

LEZAMAKO BIZITEGIKO HIRI- LURZORU FINKATUKO LOKALEN ERABILERA ETXEBIZITZA ERABILERARA ALDATZEARI BURUZKO ORDENANTZA.

1. AURREKARIAK

Lezamako indarreko Plan Orokorrean ezarrita dagoenez, bizitegia da erabilera nagusia Bizitegi Hiri-lurzoru Finkatuko eremu osoan.

Eremu horretan erabili gabeko lokal dagoenez gero, azken urteetan erabilera aldatzeko hainbat eskaera izan dira horietako zenbait etxebizitza legez birgaitzeko. Hori dela eta, beharrezkotzat jotzen da eskaera horiei erantzuna ematea honako Ordenantza honen izapidetzearen bidez.

Gero eta eskari handiagoa dagoela ikusita, komenigarria da ordenantza berria idaztea, erabilera aldaketa hori egoki araupetzeko, infraetxeak ager ez daitezen eta izan litezkeen eraldaketa berriak antola daitezen.

2. EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da lokalen erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko jarduketak araupetzea Bizitegi Hiri-lurzoru Finkatuko eraikinetan dauden beheko solairuetan edota erdi-sotoetan.

2. artikulua. Aplikazio eremua

Bizitegi hiri-lurzoru finkatuan dauden bizitegi eraikuntzei dagokie soilik ordenantza honetan araupeturiko erabilera aldaketa, izan ere, bizitzeko gaitzat jo behar dira eta indarreko plangintzan ezarritako antolamenduarekin bat etorri behar dute.

1. eranskin gisa jasotako dokumentazio grafikoan zehaztu dira erabilera-aldaketa baimenduta izango duten eremuak.

- Merkataritzarako erabilera baino ez da baimenduko grafikoetan urdinez dauden eraikinetako beheko solairuetan.
- Bizitegi hiri-lurzoruan dauden gainerako eraikinetan, bizitegirako edo merkataritzarako erabili ahal izango da beheko solairua.

Ondoren azalduko diren beharkizunak eta baldintzak bete beharko dira nahitaez erabilera aldaketa egiteko baimena emateko. Ordenantza honetan araupeturik ez dagoenari dagokionez, ordezko izaeraz aplikatuko dira indarreko udal plangintzako eraikuntzaren gaineko

arau orokorrak.

3. artikulua. Lokalaren baldintzak erabilera aldatu ahal izateko

Beste lokal batzuk ukitzen ez dituen lokalaren perimetroaren %75ak gutxienez fatxada izan behar du, lokalaren garaiera osoan eta kanpoko sestraren gainetik.

Sarrerako fatxada babestua izan behar du lokalak, honako hauetako edozein erabiliz:

- . Partzela pribatua, gutxienez metro bateko sakonerakoa.
- . Lokalean sartzeko fatxadaren atzeraemangunearen bidez (metro bat), lokalean sartzeko atea babesteko.
- . Behegaina eginda, halako moldez non etxebizitzako leihoen karela kaleko sestratik gutxienez 1,5 m-ko garaieran kokatuko baita, kaleko toki guztietan.

Baldin eta bizitegiko erabilera berriaren alboan jarduera sailkatuak badaude, hala nola tailer mekanikoak, substantzia arriskutsuen biltegiak, eraldaketa zentroak, gasolio biltegiak, berokuntzako galdarak, instalazio aretoak, aire egokituko irteerak eta antzeko beste edozein, haien ondoan bizitegi erabilera garatu ahal izateko legez ezarritako zuzenketa neurriak hartu beharko dira.

Horretarako, intsonorizazio proiektua egitea eskatuko da nahitaez, etxebizitza gisa erabiltzeko gaituriko lokalak isolatzeko 90 dB(A)-rainoko soinuak direnean, gehienez 40 eta 30 dB(A) bitarteko mailetaraino Leq 60 seg.-ko etengabeko maila baliokidean, edo 45 eta 35 dB(A) bitartekoak Lmax gisa neurtuak 8etatik eta 22etatik hasita hurrenez hurren.

Solairu osoan edo elementu komunaren bidez banaturiko unitate osoetan egin beharko da erabilera aldatzea. Hala ez bada, erabilera aldatzen zaion lokalak bere gain hartu beharko du karga gisa bizitegi erabilera berriak (ez bizitegikoa) behar duen alboko lokalaren isolamendua. Horretarako, alboko lokalekin gutxienez 60 dB(A)-ko isolamendua bermatuko duen intsonorizazio proiektua exijituko da.

Lokaleko goiko solairuetako erabilerak ere bizitegikoa izan beharko du.

Gutxienez ke-irteera bat izan beharko du lokalak teilaturaino, eta irteera horrekin lotu beharko da sukaldeko kanpaiko ke-irteera. Hala, airea erabili ahal izango da soilik fatxadarako gasgaldara estankoa jartzeko.

3. BALDINTZA TEKNIKOAK

4. artikulua. Bizigarritasun baldintzak

BOE etxebizitzetarako diseinu arauetan ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzen dituela egiaztatu beharko du etxebizitza berriak.

5. artikulua. Irisgarritasun baldintzak

Eraikineko barneko zirkulaziorako elementu komunetatik izan beharko du etxebizitza berrietarako sarrerak. Nolanahi ere, uneoro Irisgarritasunaren Sustapenari buruzko 20/97 Legea betetzen dela zuritu beharko da V. eranskinari dagokionez.

2.4. artikulua. Hauxe dio hitzez hitz:

«Etxebizitza eraikinetan, irisgarria izango da berritu beharreko eremuko jarduketan, eraikinetako irisgarritasun baldintza teknikoei buruzko III. Eranskineko eskakizunekin bat etorritik.»

Salbuespenez, zuzeneko sarrerak baimendu ahal izango dira herri bidetik etxebizitzara, baldin eta eraikineko elementu komunetatik egiterik ez dagoenean eta sarrera berriarekin irisgarritasunaren sustapenari buruzko 20/97 Legean eta hura garatzeko arau teknikoetan ezarritakoa betetzen dela bermatzen bada. Halakoetan, gutxienez 2 metro sakon eta 3 metro zabal den bebarrua egon beharko da.

4. ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOA

6. artikulua. *Etxebizitza gisa kalifikatzea*

Bihurketaren ondoriozko etxebizitza etxebizitza librea izango da.

5. PROZEDURAKO ARAUAK

7. artikulua. *Erabilera aldatzeko, obrak egiteko eta etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentziak eskuratzeko prozedura. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak*

Erabilera aldatzeko lizentziak. Etxebizitza berria egokitzeko obretako lizentzia eskuratzeko, eskabidearekin batera teknikari eskudun batek sinatutako eta dagokion Lanbide Elkargoak ikus-onetsitako Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko du eskatzaileak.

Erabilera berriaren memoria justifikatua eta zehatza, honako hauek bilduko dituena: lokalaren azalera, irisgarritasunaren arazoa konpontzeko proposamena eta kanpoko lokalaren koloretako argazkiak, ikuspuntu guztietatik hartuak.

Kokapen-epea, 1: 500 eskalako: Argi eta garbi azalduko dira bertan finkak herri bideei eta finka partikularrei dagokienez duen kokapena, hain zuzen finka horiek dauden etxe-uharte edo bloke osoa mugatzen duten horiei dagokienez. Plan horretan, orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta etxe-uharteko erdiko patioko perimetroa (horrelakorik badago) azalduko dira, eta egungo eraikinak aipaturiko lerrokadura eta sestra horiei lotzen zaien ala ez adierazi beharko da.

Oinen eta fatxaden planoak, 1/100 eskalako, osorik ulertzeko beharreko sekzioak adierazita. Oinen plano horretan, komunak eta sukaldeak aireztatzeko eta sukaldeetako eta galdaretako errekuntzako gasen irteerarako erabiliko diren eraikineko banako tximiniak edo tximinia komunak azalduko dira. Halaber, lokalerako ur, argindar, telefonia eta gas hartuneen kokapenak azalduko da, baita saneamendu-sareko txertaketei dagozkien tokiak ere.

Jabeen Erkidegoaren erabakiari buruzko justifikazioa edo, hala denean, beharkizun hori behar ez izateari buruzko justifikazioa Erkidegoa eratzeko tituluek dakartenaren arabera.

Udaleko zerbitzu teknikoek, dagokion txosten teknikoaren bitartez, lokala bertan etxebizitza bat jartzeko egokia den baloratuko dute, ordenantza honen 3. artikuluan ezarrita dauden irizpideen arabera. Txosten hori bi hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskaera aurkeztuko den egunetik zenbatzen hasita.

Baldin eta lokalak exijituriko beharkizunak betetzen baditu eta teknikariaren aldeko txostena badu, erabilera aldatzeko lizentzia ematea erabakiko du udal organo eskudunak, eta erabaki horretan bertan agerraraziko du jarduketari dagozkion hirigintzako kargen zenbatekoa. Udalbatzako alkate-udalburua izango da erabilera aldatzeko hirigintzako lizentzia emateko organo eskuduna.

Honako hauei buruzko baldintzak bildu litzake lizentziak: epeak, proiektuan sartu beharreko aldaketak, urbanizazioa edo jarduketa osagarria, lagapenak, eraikuntzaren konposizioa eta estetika, itxierak, zuhaiztiak eta udalbatzak erabaki litzakeen bestelako ezaugarriak. Baldintza horiek beti ezarri beharko dira baldin eta, baldintzon bidez, lizentzia ukatzea galarazi ahal bada, erabilera aldatzeko beharrezko baldintzak betetzen direla bermatzeko eta hiri lurzoruan egoki txertatzeko.

Jabetza Erregistroan inskribatuko da lizentzia, eta inskribatze horren egiaztagiria aurkeztuko zaio udalari. Betekizun hori ezinbestekoa da gero obra lizentzia eskatzeko.

Aurreko guztia gainerakoek eskubideei kalterik eragin gabe egingo da, eta egintzaren ondorioz jabetza horizontalean titulua aldatu ahal izango da.

Erabilera aldatzeko eskubidea lortzen da Hitzarmen-kontratu hori sinatzean eta hirigintzako kargak abonatu eta gero, gauza biak aldi berean egin behar direla.

Obretarako lizentzia. Etxebizitza berria egokitzeko obretarako lizentzia lortzeko, goi mailako arkitektoak izenpeturiko eta lanbide elkargoak ontzat emandako proiektu teknikoak aurkeztu beharko du eskatzaileak bi hilabeteko epean eskaerarekin batera, erabilera aldatzeko lizentzia eman denetik zenbatzen hasita.

Obretarako lizentzia eman ondoren, hiru hilabeteko epea du eskatzaileak obrei ekiteko.

Salbuespenez eta hala egiteko beharra zurituta, hiru hilabeteko luzapena eskuratu ahal izango

da, salbu eta ordenantza honen indarraldia bukatzeaz badago.

Eskualdaketa gertatu dela jakinarazi ahal izango dio obretako lizentzien titularrak udalari, eta udalak erabakia hartuko du. Horrekin batera erabilera aldatzeko lizentziagatik eta hitzarmenagatik eskuraturiko eskubideak ere eskualdatzen direla ulertu behar da.

Eskualdatzaileak eta eskuratzailleak izenpetu beharko dute jakinarazpena.

Etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentzia. Obra amaitu ondoren lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, dagozkion agiriak ere aurkeztuta, eta lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuen saretarako konexioa: ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura, telekomunikabideak, eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa. Halaber, lehen erabilerako eskaerarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira

Obra amaiera ikus-onetsia.

Banaketaren gaineko behin betiko planoak.

Kanpoko lokalaren argazkiak, ikuspuntu guztietatik, obra amaitutakoan.

Obra berriaren eskriturak.

Eginiko instalazio guztien ziurtagiriak.

Katastroa Aldatzeko eskaerako SC ereduaren abuztuaren 10eko 2239/90 Foru

Agindua betetzeari buruzko justifikazioa 2 a artikuluari dagokionez.

Hitzarmen hau sinatzen denetik urtebeteko epean, egin beharreko obrak eginda egon beharko dira (II. eranskina), lehenengoz erabiltzeko lizentzia lortuta, eta etxebizitzan norbait bizi beharko da, baldin eta obrak hasteko luzapenik eman ez bada.

Hori bete ezean, erabilera aldatzeko eskubidea galduko du eskatzaileak, eta zigor legez, hirigintza kargagatik ordaindutako zenbatekoaren % 50 baino ez zaio itzuliko.

Erabilera-aldaketa gauzatzearen behin betiko ziurtapena etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia emandakoan igorriko da, ezarritako epean etxebizitzan norbait bizi dela egiaztatuta osten.

8. artikulua. Baimenaren iraungipena

Behin-behineko kalifikazioa eman eta urtebete igarotakoan lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin ez bada eta lehen erabilerako lizentzia lortu ez bada, baimena iraungi egingo da eta inolako ondorioz gabe geratuko da.

9. artikulua. Hirigintza kargak

9.1. Gune libreetarako eta berdeguneetarako lurra handitzea. Halaber, etxebizitza kopurua handitzeak berdegune eta espazio libreetarako lurzorua gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 5 metro koadroko proportzioan 25 m² bakoitzeko, zenbateko zehatz bat ordainduko da hirigintzako karga lez, kopuru Udalak lurzoru hori erosi dezan.

Espazio libre edo berdegunearen metro karratu bakoitzaren balioa 2016ko 100 eurotan finkatu da, eta urtero eguneratuko da Kontsumoko Prezioen Indizeak (KPI) dauzkan aldaketen arabera.

9.2. Alboko gune publikoak birkalifikatzea/birmoldatzea. Gune publikoaren tratamendua funtsezkoa da etxebizitza bat beheko solairuan txertatzeko edo egokitzeko bere inguruan. Tratamendu hori ez da irizpide beretan oinarritzen etxebizitzak beheko solairuan daudenean edo bestelako erabilera motak daudenean.

Faktore hori dela eta, etxebizitza berriak beheko solairuan egiteak berekin ekar lezake alboko urbanizazioa aldatzea, zenbait zuzenketa neurri sartzea (jardinerak jartzea, etab.), eta hori kostu handiagoa izango da seguru asko udalarentzat.

Aipaturiko ezaugarria modu objektiboan oro har ezartzea zaila denez gero, kontzeptu horren ondoriozko hirigintzako karga aurreikusten du ordenantza honek, baina ebaluazio ekonomikoa eta zehaztapena erabilera aldatzeko lizentzian ezarri beharko dira.

Jarduerari dagozkion hirigintzako kargak ordaintzen ez diren arte ez da inolako erabilera aldaketarik baimenduko eta horretarako dagozkion zenbatekoa ordaintzearen ordainketa gutuna edo, kasuak kasu, dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da.

6. LEGE ARAUBIDEA

10. artikulua. Ziurtagiriak ematea

Lokalaren erabilera etxebizitza erabilerara aldatua izana egiaztatzeko eskatzaileek eskaturiko ziurtagiri guztiak emango dira.

11. artikulua. Jabekideen erkidegoaren estatutuak edo jabetza horizontala aldatzea

Bihurketa egiteko udal baimena emango da hirugarrenen eskubideei eta Jabeen Erkidegoaren estatutuen aldaketei edo, hala denean, jarduketak eska lezakeen jabetza horizontaleko tituluari kalterik gabe. Nolanahi ere, eraldaketa eskatu duen pertsona izango da horien guztien erantzulea.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Eranskinak eguneratzea

Udal erabakiaren bidez eguneratu ahal izango dira eremuen eta atariko zerrenden eranskinak, eta argitaratu egin beharko dira.

AZKEN XEDAPENA

Araudi hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean osorik argitaratu eta hamabost eguneko epea igarotakoan sartuko da indarrean.



ANEXO 1

■ Uso comercial planta baja