



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

EGOITZARAKO LURZORU HIRITARREAN FINKATUTAKO EREMUETAN DAUDEN BEHEKO OINEN ETA BESTELAKO LOKALEN ERABILERA ALDATZERA BIDERATUTAKO JARDUKETEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEA.

ZIOEN AZALPENA

Etxebizitza gaietan eta Hirigintzako Planeamendu zein Kudeaketa Tresnen Tramitazioan hartu beharreko Premiazko Neurriek» buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legeko zioen azalpenean adierazten denez, «Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan etxebizitza hain garesti egoteak, azken urte hauetan arazo larria ekarri die udalerrri guztiei eta, horren ondorioz, gaur egun biztanleriaren portzentaia handi bati ezinezkoa zaio etxebizitza eskuratzea. Egoera horren aurrean, botere publikoek bidezko neurriak hartu behar dituzte derrigorrez, Espainiako Konstituzioko 47. artikulua ezartzen duen printzipioa egi bihurtu dadin, hau da, pertsona orok etxebizitza duinaz jabetzeko eskubidea duela dioen printzipioa, alegia.

Zaldibiako Udalak ere, ezin izan du aipatu arazo hori saihestu –eskuragarri dauden etxebizitzaren eskasia, prezioen gehiegizko igoera eta abar– nahiz eta 1998ko Hiri Antolamenduko Arauetan oinarrituz, egoitza-garapena burutu duen. Egungo Planeamendu dokumentua indarrean sartu baino lehen, etxebizitzaren prezioa eskuragarria zen Zaldibian, baina higiezinaren merkatuak izandako igoerak udalerrian eragin duenez, etxebizitza berriaren prezioa oso altua da, eta gainera, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa ere kutsatu du; hori dela eta, prezioak eskuraezinak dira gizarte-maila batzuentzat, eta arazoa ezin da konpondu eskaintza-eskaria legea arintzen saiatuko diren sustapen berriekin.

Bestalde, udal barrutian egoitzarako finkatuta dauden esparru jakin batzuetan eraikitako ondare handia dagoela ikus daiteke, bereziki, eraikinen beheko oinetakoa, hasiera batean hirugarren sektoreko jarduerak eta antzekoak ezartzeko gorde zena eta gaur egun behar hainbateko erabilpenik ez duena, horietako askok eta askok berezko jarduerarik ere ez baitu, eta beste batzuk aparkaleku independente edo «etxabe» gisa erabiltzeko aldatu dira. Gabezia horren arrazoi izan daiteke, besteak beste, udalerrian dagoen era honetako lokalen ugaritasuna eta, gainera, hirugarren sektoreko erabilerak azalera handi eta ertainetan ezartzeko joerari jarraiki, geroz eta lokal gehiago hutsik geratzen dira. Lokal horien egoera, xedea eta helburua bere horretan jarraitzea da, hirigunean bertan dauden zenbait lokal izan ezik, horietan merkataritza-jarduerak garatzen baitira, udalerrri honen beharrak sobera betetzen dituen. Hortaz, etekinik gabeko eraikuntza-aktiboak dira, eta gehienetan, hiriko paisaiaren itxura degradatua eragiten dute baliabide urriekin itxiak izan baitira, gehienetan garajeetako ateekin edo, beste batzuetan, adreilu hutsekin.

Planeamenduko Arau Subsidiarioen dokumentuak dio etxebizitzetarako lur-zatien sestra gainera solairuetan etxebizitzak lehenetsiko direla, baina beste erabilera osagarri batzuk ere onartuko dira hirugarren sektorekoak, industrialak edo ekipamendukoak. Inolako jarduerarik ez duten lokalak identifikatzeko irizpideari jarraiki, eraikinen beheko solairuetan etxebizitzak egiteko baimena ematen da, betiere lokal horiek etxebizitza izateko baldintza jakin batzuk betetzen badituzte; aipatu etxebizitzak arautu eta horien zehaztapenak finkatzeko idatzi da Ordenantza hau.

Erabilera aldatzeko prozedura honek, gizarte-alor jakin batzuentzako moduzko prezioan eskuragarri dagoen etxebizitza-eskasia konpontzen lagun dezake neurri batean eta, horrez gain, hiriaren gaur egungo itxura nabarmen hobetu dezake, dagoen moduan geroz eta gehiago degradatu besterik ez baita egingo. Gainera, neurri txikiagoko etxebizitzak eta azalera txikiak behar dituen merkatu batera hobeto egokitzen den eskaintza ahalbidetu dezake, nolabaiteko eskuragarritasuna bermatuz, izan ere, eraikita dauden eraikinetan ezinezkoa baita horrelako neurriak hartzea. Udalak, edozein kasutan ere, zorrotz begiratu beharko du eta ondorioztatzen diren etxebizitzek, gaur egun erabilera horretara bideratutako



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

etxeek bete beharreko baldintza guztiak betetzen ote dituzten: Higiene eta bizigarritasun baldintzak, erabileren bateragarritasuna, eta abar. Udal teknikariei dagokie erabilera-aldaketarako baimen eskaerak aztertzea eta puntualki informatzea; eta, lokal horiek proposatu den erabilera hartzeko gai diren ala ez ikusirik, aldaketa-eskaerak arrazoiz baimentzea edo ukatzea.

Lokalak etxebizitza erabilerara bideratzeko xedez Ordenantza honetan arautzen den birmoldaketa eraikin berrietan gauzatuko ez denez, lehendik finkatuta dauden eraikinetan baizik, gorago aipatu den artikulua hori kasu honetan ez da aplikagarria. Aitzitik, Lege horretako 4.4 artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «urbanizazio eta eraikinen eraberritze, handitze eta aldaketarako obrak» izeneko V. eranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua aplikatu behar dira, dekretu horrek onartzen baititu «hiri inguruneen, espazio publikoen eraikinen eta komunikazio zein informazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak».

Nolanahi ere, Udalaren nahia da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna eta bideragarritasuna jarduketa bakoitzean aintzat hartzea eta betetzea. Irizpide hori aplikatzeak, aurreikusitako helburuetan desbideratze nabarmenak ekarriko lituzkeen kasuetan bakar-bakarrik onartu ahal izango da, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurunea egokitzeko lanei ez ekitea, kasu horietan eraikinaren barruko aldaketatzat hartuko bailitzateke.

Ordenantza honetan erregulatzen diren jarduketek, honako ondorioak izango dituzte:

—Behar bezainbat erabiltzen ez diren edota erabilera zehatzik gabeko lokalak erabileraz aldatu eta etxebizitzarako egokitzeak, lokal horien hasierako balioa nabarmen areagotzen die beren jabeei. Udalak ere balio-gehikuntza horretan parte hartuko du.

—Etxebizitza kopuruaren gehikuntzak espazio libreak ere gehitu beharra dakar berarekin, indarrean dagoen legeriak etxebizitza kopuruaren eta espazio libreen artean agintzen duen erlazioa bete dadin. Premia hori eta dagokion lurzoru-erreserbak Udal honek sustatutako Arauen 2. Aldaketa Puntualean izango du isla eta horren idazketan.

—Hirigintzan eta zerbitzuen azpiegituretan eragingo dute —saneamendua, ura, argindarra— eta ondorioz, hobekuntzak egin beharko dira oraingo instalazioak erabilera berrietara egokitu ahal izateko.

Kontzeptu horiek guztiak aintzat harturik, Udalak jaso beharreko tasa bakar bat ezarri da Ordenantza honetan. Tasa horren zehaztapenak eta baldintza orokorrak, Hitzarmen-Kontratu batean finkatuko dira, beharrezko izapideak bete ondoren jarduketa bakoitzeko sustatzaileak eta Alkatetzak banan-banan izenpetuko duten Hitzarmen-Kontratuan, hain zuzen. Jarduketa horiek sortuko dituzten berriazko premiei erantzuteko baliabideak Udalak ipiniko ditu; era berean, etxebizitza babestuen eraikuntzan inbertitu ahal izango da, ekainaren 29ko 20/1998 Legeak, Lurzoruaren Ondare Publikoari buruzkoak, aurreikusten dituen gizarte onurako beste hainbat erabileretan bezalaxe.

Zaldibiako Udalak badaki gaur egun etxebizitza erabilera debekatuta duten lokalak erabilera horretarako egokitzeak, ukitutako eraikinen balio ekonomikoa areagotzea dakarrela eta horrek, Ordenantza honen helburuen erabat aurkakoak diren espekulazioak eragin ditzakeela, ordenantzaren xede bakarra biztanleria-sektore kaltetuenei etxebizitza eskuratzeko bidea erraztea eta, aldi berean, gaur egungo hiri-bilbea birgaitzea baita. Horrela bada, etxebizitza bihurtuko diren lokalei dagokienez eta erabilera-aldaketa horretarako baldintzen artean, Udalak erabilera-aldaketa eskatzen dutenekin ituntzen dituen Hitzarmen-Kontratuaren gehieneko salmenta-prezioa ezar dadin eta lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu dadin eskatuko du, Zaldibiako Udalaren alde.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Azkenik, Ordenantza hau nahiko permisiboa bada ere, ez da egoitzarako Lurzoru Hiritarreko edozein esparrutan kontrolik gabe aplikatzekoa; hau da, hiriko bizitzaren eta harremanen ikuspegitik begiratuta interesgarriak izan daitezkeen puntuak edo guneak zaindu egin beharko dira, azken batean lortu nahi den hiri-ereduak hirugarren sektoreko erabilerak gune erakargarri horien beheko oinetan mantentzea eskatzen baitu. Ordenantza honen I. eranskin gisa doa ordenantza aplika dakiekeen eraikin zehatzen edo esparru osoen zerrenda.

1. artikulua.Xedea.

Ordenantza honen xedea da, egoitzarako finkatuta dauden esparruetako lehen oineko lokalak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzera bideratutako jarduketak erregulatzea. Ordenantza honek, 3. Izenburuko 2. zatian –hiri lurretan eta hiritartzeko egokiak diren lurretan aplika daitezkeen Ordenantza arautzaileak– dauden xedapenak garatzen ditu, eta baita ere Zaldibiako Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioetako Arau Orokorretako lur-zati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzen duten Ordenantzak.

2. artikulua.Aplikazio eremua.

Ordenantza honetan arautzen den erabilera-aldaketa, Lurzoru Hiritarrean egoitza erabilerarako finkatuta dauden esparruetan lehendik zutik dauden eraikinetako beheko oinetan edo beste hainbatetan –oinarteetan edo plangintzaren arabera hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak hartzera bideratutako oin-ataletan– kokaturik dauden lokaletan bakar-bakarrik burutu ahal izango da, eraikin horiek I. eranskineko zerrendan jasota badaude behintzat, eta sotoko solairuak kanpoan utzita.

Oro har beheko oin gisa hartzen da, bere zorua, perimetroaren %60 baino gehiago hartuz, bide publiko edo espazio librean –perimetroko espazio publiko edo pribatu– sestra gainetik 1,20 m eta sestra azpitik 0,80 m bitarteko tartean kokatutakoa duena.

Ordenantza honetan arautzen diren eraikin finkatuetan, bereziki, eraikitako azaleraren gutxienez ehuneko berrogeita hamar (%50) erreferentziako sestrarekin bat duenari esango zaio beheko oina.

Gorago aipatu den zerrendan sartu gabeko lokaletan ez da erabilera aldatzerik izango eta espreski debekatuta dago soto eta erdisotoetan ordenantza hau aplikatzea; halakotzat hartuko dira Arau Subsidiarioetako Arau Orokorren 3.1.1 artikuluan soto eta erdisotoko gisa definituta daudenak. Era berean, etxebizitzarik ezin izango da garatu eraikin nagusiaren eranskin gisa kalifikatuta dauden eraikin-ataletan.

Ordenantza honen ondorioetarako, finkatutako esparrutzat hartuko dira xehetasunezko plangintza onetsita, kudeaketa tresna onetsita eta gauzatuta eta bidezko hiritartze lanak gauzatuta dituzten esparruak.

3. artikulua.Baldintza orokorrak eta bizigarritasun baldintzak.

Honako baldintza hauek, jatorrian etxebizitzarako ez izan arren, erabilera horretarako egokitu nahi diren lokaletan aplikatuko dira eta, aparteko kasuetan, baldintza horietako zenbait alderdi betetzetik salbuetsita gera daitezke baldin eta horretarako arrazoi sendoak badaude. Hori, edozein modutan ere, Udal Teknikariek banan-banan aztertu eta bereziki informatu beharreko gaia izango da.

Hona bete beharreko baldintza orokorrak:

- 1.Etxebizitza orok bi egonleku bereziak izango ditu gutxienez, fatxadara irekiak.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

2. Etxebizitzaren gutxieneko neurriak: Etxebizitza berriaren azalera erabilgarriak ez du 40,00 m²-tik behera egingo, esekitokia eta balkoi, terraza eta antzeko espazio irekien azalera horretan sartu gabe. Baldintza hori bete ezean ere —oraingo lokalak azalera txikiagoa duelako— etxebizitza berri hori bere ezaugarrien eta proposatutako konponbidearen arabera onartu ahal izango da, baldin eta gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen baditu eta teknikariek aldeko txostena ematen badute.

Lokalak ezin izango dira banatu, inolaz ere, hasieran aurreikusitako azalerara iristen ez diren etxebizitzetan.

3. Gutxieneko programa: Gutxieneko etxebizitza esatean, gutxienez honakoak dituen ulertzen da: Sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela, gutxienez konketa, komuna eta dutxaz hornitua. Sukalde eta egongela-jangela areto bakar batean elkar daitezke; horri, egongela-sukalde-jangela esaten zaio.

4. Gelen gutxieneko neurriak:

—Egongela-sukalde-jangela: 20,00 m²(u) - Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.

—Egongela: 16,00 m²(u) - Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.

—Sukalde independentea: 7,00 m²(u) - Gutxienez 1,60 m zabalekoa.

—Logela independentea: 6,00 m²(u) - Gutxienez 2,00 m zabalekoa.

—Logela bikoitza: 10,00 m²(u) - Gutxienez 2,60 m zabalekoa.

—Bainugela osoa: 3,50 m²(u).

5. Gutxieneko altuera libre: Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2,45 metroko altuera libre izango du; komunetan, korridoreetan, biltegietan eta pertsonak luzaroan bertan egon beharrik ez duten guneeetan izan ezik, horietan guztietan 2,20 m-ra murriztu ahal izango baita.

Aparteko kasuetan, hau da, egiturazko elementuak igarotzeko edota hainbat instalazio ezartzeko behar-beharrezkoa den kasuetan, egongela, sukalde edo logelen atal batek ere altuera libre murriztagoia izatea onar daiteke. Horrelakoetan, ordea, altuera murriztagoia duen atalaren azalera, gela horren azalera osoaren %10 izango da asko jota ere.

6. oinarreak: Oinarreak eraikitzeko baimena emango da baldin eta berorren azpian 2,45 metroko altuera libre eta gainean 2,20 m-koa uzten badira. Oinarrie horiek, lokalaren azalera erabilgarriaren %75ean garatu ahal izango dira. Fatxadaraino ere hel daitezke, baren osaketa behar bezala konpontzen bada beren osotasunean. Oinarria egitea erabakiz gero, lokalak sukalde-egongela-jangela eta bainugela ezartzeko behar hainbateko azalera beharko du sarbideko oinean; eta gainera, komunikazio bertikalak har dezakeena.

7. Esekitoriak: Ahal delarik behintzat, esekitoriak ipintzeko eremuak etxebizitzaren kanpoaldean lekutuko dira; eta, edozein kasutan ere, fatxadaren azaleraren barruan. Hori ezinezkoa gertatuko balitz, arropa-lehorgailuak ezartzea aurreikusi beharko litzateke.

8. Gainerako baldintzei dagokienez —argiteria eta aireztapena, antolaketa funtzionala—, Arau Orokorretako 3.2.6 artikuluan xedatutakoa beteko da.

9. Fatxadako baren segurtasuna: Kanpora irekita dauden barenak babesteko hesiak ipini ahal izango dira baldin eta barenen beraren barruan ezartzen badira; hau da, fatxadaren azaleratik ezin izango dira inolaz ere kanporatu.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

10. Atari-aurreak: Horrelakoak dituzten eraikinetan, atari-aurreak guztiz edo partzialki ixteko aukera ez da baztertuko, etxebizitza berriak fatxada egokiagoa izan dezan lagunduko badu. Hori, aldeztatik Udalarik kontsultatu beharko zaio eta, edozein modutan ere, proposatzen den irtenbidea eraikuntza osoa aintzat hartuz aztertu beharko da, proiektuak irtenbide homogeneoa eman dezan.

11. Erabilera bateragarriak: Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan garatzen diren jardueren ezaugarriak aintzat hartuz (bai eskaera egiteko unean martxan daudenak baita etorkizunean erabilera-aldaketaren ondorioz sortzen direnak ere), etxebizitza berriaren intsonorizazioa bermatu eta teknikoki arrazoitu beharko da lokal horiek etxebizitza erabilerara egokitzeko proiektuan.

4. artikulua. Baldintza estetikoak.

Etxebizitza berriaren fatxadari tratamendu egokia eman beharko zaio, hau da, kokaturik dagoen eraikin osoaren material eta osaketarekin bat etorriko dena, alegia. Aurkezten den proiektuak, aipatu baldintza hori fatxada guzti-guztietan betetzen dela justifikatu beharko du, grafikoki adieraziz. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, erabiliko diren materialak eta osaketa erakutsiz.

5. artikulua. Irisgarritasun baldintzak.

Etxebizitza berrien sarbidea, dagokien eraikinaren barruko zirkulaziorako elementu komunetatik egingo da. Hori horrela egitea ezinezkoa bada, aurrez aurre duen eraiki gabeko eremutik egiteko baimena eman daiteke eta hori, etxebizitza-modulu baten edo bat baino gehiagoren sarbide gisa planteatuko da.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «urbanizazio eta eraikinen eraberritze, handitze eta aldaketarako obrak» izeneko V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da, dekretu horrek onartzen baititu hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta komunikazio zein informazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak.

Aparteko kasuren bat baldintza horiek betetzetik salbuetsita gera daiteke baldin eta zeharo bete-ezinez geratzen badira. Hori, edozein modutan ere, Udal Teknikariek banan-banan aztertu eta bereziki justifikatu beharreko gaia izango da.

6. artikulua. Erabilera aldaketarako eta obren lizentziarako prozedura.

6.1 artikulua. Erabilera aldaketarako lizentzia.

1. Lokala, I. eranskineko zerrendan sartuta dagoela egiaztatu ondoren ekingo zaio prozedurari. Lokalaren jabeak eskabide idatzia aurkeztuko du, titularitatea ziurtatuz. Horretarako, Jabetza Erregistroak luzatutako ziurtagiri sinple eguneratua erantsiko du gutxienez.

Eskabideak, segidan aipatuko den dokumentazioa jasoko du, teknikari eskudunak erredaktatu eta izenpetua:

a) Kokapen planoak, ulertzeko moduko eskalan egina, finka horrek inguruko espazioekiko – bide publikoak edo eremu pribatiboak – duen kokagunea adieraziz, espazio horiek salbuetsitako eraikin osoarekin muga egiten badute.

b) Oinaren eta fatxaden planoak, 1:100 eskalan eginak, guztiz ulertzeko behar bezainbat sekzioz hornituak.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

c) Erabilera berria justifikatzen duen xehetasunezko memoria, lokalaren azalera eta irisgarritasunari irtenbidea emateko proposamena argi eta garbi erakutsiz.

2. Udal Zerbitzu Teknikoek, lokal bat etxebizitza hartzeko gai den ala ez baloratuko dute bidezko txosten teknikoaren bidez, Ordenantza hauetako 3. artikuluan bizigarritasun baldintzei buruz ezarri diren irizpideekin bat etorritik.

Txosten hori, eskabidea egiten denetik hasita bi (2) hilabeteko epean luzatu beharko da; aurrez, dena den, jarritako datuen egiazkotasuna begiratuko da.

3. Lokalak eskatutako baldintza guztiak betetzen baditu eta txosten teknikoa aldekoa bada, udal organo eskudunari dagokio erabilera-aldaketarako lizentziari buruzko ebazpena ematea; erabaki horretan bertan ezarriko du jarduketari dagozkion hirigintza zamen zenbateko zehatza ere. Udalbatzako Alkate-Lehendakaria da erabilera-aldaketarako hirigintza lizentzia emateko eskumena duen organoa.

4. Erabilera-aldaketa, lokalaren jabeak eta Alkate-lehendakariak izenpetuko duten Hitzarmen-Kontratuan gauzatuko da. Horretan bertan aurreikusi eta zehaztuko dira, hirigintza zamen zenbatekoa eta ordaintzeko era.

Agiri horretan arautuko da, halaber, egingo den etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa; zehazki, organo eskudunak ezarritakoaren arabera (abenduaren 30eko 315/2002 Dekretua eta aplikatzeko unean berori garatzen duen Agindua) Zaldibiako udalerria kokaturik dagoen eskualdeko babes ofizialeko etxebizitzari dagokion salmenta-prezioa baino 1,4 aldiz handiagoa izango da. Era berean, lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu da, Zaldibiako Udalaren alde, gehienez ere 10 urterako.

Aipatu Hitzarmen-Kontratu hori, erabilera-aldaketarako baimena ematen denetik hasita gehienez hilabeteko epean sinatu beharko da. Eskatzaileari lepora dakiokkeen arrazoiren bat dela eta, agiri hori aipatutako epe horren barruan sinatu ezean, prozedurari hasieratik ekin beharko zaio, hau da, eskabide berri bat aurkeztu beharko da.

Izenpetu beharreko berariazko Hitzarmen-Kontratuaren eredia II. eranskin gisa doa.

5. Adierazitako guztia, hirugarrenen eskubideak kaltetu gabe eta esku-hartzearen ondorioz sor daitezkeen jabetza horizontaleko titulu-aldaketak baldintzatu gabe egingo da.

6. Erabilera-aldaketarako eskubidea, aipatu Hitzarmen-Kontratua sinatzen den une berean eta hirigintza zamak ordaintzean eskuratuko da, bi eragiketarako aldi berean gauzatuko baitira.

7. Erabilera-aldaketarako lizentzia, berorrek dakartzan eskubide eta betebeharrekin batera eskualdatu ahal izango da.

8. Lizentzia hau eta Hitzarmen-Kontratua Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira eta inskribapen horren ziurtagiria Udalean aurkeztuko da. Betekizun hori ezinbestekoa da obretarako lizentzia eskatu ahal izateko.

6.2. artikulua. Obretarako lizentzia.

Etxebizitza berria egokitzeko obren lizentzia eskuratuko bada, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ontzat emana.

Obrak, lizentzian bertan ezartzen den epean bukatu beharko dira; edo bestela, AASSetako Arau Orokorretako 2.7 kapituluak dioena beteko da. Aparteko kasuetan eta behar bezala justifikatuta dagoenean, Udalak erabakitzen duenaren arabera luzamendua eman daiteke.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Obretarako lizentziaren titularrak lizentzia hori eskualdatzeko aukera izango du Udalari bidezko eskaera egin eta honek hala erabakitzen badu. Horrekin batera, ordea, erabilera-aldaketarako lizentziaren ondorioz sortutako eskubide guztiak eta Hitzarmen-Kontratuan ezarritako guztiak eskualdatuko dira. Eskualdaketak jakinarazpen hori, eskualdatzaileak eta eskuratzaileak izenpetuko dute, biak batera.

6.3. artikulua. Lehen erabilerarako lizentzia.

Obra amaitutakoan, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da, Arau Orokorretako 2.7.2. e artikulua eskatzen duen dokumentazioa erantsiz. Lizentzia hori eskuratu ahal izateko ezinbestekoa izango da etxebizitza berritik hiriko zerbitzu sareetarako lotuneak eraginkortasunez gauzatu edukitzea: Ur hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura, telekomunikazioak eta gas hornidura, halakorik izanez gero behintzat.

Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obra bukatuta egongo da, lehen erabilerarako baimena eskuratua eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den.

Arestian aipatutakoa bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50 soilik itzuliko zaio.

Erabilera-aldaketa gauzatu izanaren behin betiko ziurtagiria, etxebizitzaren lehen erabilerarako lizentzia eman ondoren emango da, aipatu etxebizitzan ezarritako epearen barruan jendea bizitzen jarri dela egiaztatu ostean.

7. artikulua. Hirigintza zamak.

1. Beheko oinak egoitza erabilera berrietarako egokitzeak, lokal horien balio-gehikuntza dakarkie jabeei baina, beste aldetik, etxebizitzaren kopurua gehitzeak berdegune eta espazio libretara destinaturiko lurzorua gehitzea eskatzen du; era berean, hirigintza eta zerbitzuen azpiegiturak egokitu beharra ekar dezake. Hori horrela, Ordenantza honetan hirigintza zama baten ordainketa erregulatzen da: 2005. urteari dagokionez, etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko berrogeita hemezortzi euro (58 €) aplikatuztik ondorioztatzen dena izango da. Ondorioztatzen den zenbatekoa, kasuz kasu kalkulatu ondoren, interesatuarekin batera izenpetzen den Hitzarmen-Kontratuan islatuko da.

2. Ordenantza honen indarraldiko lehen urterako –2005. urtea– ezarri den zenbateko hori urtez urte eguneratuko da, Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Herriko Autonomia Erkiderako ezartzen duen Kontsumorako Prezioen Indizearen (KPI) arabera.

Erabilera-aldaketa bat bera ere ez da baimenduko jarduketa horri dagozkion hirigintza zamak aurrez ordaindu ez badira; beraz, kasuan-kasuan, ordainketa egin dela egiaztatzen duen agiria edota beste agiria baliokideren bat aurkeztu beharko da derrigorrez.

8. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Udalak Erregistro bat sortuko du, erabilera aldatzeko baimena jaso duten lokalak bertan inskribatu ahal izateko.

9. artikulua. Ziurtagiriak luzatzea.

Udalak, sortutako erabilera-aldaketa egiaztatzeko xedez interesatuek eskatzen dizkieten ziurtagiri guztiak luzatuko ditu.

10. artikulua. Lurzoru Hiritarren Katastroan jakinaraztea.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Lehen erabilerarako baimena eskuratzen denean, hau da, jatorrian hirugarren sektoreko erabilerak edo bestelakoak hartzera bideratutako lokalen etxebizitza erabilera finkatzen den unean, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurzoru Hiritarren Katastroari jakinaraziko dio egoera berri hori, behar diren ondorioak izan ditzan.

11. artikulua. Ordenantzaren aplikazioa etetea.

Honako Ordenantza hau, bere edukia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara ematen denetik hasi eta hamabost (15) egunera jarriko da indarrean.

Ordenantza honen aplikazioa etenda geratuko da indarrean jartzen denetik hasi eta hiru (3) urtera; etenda geratuko da, edozein kasutan ere, Udalak ehugarren (100) aldaketa-baimena ematen duenean. Udalak, une horretan, etxebizitza gaiekin lotutako gorabeherak aztertzeari ekingo dio eta, lokalen erabilera-aldaketak izan dituen ondorioak aztertu ostean, Ordenantza honen indarraldia edo indargabetasuna erabakiko du.

I. ERANSKINA

Egoitzarako lurzoru hiritarrean finkatutako eremuetan dauden beheko oinen eta bestelako lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduketan ordenantza erregulatzailerak aplikatzen diren erakunde zentralak.

Santa Fe, 23, 25 eta 27 (Txindoki).

Santa Fe, 30, 32, 34 eta 36 (Gure Ametsa).

Santa Fe, 35, 37, 39 eta 41 (Leku eder).

Santa Fe, 38 (Albitsu).

Santa Fe, 42 (Dendaberri).

Santa Fe, 44 (Presalde).

II. ERANSKINA

Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berriazko Hitzarmen-Kontratuaren ereduak.

..... zk. Hitzarmen-Kontratua, hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzekoa.

Zaldibian, 200.....ko ren(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, jn./and., adinez nagusia, Zaldibiako Udaleko Alkate-Lehendakaria, zk. NAN duena.

Beste aldetik, jaun/andrea, zk. NAN duena eta
.....n bizi dena, bere izenean diharduena.

AURREKARIAK



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Lehena: jaun/andrea, H.E.A Hirigintzako esku-hartze Alderdian,
..... kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen lokal baten jabe da. Lokal horrek metro karratuko (m²) azalera du.

Bigarrena: Aurreko pasartean aipatu den lokal horren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa, etxebizitzara aldatzeko baimena eskatu zuen 200.....ko ren(e)an.

Hirugarrena: Alkate-Lehendakariak, 200.....koren(e)an, jaun/andreak egindako erabilera aldaketaren eskaeraren aldeko erabakia hartu zuen. Era berean, eurotan ezarri zuen, aipatu lokalaren erabilera-aldaketari dagozkion hirigintza zamen zenbatekoa.

Laugarrena: jaun/andreak, 200.....koren(e)an, idatzi bat aurkeztu zuen Udalean. Bertan, Udalarekin bidezko Hitzarmen-Kontratua sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorago aipatu den 200.....koren(e)ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, Hitzarmen-Kontratu hau formalizatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondoriok izan ditzan, agiri hau sinatu dute aintzat hartuz honako,

ESTIPULAZIOAK

Lehena: Udalak, H.E.A Hirigintzako Esku-hartze Alderdian, kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen eta metro karratuko (m²) azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena eman du, segidan aipatuko diren baldintzak betez, betiere.

Bigarrena: Lokal horren erabilera aldatuko bada, egoera horrek sortarazten dituen hirigintza zamak ordaindu beharko dira. Zama horien zenbatekoa eurotan (€) finkatu da.

Aipatu zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen denez, Hitzarmen-Kontratu bera izango da ordainketaren agiri formala.

Hirugarrena: Lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena, jabetza eskubidea alde batera utzirik eta hirugarrenen eskubideak baldintzatu gabe ematen da; baimenak, era berean, ez ditu baldintzatuko esku-hartzeak berarekin ekar ditzakeen jabetza horizontaleko jabetza-tituluaren aldaketak.

Laugarrena: Erabilera aldaketa gauzatuko bada, interesatuak etxebizitza egokitzeko bidezkoak diren obra guztiak egin beharko ditu, arauzko udal baimena eskuratu beharko duelarik aurretik.

Bosgarrena: Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerarako baimena eskuratua eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50 soilik itzuliko zaio.



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Seigarrena: Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako lizentzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatu ondoren, Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza-izaera berria egiaztatuz.

Zazpigarrena: Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu da, Zaldibiako Udalaren alde. Horrela bada, etxebizitza berriaren jabeak berori diru-bidez eskualdatzea erabakitzen badu, Udalak etxebizitza erosteko lehentasuna izango du, honako baldintzak betez:

—Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea, Hitzarmen-Kontratu hau sinatu ondorengo hamar (10) urteetan erabili ahal izango da.

—Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketa etxebizitzak izan dezakeen gehienezko prezioa kalkulatzeko, azalera erabilgarria biderkatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurumen Sailburuaren Aginduaz Zaldibiako udalerriri buruz ezartzen den Babes Ofizialeko Etxebizitzen salmenta-prezioari 1,4 aplikatuztik ondorioztatzen den zenbatekoari.

—Jabetzaren inter vivos eskualdaketa burutu ahal izateko, udal administrazioaren baimena behar da, lehentasunezko erosketa-eskubide hori bermatuta gera dadin.

—Jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik hasita hiru (3) hilabeteko epea izango du Udalak aipatu erosketa-eskubide hori erabiltzeko edo bestela, gehienezko prezioa errespetatuz, jabetza nahi denari eskualdatzeko baimena emateko.

—Jabetza eskuratu ahal izateko Udalak ordaindu beharreko zenbatekoa, hasiera bateko erosketa-prezioa bera izango da, dagokion KPI eta balio-galera indizearen kenkaria aplikatuz eguneratua.

—Eraikinean hobekuntzak eta artapen lanak burutu badira, besterentze-prezioa igo egingo da, baldin eta obra horiek udal administrazioaren onespenez eginak badira eta, xede hauetarako balorazioa eta depreziazioa aintzat hartuz.

—Udalak aipatu hiru hilabeteko epean erosketa-eskubidea erabiltzen ez badu eta gorago adierazi den baimena ematen ez badu, isilduzko baimena eman dela ulertuko da eta jabeak nahi bezala besterenganatu ahal izango du etxebizitza, Hitzarmen-Kontratu honetan ezarri diren baldintzak betetzetik ondorioztatzen diren mugak errespetatzea besterik gabe.

Zortzigarrena: Hitzarmen-Kontratu hau eta Erabilera Aldaketarako Baimena jabetza-erregistroan inskribatuko dira, eta Udalean aurkeztuko da inskribapen horren ziurtagiria, obra baimena eskatzeko ezinbesteko baldintza.

Bederatzigarrena: Hirigintza hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko eskrituran edo obra berriaren eskrituran jasoko da eranskin gisa.

Eta bi aldeek, beren adostasunaren seinale, honako agiri hau bi aletan izenpetu dute goiburuan adierazi den lekuan eta datan.

Hirilurrean dauden etxebizitza erabilerako eraikin guztiak honako hauek izan ezik:

Santa Fe, 23, 25 eta 27 (Txindoki).

Santa Fe, 30, 32, 34 eta 36 (Gure Ametsa).



ZALDIBIAKO UDALA

(Gipuzkoa)

Santa Fe, 35, 37, 39 eta 41 (Leku eder).

Santa Fe, 38 (Albitu).

Santa Fe, 42 (Dendaberri).

Santa Fe, 44 (Presalde).