



BEHEKO SOLAIRUETAKO, SOLAIRUARTEETAKO ETA SOTOETAKO ETXEBIZITZEI, GARAJEEI ETA TERTZIARIOARI BURUZKO UDAL ORDENANTZA DEBA

AURKIBIDEA

ZIOEN AZALPENA	2
LEHENENGO TITULUA	3
LEHENENGO KAPITULUA	3
1. artikulua.- Ordenantzaren xedea.	3
2. artikulua.- Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien arau-irismena, baita proposamenena ere.	3
BIGARREN KAPITULUA	4
3. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua eraikin-oinetan etxebizitza-erabilera eta erabilera tertziarioa baimentzeko dagokionez.	4
4. artikulua.- Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko mugak.	5
HIRUGARREN KAPITULUA	5
5. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua beste eraikuntza-oin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko dagokionez. Erabilera hori baimentzeko baldintza orokorrak.	5
LAUGARREN KAPITULUA	6
6. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko dagokionez. Baimena emateko baldintza orokorrak.	6
BIGARREN TITULUA	6
7. artikulua.- Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.	6
8. artikulua.- 5. artikuluan adierazitako eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.	12
9. artikulua.- Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko baldintza teknikoak.	12
HIRUGARREN TITULUA	13
10. artikulua.- Ateratzen diren etxebizitzaren araubide juridiko-ekonomikoa.	13
11. artikulua.- Eraginpeko jabeen eta/edo titularren betebeharrak.	13
LAUGARREN TITULUA	16
12. artikulua.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.	16
13. artikulua.- Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea.	21
AZKEN XEDAPENA	21
ERANSKINA	22



BEHEKO SOLAIRUETAKO, SOLAIRUARTEETAKO ETA SOTOETAKO ETXEBIZITZEI, GARAJEEI ETA TERTZIARIOARI BURUZKO UDAL ORDENANTZA. DEBA

1. DOKUMENTUA. ZIOEN AZALPENAZIOEN AZALPENA

Botere publikoak behartuta daude egungo euskal gizarteari dagokion bizi-kalitatearen estandarraren eraginkortasun-baldintzak herritarrei bermatzeko beharrezkoak diren ekintzak gauatzera ahal duten neurrian.

Egia da etxebizitza eskuratzeko aukera mugatzen duten arrazoietakoa bat etxebizitzaren prezioa dela. Bestalde, kontuan hartzen badugu lurzorua ondasun mugatua dela, ezinbestekoa da lurzoruaren antolamendua ahalik eta gehien arrazionalizatzea, gizartearen sektore jakin batzuek etxebizitza eskuratzeko duten arazoa konpontzeko.

Era berean, ikus dezakegu Debako ondare eraikian, udalerri honetako bizitegi-eremu kontsolidatu jakin batzuetan merkataritza-lokalen parke handi bat dagoela, eta merkataritzarako egokiak ez diren tokietan daudenez, hutsik daudela edo argi ikusten dela egoera berean jarraituko dutela, eta, gainera, hiri-paisaiaren irudi degradagarria eragiten dutela kasu gehienetan.

Azkenaldi honetan, hainbat ekimen jaso dira Udalean merkataritza-lokalak etxebizitza gisa prestatzeko. Ekimen horien bitartez Udalerri proposatzen zaio lurzorian egin beharreko esku-hartzea arautzeko premia dagoela. Azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, ikusi da lokalari etxebizitza-erabilera edo erabilera tertziarioa emateak ekar dezakeela etxebizitza kopurua handitzea lurzoru berria kolonizatu gabe. Helburua zera izango da, errealitatearen eskaerei ahalik eta modurik egokienean arrazionalizatzea lehendik kontsolidatutako ondare eraikian ezarri beharreko erabilerak. Horrela, gainera, irteera emango litzaieke erabiltzen ez diren lokalei, lehendik zeuden eraikuntzen barruan lekua hartzen duten lokalei, hain zuzen ere.

Mekanismo horrek, neurri batean, udalerrian etxebizitza-eskaintzarik eza arintzen lagundu dezake, baina Udalak batez ere zainduko du egiten diren etxebizitzek etxebizitza-erabilera izateko gaur egun eskatzen diren baldintza guztiak (higiene-arlokoak, bizigarritasun-baldintzak, erabilera-bateragarritasuna eta abar) betetzen dituztela. Horregatik, erabilera aldatzeko baimen-eskaerak kasuz kasu azertu beharko dira, teknikariek aztertuko dituzte eta baimena emango zaie edo ez, proposatutako erabilera izateko gaitasuna baduten edo ez kontuan hartuta arrazoituta.

Erabilera-aldaketa horrek eragin dezake bizitegiaren balioa igotzea. Kasu horietan, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Udalak parte hartu beharko du sortutako gainbalioan; helburu horrekin sinatuko da interesdun bakoitzarekin.



BEHEKO SOLAIRUETAKO, SOLAIRUARTEETAKO ETA SOTOETAKO ETXEBIZITZA, GARAJE ETA TERTZIARIOEI BURUZKO UDAL ORDENANTZA. DEBA

2. DOKUMENTUA. ORDENANTZAK

LEHENENGO TITULUA

LEHENENGO KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.- Ordenantzaren xedea.

Debako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak Berrikusteko Testu Bategina –2007ko urriaren 16an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak egindako bilkuraren erabaki bidez onartua– garatzeko, ondoren azalduko diren gaitan esku hartzeko baldintzak ezartzea da Ordenantza honen xedea. Gai horiek, zehazki, honako hauek dira:

A.- 3. eta 5. artikuluetan aipatuko diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera ezartzea.

B.- Besteak beste, 6. artikuluan aipatuko diren lursailetan eta eraikuntzetan lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzea.

C- Lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan garaje-erabilera edo erabilera tertziarioa ezartzea

2. artikulua.- Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien arau-irismena, baita proposamenena ere.

1.- Ordenantza honek honako dokumentu hauek ditu:

1. dokumentua. "Zioen azalpena".
2. dokumentua. "Ordenantzak".
3. dokumentua. "Planoak".

2.- 1. dokumentua ("Zioen azalpena") eta bertako proposamenak gainerako dokumentuetan bildutako proposamenei buruzko informazioa emateko ez ezik, proposamen horiek justifikatzeko eta interpretatzeko ere badira.

3.- 2. dokumentuak ("Ordenantzak") eta bertako proposamenek arau-izaera dute.

4.- 3. dokumentuak ("Planoak") eta bertako proposamenak informazioa emateko dira, lurzoru mota hori mugatzeari buruzko aurreikuspenei dagokienez, eta, era berean, arau-izaera dute, aipatutako hiri-lurzoruaren barruan Ordenantza honen afektazio-eremuan sartutako eta eremu horretatik kanpo utzitako zatiak identifikatzearekin lotutakoari dagokienez.



BIGARREN KAPITULUA

ERAIKIN OINETAN ETXEBIZITZA ERABILERA ETA ERABILERA TERTZIARIOA
BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

3. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua eraikin-oinetan etxebizitza-erabilera eta erabilera tertziarioa baimentzeari dagokionez.

1.- Gai honi dagokionez, Ordenantza honetan bildutako aurreikuspenak artikuluko honetako 2. eta 3. ataletan aipatzen diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan aplikatzekoak dira.

2.- Lokal eta/edo eraikuntza-oin horiek ondoren adieraziko diren baldintza guztiak betetzen dituzten eraikuntzetan kokatuta egon beharko dute:

A.-Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan kokatuta egon beharko dute. Lur horiei dagokienez, Debako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak Berrikusteko Testu Bateginean dagokion kalifikazio xehatuaren araubidea definitzen da bai zuzenean, bai plangintza kontsolidatuz, betiere aurreikuspenak Ordenantza honetakoekin bateragarriak badira.

B.-Lur horien sailkapen xehatuaren ondorioetarako, lurzati horiek bizitegitarako lurzatat hartuta egongo dira A atalean aipatutako hirigintza-plangintzan.

C.-Eraikuntza horiek, aipatutako bizitegitarako lurzatietan kokatuta egoteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Bizitegi-erabileretara bideratuta egongo dira zuzenean eta batez ere, eraikuntza horietan beste erabilera batzuk baimentzea, hala badagokio, bazter utzi gabe.

Batez ere bizitegi-erabilerara bideratutako eraikuntzat hartuko dira eraikuntza horietako goiko solairu guztietan edo gehienetan erabilera hori dutenak.

b) Hirigintza-plangintzaren bidez kontsolidatuta egotea eta haren aurreikuspenekin bat etortzea. Eraikuntza kontsolidatuak eta plangintzarekin bat datozenak izango dira horrelakotzat oso-osorik hartzen direnak, baita plangintza horrekin bat ez datorren elementuren edo zatiren bat duten eta lehendik zeuden eraikuntzak ere, betiere indarreko plangintzak bat ez datorren elementu edo zati hori kentzea eraikuntza ordeztearekin eta/edo eraikuntza oso-osorik eraberritzearekin lotzen badu. Jardun mota hori egikaritzen ez den bitartean, Kapituluko honetan araututako aurreikuspenak jardun horien eraginpeko eraikuntza horietako oinetan aplikatuko dira.

3.-Era berean, arestian adierazitako lokalek eta/edo eraikuntza-oinek aipatutako lurzati eta eraikuntzetan kokatuta egon behar dute, baina horretaz gain:

A.- Indarreko plangintzaren bidez kontsolidatuta egongo dira, eraginpean hartu gabe.

B.-Behegaintzat edo beheko solairutzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte; beheko solairutzat hartuko da sestra baino gorago edo beheago dagoen solairua, sestra baino gutxi gorabehera 1,20 m gorago edo beheago.



C.-Honako baldintza eta ezaugarri material egoki hauek izan behar dituzte aplikatu beharreko xedapenetan (indarreko hirigintza-plangintza eta Ordenantza hau barne) ezarritako betekizun teknikoak (irisgarritasuna, bizigarritasuna, dimentsionamendua, programa eta abar) betetzeko, lokalak eta/edo eraikuntza-oinak etxebizitza gisa erabiltzeko.

4. artikulua.- Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko mugak.

1.-Etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza orokorrak betetzen ez dituzten beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitza-erabilera debekatzea.

Ez da baimenik emango Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko, dokumentu honetako Bigarren Tituluan araututako baldintzak betetzen ez dituzten behegaineko solairuen eta beheko solairuen edo horien zatien kasuan.

2.-Debekatuta dago aparkatzera bideratuta dauden eraikuntza-oinetan etxebizitzak ezartzea.

Ez da baimenik emango aparkaleku-erabilera bideratuta dauden edo bideratuta egon beharko luketen eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera ezartzeko.

Ulertuko da egoera horretan daudela hirigintza-plangintzaren ondoriozko aurreikuspenak eta erabaki adieraziak kontuan hartuta erabilera horretara bideratuta dauden edo bideratuta egon beharko luketen eraikuntza-oinak.

HIRUGARREN KAPITULUA

BESTE ERAIKUNTZA OIN BATZUETAN ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

5. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua beste eraikuntza-oin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeari dagokionez. Erabilera hori baimentzeko baldintza orokorrak.

1.-Kapitulu honetako aurreikuspenek eraginpean hartzen duten eremua ondoren aipatuko diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eraikuntza-oini dagokie. Baldintzak honako hauek dira:

A.-3. artikuluan aipatzen diren eraikuntza-oinak ez direnak izango dira, artikulua hartan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurzatietan eta eraikuntzetan sestra gainean kokatuta daudenak.

B.-Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilera ezartzeak bat etorri behar du Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako hirigintza-araubidearekin, baina ez du bat etorri beharko arestian aipatutako Plangintza indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoarekin; testuinguru horren arabera, solairu horiek bizitegi-erabilera ez zen beste erabilera batera bideratuta egon behar baitzuten.

C.-Ordenantza hau indarrean jartzen denean, bizitegi-erabilera ez den beste erabilera batzuetara bideratuta egon behar dute, Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko Testu Bategina indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren arabera.



2.-Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak gai horri buruzko aplikazio-xedapenetan orokorrean ezarritakoak izango dira, etxebizitza-erabilera ezartzeko eraikuntza-oin mota horretan.

LAUGARREN KAPITULUA

LEHENDIK ZEUDEN ETXEBIZITZAK ZATITZEKO JARDUNAK BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

6. artikulua.- Ordenantzaren aplikazio-eremua lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeari dagokionez. Baimena emateko baldintza orokorrak.

1.-Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko Ordenantza honetan egindako proposamenen eraginpeko eremua ondoren azalduko diren baldintza guztiak betetzen dituzten eraikuntzek eta/edo eraikuntza horien zatiek osatzen dute. Baldintzak honako hauek dira:

A.-Esanbidez hirigintza-lurzoru gisa sailkatuta dauden lurretan kokatutako lurzatietan eta/edo eraikuntzetan kokatuta egon behar dute. Lur horiei dagokienez, Plangintzako Arau Subsidiarioek dagokion sailkapen xehatuko araubidea definitzen dute zuzenean edo aurretik sustatutako mota horretako plangintza kontsolidatuz.

B.-Eraikuntza horiek ez ezik, eraikuntza horien oinek –etxebizitzak zatitzeko proposamenen eraginpekoak direnak– ere kontsolidatuta egon behar dute, baina horrez gain, etxebizitza-erabilerarako bideratuta egon behar dute indarreko hirigintza-plangintzan.

C.-Eraginpeko etxebizitzak indarreko plangintza bidez kontsolidatuta egongo dira eta lehendik zegoen etxebizitza kopurua baino kopuru handiagoa hartu ahal izango dute, aplikatu beharreko hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, etxebizitzaren batez besteko tamaina nahiz baimendutako etxebizitza kopurua arautzeko.

2.-Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitzen kopurua, kasuak kasu, aplikatu beharreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenetatik ateratzen dena izango da.

3.-Ateratzen diren etxebizitza guztiek Ordenantza honetako Bigarren Tituluan ezarritako betekizun material eta teknikoak bete beharko dituzte.

BIGARREN TITULUA.

ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENTZEKO ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK.

7. artikulua.- Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.



1.- Irizpide orokorrak.

Artikulu honen xede diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, ulertuko da legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan orokorrean, eta, bereziki Plangintzako Arau Subsidiarioetan ez ezik, bereziki Ordenantza honetan ere ezarritako hirigintza-betekizunak, betekizun materialak eta teknikoak bete beharko direla.

2.- Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina ez da inoiz Plangintzako Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauen 73. artikuluan zehaztutakoa baino txikiagoa izango.

3.- Etxebizitzen gehieneko kopurua.

Ordenantza honen xede diren jardunen testuinguruan baimendu daitekeen etxebizitzen gehieneko kopurua eskuragarri dagoen azalerak ahalbidetzen duenaren eta etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da.

4.- Etxebizitzarako sarbidea.

A.-Etxebizitzarako sarbidea irisgarritasunaren alorrean aplikatu behar diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da, betiere erabili beharreko baliabideen edo funtsen desberdintasuna eragiten ez badute.

B.-Aipatutako lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan kokatzea aurreikusten diren etxebizitzetarako sarbidea eraginpeko eraikuntzak dituen elementu komunetatik (ataria edo eskailera) egingo da hasiera batean eta orokorrean.

Helburu hori izanik, baimena emango da sarbiderako elementu edo nukleo komunak prestatzeko. Alternatiba gisa, eta betiere dagokion proiektu teknikoan justifikatzen bada aurreko konponbidea eginezina dela eta/edo ez dela egokia, lurzati pribatuaren barrutik egingo da, sestra gaineko eraiki gabeko eremu pribatua baldin badago eta eremu hori ez badago erabilera publikoko zortasunari lotuta eta helburu horretarako egokia bada.

Lurzati pribatutik egindako azken sarbide mota horrek eragina izan dezake proposatutako jardunak kasu bakoitzean eraginpean hartzen dituen eraikuntzari lotutako lurzatian eta/edo lokalean nahiz beste lurzati mugakide batean edo batzuetan. Lurzati horiek ere pribatuak izango dira eta ez dute zerikusirik izango eraikuntza edo lokal horrekin.

Halaber, aurreko irtenbide orokorra eginezina dela eta/edo egokia ez dela justifikatzen duten arrazoiak teknikoak, juridikoak, ekonomikoak eta abar izan daitezke.

Ahaleginak egingo dira aipatutako etxebizitza horretarako edo horietarako sarbidea zuzena ez izateko eremu publikotik nahiz erabilera publikoko zortasunari lotutako eremu pribatuetatik. Kasu horietan teknikoki justifikatuko da beste irtenbide bat eginezina dela eta/edo egokia ez dela.

C.-Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitzak ezartzeko udal-baimena elementu komunetarako (patioak, instalazioen igarobideak eta abar)



sarbideari dagokionez jatorrizko lursailaren gainean egon daitezkeen zortasunak kontuan hartu gabe emango da.

5.- Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak.

Lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera lortzeko baimenak honako irizpide hauek egokitu beharko du:

- a) Ez dira kontuan hartuko eta/edo ez dira baimenduko aurreikusitako etxebizitza berriaren atzeraemangune-irtenbideak etxebizitza horren fatxada bakar batean ere, eraginpeko lokala eta/edo eraikuntza-oina kokatuta dagoen eraikinaren benetako lerrokatutako dagokionez.
- b) Fatxaden baoak etxebizitzaren eta kanpotik ikusten diren eremuen babesa bermatuko duten baldintzetan egin beharko dira.

Horrekin bat etorritik, baimena emango da segurtasun-elementuak (pertsianak, xaflak, burdinsareak eta abar) jartzeko kanpora irekitako baoak babesteko. Nolanahi ere, elementu horiek bao barruan jarri beharko dira, ez baita baimenik emango fatxadaren gainazaletik kanpo ateratzeko; eskalagarriak izatea eragotziko duten irtenbideak izango dira.

- c) Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetarako arrazoizko sarbidea bermatzeko ez ezik, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak optimizatzeko ere, aipatutako baoen leiho-barrena ezin izango da 1,40 metrotik gorako altueran jarri, etxebizitza barrutik, eta, zehazkiago, etxebizitzaren lurzoru amaitutik neurtuta.

- d) Lehendik zeuden etxebizitzak –iraganean indarrean zegoen hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eta derrigorrezko udal-lizentzia lortu aurretik bere garaian ezarritakoak– kontsolidatuko dira, nahiz eta aurreko baldintzetako batzuk ez bete.

6.- Bizigarritasun-baldintzak.

A.- Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa Hirigintza Arauen 73. artikularen 2.b atalean aipatzen dena da.

Sukaldea, jangela eta egongela pieza bakar batean bildu ahal izango dira, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio pieza horri.

Etxebizitza orok pertsonen luzaroko egonaldira bideratutako gutxienez bi pieza bereizi izango ditu, baoak fatxadan edo uharte-patioetan dituztenak. Eredu horiek egotera bideratutako eremuak (onartutako bertsio desberdinetan) eta logela nagusia izango dira gutxienez.

B.- Gutxieneko dimentsioak

Gelen eta piezen gutxieneko dimentsioak indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.a atalean zehazten direnak izango dira, egongela-sukaldea-jangela deitutako pieza inkorporatuz,



zeinaren gutxieneko azalera 20,00 m²(e) izango den, gutxienez 3,00 metroko diametroa duen zirkulu bat egiteko beharrezko baldintzak bilduz.

Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeko, gutxienez 3,000 metroko diametroa izango duen zirkulu horrek egongela, egongela-jangela edo egongela-sukaldea-jangela piezetan kanpo-fatxadaren planoarekiko tangentea izan beharko du. Era berean, logelara eta egongelara bideratutako piezen gutxieneko dimentsioa gutxienez ere fatxadaren planoan bete beharko da, dagokion zabalerari eutsiz etxebizitzako pieza horien luzeraren 3,00 metrotan (egongelaren, egongela-jangelaren edo egongela-sukaldea-jangelaren kasuan) eta 2,60 metrotan (logelaren kasuan) zehar. Bi kasuetan egituraren edo instalazioen zutabeen kokaeraren ondorioz estugune puntualak onartzen dira.

C.- Espazio jakin batzuen gutxieneko zabalera:

Irisgarritasunaren eta sute-arriskuaren aurreko babesaren alorrean aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak behar bezala eta modu osagarrian kontuan izan beharra bazter utzi gabe, espazioen gutxieneko zabalera librea indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.b atalean ezarrita dagoena izango da.

D.- Gutxieneko altuera librea:

* Fatxadan.

Eraginpeko lokalak eta/edo eraikuntza-solairuak 2,50 metroko gutxieneko altuera librea izan beharko du fatxadan, hori guztia sestra gainean, gutxienez ere eraikinaren fatxadetako batean, halakotzat hartuz kanpo-fatxada edota, hala dagokionean, uharte-patiora ematen duena edo eman dezakeena. Aipatu gutxieneko altuera hori fatxada horri aurrea ematen dion eraginpeko lokal edo espazio osoari lotuta dagoela ulertu behar da.

* Etxebizitzaren barnean.

Gutxieneko altuera librea sukalde, egongela, jangela eta logeletan 2,50 m izango da gutxienez ere eskatutako gutxieneko azalera erabilgarriaren % 70ean, eta gainerakoa 2,25 m-koa izan daiteke. Gainerako piezetan –bainugelak, komunak, korridoreak eta biltegitartzeko gela txikia– 2,25 m-ra murriztu ahal izango da kasu guztietan.

Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.c atalean adierazten den bezala, gutxieneko altuerari dagokien, dimentsioen aldaketa txikiak onartu ahal izango dira betiere justifikatzen bada hobekuntza arkitektonikoak ekartzen dituztela, eta esanbidez onartu beharko dira.

E.- Solairuarteak egikaritzeko baldintzak:

Solairuarteak eraikitzea baimenduko da emaitzazko gutxieneko altuera libreak 2,50 m-koak badira behealdeko erabilera guztientzat, eta Sukalde / Egongela / Jangela / Logela erabilerentzat goiko aldean, eta 2,25 m-koak izan daitezke beste erabilera batzuetarako azken zati horretan.

Solairuarte hori gehienez ere lokalaren guztizko azalera eraikiaren 2/3etan garatu ahal izango da, eta solairuarte horrek ezin du iritsi eraikinaren fatxada nagusira edo nagusietara (espazio



publikoetarako fatxadak), izan ere, fatxadatik gutxienez hiru (3) metro aldendu beharko baita; solairuarteak eraikinaren beste fatxadetara iritsi ahal izango da. Solairuarteak baldin badu, lokalak sarbide-oinetan nahiko azalera izan beharko du inolako oztoporik gabe egongela-sukaldea-jangela, logela bikoitza eta bainugela bat izateko, komunikazio bertikalak okupatzen duen azaleraz gain.

Solairuartearen azalera ezingo da konputatu honako helburu hauekin: artikuluko 3. atalean azaldutako etxebizitzaren batez besteko tamaina erregulatzen duten aurreikuspenak betetzeko; etxebizitza azpizaitu ahal izateko.

Bestalde, azalera hori etxebizitzaren piezak barnean hartzeko ondorioetarako kontuan hartu ahal izango da, artikuluko honen aurreko ataletan ezarritako baldintzak beteta.

Modu osagarrian eta edozein kasutan, solairuarteak kokatuta dagoen etxebizitzari lotuta egon beharko du fisikoki eta juridikoki, eta solairuarterako sarbidea etxebizitzaren barnealdetik egin beharko da eskusiboki, solairuarteratik etxebizitza hori dagoen eraikinerako beste zati batzuetarako edozein konexio eta/edo sarbide mota baimenduta ez egonik.

Lokalak lehendik zeuden solairuarteak baldin baditu, horien kontsolidazioak eta mantentzeak proiektatutako etxebizitzaren esparruan aurreko baldintzak bete beharko dituzte. Ez badira baldintza horiek betetzen, baldintza horietara egokitu beharko du edo ezabatu egin beharko da.

F.- Argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

Arau orokor gisa, indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 4. atalean ezarritakoak dira.

Bainugelek gutxienez ere 0,40 m²-ko aireztapen-baoak izango dituzte. Bao horiek indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako aireztapen-sistemetako batekin ordeztu ahal izango dira, eta eraikinaren fatxadara atera ahal izango dira.

Sukaldeak indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako sistemak izango ditu. Errekuntza-gasen aireztapena eta ke-hustea estalkira egingo dira. Eroanbide hori ordeztu ahal izango da sukaldeko ke-kanpaian karbono-iragazkiak edo antzeko sistema homologatu bat erabiltzen bada, eta mantentze egokia beharko du, betiere enpresa hornitzaileen jarraibideak betez.

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

Bainugelak betiere barrunbe independenteak izango dira.

Logelak ere barrunbe independenteak izango dira, logela bakarra aurreikusita dagoenean salbu, kasu horretan egongelarekin batera gaitu ahal izango baita.

Logela orok sarbidea izango du zirkulazio-espazioetatik edota egongelatik, eta ezingo da inola ere beste logela batetik sartu eskusiboki.



Komunetarako edo bainugeletarako sarbidea zirkulazio-espazioetatik egin beharko da, baina komun bat baino gehiago baldin badago nahikoa izango da horietako batek betetzea baldintza hori, eta gainerakoak logeletan egin ahal izango dira, logela horietatik zuzenean sartuz.

Etxebizitzarako sarbidea elementu komun batetik egiten bada, kontagailuak lehendik zeudenen alboan ipini beharko dira. Sarbide independenteen kasuan, horiek ezingo dira fatxadaren planotik atera eta ahal den neurrian fatxadarekin mimetizatuko dira.

H.- Esekitokiak.

Esekitokitarako bideratutako espazioak ahal bada behintzat etxebizitzaren kanpoan egingo dira, eta edozein kasutan fatxada-azaleraren barruan, horien gutxieneko dimentsioak 1,50 x 0,85 m izanik. Horiek bistatik erabat babestuta daudela bermatuz diseinatuko dira.

Hori ezinezkoa baldin bada, esekitokira bideratutako lokal bat egin beharko da, eta kaletik edo uharte-patitotik arropa inola ere ez ikusteko moduan diseinatu beharko da, edo bestela aireztapen bortxatua eta/edo arropa kondentsazio bidez lehortzeko gailua edukiko duen barne-espazio bat egingo da.

7.- Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta intsonorizazioko baldintzak.

A.- Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilerarako baimena emateko ezinbestekoa izango da erabilera horretara bideratu nahi diren lokaletan etxebizitzaren iragazgaiztearen, isolamendu termiko eta akustikoaren eta abarren alorrean aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarrita dauden neurriak betetzea eta betearaztea.

B.- Beste edozein jarduera mota batera bideratutako lokalen alboan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera ezarri nahi bada, horiek baimentzeko eta ezartzeko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza-erabilerara bideratu nahi den lokalean isolamenduko, intsonorizazioko eta bestelako neurriak aurreikustea eta ezartzea, betiere alboko jardueratik modu eraginkorrean eta benetan isolatzeko behar diren neurri guztiekin.

Helburu horrekin sustatu nahi den proiektuak, kasu bakoitzean, helburu hori lortuko dela bermatzen duten neurrien berri eman beharko du kasu bakoitzean. Jardun horren sustatzailea eta horren proiektzioan eta/edo betearazpenean esku hartzen duten langile teknikoak neurri horien benetako betearazpenaren eta horien eraginkortasunaren erantzule eskusiboak izango dira, eta Udalak, etxebizitza-erabileraren ezarpena baimendu izan arren ez du inolako erantzukizunik izango alor horretan.

8.-Eraikinen eta eraginpeko fatxaden kanpo-tratamenduko baldintzak.

Ordenantza honetan erregulatzen diren jardunek eragindako lokalen eta/edo eraikuntza-oinen fatxadak baldintza arkitektoniko eta konposizio-baldintza egokiekin tratatu beharko dira eraikinen fatxada osoarekin bateratuko direla bermatzeko moduan, baina horrek ez du esan nahi eredu oinetako bao-soluzio berdina hartu behar denik nahitaez. Dauden konposizio-baldintzak eta dimentsioak errespetatu ahal izango dira, betiere fatxadaren osotasunarekin bat badatoz.



Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamenduan kontuan izan beharko dira bao-irekiera eta material-erabilera, eta eraikinaren fatxadaren gainerakoarekin bat etorri beharko dute.

Aurkezten den proiektuak baldintza horiek betetzen direla egiaztatzen duen agiria aurkeztu beharko du grafikoki, eraginpeko eraikinaren fatxada guztietarako. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak aurkeztu beharko dira, proiektatutako konposizioa eta proposatzen diren materialak justifikatzeko. Justifikazio hori, kasu guztietan, eraginpeko lokala kokatuta dagoen eraikuntza-oinaren edo -oinen osotasunera hedatu behar da, lokala horien osotasunarekin bat etortzen ez denean ere.

9.-Lokal eta/edo eraikuntza-oin horietan lehendik zeuden etxebizitzak kontsolidatzea.

Ordenantza hauek onartu baino lehen lokal eta/edo eraikuntza-oin horietan zeuden etxebizitzak, eraiki ziren unean indarrean zegoen plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera gaituak eta

Plan horrek kontsolidatuak, egun dauden egoeran baliozkotzen dira, Ordenantza hauetan ezarritako betekizunen bat edo batzuk betetzen ez badituzte ere.

10.-Etxebizitza babestuen araubideari lotuta dauden etxebizitzaren baldintzak.

Ateratzen diren etxebizitzak babes ofizialeko araubideari edota udal-etxebizitza tasatuen araubideari lotuta geratzen badira, etxebizitza horiek erregulatzen dituzten xedapen espezifikoetarako ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dituzte.

Gainera, Ordenantza honetan ezarrita dauden gai horien aurreikuspen erregulatzailerak ere aplikatu beharko dira etxebizitza horietan, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

Dena dela, baldintza horiez gain, artikulua honetan ezarritakoak ere aplikatu beharko dira honako gai hauei dagokienez: irizpide orokorrak; etxebizitzaren gutxieneko tamaina; etxebizitzaren batez besteko tamaina; pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak; gutxieneko altuera librea fatxadan; baldintza horiekin bateragarria den beste edozein.

8. artikulua.- 5. artikuluan adierazitako eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.

5. artikuluan aipatutako lokal eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da oin-mota horientzat ezartzeko gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan orokorrean ezarritako betekizunak betetzea.

9. artikulua.- Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko baldintza teknikoak.

Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko, zatiketa horretatik ateratzen diren etxebizitza guztiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:



* 7. artikuluan ezarritako baldintza teknikoak, eraginpeko etxebizitzak behe-oinean edo behegainean kokatuta baldin badaude.

* Gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan orokorrean ezarrita dauden baldintza teknikoak, Udal ordenantzak barne, betiere jardun horiek behe-oineko eta behegaineko eraikuntza-oinetan eragina baldin badute.

HIRUGARREN TITULUA.

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA ETA HORIEN TITULARREN HIRIGINTZA BETEBEHARRAK.

10. artikulua.- Ateratzen diren etxebizitzaren araubide juridiko-ekonomikoa.

1.- Ordenantza honen aplikazioz emandako baimenen ondorioz ateratzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatuen araubideari lotuta egongo dira.

2.-Aurreko Araubide Orokorretik salbuetsita geratzen dira honako hauek: Ordenantza hau indarrean jartzeko unean babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzetara (babes ofizialeko etxebizitzak, udal-etxebizitza tasatuak) aldeztu aurretik eta lehentasunez bideratutako eraikinetan dauden lokal eta/edo oinetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak, betiere horiek horrela kalifikatu badira eta kalifikazio horren arabera transmititu badira.

Babes ofizialeko eraikinetako lokal eta/edo oinetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak, kalifikazio hori ez izanik libre bezala transmititu badira, Sustapen Pribatuko Araubide orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen Araubidearen arabera adskribitu eta transmitituko dira.

3.-Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaria, baita horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko eskaria ere, obra horiek beharrezkoak baldin badira, kasu bakoitzean eraginpeko lokalaren jabeak planteatu eta/edo baimendu beharko ditu. Horretarako, eskariarekin batera jabetza hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

4.-Lokalaren eraldaketa sustatzen duen pertsonak, hala jabea nola horrek baimendutako pertsona bat izan, lokala Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko obren egikaritzea bere gain hartuko du, eta Eraikuntza Antolatze Legean eta gainerako araudi aplikagarrietan onartutako erantzukizuna izango du.

11. artikulua.-Eraginpeko jabeen eta/edo titularren betebeharrak.

1.- Irizpide orokorrak.

Kasu bakoitzean eraginpeko lurzatiako lurrek, Ordenantza honen xede diren lokal eta/edo eraikuntza-oinei lotuta daudenek, eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru kategoria edo hiri-lurzoru kontsolidatu kategoria lortzeko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte.



2.-Erabileren ponderazio-koefizienteak.

A.-Eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza hori eta ondorioz lurren kategorizazioa gertatu dela justifikatzeko, alde batetik lehendik zegoen erabileraren eta, bestetik, proiektatutako etxebizitza-erabileraren gaineko dagozkion erabileren ponderazio-koefizienteak aplikatzetik ondorioztatzen dena izango da kontuan, besteak beste, eta kasu horretan etxebizitza babes ofizialeko edota sustapen libreko araudiari lotuta dagoen bereiziko da, Ordenantza honetan gai horri buruz ezarrita dauden irizpideak kontuan izanik.

3.-Hiri-lurzoru kontsolidatu gisa kategorizatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinei lotutako lurrek hiri-lurzoru kontsolidatu gisa sailkatzeko baldintzak betetzen badituzte, horien jabeen betebeharrak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 26. artikuluan ezarrita daudenak izango dira.

4.-Eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru gisa kategorizatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinei lotutako lurrek eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko baldintzak betetzen badituzte, horien jabeen betebeharrak honako hauek izango dira:

A.- Betebeharren zerrenda.

a) Sistema orokorren sarearen barnean hartu beharreko espazio libreetara bideratutako lurrak Udalarari lagatzea.

Lur horien azalera, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako estandarra aplikatzearen emaitza izango da.

Bestela, lagapen hori ezinezkoa denean, lur horien balio ekonomikoa ordeztan duen kalte-ordain ekonomikoa ordainduko zaio Udalarari.

b) Toki-sistemen sarearen zuzkiduretarako bideratutako lurrak Udalarari lagatzea, behar bezala urbanizatuta, eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatuz sustatu zen 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriari buruzko Dekretuan (3. artikulua eta abar) ezarritako irizpideak kontuan izanik.

c) Hari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea Udalarari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

B.- Sistema orokorren sareko espazio libreetara bideratutako lurrak laga beharra, edo horien balio ekonomikoa ordaindu beharra.

Betebehar hori betetzeko, honako irizpide hauetara egokituko da, besteak beste:

a) Betebehar hori ezartzeko parametroak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (78. artikuluen 1. eta 2. atalak) ezarritakoak izango dira, eta/edo, hala



dagokionean, Lege horren garapen eta/edo ordezen gisa etorkizunean sustatzen diren lege-xedapenetan gai horri buruz ezar daitezkeenak.

b) Xede horretara bideratutako lurak Udalari lagatzeko, beste hainbat gauzaren artean ezinbesteko baldintza izango da xede horretara bideratzeko proposatutako lurren egokitasuna Udalak alde aurretik ebaluatzea, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan gai horri buruz ezarrita dauden irizpideak kontuan izanik.

c) Era berean, betebeharrak hori lur horien balio ekonomikoaren ordainketaren bitartez betetzen bada, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Balio ekonomiko hori, gehienez ere, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzara bideratutako eraikigarritasunean lurak duen oihartzun-balioaren % 2,5aren baliokidea izango da.

* Kasu bakoitzean ondorioztatzen den kopurua, dokumentu honen 12. artikuluan (4. atala) ezarritako irizpideen arabera ordainduko da.

C.- Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako bideratutako lurak laga beharra, eta/edo horien balio ekonomikoa ordaindu beharra.

Betebeharrak hori indarrean dagoen legerian (2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriari buruzko Dekretua eta abar) eta ondorengo 12. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Lagapen hori ezin bada materialki bete, xede horretara bideratutako lurren balio ekonomikoa ordainduko zaio Udalari, eta gehienez ere, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzara bideratutako eraikigarritasunean lurak duen oihartzun-balioaren % 5aren baliokidea izango da.

Modu osagarrian eta edozein kasutan, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako estandarra betetzeari lotuta dagoen betebeharra materialki bete beharko da, Udalak ezartzen dituen irizpideen arabera.

D.- Hari dagokion irabazteko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea Udalari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

Betebeharrak hori betetzearen ondorioetarako, artikuluan honen 2. atalean aipatu diren erabilaren ponderazio-koefizienteen aplikaziotik kasu bakoitzean ondorioztatzen den eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza hartuko da erreferentzia gisa.

E.-Edonola ere, aurreko B, C eta D ataletan adierazitako betebeharren zenbateko ekonomikoaren batura ez da izango erreferentziazko eremuko etxebizitza librearen ponderazio-koefizientearen % 30eko eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza erkidegoak duen partaidetza baino handiagoa.

F.-Betebeharrak horiek betetzen direnean behin betiko izaera izango dute, eta erabilera jatorrizko egoerara itzultzen bada ez dira berreskuratu ahal izango.



LAUGARREN TITULUA.
ETXEBIZITZA ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK.

12. artikulua.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.

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

A.-Edonola ere, Ordenantza honen eraginpean dauden lokalen eta/edo eraikuntza-oinen etxebizitza-erabilera ezartzeko, baita lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko ere, ezinbestekoa izango da etxebizitza-erabilera edota lehendik zegoen etxebizitzaren zatiketa baimentzen duen aldez aurreko eta aginduzko udal-lizentzia lortzea.

Horrez gain xede horretarako obrak egitea beharrezkoa denean, aldez aurreko eta aginduzko udal-lizentzia lortu beharko da obra horiek egiteko.

Lizentzia horiek eskatzeko eta izapidetzeko, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa hartuko da kontuan. Edonola ere, izaera orokorrean eta hurrengo B atalean ezarritakoa bazter utzi gabe, jardun (etxebizitza berriaren gaikuntza eta lehendik zegoenaren zatiketa) eta obra horiek baimentzeko udal-lizentzia bakar eta/edo unitario bat emango da (etxebizitza-erabilera edo lehendik zegoenaren zatiketa eta dagozkion obren egikaritzearena biltzen dituen), edo bestela lizentziak bereizita emango dira, erabilera hori eta obrak, hurrenez hurren, biltzen dituztenak.

Edozein lokal bizitegi-erabilerara aldatzeko lizentzia emateak, lokal horri lotuta indarrean zegoen edozein jarduera-lizentzia berehala indargabetzea ekarriko du.

B.-Etxebizitza-erabilera edo etxebizitzaren zatiketa eta dagozkion obrak baimentzeko udal-lizentzien eskaria eta izapidetzea, honako baldintza hauetara egokituko da, besteak beste:

a) Etxebizitzaren gaikuntzarako obrak egin behar direnean, horiek baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da obra-proiektua aurkeztea, baita dagozkion udal-lizentzia lortzea ere.

Kasu horretan, obra-lizentzia eta etxebizitza-erabileraren gaikuntzarako lizentzia aldi berean izapidetu eta lortu behar dira.

b) Lokalaren eta/edo eraikuntza-oinaren egoerak etxebizitza edo etxebizitzak obrarik egin gabe gaitzea ahalbidetzen duenean, horien baimena bereizita izapidetu ahal izango da.

Baimen hori emateko ezinbesteko baldintza izango da, edozein kasutan, proiektu bat egin eta aurkeztea, eta beste zenbait alderdiren artean, justifikatu beharko du eraginpeko lokalak edo lokalek, egungo egoeran, Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztela, 7., 8. eta 9. artikuluetan aipatzen diren baldintza teknikoak barne.



C.-Lizentzia unitario bat (erabilera eta obrak) eskatzen denean, Udalean horretarako aurkeztuko den proiektua gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta dagokion ontzat emana jaso beharko du.

Zehazki, dokumentazio horretan honako hauek bilduko dira, besteak beste:

a) Aplikatzekoak diren xedapenetan (indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta ordenantza hau bera barne) ezarrita dauden betekizunak betetzen direla justifikatzen duen memoria.

Testuinguru horretan, 7., 8. eta 9. artikuluetan aipatzen diren baldintza tekniko guztien justifikazioa dela medio, honako hau egin beharko da besteak beste:

- * Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren hirigintza-destinoa eta benetako destinoa egiaztatu beharko dira lizentzia hori eskatu baino lehen.

- * Lokal edo oin horren eta kokatuta dauden eraikinaren mugakide diren espazioen titulartasun publiko edo pribatuaren berri ematea.

Gainera, justifikazio hori 11. artikuluan planteatutako gaiei dagokienez ere egin beharko da, bertan erregulatzen diren betebeharren betetzearen ondorioetarako proposatutako irizpideak zehazki azalduz.

b) Honako hauen planoak:

- * Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren kokapena, bere egungo egoeran (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), inguruko espazioei dagokienez duen kokapena zehazki azalduz, eta espazio horien izaera publikoa edo pribatua adieraziz. Plano horiek, bertan adieraziko diren aurreikuspenak erraz irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egingo dira.

- * Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren identifikazioa eta mugaketa, dagokion akotazioa eginez.

- * Aipatu lokal eta/edo oinaren egungo egoeraren eta eraikuntzaren fatxadaren edo fatxaden planoak, beharrezkoak diren sekzioak barne.

- * Proiektatutako obren emaitzazko egoera-planoa, aipatu lokal eta/edo oinari eta fatxadei buruzkoa, beharrezkoak diren sekzioak barne.

- * Eraginpeko lokal eta/edo oinaren egungo egoera, baita kokatuta dauden eraikinarena ere, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa eta abar).

- * Proiektatutako obren emaitzazko egoera, zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.

Aurreko plano horiei, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitako planoak gaineratuko zaizkie.

Plano horiek guztiak, bertan adieraziko diren aurreikuspenak erraz irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egingo eta aurkeztuko dira.

c) Eraginpeko fatxadaren edo fatxaden egungo egoera behar bezalako zehaztasunarekin islatzen duten argazkiak.



d) Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren jabearen adostasuna planteatu den eskariarekin batera, eskaria jabeak planteatu ez badu.

Proiektua paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko da, Udalak bidezkoztat jotzen dituen digitalizazio-irizpideak kontuan izanik landuta.

D.-Aurreko "B.b" atalean ezarritakoaren arabera, etxebizitza-erabileraren baimenak eta gaikuntzak ez badute obrarik egitea eskatzen, etxebizitza-erabileraren dagokion lizentziaren eskariarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

a) Lokalaren egungo egoera deskribatzen duen memoria, planteatzen diren helburuak eta gai horri buruz Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokitzen dela justifikatuz.

Gainera, justifikazio hori 11. artikuluan planteatutako gaiei dagokienez ere egin beharko da, bertan erregulatzen diren betebeharren betetzearen ondorioetarako proposatutako irizpideak zehazki azalduz.

b) Lokalaren kokaeraren planoak (eskala: 1:500), eta lokal horrek gaur egun oinplanoan egun duen egoera, fatxadak eta sekzioak azalduz (eskala: 1:50).

c) Zerbitzu-sareei eta sare orokorretarako hartuneei dagokienez egungo egoera islatzen duten planoak.

d) Eraginpeko lokalaren egungo egoeraren argazkiak, baita eraikinaren fatxadarenak ere.

Dokumentazio horrek zabala eta zehatza izan beharko du, eraginpeko lokalak edo lokalek Ordenantza honetan lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko ezarritako betekizun guztiak betetzen dituztela justifikatzeko moduan.

Dokumentu horiek paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko dira, Udalak bidezkoztat jotzen dituen digitalizazio-irizpideak kontuan izanik landuta.

Edonola ere, sustatzailearen/jabearen borondatezko erabaki bati lotutako edozein zirkunstantzia edota hasiera batean ezezagunak eta/edo aurreikusi gabeak ziren zirkunstantziak zirela medio aurreikusten bada obrak egingo direla etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia eman ondoren, lizentzia baliozkoa eta eraginkorra izateko baldintza izango da eraginpeko lokalak edo lokalek Ordenantza honetan lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala eta benetan egiaztatzea eta obra horien dagokien eta ondorengo baimen-espedientearen testuinguruan berrestea.

E.-Etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-lizentzia, baita helburu horrekin egin beharreko obrak egiteko lizentzia ere ematearekin batera, Ordenantza honen 18. artikuluan azaldutako betebeharrak betetzeko baldintza zehatzak ezarriko dira, betebeharrak horiek, hala dagokionean, zenbaterainoko kopuru ekonomikoa duten adieraziz, horiek aplikatzekoak izanez gero.



2.- Etxebizitzaren kalifikazioa.

Babes publikoko araubideren bati lotu behar zaionean, proiektatutako etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak egin beharko dira, indarrean dauden xedapenen arabera.

Testuinguru horretan, behin betiko kalifikazio hori ondoren adierazten diren lizentziak lortu baino lehen edota aldi berean lortu beharko da:

- * Lehen erabilerako lizentzia, hori beharrezkoa baldin bada.
- * Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia, helburu horretarako obrak egitea beharrezkoa ez bada, uste delako eraginpeko lokalaren edo lokalen egungo egoerak erabilera hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan ezartzea ahalbidetzen duela.

3.- Lehen erabilerako lizentzia.

A.-Etxebizitza-erabilera gaitzeko obrak egin behar badira, obra horiek amaitzen direnean ateratzen den etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da.

Lizentzia hori emateko baldintza izango da, besteak beste:

- * Horretarako emandako lizentziaren xede den proiektuaren arabera egitea obrak.
- * Etxebizitza hiri-zerbitzuen sarera behar bezala konektatzea (ur-hornidura; saneamendua; energia elektrikoaren hornidura; gasa; eta abar).
- * Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenen arabera obra-lizentzia hori ematen denean zehazten diren gainerako baldintzak eta betebeharrak behar bezala betetzea.

B.-Lehen erabilerako udal-lizentzia eskatzeko aurkeztu behar den dokumentazioa aplikatzekoak zaizkion Hirigintza Arauen 34. artikuluko 13. atalean gai horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da, eta honako hauek eduki beharko ditu:

- * Obra-amaieraren egiaztagiria, ontzat emana, dagokion obra-lizentziaren xede den proiektura egokitzen dela adieraziz, baita, hala dagokionean, obrak egiten diren bitartean planteatutako aldaketak adieraziz ere.
- * Udalaren obra-lizentziaren xede den proiektuan bildutako aurreikuspenekiko aldaketak egin badira, egin diren obrak islatzen dituzten ikus-onetsitako planoak (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), aldaketa horien berri emateko beharrezkoak diren gainerako dokumentuekin batera.
- * Etxebizitza berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen argazkiak.
- * Egindako obren zuzendariak jaulki duen ikus-onetsitako egiaztagiria, obren azken likidazioari buruzkoa, izan duen benetako kostua espresuki adieraziz.
- * Egindako obren zuzendariak jaulki duen ikus-onetsitako egiaztagiria, suteen alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duena (DB-SI eta SU araudia, edota horren ordez sustatzen dena).



* Etxebizitza berria Gipuzkoako Foru Aldundiak kudeatzen duen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren erroldan alta emanda dagoela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia (U-4 instantzia edota horren ordezkari dagoena). Dokumentu horrek, besteak beste, etxebizitzaren benetako azalera adieraziko du, emandako lizentzian edota baimendutako proiektuan adierazita zegoen aurreikuspenaren arabera.

* Eskritura batean honako hau adierazi beharko da:

-Zuzkidura publikoetara bideratutako lurren lagapena Udalari, etxebizitza-erabilera eta dagozkion obrak egiteko baimentzen duen lizentzia emateko ezinbesteko baldintza baldin bazen.

-Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten ateratzen diren etxebizitzaren izaera zatiezina, beste batzuekin batera zatiketa berrien ondorioetarako konputatu ezin direlarik.

* Etxebizitza-erabilera eta dagozkion obrak egiteko baimentzen duen lizentzia ematerakoan ezarritako betebeharrak guztiak bete direla egiaztatzen duen agiria.

* Erabilera- eta obra-lizentzia horren edo horien esparruan ezarri diren gainerako baldintzak bete direla egiaztatzen duen agiria.

Dokumentazio hori paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko da; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egokitzen jotzen dituen irizpideetara egokituko da (programa eta gainerako irizpideak).

4.-Sistema orokorrean sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapenaren eta/edo horien balio ekonomikoaren ordainketaren formalizazioa, Ordenantza honen 11. artikulua bete dela deskribatzen duen eta egiaztatzen duen eta kalkulua adierazten duen dokumentua aurkeztuz.

A.-Udalari egin beharreko horretarako bideratutako lurren lagapena, etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen "1.C" atalean adierazitakoaren arabera) edota etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen "1.D" atalean adierazitakoaren arabera) ematen den unean bertan formalizatu beharko da, eta, gehienez ere, ondoren ematen den lehen erabilerako lizentzia eman aurretik edota hori ematen den unean (hori beharrezkoa denean bakarrik), eta hori obra berriko deklarazioaren eskrituran egin ahal izango da, hori egitea posible bada behintzat.

B.-Betebeharrak hori lur horien balio ekonomikoa Udalari ordainduz betetzen bada, emaitzazko kopurua honako era honetan ordainduko da:

a) Izaera orokorrean:

* Etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen "1.C" atalean aipatzen den kasuan) edota gai horiei lotutako azken lizentzia eman aurretik edota hori ematen den edo diren unean bertan, baldin eta horiek bereizita planteatzen badira.

* Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen "1.D" atalean aipatzen den kasuan) eman aurretik edota hori ematen den unean bertan.



b) Salbuespen gisa, lehen erabilerako lizentzia eman aurretik, baldin eta lizentzia hori beharrezkoa bada, eta, modu osagarrian, behar bezala justifikatutako arrazoiek ordainketa hori une horretan egitea gomendatzen dutenean.

5.- Sistema orokorren sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapena edo lur horien balio ekonomikoaren ordainketa formalizatzea.

Hori egin behar baldin bada, lurren lagapena eta/edo lur horien balio ekonomikoaren ordainketa aurreko 4. atalean adierazitako irizpide berdinak kontuan izanik formalizatuko da.

6.- Udalari dagokion irabazteko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea Udalari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

Eraikigarritasun horren balio ekonomikoaren guztizko zenbatekoa, hala dagokionean, etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen "1.C" atalean adierazitakoaren arabera) edota etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen "1.D" atalean adierazitakoaren arabera) Udalak ematen duen unean bertan ordainduko da, eta, gehienez ere, ondoren ematen den lehen erabilerako lizentzia eman aurretik edota hori ematen den unean (hori beharrezkoa denean bakarrik).

13. artikulua.-Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea.

Udal Zerbitzuek Ordenantza honetan ezarrita dauden aurreikuspenen arabera etxebizitza-erabilera gaitzeko lizentzien berri emango diote Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari, bulego horrek katastro horren testuinguruan bidezko diren erabakiak har ditzan.

AZKEN XEDAPENA

Bakarra.

Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta 15 egun igaro ondoren jarriko da indarrean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen xedapenetan ezarritakoa betez.



ERANSKINA

Etxebizitza erabilera

(Behe solairuak)

Calbeton Zumardia	2, 3, 4 eta 5
Itsasbegi kalea	1, 3, 6 eta 8
Astillero kalea	1 (atzealdea), 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
Agirretxe Plaza	1, 2, 3 eta 4
Itziar Bidea	21, 9, 2, 4, 6 eta 8
Agirretxe kalea	2 eta 4
Osio kalea	12
Agirretxe kalea	13, 15, 17 eta 19
Amillaga kalea	2 eta 4
Ifar kalea	zenbaki bakoitiak

Mutxiarte

39

Goikokale

12

Tertziario erabilera

(Behe solairuak)

Calbeton Zumardia	2, 3, 4 eta 5
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 2 eta 4
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 eta 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
Itziar Bidea	7, 9, 2, 4, 6 eta 8
Amillaga kalea	4

Garaje erabilera

(Behe solairuak)

Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 2 eta 4
Itziar Bidea	7 eta 9
San Josepe	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 eta 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C

**Etxebizitza erabilera****(solairuarteak)**

Itsasbegi kalea
San Josepe

6 eta 8
1, 2, 3, 4 eta 5

Astillero kalea
Osio kalea

13, 15, 17, 19 eta 21
1, 3, 7A, 7B eta 7C

Tertziario erabilera**(solairuarteak)**

San Josepe
Astillero kalea

1, 2, 3, 4 eta 5
13, 15, 17 eta 19

Garaje erabilera**(solairuarteak)**

San Josepe
Astillero kalea

1, 2, 3, 4 eta 5
13, 15, 17 eta 19

Etxebizitza erabilera**(-1 sotoak)**

Itsasbegi
Itziar Bidea

1 eta 3
2, 4, 6 eta 8

Tertziario erabilera**(-2 sotoak)**

Itziar Bidea

2, 4, 6 eta 8

Garaje erabilera**(-2 sotoak)**

Itziar Bidea

2, 4, 6 eta 8

Etxebizitza erabilera**(-2 sotoak)**

Itziar Bidea

2, 4, 6 eta 8



**BEHEKO SOLAIRUETAKO, SOLAIRUARTEETAKO ETA SOTOETAKO ETXEBIZITZEI,
GARAJEEI ETA TERTZARIOARI BURUZKO UDAL ORDENANTZA. DEBA
3. DOKUMENTUA. PLANOAK**

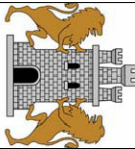
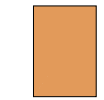




planoa

BEHE SOLAIRUAK / PLANTAS BAJAS

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO VIVIENDA



UDAL ORDENANTZA / ORDENANZA MUNICIPAL

ETXEBIZITZA, GARAJEA ETA TERZTIARIO, B-SOLAIRUAN, SOLAIRUARTEAN ETA SOTOAN /
VIVIENDA, GARAJE Y TERCIARIO EN PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y SÓTANOS

1B

ESKALA: 1/2000



DATA: 2021eko martxoa