu hori bermatzearren.

9.- Lehendik dauden etxebizitzak finkatzea



Ordenantza hauek onetsi aurretik zeuden etxebizitzak, horiek eraiki zirenean indarrean zegoen planeamenduan ezarritako aurreikuspenekin bat etorri gaituak eta Planeamenduko Arau Subsidiarioek finkatuak, beren egungo baldintzetan baliokidetzen dira, Ordenantza hauetan ezarritako betebeharren bat edo batzuk bete ez arren.

10.- Etxebizitza babestuen erregimenaren mende dauden etxebizitzaren baldintzak

Lortzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenaren mende jartzen badira BOE etxebizitzetarako xedatutako eraikin batean daudelako, etxebizitza horiek arautzen dituzten xedapen berezietan horientzat ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dituzte (babes ofizialeko etxebizitzaren diseinu-ordenantzak). Horrez gain, Ordenantza honetan ezarritako gai hauek arautzen dituzten aurreikuspenak ordeztatu izateaz aplikatuko dira aipatutako etxebizitzetan, aurreko horiekin bateragarri diren neurrian.

Nolanahi ere, baldintza horien osagarri modura, artikulua honetan bertan hurrengo gaitan ezarritakoak ere aplikatu beharko dira: irizpide orokorrak; etxebizitzaren gutxieneko tamaina; etxebizitzaren batez besteko tamaina; pribatutasun eta segurtasun arloko baldintza orokorrak; gutxieneko altuera librea fatxadari; baldintza horiekin bateragarri den beste edozein.

HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKO-EKONOMIKOA ETA HORIEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

5. Artikulua.- Lortutako etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta baimena emateko baldintzak

Lasarte-Oriako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearren, Ordenantza honek araututako lokalen erabilera-aldaketarako baimenak izaera orokorra duten ondorengo baldintza hauen mende geratuko dira:

1.- Etxebizitza berriak saltzeko eta errentan jartzeko gehienezko prezioa eta kalifikazioa

A.- Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenetatik lortzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenari atxikita geratuko dira ordenantza honetan jasotako mugekin.



- B.- Aurreko Erregimen Orokor horretatik salbuetsita geratuko dira Ordenantza hau indarrean sartzen den unean babes publikoko erregimenaren bati atxikitako etxebizitzetarako (babes ofizialeko etxebizitzak) aldez aurretik eta lehentasunez xedatutako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaletan gaitu litezkeen etxebizitza berriak, betiere horiek kalifikazio beraren arabera kalifikatu eta eskualdatu baldin badira.
- C.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera, eta halaber, xede horrekin beharrezkoak izan daitezkeen obrak burutzekoa, baldin eta horiek beharrezkoak badira, kasu bakoitzean eragindako lokalaren jabeak aurkeztu eta/edo baimendu beharko du. Xede horri begira, aipatutako jabetza hori egiaztatzen duen agiria aurkeztuz osatu beharko da eskaera hori.
- D.- Lokalaren eraldaketa sustatu duen pertsonak, jabea izan nahiz hark baimendutako norbait izan, bere gain hartuko ditu lokal hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko aukera emango duten obrak burutzea, eta Eraikuntza Antolatzeko legeak eta aplikatzekoak diren gainerako Araudiek esleitzen dioten erantzukizuna izango du.
- E.- Etxebizitza hauen gehieneko salmenta-prezioa, udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu dezakeen epealdian, Lasarte-Oriako udalerrria kokatuta dagoen eskualderako babes ofizialeko etxebizitzetarako erakunde eskudunak dekretu bidez eta hori garatzen duen Aginduaren bidez finkatutako salmenta-prezioa baino 1,4 aldiz handiagoa izango da.
- F.- Etxebizitza hauek alokatzeko gehieneko prezioa, udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko epealdiaren barruan, 7 €/m² (t) erabilgarri izango da.

2.- Erosteko eskubidea Udalaren alde eratzea

Lortzen diren etxebizitzetan gehieneko salmenta-prezio horiek eraginkortasunez beteko direla bermatzearen, horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde 10 urteko gehieneko epe batez.



Horri begira, obrak amaitu ondoren, eta lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko da Udaletxean, eta bertan, honakoa agerrarazi beharko da:

- Finkatutako etxebizitza-prezioa, udalak emandako erabilera-baimenak ezarria eta Ordenantza honetan xedatutakoak arautua.
- Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eratzea etxebizitzaren jabetza eskualdetzen denean, 10 urteko epe batez.

3.- Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak

Erabilera aldatzeko jardueraren sustatzailearen erabilerarako xedatutako etxebizitzaren kasuan izan ezik, xehetasun hori Udalaren aurrean egiaztatu beharko delarik, Ordenantza honen 7. artikuluko zehaztapenei erreparatuz, etxebizitzaren jabeek horiek besterentzeari ekitea erabakitzen dutenean (bai lehen salmentan eta bai ondoz ondoko eskualdaketetan ere) era honetara jokatu da:

- A.- Etxebizitza besterenganatzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari, aurreikusitako eskualdaketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adieraziz, baita interesatuaren helbidea ere, jakinarazpenak egin ahal izateari begira.
- B.- Eskualdatzeko erabakiaren jakinarazpen formala egiten denetik bi hilabete igaro ondoren, Udalak lehentasunez erosteko eskubide hori erabiltzeko edo ez erabiltzeko borondatea agertuko dio interesatuari. Etxebizitza lehentasunez erostea erabakiz gero, salerosketa hori gehienez bi hilabeteko epean egin beharko da Udalak erabakia jakinarazten duenetik kontatuta, eta etxebizitza zuzenean erosiko du Ordenantza honetan zehaztutako prezioan.
- C.- Aurreko paragrafoak aipatzen duen epea igaro ondoren, lehentasunez eskuratzeko eskubidea gauzatzeari buruz berariazko ebazpenik jakinarazi gabe, lokal hori kokatuta dagoen eraikinean bizi eta mugikortasun murriztuko minusbalioitasuna justifikatzen duten etxebizitzaren jabeek eskainiko zaie lehenik erosi ahal izatea, eta hori Udalari jakinaraziko zaio. Mugikortasun murriztuko minusbalioitasuna duten eraikineko jabeek eskubide hori gauzatu gabe bi hilabeteko epea igaro ondoren, egin nahi den besterentze hori libreki egin ahal izango da.



D.- Interesatuak besterenganatzeko erabakiaren jakinarazpenik egiten ez badu, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du urtebeteko epearen barruan, besterenganatze horren berri izan duen egunetik kontatzen hasita. Epe berean atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango da, halaber, jakinarazpenean eskatutako baldintzetatik edozein aipatu gabe utzi bada edo eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa bada edo horren baldintzak hain kostubidezkoak ez badira. Udalak etxebizitza hauek erosten baldin baditu, horren helburua udal ondarean sartzea izango da, eta gero alokairu-erregimenean jartzeko, berriz ostatatzeko, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburu baterako erabiliko dira.

4.- Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena

Ordenantza honetako 5.3 artikuluan ezarritako baldintzak ez dira aplikatuko etxebizitza-jabetzaren eskualdaketa jabe eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko arbasoen edo ondorengoen alde egiten denean (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak). Nolanahi ere, kasu horretan ere, formalki jakinarazi beharko zaio Udalari etxebizitza eskualdatzeko asmoa.

5.- Etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko udal baimena

Aurreko bi artikuluetan aipatutako kasuetatik edozeinetan, Udalak eskualdaketaren baimen-agiria igorriko du.

6.- Babes Ofizialeko Etxebizitza Erregimena aplikatzea

Ordenantza honen babespean jarri nahi duten lokalak eta/edo solairuak oso-osorik Babes Ofizialeko etxebizitzetarako aurrez xedatutako erakinetan kokatuta daudenean, beste erabilera batzuetarako xedatuta dauden solairuak edo parteak salbuetsita, eta Ordenantza indarrean sartzen den unean erregimen horri atxikita daudenean, arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, Ordenantza honek araututako erabilera baimentzearen ondorioz lortzen diren etxebizitza berriak Babes Ofizialeko Erregimen horretara atxikita geratuko dira. Xede horretarako, aipatutako legerian jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, eta besteak beste, etxebizitzaren kalifikazioa eta eskualdaketa-prezioa arautzen duten zehaztapenak, Administrazio eskudunak etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruzkoak, esleipen-baldintzak eta abar.



7.- Etxebizitza-baimena jasotzeko bete beharko diren hirigintza-kargak

1. Etxebizitza-erabilera lokal horretan ezartzearen ondorioz erakina eta lokala bera kokatuta dauden lurzatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egiten denez gero, eta kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa, etxebizitza-erabilera ezartzea eskatzen duten lokalen jabeek egotz dakizkiekeen eginbeharrak honako hauek izango dira:

A.- Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalari lagatzea. Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da. Lursail horien balioa ordezkatu duen kalte-ordain ekonomikoa ordainduz gauzatuko da lagapen hori, Udalak hori erdiesteari begira.

B.- Horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalari ordaintzea, indarreko hirigintza-legeriak aurreikusitakoarekin bat etorritz, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

C.- Sistema lokalen sareko zuzkiduren eta ekipamenduen azalerei dagokien zenbateko ekonomikoa ordaintzea, horiek lurzoruan lagatzea ezinezkoa dela erabakita dagoelako.

2. Aipatutako eginbehar horiek honakoak dira:

A.- Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailen balioa ordaintzea, ondorengo baremoarekin bat etorritz: eman beharreko lurzoru-azaleraren m^2 bakoitzeko 80 euro. Etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren $5 m^2$ (t) bakoitzeko lurzoruaren $1 m^2$ estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori. Kopuru hori urtero eguneratuko da, Euskal Autonomia Erkidegoarentzat INEk argitaratzen duen kontsumo-prezioen indizearen (KPI) igoerarekin bat etorritz.

B.- Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren gaineko indarreko legeko kuota ordaintzea, hirigintza-kargetatik libre, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitzarako birmoldatzen den lokalaren azalera osoari egotz dakiokena.



C.- Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 7.3 artikuluan jasotako zuzkiduda-kargagatik ordaindu beharrekoa, Dekretu bereko 5. artikuluan oinarrituta, 60 €/m² (t) eraiki izango dela kalkulatzen da.

3. Udalak % 50eko murrizpena aplikatuko du ordaindu beharreko kopuruen gainean, aurreko apartatu horretan aurreikusitakoaren arabera, etxebizitza horiek Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenaren mende geratzen direnean, edo horien jabeak hitza ematen duenean etxebizitza, egokitu ondoren, hamar (10) urtetik beherakoa izango ez den epe batez ALOKABIDE alokairu-programara atxikiko dela.

6.2 epigrafean aurreikusitako ordainketak Ordenantza honen 7. artikuluan ezarritakoa kontuan izanik egingo dira.

LAUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

6. Artikulua.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

1.- Etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal baimena

A.- Nolanahi ere, Ordenantza honek eragindako lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko, beharrezkoa izango aldez aurretik eta arauak agintzen duen moduan etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal baimen egokia erdiestea.

Hortaz gain, helburu horretarako obra batzuk egitea beharrezkoa baldin bada, obra horiek egin ahal izateko aldez aurretik arauzko udal baimena erdietsi beharko da.

Baimen horiek eskatu eta izapidetzeari begira, arlo horretan indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritakoa bete beharko da. Nolanahi ere, izaera orokorrez eta hurrengo B apartatuan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, aipatutako jarduera eta obra horiek baimentzeko (etxebizitza berria gaitzeko) udal baimen bakarra eta/edo unitarioa beharko da (etxebizitza-erabilera baimentzekoa eta dagozkion obrak egitekoa bilduko dituen), edo bestela, baimen bereziak eskatu ahal izango dira hurrenez hurren, aipatutako erabilera horiek baimentzeari buruzkoa batetik eta obrak egiteari buruzkoa bestetik.



Edozein lokalen etxebizitza-erabilera aldatzeko baimena emateko, beharrezkoa izango da lokal horrekin loturik indarrean egon daitekeen edozein jarduera-baimen lehenbailehen indargabetzea.

B.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta dagozkion obrak egiteko udal baimen horiek eskatu eta izapidetzeko orduan, nolana ere, ondorengo baldintzak bete beharko dira besteak beste:

- Etxebizitza gaitzeko obrak batzuk burutzea beharrezkoa den kasuetan, horien baimena erdiesteko ezinbesteko baldintza izango da dagokion obra-proiektua aurkeztea eta dagokion udal baimena erdiestea.

Kasu honetan, dagozkion obra-baimenak eta etxebizitza-erabilera gaitzekoak aldi berean izapidetu eta erdietsi beharko direla ulertu behar da.

- Lokalaren egoerak etxebizitza edo etxebizitzak gaitzea ahalbidetzen duen kasuetan, obrak egitea beharrezkoa izan gabe, horren baimena modu bereiziz izapidetu ahal izango da.

Baimen hori erdiesteko, nolana ere, ezinbesteko baldintza izango da proiektu bat prestatzea eta aurkeztea, eta beste alderdi batzuen artean, justifikatu egin beharko du eragindako lokalak edo lokalek, beren egungo egoeran, Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztela, 4. artikulua aipatzen dituen izaera teknikoak ere barne.

C.- Baimen unitarioa eskatuz gero (erabilera eta obrak), Udalean xede horrekin aurkeztu beharreko proiektuak arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan horri begira ezarritako irizpideak bete beharko ditu, eta dagokion oniritzia eduki beharko du. Hain zuzen ere, dokumentazio horrek, besteak beste, ondorengoak bilduko ditu:

- a) Aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako betebeharrak guzti-guztiak betetzen direla justifikatzen duen memoria, indarrean dagoen hirigintza-planeamendua eta Ordenantza hau ere barne.

Testuinguru horretan, 4. artikuluan aipatzen diren baldintza tekniko guztiak justifikatu behar direla eta, besteak beste, ondorengo alderdiak bete beharko dira:



- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren hirigintza-xedea eta benetakoa egiaztatu beharko da aipatutako baimen horren eskaera egin baino lehen.
- Lokal edo solairu horrekin eta, halaber, horiek kokatzen diren eraikinarekin mugakide diren espazioen titulartasun publikoaren edo pribatuaren berri ematea.

Gainera, justifikazio hori aurreko 5. artikuluan proposatutako alderdietara zabalduko da, eta horrenbestez, proposatutako irizpideak zehaz-mehatz azalduko dira, bertan araututa dauden betebeharrak bete daitezten.

b) Honako planoak:

- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren kokapenarena, bere egungo egoeran (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), horrek duen kokapenari buruzko azalpen zehatzarekin, inguruko espazioei buruzko aipamenarekin eta espazio horien izaera publiko edo pribatuaren adierazpenarekin. Plano horiek eskala egokian landu beharko dira, bertan adierazi beharreko aurreikuspenak egoki irakurri eta ulertu ahal izan daitezten.
- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren identifikazioa eta mugaketa, behar bezala zedarrituta.
- Aipatutako lokal horien egungo egoeraren oinplanoa, baita eraikinaren fatxadarena edo fatxada, beharrezkoak diren sekzioak ere barne.
- Proiektatutako obretatik ondorioztatzen den egoeraren oinplanoa, aipatutako lokal eta fatxada horiei buruzkoa, beharrezkoak diren sekzioak ere barne.
- Lokalaren egungo egoera, baita horiek kokatuko diren eraikinarena, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa eta abar).
- Proiektatutako obretatik ondorioztatzen den egoera, aipatutako zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.

Alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitako gainerako planoak gehituko zaizkie aurreko horiei.



Plano horiek guztiak horietako bakoitzaren aurreikuspenak egoki irakurtzeko eta ulertzeko eskala egokian prestatu eta aurkeztuko dira.

- a) Eragindako fatxadaren edo fatxaden egungo egoera behar hainbateko zehaztasunez islatzen duten argazkiak.
- b) Eragindako lokala proposatutako eskaerarekin ados dagoela dioen agiria, baldin eta eskaera hori ez bada hark proposatua.

Aipatutako proiektu hori bai paperean eta bai Udalak egoki jotzen duen euskarri informatikoan ere aurkeztu beharko da, erakunde horrek egoki ikusten dituen digitalizazio-irizpideekin bat etorritz.

D.- Aurreko "B.b" apartatuan ezarritakoarekin bat etorritz, etxebizitza-erabilera baimentzeko eta gaitzeko ez bada beharrezkoa obra batzuk egitea, dagokion etxebizitza-erabilerari buruzko baimena-eskaera, besteak beste, ondorengo dokumentu hauek aurkeztuz osatu beharko da:

- a) Lokalaren egungo egoerari buruzko azalpen-memoria, baita proposatutako helburuak eta Ordenantza hauetan horren inguruan ezarritako irizpideak egoki bete izana justifikatzen duten agiriak ere.

Gainera, justifikazio hori aurreko 5. artikuluan proposatutako alderdietara zabalduko da, eta horrenbestez, proposatutako irizpideak zehaz-mehatz azalduko dira, bertan araututa dauden betebeharrak bete daitezzen.

- b) Lokalaren kokapen-planoak (1:500 eskala), baita lokal horrek oinplanoan, fatxadetan eta sekzioetan duen egungo egoeraren azalpen-planoa ere (1:50 eskala).
- c) Egungo egoera islatzen duten planoak, zerbitzuko sareei eta sare orokorrekin duten hartuneei dagokienez.
- d) Eragindako lokalaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak, baita eraikinaran fatxadakoak ere.



Dokumentazio horrek guztiak beharrezko hedadura eta zehaztasuna izango du eragindako lokalak edo lokalek Ordenantza honetan ezarritako betebeharrak guztiak betetzen dituztela justifikatzeko, horietan etxebizitza-erabilera ezartzeari begira.

Aipatutako proiektu hori bai paperean eta bai Udalak egoki jotzen duen euskarri informatikoan ere aurkeztu beharko da; euskarri hori, erakunde horrek egoki ikusten dituen digitalizazio-irizpideekin bat etorritik prestatuko da.

Nolanahi ere, dela sustatzaile/jabearen borondatezko erabaki baten ondorioz, dela jatorrian ezagutzen ez ziren eta/edo aurreikusi ez ziren xehetasunen ondorioz, etxebizitza-erabilera baimentzen duen baimen hori eman ondoren obra batzuk egitea aurreikusten baldin bada, baimen horrek baliotasuna eta eraginkortasuna izan dezan ezinbesteko baldintza izango da aipatutako obra horiek baimentzeko espediente egokiaren testuinguruan etxebizitza-erabilera baimentzearen Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala eta egiaz egiaztatzea.

E.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta, egoki izanez gero, beharrezkoak diren obrak burutzeko udal baimena eman aurretik, xede horrekin, Ordenantza honetako aurreko 5. artikuluan adierazitako hirigintza-kargak betetzeko baldintza zehatzak finkatuko dira, eta horrekin batera, karga horiek izango duten zenbateko ekonomikoa ere bai, betiere horiek aplikatu beharrekoak izanez gero.

Zenbateko ekonomikoa hori bi hilabeteko gehieneko epean ordaindu beharko da udalaren ebazpena jakinarazten den egunetik kontatzen hasita, baina nolanahi ere, lokala egokitze obra baimen-eskaera aurkeztu beharko da aldeztu aurretik.

Epe hori igaro eta hirigintza-kargak eskatzaileari egotz dakizkiokeen arazoengatik ordaindu ez badira, prozedura berriro hasiko da; hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Aurreko hori halaxe egingo da, hirugarrenengo eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

2.- Etxebizitzaren kalifikazioa

Etxebizitza horrek babes publikoko erregimenen bati atxikita geratu behar duen guztietan, proiektatutako etxebizitzak behin-behineko eta behin betiko kalifikazio egokiak erdietsi behar ditu, indarrean dauden xedapenekin bat etorritik.



Testuinguru horretan, behin betiko kalifikazioa eman aurretik edo aldi berean ondorengoak egin beharko dira:

- Lehen erabilerako baimena erdietsi, betiere hori beharrezkoa baldin bada.
- Etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal baimena erdietsi, betiere xede horri begira obra batzuk egitea beharrezkoa izan ezean, izan ere, eragindako lokalaren edo lokalen egungo egoerak ahalbidetu egiten baitu erabilera hori ezartzea Ordenantza honetan finkatutako baldintzetan.

3.- Lehen erabilerarako baimena

A.- Etxebizitza-erabilera gaitzeko obra batzuk egitea beharrezkoa izanez gero, obra horiek amaitu ondoren, lortutako etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da.

Baimen hori eman aurretik, baldintza hauek bete beharko dira:

- Horrekin loturik emandako baimenaren xede den proiektuarekin bat etorritik burutu beharko dira obrak.
- Etxebizitza horrek hiri-zerbitzuetako sareekin (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura, gasa eta abar) konektatuta egon beharko du.
- Finkatutako gainerako baldintzak eta betebeharrak bete egin beharko dira, esandako obra-baimen hori ematearen inguruan Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik.

B.- Lehen erabilerarako udal baimen horren eskaerari begira aurkeztu beharreko dokumentazioak alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan horretarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu. Hortaz, dokumentazio horrek, besteak beste, ondorengo alderdiak jasoko ditu:

- Obra-amaierako ziurtagiria, ontzat emana, eta bertan adieraziko da obra-baimen honen xede den proiektuarekin bat etorritik egin direla obra horiek, baita obra horiek egin bitartean proposatutako aldaketak ere.



- Obren udal baimenaren xede den proiektuan jasotako aurreikuspenekin loturik zenbait aldaketa egin badira, horietan benetan burutu diren obrak islatzen dituzten planoak – oinplanoa, altxaerak eta sekzioak–, ontzat emanak, beharrezkoak izan daitezkeen gainerako agiriekin osatuak, aldaketa horiek jakinarazteko.
- Etxebizitza berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen argazkiak.
- Egindako obren Zuzendariak prestatutako eta ontzat emandako ziurtagiria, obra horien azken likidazioari buruzkoa, obrek izan duten benetako kostuaren berariazko azalpenarekin.
- Egindako Obren Zuzendariak prestatutako eta ontzat emandako ziurtagiria, suteen alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete izana egiaztatzen duena (DB-SI eta SU araudia, edo horren ordez sustatzen dena).
- Etxebizitza berri horri Gipuzkoako Foru Aldundiak kumatzen duen Ondasun Higiezinaren Zergaren erroldan alta eman zaiola egiaztatzen duen agiriaren kopia (U-4 eskabidea edo, bestela, hori ordezkatzeko duena). Agiri horrek, besteak beste, aipatutako etxebizitzaren benetako azalera islatuko du, dela emandako baimenean dela baimendutako proiektuan horrekin loturik ezarritako aurreikuspenarekin bat etorritz.
- Eskrituran hauxe adieraziko da:
 - Erabilera-baimenaren udal erabakiak horri dagokionez ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa eta Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.
 - Ondorioztatzen diren etxebizitzaren zatiezintasuna, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa badute, baina ezingo dira beste batzuekin batera elkartu zatiketa berrien ondorioetarako.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta dagozkion obrak burutzeko
- Erabiltzeko eta obrak burutzeko dagozkion baimenen testuinguruan, kasu bakoitzean, ezarri diren gainerako baldintzak bete direla egiaztatzea.



Aipatutako dokumentazio hori bai paperean eta bai euskarri informatikoan aurkeztuko da; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egoki jotzen dituen irizpideak bete beharko dira (programa eta gainerako irizpideak).

C.- Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabileraren baimena lortu eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik kontaktzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

Hori betetzen ez bada, interesatuak etxebizitza erabiltzeko udal baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea galduko du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindu duen zenbatekoaren % 50 bakarrik itzuliko zaio.

7. Artikulua.- Ziurtagiriak egitea

Udalak interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu onartutako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeko.

8. Artikulua.- Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea

Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik etxebizitza-erabilera gaitzeko baimenak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraziko dizkiote Udal Zerbitzuek, aipatutako Katastro horren testuinguruan bidezkoak izan daitezkeen erabakiak hartu ahal izan ditzan.

AMAIERAKO XEDAPENAK

Lehena.- Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

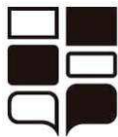
Bigarren.- Ordenantza honen indarraldia hiru (3) urtekoa izango dela finkatzen da. Une horretan, etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertzeari ekingo dio Udalak, eta lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzearen esperientzia hori baloratu



ondoren, Ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez edo hori eraberritu behar den ala ez erabakiko du.

Hirugarrena.- Ordenantza hau indarrean sartuz gero indargabetuta geratuko da bizitegiatarako hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko xedea duten jarduerak arautzen dituen ordenantza, 2004ko ekainaren 25ean behin betiko onetsia eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2004ko uztailaren 30ean 145 zk.az argitaratua.

Hori hala izanik ere, ordenantza hau indarrean dagoen bitartean ematen diren baimenek haren edukia bete beharko dute.



I. ERANSKINA.- Bizitegiatarako Hiri Lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautuko dituen Ordenantza aplikatuko zaien eraikinen zerranda.

KALEA	ZENBAKIA
Andatza Plaza	1-2-3-4-5
Antxota Kalea	2-5
Antxuenea Plaza	1-2-3-4-5-6
Arranbide Kalea	4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
Asteasuain Kalea	1-2-3-4
Basaundi Bailara	13-14-15-16
Bista Eder Kalea	2-4
Blas de Lezo Kalea	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16
Buenos Aires Aldapa	5-7-9-10-11-12-15-17-19-21-23
Caddi Plaza	4-5-6-7-8-9
Geltoki Kalea	25
Goikale	10-12-14-16-18-19-20-21
Golf Plaza	1-2-3-4
Green Plaza	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
Kale Nagusia	53-55-57-59
Larrekoetxe Bidea	3-5-15-17-21-23-25
Oztaran Plaza	4-6-7-8-9
San Francisco Kalea	2-4-6-8-9-11-12-14-16-18-20-22-24
San Marcial Plaza	4-5-6
Urdaburu Plaza	1-2-3
Uzturre Plaza	1-2-7-8-9