



## ALTZOKO UDALA

Tel. 65 24 13 — Fax: 65 09 55

20268 ALTZO (Gipuzkoa)

### GAOn 2016an argitaratuta

#### **ALTZOKO HIRI LURZORUKO LOKALEN ZERBITZU EDO TERTZIARIO ERABILERA EGOITZAZKO ERABILERARA ALDATZEKO ORDENANTZA**

##### **1. artikulua.Zioa.**

Ordenantza honen zioa egoitzazko hiri lurzoruaren tinkotutako eremu zehatzetan kokaturiko merkataldegietako tertziario erabileratik egoitzazkoetara aldatzeko behar den erregulazioa egitea da.

##### **2. artikulua.Aplikazio eremua.**

Ordenantza honen aplikazio eremua egoitzazko zonalde tinkotuetan egungo eraikuntzen behe solairuei dagokiena da eta I. Eranskinean adierazitako baldintzetako bat betetzen dituztenak.

Ondorio horietarako, behe solairutzat eraikitako azalera ehuneko berrogeitamar baino gehiagotan eraikuntzaren erreferentzizko kotarekin bat datorrena hartzen da.

I Eranskineko zerrendan jasotzen diren baldintza berezietakoren bat betetzen ez dituen merkataldegietan ezinezkoa izango da inongo erabilera aldaketa onartzea, ordenantza honen aplikazioa espreski galerazita geratzen delarik sotoko solairuetan.

##### **3. artikulua.Bizigarritasun baldintzak.**

Eraikuntza eta lurzoruaren erabileraren Ordenantza Orokorrak bere osotasunean aplikatuko dira. Zehazki, etxebizitza berriak azalera erabilgarria hirurogei (60) metro karratu baina haundiagoa eduki behar duenaren betebeharra azpimarratu behar da.

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan eskabidearen unean jada garatzen ari diren jardueren edota etorkizunean izan daitezkeen erabilera aldaketen ondorioz gara daitezkeen jardueren ezaugarriak kontuan izanik, egoitza erabilerarako egokitzapen proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa aurrez dauden ondoko iharduerekiko.

##### **4. artikulua.Baldintza estetikoak.**

Hiri irudia babesteko ondorioetarako, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua etxebizitza hori kokatzen den eraikin osoaren konposiziora eta materialetara egokituta egin beharko da. Gaineratuko den proiektuak grafikoki islatu beharko du fatxada guztietan eta bakoitzean behar bezala betetzen dela aurreko egokitzapen hori.

##### **5. artikulua.Sarbide baldintzak.**



## ALTZOKO UDALA

Tel. 65 24 13 — Fax: 65 09 55

20268 ALTZO (Gipuzkoa)

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskinean ezartzen diren arauak betetzen direla bermatu beharko da.

### **6. artikulua. Erabilera aldatzeko, obretako eta lehen erabilerako lizentziak lortzeko prozedura. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak.**

Erabilera aldatzeko lizentzia.

Lokala I. Eranskinean barne hartzen direnen artean dagoela egiaztatu ondoren, prozedurari hasiera emateko lokalaren jabeak ondorio horretarako eskabidea aurkeztu beharko du. Gainera, lokalaren jabe dela egiaztatu beharko du eta horretarako Jabetza Erregistroak emandako egiaztagiri sinplea aurkeztu beharko du. Lokalaren jabeak, nolana ere, lokala eskabidearen data baino hamabi hilabete lehenago, gutxienez, eskuratu duela justifikatu beharko du.

Eskabide horrekin batera ondoko dokumentuak aurkeztu beharko dira:

—Erabilera berriaren txosten justifikatzailea eta zehatza, bertan lokalaren azalera eta sarbidearen arazoa gainditzeko proposamena adierazi beharko da.

—1:500 eskalan egindako kokapen planoak, bertan argi eta garbi adierazi beharko da finkek dagozkion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko duten bide publikoei eta partikularrei dagozkien duen kokapena. Plano honetan, era berean, orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, adieraziko dira. Gaur egun dagoen eraikina lerrokadura eta sestra horietara egokitzen den jakinarazi beharko da.

—Oin eta fatxadetako planoak, 1/100 eskalan egindakoa. Erabat ulertzeko beharrezko sekzioak izango ditu.

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko bidez, lokalak etxebizitza bat hartzeko duen gaitasuna baloratuko dute, betiere Ordenantza honen 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera. Txosten hau eskabidea aurkeztu eta bi hilabeteko epean egin beharko da nahitaez.

Lokalak exijitzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa baldin badu, udal organo aginpidedunak erabilera aldatzeko lizentzia emango du eta erabakian bertan jardunari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa jakinaraziko du. Erabilera aldatzeko beharrezko hirigintza lizentzia eman ahal izango duen organoa Korporazioko alkate-udalburua izango da.

Baimenak udal korporazioak egokiesten dituen baldintzak jaso ditzazke epeei buruz, proiektuan jaso beharreko aldaketak, urbanizazio edo interbetzio osagarriak, lagapenak, eraikuntzaren kkonposaketa eta estetika, itxiturak, landaketa eta beste alderdiei buruz, baldintza hauek ezarri beharko dira beti ere, beraien bidez, baimena ukatzea sahiestu badaiteke, erabilera aldaketa eta hiri lurzoruan baterabiltzeko beharrezko baldintzak betetzea bermatzeko.



## ALTZOKO UDALA

Tel. 65 24 13 — Fax: 65 09 55

20268 ALTZO (Gipuzkoa)

Erabileraren aldaketa jabeak eta alkate-udalburuak izenpetuko duten Hitzarmen baten bidez gauzatuko da, bertan hirigintza kargen zenbatekoa eta zenbateko hau ordaintzeko modua zehaztuko da. Hitzarmena erabilera aldatzeko lizentzia eman eta hilabeteko epean, gehienez, sinatu beharko da.

Hitzarmena epe horren barruan sinatzen ez bada eta horren errua eskatzailearena izan bada, berriro eman beharko zaio hasiera Prozedurari, hau da, berriro ere aurkeztu beharko da eskabidea.

Hau guztia jardunaren ondorioz beharrezkoak izan daitekeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketan eta hirugarren baten eskubideen kalterik gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatu eta hirigintza kargak ordaintzen direnean lortuko da. Izan ere, bi egintza hauek aldi berean egin beharko dira.

### **6.1. Obra lizentzia**

Etxebizitza berria egokitzeke obra lizentzia lortu nahi duen interesatuak eskabidearekin batera proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du Hitzarmena sinatu eta bi hilabeteko epean. Proiektu teknikoa teknikari aditu batek sinatu beharko du eta dagokion Elkargoak ikus-onetsi beharko du.

Obra lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obrei hasiera emateko. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia amaitzekotan dagoenean izan ezik.

Obra lizentziaren titularrak berau transmititu ahal izango du baina Udalari egintza hori jakinarazi beharko dio eta honek bidezko erabakia hartuko du. Dena den, horrekin batera erabilera aldatzeko lizentziaren eta Hitzarmenaren ondorioz eskuratutako eskubideak ere transmititzen direla hartu beharko da aintzat. Jakinarazpen hau transmititzaileak eta eskuratzaileak sinatu beharko dute.

### **6.2. Lehen erabilerako lizentzia**

Obra amaitu denean lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, eta horretarako lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuetako sareetarako konexioa: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa.

Hitzarmena sinatu eta urtebeteko epean obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortuta izan beharko da eta etxebizitzan bizitzen izan beharko dute, obrei hasiera emateko luzapena eman den kasuetan izan ezik.

Epe hau betetzen ez bada, interesatuak erabilera aldatzeko eskubidea galduko du eta, zigor gisa, hirigintza kargen kontzeptuan ordaindutako zenbatekoaren %50 besterik ez zaio itzuliko.

Erabilera aldaketa gauzatzearen behin betiko egiaztapena lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta aurreko artikuluan adierazi den epearen barruan etxebizitzan benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren emango da.





## ALTZOKO UDALA

Tel. 65 24 13 — Fax: 65 09 55

20268 ALTZO (Gipuzkoa)

Ordenantzak hiru (3) urteko indarraldia izango du. Une horretan Udalak udalerrian etxebizitzaren problematikari dagokionez bizi den egoera aztertuko du eta, lokalen erabilera aldatzearen esperientziak izan duen ondorioa baloratu ondoren, Ordenantza horren indarraldiari buruzko erabakia hartuko du.

Era berean, bidezko azterlana egin ondoren, I. Eranskinean esparru berriak barne hartzea erabaki ahal izango du.

### *I. Eranskina*

Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza aplikatu daitekeen eraikinen zerrenda.

1. Fatxada nagusia eta atzekoaren artean sestra kota aldea solairu bat edo gehiagoko eraikuntzak.
2. Fatxadako lerrokaduraraino, 2 m-ko zona pribatua edo gehiagokoa izango dutenak gaur egun edo egokitze ondorengo eraikuntzak, beti ere hau erabilera publiko eta jabari pribatua ez denean.
3. Bere behe solairua, egun edo egokitze ondoren, zoruaren goiko aldea altuera 1,20 m edo goragokoa duten eraikuntzak.
4. Bere osotasunean bizitza bakarra osatzen duten eraikuntzak.
5. Famili artea gordetzeko babes fisiko eta begi-lerrokoa osatzen duen, lokal bat edo gehiagorako, zona pribatu elkar banatua egin ahal izango daitekeen eraikuntzak.
6. Barruko patioa edo bide publikora aukerazko kanpoko espazioa duten, gelen haizeberritzea ahalbideratu eta beste lokal edo gelara 7 m gutxieneko zeharkako banantzea duten eraikuntzak.
7. Bere berezitasunagatik, udal zerbitzu teknikoen iritziz, eskatzen den bizigarritasun maila eta begi-lerro babesa bermatzea ahalbideratu dezaketean, eraikuntza interbentzio bidez, zerbitzu teknikoen onspena izango duten eraikuntzak.
8. Bere singularitasun banakakoa edo hiri multzo batean partaide den eta balio arkitektonikoa duten eraikuntzetan, egingo den egokitzeak adierazitako baloreaz duina egiten duen elementu guztiak osoki errespetatu beharko du.
9. Kasu guztietan bizitzaren famili artekotasuna bermatu beharko da eta udal teknikarien iritzian hirigintzazko arazo pribatu-publiko erakarriko duten elementu guztiak espreski galeraziko dira.

Altzon, 2005eko urria.



**ALTZOKO UDALA**

Tel. 65 24 13 — Fax: 65 09 55

20268 ALTZO (Gipuzkoa)

---