

UDAL ORDENANTZA, HIRI LURZORUKO BIZITEGI EREMU FINKATUETAN LOKALEN ERABILERA ETXEBIZITZARA ALDATZEKO DIREN JARDUNAK ARAUTZEKO. LEHENENGO BERRIKUSPENA.

Arrazoen azalpena

2003ko urriaren 9an izandako Udalbatzarrean, Hiri Lurzoruko Bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko Udal Ordenantza onartzea erabaki zen.

Azken urteotako etxebizitzaren garestitzea, arazo larria eta orokorra bihurtu da Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan, izan ere, garestitze horren ondorioz biztanleriaren portzentaje handi batek ezin du gaur egun etxebizitza baten jabe izan.

Aretxabaletako udalerrria egoera berdinarean aurrean aurkitzen bada ere, hemen arazoa areagotu egiten da, eraikitzeko gai den lur eskasia dagoelako, topografia beragatik, komunikazio ardatz nagusiak daudelako, luraren erabilera ezberdinengatik presioagatik etab... Egoera horren aurrean, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona orok duen etxebizitza duin bat edukitzeko eskubidea errealitate bihurtu dadin.

II

Bestalde Aretxabaletak erabiltzen ez den eraikitako ondare garrantzitsua dauka, hau da, hainbat etxabe, merkataritza erabilerarako aurreikusiak, baina duten kokapen ezegokia eta merkataritza dinamika berriak direla eta, gaur egun jarduerarik gabe aurkitzen direnak eta gerora ere horrela mantentzearen aldeko joera nabaria dutenak. Beraz, aprobetxatu gabe dauden, eraikuntzazko aktiboak dira horiek, kasu gehienetan gainera, hiri paisaiaren itsustea eragiten dutenak

Hori dela eta, irizten da hainbat lokalek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bidez beren egoera alda dezaketela, etxebizitza erabilera bereganatuz, eta modu horretan, eta lur berria erabili behar izan gabe, etxebizitza kopurua gehitu. Zentzu horretan, kontuan hartzekoa da, azken bolada honetan partikularren aldetik Udaletxean egon den kontsulta kopurua, adierazitako esku hartzea arautu beharra eragin duena, gaiari buruz informazioa biltzeko.

III

Alabaina, uste da, esku artean dugun Ordenantza ezin dela kontrolik gabe aplikatu, etxebizitzarako hiri lurzoruko edozein eremutan.

Batetik beharrezkoa da eremu batzuetan, etxabeetan dauden hirugarren sektoreko erabilerak mantentzea, haietan ematen den herritarren arteko harreman mailagatik, udalerrirako interes estrategikokoak diren hirugarren sektoreko erabilerak, etxebizitza erabilerarekin zerikusirik ez dutenak gara daitezkeelako (kultura-erabilerak, enpresa haztegiak...) edo haietan etxebizitza erabilera ez dela egokiena ondorioztatzera eraman dezakeen beste edozein arrazoiengatik .

Bestalde, etxebizitzak inolako kontrolik gabe etxabeetan finkatzeak, minimizatu beharreko ondorio negatiboak ekar ditzake, hala nola dentsitatearen hazkundera, aparkaleku beharren gehikuntza, erabilera pribatuaren eta publikoaren arteko bizikidetzara arazoak, etab....

Beraz esku artean dugun Ordenantza idazten hasi aurretik, Aretxabaletako udalerrian dauden etxabeen inguruko azterlana egin da. Azterketa horretan dauden eraikinak eta beraiek ingurunearekin duten harremana aztertu da xehetasunez, eta horrela zehaztu ahal izan da, ordenantzaren aplikazio eremuaren salbuespenezko izaera. Gainera ezin dugu ahaztu, tresna honek ahalbidetzen digun erabilera aldaketa orok, bizigarritasun baldintza egokiak errespetatu behar dituela.

Hori dela eta ordenantza honekin batera I. ERANSKINA agertzen da, non xehetasun osoz, eta hiri alderdiak kontuan izanik, ordenantza hau aplikatu daitezkeen eraikinak zehazten diren.

IV

Dena den, ordenantzaren helburua ez da, etxebizitza kopuru handiagoa merkaturatzearekin agortzen, izan ere merkatuaren mekanismoetan ez dira beti batera ematen, eskaintzaren gehitzea eta prezioen jaitsiera. Guzti hori argiago ikus daiteke oraingo kasu honetan, non sortu diren etxebizitza berrien kopuruak eta beraien merkaturatze erritmoak, ez duten mota horretako fenomeno bat eragiteko beharrezkoa den indarra edukiko.

Horregatik, merkaturatze etxebizitza gehitzeari beste alderdi bat erantsi nahi zaio, alegia, beraien merkaturatze formulen kontrola, sortutako etxebizitza berriek, etxebizitza beharrean aurkitzen diren biztanle taldeetara zuzendutako etxebizitza politika publikoaren alde egin dezaten.

V

I. Eranskinean aurreikusitako eraikinetan dauden etxabeetako lokaletan, erabilera aldaketa mekanismoak martxan jartzeak, bi kontzeptutatik ondorioztatzen diren hirigintza kargak hartu beharko ditu kontuan: Etxebizitza kopuruaren gehikuntzatik ondorioztatutako espazio librearen eta berdeguneen gehikuntzatik datozenak, eta etxabeetan etxebizitza erabilera ezartzearen ondorio den espazio publiko mugakidearen birmoldaketa beharretik datozenak. Hori dela eta, Ordenantza honek, esandako karga horiek gauzatzeko mekanismo egokiak ezartzen ditu.

1. Artikulua. Helburua.

Bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzea du Ordenantza honek helburu.

2. Artikulua. Aplikazio eremua.

Bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan dauden, eta I. Eranskinean azaltzen den eraikinen zerrendan agertzen diren etxabeak dira Ordenantza honen aplikazio eremua, beti ere ondorengo baldintza hau betetzen badute:

Erabilera etxebizitzara aldatu nahi zaien etxabeen azalera, gutxienez dagokigun eraikinak oinean duen %50a izan dadila. Hau da, aldaketa ez dadila mugatu etxebizitza bat bakarrik egokitzea.

Hori dela eta, eraikita duen azaleraren ehuneko berrogeita hamarra baino gehiago, eraikinaren erreferentzia kotarekin bat duena, da etxabea.

Ez da erabilera aldaketarik onartuko I. Eranskineko zerrendan ez dauden lokaletan, espresuki debekatua geratuz ordenantza hau aplikatzea soto oinetan eta, beste lokal batzuekin loturan ez dauden, kanpoaldeko perimetroaren itxituren %50 baino proportzio handiagoan erdi soto izaera duten lokaletan edozein izanda ere haien erabilera. Hori dela eta, erdi sototzat hartuko da, beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irtetzen duena, eraikinarekin lotura duen lursailaren arraseko edozeinetan.

3. Artikulua. Bizi-gaitasuneko baldintzak.

Jatorriz etxebizitza erabilerarik izan ez eta izaera hori lortu nahi duten lokalak egokitzeo erabiliko dira ondorengo bizi-gaitasun baldintzak eta salbuespenez onartu ahal izango da, aipatu aspektu horietako bat bete ez izana, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik.

1. Azalera eta gutxieneko programa:

Aterako diren etxebizitza berriek ezingo dute eraikitako 40 m² baino gutxiagoko azalerarik

eduki. Era berean ez dira onartuko, espazio, piezen edo gelen gutxieneko azalera partzialak, ordenantza honetan ezarritakoak baino txikiagoak.

Etxebizitza berriek gutxienez edukiko duten programa honakoa izango da: sukalde-jangela, bi oheko logela eta bainu-gela konketa, komuneko taza eta dutxarekin.

2. Etxebizitza osatzen duten gelen gutxieneko neurriak:

Etxebizitzak osatzen dituzten gelek ondorengo baldintzak beteko dituzte:

a) Egonleku-jantokia: 16 m^2 baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

b) Sukaldea: 6 m^2 baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta aldeetako batek 1,60 m baino txikiagoa ez den zabalera.

c) Egonleku-sukalde-jantokia: 20 m^2 baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

d) Biko logela: 10 m^2 baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta alde bateko zabalera ez da 2,40 m. baino txikiagoa izango.

e) Banakako logela: 6 m^2 baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2 m-koa baino txikiagoa izango.

f) Bainu gela: gutxienez $3,50 \text{ m}^2$ -ko azalera erabilgarria izango du eta, kasu guztietan, konketa, komuneko taza eta dutxa izango ditu. Bainugelarik balego beste komun batzuk jarri ahal izango dira, eta horietarako ez da gutxieneko azalera ezartzen.

h) Atarteak: gutxienez 1,10 m-ko zabalera izan behar du.

i) Korridoreak: gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute, nahiz eta estuguneren bat izan ahalko duten, gutxienez 0,80 m-ko zabalera, beti ere 0,40 m baino luzeagoa ez bada.

3. Altuera libre:

Gutxieneko altuera libre etxebizitzaren geletan 2,50 m-koa izango da. Altuera hori 2,20 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoretan, trastelekuetan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

4. Gelak banatzeko baldintzak

Etxebizitzara ezin izango da sartu bainu gelatik, logetatik, atarteetatik, trastelekuetatik edo antzekoetatik.

Atartetik, korridoretik edo egonlekutik bakarrik sartuko ahal izango da logela bakoitzera, eta inoiz ezingo da sartu sukaldetik eta beste logela batetik.

Atartetik edo korridoretik sartuko da bainu gelan. Bainu gela bat baino gehiago izanez gero etxebizitzak, nahikoa izango da horietako batera atartetik edo korridoretik sartzea, eta gainerakoak logetan egon ahal izango dira, eta handik sartu ahal izango da bainu gelara zuzen-zuzenean.

5. Argiztapen eta aireztatze baldintzak:

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin, eta halakoak ez dira izango erabilera publikoa duten ataripeko barrualdeetan dauden fatxadak. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

Egonleku, sukalde, jantoki eta logela izateko diren gelek argiztapen naturaleko tarteak eta aireztatze tarteak izango dituzte, kanpora zuzenean irekita. Gelaren azalera erabilgarriaren $1/8$ baino txikiagoa ez den azalera izan behar dute tarte horiek eta inoiz ez da 1 m^2 -koa baino txikiagoa izango. Tartearen azalera gunea, aireztatzeko, gutxienez gelaren azalera erabilgarriaren $1/12$ koa izango da.

Komunak eta bainu gelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, tarte irekiak izan behar dituzte zuzenean kanpora irekita edo argi edo aireztatze patioetara, eta aireztatzearen gutxieneko azalera $0,30 \text{ m}^2$ -koa izango da, eta onartu egingo dira, haien ordez, NTE-ISV "Osasungarrietako Instalazioak: Aireztatzea" Teknologia Araua betetzen duen erroan bidezko aireztatze sistemak, edo aireztatze bortxatu bidez baliabide mekanikoak, eta bermatuko dute gutxienez orduko 30 m^3 -ko emaria ateratzea.

6. Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen dena egongo da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE,

uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuaren IV. Eranskina –etxebizitzaren gutxiengoko bizigarritasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrak- Ondare Urbanizatu eta Eraikia zaharberitzeko jardun babestuei buruz).

4. Artikulua. Baldintza estetikoak.

Hiriguneak babesteko asmoz, etxebizitza berriaren fatxadak, kokatua deneko eraikinaren osotasuna errespetatuko du materialei eta osaketari dagokienez. Aurkeztuko den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada guztietan eman beharko den baldintza horren justifikazioa.

5. Artikulua. Irisgarritasun baldintzak.

Etxe berrirako sarbideak, kokatua dagoeneko eraikinaren barneko zirkulazio elementu komunak erabiliz egingo dira. Hori posible ez balitz, salbuespenez, parean eduki dezakeen eraiki gabeko espaziotik zuzenean egitea baimendu ahal izango da.

Salbuespen hori aplikatuko da, beti ere, kanpoaldeko sarbideak, etxebizitza bati baino gehiagori zerbitzua emango dion baldintza betetzen bada.

Sarbidea, eraikinaren kanpotik egiten bada, bermatu egin beharko da Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan, hiri guneeetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazio sistemetak irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenean, V. Eranskinean aurreikusitako arauen betetzea.

Baldintza horiek alde batera utzi ahal izango dira, haien betetzeak lortu nahi diren helburuen desbideraketa garrantzitsua dakarten kasuetan eta bakarrik haietan, eta beti ere Udal Zerbitzu Teknikoek espresuki aztertu eta justifikatu ondoren.

6. Artikulua. Merkaturatze baldintzak.

6.1. Prezioak ezartzea.

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketatik sortutako etxebizitza berriak jarraian adieraziko diren erreferentziazko balioen arabera tasatutako prezioen ezarpenera lotuak egongo dira, euren merkaturatzeari dagokionez .

Salmenta preziorik altuena Udalak ezarriko du lokalaren erabilera aldaketarako hitzarmena sinatzen denean. Prezio hori kalkulatzeko, lokalean ateratzen den etxebizitzaren azalera erabilgarria, egozgarri zaion, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta balioaz 1.3 bider biderkatuko da, Aretxabaletarako, babes ofizialeko etxebizitzaren prezio altuenera zehaztapenari buruz Eusko Jaurlaritzaren 2004ko abuztuaren 1eko Aginduan ezarritakoaren arabera, m²ko/1258.85€koa dena (209.455,02 pta/m²ko.)

75 m²ko azalera erabilgarria duten etxebizitzetan edo txikiagoetan salmenta preziorik altuena, %10ean gehitu ahal izango da.

Etxebizitza alokatu nahi bada, urteko errentarik altuena ere Udalak ezarriko du erabilera aldaketarako hitzarmena sinatzen denean eta hura zehazteko, lokaletik ateratzen den etxebizitzaren azalera erabilgarria, bider 75,53 €/m²ko biderkatuko da (metro karratu bakoitza 12.567,30 ptaz.), hori baita lehen esandako, egozgarri zaion, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta balioaren %6a aplikatuz ateratzen dena, aipatutako Eusko Jaurlaritzaren Aginduan ezartzen denaren arabera.

Prezio horiek urtero eguneratuko dira, Kontsumorako Prezioen Indizeak (KPIak) izaten duen aldaketaren arabera, erreferentziazko datatik hasita (2006ko maiatza).

Bigarren eta ondorengo transmisioetako preziorik altuena, lehenengo transmisioari aplikatutako prezio bera izango da, zeina, tokian tokiko udalerrian, babes ofizialeko etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro karratuko salmenta preziorik altuena errebisatu den proportzio berdinean eguneratu ahal izango den.

6.2. Tanteo eta atzera-egite eskubidea.

Ordenantza honen babesean sortuko diren etxebizitza berri guztiak Aretxabaletako Udalaren aldeko tanteo eta atzera-egite eskubideari lotuta geratuko dira, 10 urtez (gehienez ere)

erabilera aldaketa ondoren egingo den lehenengo transmisioa eskritura bidez gauzatzen denetik hasita.

Ordenantza honetan arautzen den erabilera aldaketa prozeduraz sortutako etxebizitza berria eskrituran jasotzerakoan, Udalaren aldeko tanteo eta atzera-egite eskubidea jasota geratuko da espresuki.

Etxebizitza horien jabeek Udalari jakinarazi beharko diote haiek besterentzeko duten asmoz, zehatzuz, eskatzea pentsatu duten prezioa eta ordainketa modua, eta transmisioaren gainontzeko funtsezko baldintzak. Guzti hori tanteo eta atzera-egite eskubidearen gauzatze posiblearen ondorioetarako, zeina jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik hasitako 60 egunez egin ahal izango den. Epe hori iragan eta Udalak hura erosteko asmorik azaldu ez badu libreki egin ahal izango da adierazitako besterentzea.

Aurreko atalean aurreikusitako jakinarazpena egin ez bada, Udalak, besterentzearen berri jakin eta 60 eguneko epean, atzera-egite eskubidea gauzatu ahal izango du; baita jakinarazpenean eskatutako betekizunen bat ahaztu bada, edo transmisioaren prezioa baxuagoa bada, edo bere baldintzak okerragoak.

Ezingo dira, Jabetza Erregistroan inskribatu, ordenantza honen aplikaziotik sortutako etxebizitzaren gain egindako transmisioak, baldin eta aurrez esandako jakinarazpena egin izanaren frogagiririk ez badago eta esandako eskubidea gauzatzeko Udalari emandako epea iragan bada.

7. Artikulua. Erabilera aldaketarako prozedura.

7.1. Erabilera aldaketarako baimena.

Lokala I. Eranskinean daudenen artean dagoela egiaztatu ondoren, lokalaren jabeak hartarako aurkeztutako eskabidearen bidez hasiko da prozedura, bere jabetzako Jabetza Erregistroak emandako ziurtagiri bidez frogatuz.

Eskaera horrekin batera ondorengo dokumentuak aurkeztuko dira:

— Erabilera berriaren justifikazio memoria zehaztua, adieraziz zenbatekoa den lokalaren azalera eta nola konponduko den irisgarritasun arazoa.

— Kokapen plano, 1:500 eskalara, non, kokatua deneko etxadiaren osotasuna mugatzen duten herri bide nahiz bide partikularrekiko finkak duen kokapena adieraziko den. Plano horretan etxadiaren orientazioa, lerrokadura eta malda ofizialak, eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, balego, seinaleztatuko dira eta eraikina esandako lerrokadura eta malda horiekin bat datorren adieraziko da.

— Oinaren plano eta fatxadena 1/100 eskalara, bere osotasunean ulertua izan dadin beharrezko diren sekzioekin.

— Jabekideen erabakiaren Frogagiria, edo hura ezean, Komunitatearen eraketa tituluaren edukien arabera, baldintza hori ez dela behar ziurtatzen duen agiria.

Txosten teknikoaren bidez, lokala etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udal Zerbitzu Teknikoek, ordenantza honetako 3,4, eta 5 artikuluetan azaldutako irizpideen arabera. Txosten hori eskaera aurkezten denetik hasitako bi hilabeteko epean emango da, nahitaez.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu, ahalmen dutako udal organoak erabilera aldatzeko baimena emango du eta erabaki berean jardun horri buruzko hirigintza kargen zenbatekoa adieraziko da, eta merkaturatzeko preziorik altuenak.

Erabilera aldaketarako hirigintza baimena emateko ahalmen dutako organoa Alkate-Udalburua izango da.

Hitzarmen baten bidez gauzatu da erabilera aldaketa eta jabeak eta Alkate-Udalburuak sinatuko dute hura eta hitzarmenean jasoko dira, batetik hirigintza kargak eta bestetik horiek ordaintzeko era, eta merkaturatze baldintzak. Hitzarmena, erabilera aldaketarako baimena ematen denetik hilabeteko epean sinatuko da.

Hitzarmena, eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik esandako epean sinatzen ez bada,

prozedura hasiera bueltatuko da, hau da, eskaera berria egin beharko da. Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten eskubideen kalterik gabe eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe. Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute, hitzarmen hori sinatzen duten unean eta hirigintza kargak ordaindutakoan, biak aldi berean eginez. Hitzarmen eredia II Eranskinean dagoena izango da.

7.2. Obrak egiteko baimena.

Etxebizitza berriaren egokitzapen lanetarako baimena lortzeko, interesatuak, Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epean eta eskariarekin batera, gaitutako teknikari batek sinatu eta dagokion Elkarte Profesionalak ikus-onetsiko duen Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko du. Obrak egiteko baimena eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabete izango ditu haiekin hasteko. Salbuespenez eta arrazoitu ondoren, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarreangotasuna amaieratik gertu badago salbu. Obra baimenaren titularrak, hura transmititu ahal izango du Udalari egin behar duenaren berri eman ondoren, zeinak dagokion erabakia hartuko duen, ulertuz obra baimenarekin batera erabilera aldatzeko bidez eta Hitzarmenaren bidez lortutako eskubideak ere transmititu egiten direla. Jakinarazpena transmisio egileak eta erosleak sinatu beharko dute.

7.3. Lehen erabilerarako baimena.

Lana amaitu bezain laster, lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da, eta hura eman ahal izateko nahitaezko baldintza izango da, etxebizitza berriak hiri zerbitzuetako sareetako hartuneak eginda edukitzea: Ur hornikuntza, saneamendua, argindar hornikuntza eta hala badagokio gas hornikuntza. Hitzarmena sinatu eta handik urtebeteko epean, bukatuta egon behar du obrak, lortuta lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eta norbaitek bizi behar du etxebizitzan, lanak hasteko luzapena emana badu salbu.

Aurrekoa bete ezean, erabilera aldatzeko hartutako eskubidea galduko du interesdunak eta penalizazio moduan, hirigintza kargen truke ordaindutako zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

Etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentzia emandakoan eta etxebizitzan benetan norbait bizi dela (hitzarmena sinatzen den egunetik urtebeteko epea igaro baino lehen) egiaztatutakoan egingo dira erabilera aldaketa gauzatzeko behin betiko ziurtagiriak.

8. Artikulua. Hirigintza kargak.

8.1. Berdeguneta eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea.

Etxebizitzaren kopurua handitzeak, berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 18m²ko proportzio inguruan, hirigintza jarga bezala, kopuru bat ordainduko da Udalak eros dezan lurzoru hori. Espazio ireki – berdegunearen m² bakoitzaren balioa 2006 urteko 65,98€ko (10.978,15 pta) kopuruan finkatuko da eta urtero eguneratuko da KPI, Kontsumorako Prezioen Indizeak dituen aldaeren arabera

8.2. Mugakide dituen hiri espazioen birmoldaketa/birrantolaketa.

Etxabeen kokatutako etxebizitza bat bere ingurunean egokitzeko edo integratzeko funtsezkoa da hiri espazioa behar bezala tratatzea. Tratamendu honen oinarri diren irizpideak ez dira berdinak etxabe horietan etxeak badaude, edo beste erabilera batzuk badaude. Hori dela eta, etxabeetan etxebizitza berriak sortzeak, inguruko hirigintza aldatu beharra ekar lezake, neurri zuzentzaile batzuk sartzea (lorontzien instalazioa...), udalarentzako kostu gehigarri bat izango litzatekeena. Alderdi hori, izaera orokorrez modu objektiboan erabakitzeko zailtasunaren aurrean, ordenantza honek kontzeptu horretatik eratortzen den hirigintza karga bat aurreikusten du. Hirigintza karga horren ebaluazio ekonomikoa eta zehaztapena kasu bakoitzean aztertu eta negoziatu beharko da, beti ere eman daitezkeen gora-behera ezberdinen baitan, erabakitako irtenbideak ondorengo hitzarmen batek ezar ditzan utziz.

Ez da baimenik emango erabilera aldatzeko, jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen

ez ba dira, eta ordainketa egin izanaren ordainketa-gutuna edo agiri baliokideren bat aurkeztu beharko dira.

9. Artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Erregistro bat sortuko du Udalak , eta han jasoko du erabilera aldatzea, hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzea baimendu dituen lokal guztiak .

10. Artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Halaber, emandako aldaketa kreditatzeko Udalak, interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiriak emango ditu.

11. Artikulua. Katastroari adieraztea.

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilerarako den espazio batean etxebizitza erabilera baimendu eta gero, Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren jakinaren gainean jarriko du Udalak gora behera hori, dagozkion eraginetarako.

Amaierako xedapena.

Ordenantza hau, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta 15 eguneko epean sartuko da indarrean.

Ordenantza 2 urtez egongo da indarrean. Orduan, udalerriko etxebizitzaren gaiarekin zerikusia duten gora beherak aztertuko ditu udalak, eta lokalen erabilera aldaketan esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honen indarreangotasunari edo ez indarreangotasunari buruzko erabakia hartuko du eta/edo haren edukiak edo aplikazio eremua aldatzeari buruzkoa.

I ERANSKINA

Ordenantza hau aplika daitekeeneko eraikinen zerrenda.

KALEA

ZK.

OHARRAK

Araba Ibilbidea	25		
Belorrieta Auzoa	1,3,4,7,11,13,14 eta 17		
Lausitta Kalea	2 eta 4		
Loramendi Kalea.	6,8,10,11 eta 13		
Murubide plaza.	1,2,3,4,5 eta 6		
Otalora kalea	11		
Santa Kurtz Kalea	24		
Lausitta	9		
Lausitta	15		
Otalora	15		
Errekabarren	3		
Mitarte	8		

Mitarte	13		
Santa Cruz	24		
Belorrieta	10		
Zaraia Kalean	2,4 eta 6		
Gorbeia Kalea	1,3, 2,4,6 eta 8.		
Bizkaia Kalea	1,3 eta 5.		
Gipuzkoa Plaza	1		

<p>II. ERANSKINA</p> <p>HITZARMEN EREDUA HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA ETXEBIZITZA ERABILERA BIHURTZEKO</p> <p>Hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko zkidun Hitzarmena. Aretxabaletan, 200....(e)ko (r)en.....(e)an.</p> <p>BILDURIK</p> <p>Alde batetik, Angel Bergaretxe Agirregabiria jna., adinez nagusia Aretxabalen bizi dena, eta Aretxabaletako Udaleko Alkate-Udalburua dena, (e)an hartutako erabakiaren bidez egintza honetan jarduteko ahalmendua egonik haren izenean eta ordezkartizan. Eta bestetik And./Jna.NAN zkiduna, bizi dena eta bere izenena eta ordezkartizan ari dena.</p> <p>AURREKINAK</p> <p><i>Lehena.</i>Jna/Anda., alderdian, kalean/etorbidean/plazan.....zenbakian dagoen..... metro karratuko azalera duen lokal baten jabe da.</p> <p><i>Bigarrena.</i> 200.....ko(r)en (e)an, lehenengo puntuan adierazitako lokalaren erabilera aldatzeko baimena eskatu zuen, hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzeko baimena hain zuzen ere.</p> <p><i>Hirugarrena.</i> Alkate Udalburuak, 200....(e)ko</p>	<p>ANEJO II</p> <p>MODELO TIPO DE CONVENIO DE MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL</p> <p>Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial. En Aretxabaleta, ade de 200....</p> <p>REUNIDOS</p> <p>De una parte, Don Angel Bergaretxe Agirregabiria, mayor de edad, vecino de Aretxabaleta, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Aretxabaleta, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha Y, de la otra, D./Dña., con DNI núm., con domicilio en, quien actúa en su propio nombre.</p> <p>ANTECEDENTES</p> <p><i>Primero.</i> D./Dña., es propietario de un local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados.</p> <p><i>Segundo.</i> Con fecha de de 200...., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.</p> <p><i>Tercero.</i> El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

.....(r)en(e)an hartutako erabakiaren bidez, ontzat eman zuen Jnak/Andak egindako eskaera. Era berean eurotan finkatu zuen esandako lokalaren erabilera aldaketaren eragiketari egotz zekizkiokeen hirigintza kargen zenbatekoa.

Laugarrena. 200....(e)ko(r)en (e)anjnak/Andak, idatzi bat aurkeztu zuen udaletxean, adieraziz prest zegoela lehen aurrekinean azaltzen zen lokalaren erabilera aldaketa egiteko, hau da hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatu ahal izateko Udalarekin Hitzarmena sinatzeko, arestian aipatutako 200.....ko (r)en (e)ko erabakian adierazten ziren terminuetan.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote Hitzarmen hau sinatzeko nahikoa den gaitasuna era ahalmena eta hori dela eta erabaki dokumentu hau sinatzen dute, ondorengo klausulen arabera

KLAUSULAK

Lehena. Udalak, alderdian, kalean/etorbidean/plazan.....zenbakian dagoen..... metro karratuko azalera duen lokalaren erabilera aldaketa egiteko, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko baimena ematen du, jarraian adieraziko diren baldintzekin bat etorriz.

Bigarrena. Esandako lokalaren erabilera aldaketa, lehen hirugarren sektorekoa zena etxebizitza erabilerara aldatzea, jarduera horrek eragiten dituen hirigintza karga batzuk ordaintzera lotuta dago. Karga horien zenbatekoa eurotan finkatzen da eta ondorengo kontzptuetan banatzen da:

— Berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea. euro.

— Mugakide dituen hiri espazioen birmoldaketa/birrantolaketa..... euro. (edo bestela, sustatzailearen kontura garatu beharreko ezarritako baldintzak edo obrak egiterakoan).

Esandako zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen da eta Hitzarmen hau ordainketa-gutun formala da.

Hirugarrena. Lokalaren erabilera aldatzeko baimen hau jabetza eskubiderik gabe eta hirugarren batzuen eskubideen kaltetan gabe ematen da. Baita eskuhartzeak eska dezakeen jabetza horizontalaren tituluaren aldaketen kaltetan gabe. Espresuki jasotzen da, Jabekideen aldeko erabakia eduki behar dela, Komunitatearen eraketa tituluan alderantzizkoa agertzen bada izan ezik.

Laugarrena. Erabilera aldaketa gauzatu dadin interesatuak etxebizitza egokitzeko beharrezko diren

de de de 200..., informó favorablemente la solicitud formulada por Así mismo, fijó en euros, el importe de las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto. Con fecha de de 200..., D./Dña. presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de de 200.... anteriormente aludido.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial del local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda. La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de las cargas urbanísticas que origina tal actuación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros y se desglosa en los siguientes conceptos:

— Incremento del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes..... euros.

— Recualificación o remodelación del espacio público colindante: euros. (o, en su caso, los condicionantes impuestos a desarrollar a cargo del promotor como a la hora de llevar a cabo las obras).

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera. La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención. Se hace constar expresamente la obligación de contar con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios, salvo en el caso de que el título constitutivo de la Comunidad indique lo contrario.

Cuarta. Para que el cambio de uso se materialice el/la interesado/a deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia

lanak egin beharko ditu, horretarako udal baimena eskuratu ondoren.

Bosgarrena. Lokala hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza erabilerakoa izatera pasatzeko Hitzarmena sinatzen denetik hasita, urte beteko epean, lanak amaituta egon beharko dira, lehen erabilerarako baimena lortuta eta etxebizitzan norbait egon beharko da bizitzen, ez bada behintzat lanak hasteko luzapen bat eman. Baldintza hau beteko ez balitz, erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo da, eta penalizazio moduan hirigintza kargen kontzeptuan ordaindutakoaren %50 soilik itzuliko da.

Seigarrena. Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako baimena eman ondoren, eta bertan egiazki norbait bizi dela ziurtatu ondoren (honako hau sinatzen denetik hasitako urte bete igaro baino lehen) Udalak erabilera aldaketaren, eta lokalak duen etxebizitza izazeraren behin betiko ziurtagiria emango du.

Zazpigarrena. Etxebizitza berria prezio tasatuak finkatzearen pean dagoenez, merkaturatzeko prezio altuenak jarraian adieraziko direnak izango dira:

— Saltzeko preziorik altuena: euro

— Urteko errentarik altuena: euro

Zortzigarrena. Ordenantza honen babesean sortuko diren etxebizitza berri guztiak Aretxabaletako Udalaren tanteo eta atzera-egite eskubideari lotuta geratuko dira, gehienez ere 10 urtez, erabilera aldaketa arautzen duen ordenantzan ezarritako prozedurarekin bat etorritik erabilera aldaketaren ondorengo lehen transmisioaren eskrituraren bidez gauzatzen denetik hasita.

Eta adostasun seinale, bi aldeek dokumentu hau sinatzen dute, ale bikoitzez izenburuan adierazitako lekuan eta egunean.

municipal.

Quinta. Las obras precisas para la transformación del local de terciario a residencial deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año contado a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Sexta. Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso del periodo de un año a contar de la firma de la presente) el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Séptima. La nueva vivienda resultante se haya sometida a la fijación de precios tasados, por lo que los precios máximos para su puesta en el mercado son los que se establecen a continuación:

— Precio máximo de venta: euros

— Renta máxima anual: euros

Octava. Todas las nuevas viviendas creadas al amparo de esta ordenanza quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Aretxabaleta, durante un periodo máximo de 10 años a contar desde la materialización mediante escritura de la primera transmisión tras el cambio de uso, conforme al procedimiento establecido en la ordenanza reguladora del cambio de uso.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben

este documento por duplicado en el lugar y fecha

indicados en el encabezamiento.