
7 Udal Administrazioa

IRURAKO UDALA

**IRURAKO UDAL LOKALEEN ERABILERA ORDENANTZAREN BEHIN
BETIKO ONARPENA.**

IRURAKO UDALA

Iragarkia

Udalbatzak, 2010eko urtarrilaren 26an egindako batzarrean, behin betiko onespena eman dio Irurako udalerrian Etxebizitzetarako Hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzeta-rakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza.

Ondorioz, eta Toki Jaurpidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan jasotakoari jarraiki, aipaturiko Ordenantzaren aldaketa argitaratzen da.

Irura, 2010eko otsailaren 10a.—Alkatea.

(107) (1767)

ETXEBIZITZETARAKO HIRI-LURZORUAN FINKATUTAKO EREMU JAKIN BATZUETAN DAUDEN ARETOEN ERABILERA HIRUGARREN SEKTOREKOA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKOA IZATERA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

I

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zioen azalpenean, honakoa adierazi da: «Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoagoa egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezten sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte-jendearen artean, zer nolako erosmen-ahalmen dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharrezkoen egokitzen den bakarra prezioz. Etxebizitzen politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik. Hori dela eta, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona guztiek etxebizitza duin bat eskuratzeko duten eskubidea egia bilaka dadin.

II

Irurako udalari ez zaio arrotz arazo hori, eta guzti hau oraindik orain onartu diren Planeamenduko Arau Lagungarrietan aurrakusten den etxebizitza garapena kontutan izanik (2008ko ekainaren 10an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatu Kontseiluaren Akordioa, 2008ko abuztuak 29, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 165 zenbakia).

Dokumentu honek, bere 63. artikuluan, (2 Dokumentua. Arau Orokorrak), etxebizitzen bizigarritasunarekin, pribatutasunarekin eta irisgarritasunarekin loturiko baldintzak arautuko dituen hirigintza-ordenantza bat egitea aurrakusten du, aretoei etxebizitza erabilera eman ahal izateko.

III

Beste alde batetik, udalerriko zenbait etxebizitza-eremu finkatutan ikus daiteke ondare eraiki garrantzitsua dagoela, hain justu ere eraikinen behe-solairuetan eta tarteko solairuetan, areto horiek hirugarren sektorerako aurreikusita egon arren merkatuaren une honetako egoeratik egun jarduerarik gabe eta aprobetxamendurik gabe aurkitzen direlako. Aprobetxamendurik ez duen eraikuntza-aktibo bat dela esan dezakegu, eta gainera, kasurik gehienetan, irudi degradatua eragiten dute hiriko paisaian.

Horregatik, pentsa liteke zenbait aretoek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bitartez, beren egoera aldatu

egin dezaketela, etxebizitzetarako erabilera onartuz, kontuan izanik aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzea ekar dezakeela, lurzoru berria kolonizatzen hasi beharrik gabe. Jada finkatuta dagoen ondare eraiki horren barruan ezarri beharreko erabilerak errealitatearen eskakizunetara ahalik eta ongien egokitzea izango litzateke helburua. Era horretan, egungo eraikinen barruan espazio batzuk okupatzen dituzten eta erabiltzen ez diren areto hauei irteera hobe emango litzaieke.

IV

Orain bultzatuko diren jarduera hauei esker, etxebizitzaren kopuruak gora egingo du, eta horrexegatik, etxebizitzaren eta gune libreen sistemaren arteko proportzioa mantentzeko begira, ordenantza honetan kontuan hartu beharko da alderdi hori.

Horregatik, jarduera bakoitzaren sustatzaileari eskatuko zaio ekarpen ekonomiko bat egin diezaiola Udalari; eta honek, bere aldetik, ekarpen horiek guztiak jabari publikoko lurzoru eskuratzeko erabili beharko du, gune libreen sistemari atxikita gera dadin.

V

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza-erabilera izango duten eraikin berriek beren irisgarritasuna bermatu beharko dute 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorritik.

Aretoak ordenantza honetan araututako erabilera berrietara egokitze hori ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, artikulua hori ez litzateke kasu hauetan aplikatuko, eta horrenbestez, Legearen 4.4 artikulua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «Urbanizazio eta eraikinetako eraberritze, zabalkuntza edo aldaketa-obra» V. Eranskinen 2.4 artikulua izango dira aplikatu beharrekoak.

Nolanahi ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna edo erabilgarritasuna jarduera bakoitzean kontuan hartzea eta betetzea. Hori aplikatzeak proposatutako helburuei dagokienez desbiderapen garrantzitsuak eragingo lituzkeen kasuetan bakar-bakarrik baimendu ahal izango litzateke salbuespen modura etxebizitzaren ingurunea egokitzeari ez ekitea, horrelakoetan aldaketa hori haren barrualdean egiten dela ulertzen delako.

VI

Nahiz eta mekanismo horrek nolabait ere arindu dezakeen Udalerrian dugun etxebizitza eskaintzaren urritasuna, Udalak, gauza guztien gainetik, zaindu egin beharko du egiten diren etxebizitzek erabilera horretarako egun eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituztela (higiene, bizigarritasun, erabileren bateragarritasun, eta abar). Horrexegatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta arrazoiturik baimena eman beharko zaie ala ez, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasuna kontuan izanik.

VII

Irurako Udala ohartzen da orain arte etxebizitza-erabilera baimenduta ez zeukaten aretoetan etxebizitza-erabilera hori onartzeak higiezin hirigintza-aprobetxamendua handitzea dakarrela, eta horrek, ordenantza honen helburuen guztiz kontrako diren espekulazio-eragiketarik sor ditzakeela, bere helburu nagusia baliabide urrienak dituzten herritarrei etxebizitza bat eskuratzeko aukera ematea baita, egungo hiri-egitura berritzeaz gain. Horregatik, Irurako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezar dadila eskatuko du, etxebizitza bihurtuko diren aretoei dagokienez Irurako udalaren aldeko prezio tasatu bat jarritz erabilera-aldaketaren eskatzaileekin izenpetuko diren hitzarmenetan.

Esandakoari jarraiki, era honetako etxebizitzaren errentamendu kasuetarako ere urteko gehienezko errenta kopurua erregulatzen da.

VIII

Azkenik esan beharra dago Ordenantza honen aplikazioa ezin daitekeela kontrolik gabe egin etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren edozein eremutan.

Izan ere, Udalerriko eta auzoetako gune nagusiak bere horretan mantendu nahi dira herritarren eskualde edo udal mailako harreman-eremu gisa, eta beraz, lortu nahi den hiri-ereduan, erakarmen-gune horien behar solairuetan hirugarren sektoreko erabilerak mantendu daitezela gomendatuko da.

Udalerrian dugun arazo horren inguruko ezagutza zehatza edukitzeko helburuz, «Behe-solairuak eta tarteko solairuak etxebizitza-erabilerarako berregokitzearen inguruko azterketa» prestatu da, eta bertan, xehetasunez aztertu dira egun dauden eraikinak eta ingurunearekin duten erlazioa, eta era horretan, ordenantza honen aplikazio-eremuaren salbuespen-izaerari buruzko ondorioak atera ahal izan dira.

Horri begira, I. Eranskina gehitzen zaio ordenantza honi, eta bertan zehatz-mehatz ageri da, hirigintza-eremuen arabera sailkatuz, zein eraikin zehaztuetan aplikatu beharrekoa den ordenantza hori.

ARTIKULATU

1. artikulua. Helburua.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatek etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzea da ordenantza honen helburua.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

Ordenantza honen aplikazio-eremua, hain zuzen ere, etxebizitza-eremu finkatuetan aurkitzen diren eta I. Eranskineko eraikinen zerrendan sartuta dauden eraikinetako behe-solairuak edo beste batzuk –behegainak edo goiko parteak, planeamenduan hirugarren sektoreko erabileretarako edo beste batzuetarako xedatuak– izango dira. Kasu guztietan, lokal bakoitzak erregistro unitate bakar eta independientea izan beharko du eta - gutxienez 5 urteko aintzinasuna izan. Bestalde, ez da onartuko Ordenantza honen bidez erabilera aldatu nahi den lokalen banaketarik ez elkarterik.

Horri begira, behe-solairutzat hartzen da zuzenean bide publikotik edo gune libreetatik barrena sartzen dena, eta bere zorua, %50an baino gehiago, sarrera mailan duena, edo maila horretatik gehienez ere 1,00 m gorago edo gehienez ere 0,50 m beherago.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

a) Jatorriz soto izaera duten aretoak.

b) Erdisoto izaera duten aretoak; horrela hartuko da behe-solairuaren azpitik aurkitzen dena eta bere zorua bide publikoaren edo gune librean mailatik 0,80 m beherago duena bere perimetroaren %60an baino gehiagoan, eta fatxadarekiko altuera 1,20 m baino handiagoa duena bere perimetroaren %40an baino gehiagoan. Puntu hau, edonola ere, kasu bakoitzean aztertu beharko da.

3. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

Erabilera-aldaketa onartu ahal izateko, jarraian azalduko diren bizigarritasun-baldintzak eduki behar ditu edo edukitzeko aukerak izan behar ditu aretoak:

Etxebizitza horren azalera erabilgarria ez da izango, inolaz ere, 40 m² baino gutxiago.

Bizi tokiaren garaiera librea, gutxienez, 2,50 m-koa izango da.

Gutxienez fatxadan bi bao izan beharko ditu, bi bizi toki ezberdin bereizteko.

Bizigaitasun ukanbeharrak:

Orokorki era honetako etxebizitzetara eskatzen zaizkien bizigaitasun baldintzak bete beharko dira. Etxe berriaren inguruko lokalen iharduera ezaugarrien arabera, bai eskaera unean daudenak, edota etorkizunean eman daitezkeen erabilera aldaketei esker egon daitezkeen arabera, lokalaren erabilera aldaketa proiektuan teknikoki etxe berriaren intsonorizazioa bermatu beharko da.

4. artikulua. Estetika diseinu-baldintzak.

Hiri-inguruneen babes-neurri gisa, eraikin osoak duen egiturarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxadako tratamenduak. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada guztientzat eta horietako bakoitzarentzat, baldintza horren inguruko justifikazioa.

5. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbideak eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunitatik barrena egin beharko dira. Sarbide hori ezinezkoa balitz, salbuespen modura horren aurrealdeko eremu ez-erakitik zuzenean egiten dena baimendu ahal izango da.

Sarbide hori eraikinaren kanpoaldetik egiten baldin bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. Eranskinean ezarritako arauak bete daitezela bermatu beharko da. Baldintza hauek salbuetsi ahal izango dira horrelakoak hornitzeak bere helburuetan desbiderapen garrantzitsu bat eragiten badu, baina kasu bakoitzean Udaleko Zerbitzu Teknikoek berariaz aztertu eta justifikatu beharko dute alderdi hori.

6. artikulua. Etxebizitzaren gutxiengo neurri eta programa.

Etxebizitzaren gutxiengo neurria: Ezingo da $40 \text{ m}^2(\text{u})$ baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzarik eraiki, esekitokia kanpo.

Gutxiengo programa: Babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritakoa jarraiki, etxebizitza guztientzat gutxiengo azalera erabilgarria honako hau izango da:

— Logela bateko etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 18 m^2

Egongela-jangela: 14 m^2

Sukaldea: 5 m^2

Egongela: 12 m^2

Sukaldea-jangela: 7 m^2

Logela: 10 m^2

Bainugela-garbigela: $3,5 \text{ m}^2$

— Bi logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 20 m^2

Egongela-jangela: 16 m^2

Sukaldea: 6 m^2

Egongela: 14 m^2

Sukaldea-jangela: 8 m^2

Logela nagusia: 10 m^2

Bakarkako logela: 6 m^2

Bainugela-garbigela: $3,5 \text{ m}^2$

— Hiru logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 22 m^2

Egongela-jangela: 18 m^2

Sukaldea: 7 m^2

Egongela: 16 m^2

Sukaldea-jangela: 9 m^2

Logela nagusia: 10 m^2

Logela bikoitza: 8 m^2

Bakarkako logela: 6 m^2

Bainugela: $3,5 \text{ m}^2$

Garbigela: 2,5 m²

— Lau logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 24 m²

Egongela-jangela: 20 m²

Sukaldea: 8 m²

Egongela: 18 m²

Sukaldea-jangela: 10 m²

Logela nagusia: 10 m²

Logela bikoitza: 8 m²

Bakarkako logela: 6 m²

Bainugela: 3,5 m²

Garbigela: 2,5 m²

— Egonleku bakoitzaren soinaren azalera honako gutxiengo diametroa duen biribil bat inskribatu ahalko da:

Egongela-sukaldea-jangela, egongela-jangela-egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainontzeko logelak: 1,90 m.

— Gutxiengo zabalera librea:

Eraikin berrietan Eusko Jaurlaritzaren Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuko zehaztapenak bete beharko dira.

— Gutxiengo altuera librea:

Etxebizitza unitate guztietako gutxiengo altuera librea 2,50 m izango da, komunak, pasilloak, almagaznarako gelak edota pertsonen luzaroko egonlekuetara destinatutarako ez dauden gelentzat ezik, hauentzat 2,25 m-tara gutxitu ahalko delarik.

Ateen gutxiengo altuera 2,00 m izango da.

7. artikulua. Argiztapen eta aireztapenaren oinarriko baldintzak.

a) Etxebizitza guztiek, gutxienez, bizigune gisa erabil daitezkeen bi gela izango dituzte, eraikinaren kanpo-fatxadetan bao irekiak izanik, eta egongela erabilera izango du, egongela-logela edo sukalde-estantzia modalitatean. Kasu honetan, fatxadaren gutxiengo aurrealdea 6,00 m-takoa izango da, eta aireztapen eta argiztapen baoak, gutxienez, eremuaren oin azalera %30koa izango da.

b) Egongela, sukalde, jangela eta logela izateko gelek argiztapen naturaleko eta aireztapen irekiko baoak izango dituzte, zuzenean kanpoaldera irekiak –edo, bere kasuan, neurri egokien-, eta gutxienez bere azalera 1/3an praktikagarria. Baoen hedadura totala, gutxienez, dagozkion eremuaren oin azalera %10koa izango da, eta inoiz ez 1,00 m² baino txikiagoa.

c) Garbigela eta bainugelek aireztapen baoak izango dituzte, gutxienez 0,40 m²koak, eta komunek (komun-ontzi eta lababoa) 0,25 m²takoa. Bao hauek honako sistema hauengatik ordezkatu daitezke:

— Hodi bidezko aireztapen sistema, indarrengo arautegi teknikoaren arabera.

— Orduko 30 m³-ko gutxiengo erauzketa-emia bermatzen duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen behartua.

d) Sukaldeak honako aireztapen eta kearen ebakuazio sistemak izango ditu:

— Lokalaren aireztapen orokorra bermatzeko hodia. Honetarako, kolektore orokorren konponbideak onargarriak dira.

— Sukaldeko ke eta gasen ebakuazio aktibaturako hodi independentea. Sukaldea beste gela batetara baturik dagoenean, hodi horrek orduko 300 m³ erauztuko duela bermatzeko duen aireztapen zentrifugoa izango du.

— Berogailua edo ur beroa eta berogailuaren galdararen errekuntza gasentzako hodi independentea, galdara sukaldean balego, eta zuzenean teilatura irteera duelarik.

— Despentsa balego, beharrezkoa da bere aireztapenerako beste hodia.

— Errekuntza gasen eta kearen aireztapena ahal bada teilatutik egingo da; hala ere, posible da fatxadatik edo patiotik egitea, aparteko kasuetan, auzokoei kalterik sortu gabe.

8. artikulua. Etxebizitzaren antolamendu funtzionala

Espazioen banaketak honako baldintzak bete beharko ditu:

- a) Bainugela eta garbigelak beti gela independenteak izango dira.
- b) Beti, gutxienez logela bat gela independentea izango da.
- c) Logela guztiek atondotik, korridoretik edo egongelatik bakarrik izango du sarrera, eta inoiz ez du sarrera bakarra beste logela batetik izango.
- d) Bainugela eta garbigeletarako sarrera atondotik edo korridoretik egingo da; bainugela edo garbigela bat baino gehiago dagoen kasuan, nahikoa izango da horietako batek betetzea aurreko baldintza hori, gainerakoak logelen barruan egon daitezke, sarrera zuzenean horietatik barrena izanik.
- e) Lau logela edo gehiagoko etxebizitzek derrigorrez bi bainugela osoak izan beharko dituzte.

9. artikulua. Erabilera-aldaketarako, obretarako eta lehen erabilerarako baimenak eskuratzeko prozedura. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.

9.1. Erabilera aldatzeko baimena:

Aretoa I. Eranskinean jasotako arteen aurkitzen dela egiaztatu ondoren, aretoaren jabeak horri begira aurkeztu beharreko eskaeraren bitartez emango zaio hasiera prozedurari, eta xehetasun hori behar bezala egiaztatu beharko da.

Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira, teknikari eskudun batek idatziak:

— Erabilera berriaren justifikazio-memoria eta memoria zehatza, aretoaren azalera adieraziz, irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamenarekin batera.

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finaren egoera garbi adieraziko duena, bide publikoak eta partikularrak ere aipatuz. Plano honetan, orientazioa, lerroakadak eta sestra ofizialak eta etxadiaren patio zentralaren perimetroa –horrelakorik balego– adieraziko dira, eta egungo eraikina aipatutako lerroakadura eta sestra horietara egokitzen den ala ez ere adieraziko da.

— Oin-planoa eta fatxadetako, 1/100 eskalan, hori erabat ulertu ahal izateko beharrezkoak diren sekzio guztiekin.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko baten bitartez, aretoak bertan etxebizitza bat kokatu ahal izateko gaitasuna duen ala ez neurtuko dute, ordenantza honen 3, 4 eta 5. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Areto horrek eskatutako baldintzak betetzen baditu eta horren aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, udaleko organo eskudunak erabilera aldatzeko baimenari buruzko erabakia emango du, eta erabaki horretan bertan jardura horri dagokion hirigintza-kargaren zenbatekoa adieraziko du. Erabilera-aldaketaren hirigintza-baimena emateko organo eskuduna Alkatea edo Udalbatzako Lehendakaria izango da.

Erabilera-aldaketa hori jabeak eta Alkate-Lehendakariak izenpetuko duten Hitzarmen baten bitartez gauzatu da, eta bertan zehaztuko da hirigintza-kargaren zenbatekoa eta ordaintzeko modua. Hitzarmena hilabeteko gehienezko epean sinatu beharko da erabilera-aldaketaren baimena ematen denetik kontatzen hasita.

Eskatzaileari egotz dakiokeen arrazoi bategatik hitzarmen hori ez bada adierazitako epean izenpetzen, prozedura horrek hasieraraino egingo du atzera, alegia, eskaera berri bat aurkeztu beharko da.

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

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena izenpetzen denean eta hirigintza-kargaren ordainketa egin ondoren eskuratuko da, biak aldi berean egin beharrekoak izanik. Hitzarmenerako eredia II. Eranskinean jasoa dago.

Baimen hori eta Hitzarmen-Kontratua Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira, eta inskripzio hori egiaztatzen duen ziurtagiri bat aurkeztuko zaio Udalari. Baldintza hori ezinbestekoa da obra-baimena eskatzeko.

9.2. Obra baimena.

Etxebizitza berriaren egokitzapen-obretarako baimena erdiesteko, interesatuak, Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epean, eskaerarekin batera, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia, Planeamenduko AA.SS.en Hirigintza Arauetako 32 artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz.

Baimenen baldintza eta exekuzio-eperei dagokienez, Planeamenduko AA.SS.en Hirigintza Arauetako 35 artikuluan xedatutakoa beteko da.

Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere aretoaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalari jakinarazi beharko dio, eta hark dagokion erabakia hartuko du, erabilera-aldaketarako baimenaren bidez eta Hitzarmenaren bidez eskuratutako eskubideak ere horrekin batera eskualdatzen direla ulerturik. Jakinarazpen hori eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuta egon beharko du.

9.3. Lehen erabilerarako baimena.

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da, Planeamenduko AA.SS. etako Hirigintza Arauen 46 artikuluan eskatutako dokumentazioa aurkeztuz, eta hori emateko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berriaren eta hiriko zerbitzu-sareen arteko konexioa egina egotea: Ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala egokitzuz gero, gasaren hornidura.

Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabilerarako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindu duen zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

10. artikulua. Hirigintza karga.

10.1. Behe solairuetan etxebizitza erabilera egokitzeak jabeen eraikinaren balorearen gorakada bat suposatzen die. Ondorioz, Ordenantza honen bidez, Udala balio gorakada horretan partaide izateko, Tasa bat sortzen da. Udalaren partaidetza hori honela kalkultzen da: Etxebizitza berriaren azalera erabilgarriaren m²bakoitzari 60,00 euro aplikatzea.

10.2. Etxebizitza kopuru handitzeak berdeguneetarako eta gune libreetarako xedatutako lurzorua ere gehitzea eskatzen duela kontuan izanik, hirigintza-kargaren kontzeptupean, Udalak lurzoru hori eskuratzeko xedearekin, ondorengo kopuruak ordainduko zaizkio:

| <i>Lokalaren azalera erabilgarria</i> | <i>Euro/etxebizitzako</i> |
|--|---------------------------|
| 40 m ² eta 50 m ² bitartean | 180 |
| 50,01 m ² eta 80 m ² bitartean | 240 |
| 80,01 m ² baino gehiago | 300 |

10.3. Ordenantzak indarraldia duen lehen urte honetarako ezarritako kopuru hori urtero eguneratuko da Estatistikaren Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezartzen duen Kontsumoko Prezioen Indizea oinarritzat harturik.

Ez da inolako erabilera-aldaketarik onartuko jarduera horri dagokion hirigintza karga ordaintzen ez den bitartean, eta horretarako, ordainketa horren egiaztatzea edo agiri baliokidea aurkeztu beharko da, kasu

bakoitzean.

11. artikulua. Baimen horrek bete beharko dituen baldintzak.

Irurako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearren, eta etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko helburuz, aretoen gainean espekulaziorik sor ez dadin; eta izaera partikularra duten eta indarreko araudiarekin bat etorritz ezar litezkeen beste baldintza batzuen kaltetan izan gabe, baimen horiek izaera orokorreko honako baldintzen menpe geratuko dira, eta hala agerraraziko da izenpetu beharreko hitzarmenean.

Ordenantza honen aplikazioa dela eta, aretoen erabilera aldatuz lortzen diren etxebizitzek udal etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute erabateko jabetza edo jabariaren erregimenarekin. Udal etxebizitza tasatu hauen gehienezko salmenta-prezioa zein den jakiteko, aretoaren azalera erabilgarria biderkatu egingo da era honetara: Eusko Jaurlaritzak Iruran babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehienezko prezioaren modulua bider 1,7 koefizientea.

Lortzen diren etxebizitzetan gehienezko salmenta-prezio horiek beteko direla bermatzeko, horien gainean lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde.

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

— Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra, erabateko jabetza edo jabariaren erregimenarekin.

— Salmenta-prezioa.

— Udalaren alde lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea finkatu izana.

12. artikulua. Etxebizitzatan bihurtutako lokalen errentamendua

Etxebizitza mota hauek alkiler merkatura zuzenduak badira, urteko errenta gehienez ere etxebizitzaren gehiengo prezioaren %4a izango da.

Errentamendu kontratuak Udalak bisatu beharko ditu. Honelako kontratuei ezartzen zaizkien gainontzeko baldintzak Hiri Errentamendu Legean ezartzen denari atxekiko zaio.

13. artikulua. Etxebizitza bihurtutako aretoen erregistroa.

Udalak Erregistro bat sortuko du, eta bertan, beren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzea onartu zaien areto guztiak inskribatuko dira.

14. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Halaber, gauzatutako aldaketa hori egiaztatzeko interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak Udalak egingo ditu.

15. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilerarako xedatuta zegoen areto batean etxebizitza erabilera baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak.

Azken xedapena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta handik 15 egunetara jarriko da indarrean.

Ordenantza honen indarraldia bost (5) urteko epe baterako dela ezartzen da. Une horretan, etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertzeari ekingo dio Udalak, eta aretoen erabilera-aldaketaren esperientzia hori baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez erabakiko du.

Halaber, dagokion azterketa egin ondoren, I. Eranskinean sartu beharreko eremu berriak finkatu ahal izango ditu.

I. ERANSKINA

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza aplikatu beharrekoa den eraikinen zerrenda.

II. ERANSKINA

Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko hitzarmen-eredua.

Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko zk. hitzarmena.

Iruran, 2010eko aren (e)an.

ELKARTU DIRA

Batetik, anderea, adinez nagusia, bizilekua Iruran duena, Irurako Udaleko Alkate-Lehendakari gisa eta haren ordezkari gisa jardungo duelarik, eta horretarako ahalmen egokiaren jabe delarik,ko datan hartutako erabakiaren arabera.

Eta bestetik, jn./and., NAN zk. duena, eta bizilekua,-n duena, bere izenean jardungo duela.

AURREKARIAK

Lehena:

..... Jn./and., Arean Kale/Etorbide/Plazako zk.an dagoen aretoaren jabe da, eta metro koadroko azalera du areto horrek.

Bigarrena:

201...ko aren an, lehen aurrekarian aipatutako areto horren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimena eskatu zuen.

Hirugarrena:

Alkate-Lehendakari jaunak, 201.... ko aren ko erabakiaren bidez, k egindako eskaera horren aldeko iritzia eman zuen. Eta halaber, eurotan finkatu zuen aipatutako areto horren erabilera aldatzeko eragiketari egotzi beharreko hirigintza-karga.

Laugarrena:

201 ko aren (e)an, jaun/andreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean, eta bertan, Udalarekin Hitzarmen egoki bat izenpetzeko prest zegoela adierazi zuen, lehen aurrekarian aipatutako areto horren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatu ahal izateko, arestian aipatutako 201ko aren ...ko erabakian adierazitako hitzetan.

Bi aldeek Hitzarmen hau gauzatzeko nahikoa gaitasun eta eskumen aitortzen diote elkarri, eta horri begira, agiri hau izenpetzen dute, ondorengo baldintzekin bat etorritz.

BALDINTZAK

Lehena:

Udalak baimena ematen du Arean Kale/Etorbide/Plazako zk.an dagoen eta metro koadroko azalera duen aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko, jarraian adieraziko diren baldintzekin bat etorritz.

Bigarrena:

Aipatutako areto hori etxebizitza bihurtzeko, eragiketa horrek sortzen duen hirigintza-karga ordaindu beharra dago. Karga horren zenbatekoa eurotan finkatu da eta ondoko kontzeptuen arabera banatua dago:

— Gune libreetarako eta berdeguneetarako xedatutako lurzorua euro.

— Gain Balioaren Zerga euro.

Adierazitako zenbateko hori ekitaldi honetan bertan ordainduko da eta Hitzarmen honek ordainagiri gisa balio izango du.

Hirugarrena:

Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimen hau hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe eman da, eta eragiketa horrek jabetza horizontalaren tituluan eragin ditzakeen aldaketei ere kalterik egin gabe.

Laugarrena:

Erabilera-aldaketa hori gauzatu dadin, interesatuak etxebizitza gisa egokitzeko beharrezkoak diren obrak egin beharko ditu, udalaren nahitaezko baimena erdietsi ondoren.

Bosgarrena:

Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko beharrezkoak diren obrak amaitu, lehen erabilerarako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da urtebeteko epean, Hitzarmen hau izenpetzen den egunetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean. Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindutako zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

Seigarrena:

Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako baimena eman eta etxebizitza horretara bizitzera etorriak direla egiaztatu ondoren (hitzarmen hau izenpetzen denetik hasi eta urtebeteko epea baino lehen), Udalak erabilera-aldaketa horren eta aretoak duen etxebizitza-izaera berriaren behin betiko ziurtagiria emango du.

Zazpigarrena:

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Irurako Udalaren alde, eta beraz, lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu bidezko eskualdaketa ekiten badio, ondorengo baldintzetan:

— Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Eskubide hori mugagabeki gauzatu ahal izango da.

— Lehentasunez erosteko eta Atzera eskuratzeko Eskubide hori gauzatuz gero Udalak ordainduko duen prezioa honakoa izango da: Eusko Jaurlaritzak Iruran babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehieneko prezioaren modulua bider 1,5 koefizientea.

— Jabetzaren inter vivos (bizien arteko) besterenganatze hori Udal Administrazioaren baimenaren menpe geratuko da, lehentasunez erosteko eskubidea bermatzeko helburuz.

— Udalari jabetza hori eskualdatzeko borondatea jakinarazi ondoren, Udalak 2 hilabeteko epean eskuratzeko eskubide hori gauzatu edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.

— Higiezin horretan egin ahal izan diren hobetze-lanek eta mantentze-lanek igo egingo dute besterengana-tze-prezioa, betiere Udal Administrazioak horretarako onespena eman baldin badu, horien balio-handitzea eta balio-galtzea finkatuz.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide horrek eta hori gauzatzeko baldintzek bazter-ohar modura agertu beharko dute Jabetzaren Erregistroan egiten den finkaren idazpenean.

Udalak ez du inola ere lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori gauzatuko etxebizitza hori lehen mailako arbaso edo ondorengoei eskualdatzen baldin bazaie.

Eta adostasunaren froga modura, bi aldeek agiri hau bi aletan izenpetu dute, burualdean adierazitako lekuan eta datan.

Iruran, 2010ko aren an.

Alkatea,

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrak aukera dute Udalari horren aurretik berraztertzeko hautazko errekurtsua aurkezteko, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespene gertatu arte.

