

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

146. zenbakia

Data 2006-08-03

18436 orria

7 UDAL ADMINISTRAZIOA ARETXABALETAKO UDALA

Etxebizitzarako hiri lurretan finkatutako lokalak etxebizitza gisa erabiltzeko ordenantza aldatzea. Behin betiko onespena.

ARETXABALETAKO UDALA

Iragarkia

Bi mila eta seiko maiatzaren zortzian izandako Osoko bilkuran hiri lurzoruzko bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko Udal ordenantzaren aldaketa onartu ondoren jendaurreko epean alegaziorik aurkeztu ez denez, ordenantzaren aldaketa behin betikoz onartu dela ulertzen da, ordenantzak izan dituen aldaketak hauek izanik:

Udal Ordenantza, Hiri Lurzoruko Bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko.

ARRAZOIEN 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 mententzearen aldeko joera nabaria dutenak. Beraz, aprobeixatu 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 (kultur-erabilerak, enpresa haztegiak) edo haietan etxebizitza erabilera ez dela egokiena ondorioztatzen 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 daitekeen 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, merkatuan 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.

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 bakar bat egokitzen.

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 behara dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinarekin lotura duen lursailaren arraseko edozeinetan.

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 sistemetakoa 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 espreski aztertu eta justifikatu ondoren.

6. artikulua. Merkaturatze baldintzak.

6.1. Prezioak ezartzea.

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketatik sortutako etxebizitza berriak jarraian adieraziko diren erreferentziatzko 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, $m^2ko/1258.85 \text{ €koa dena}$ (209.455,02 pta/ m^2ko). 75 m^2ko 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 $€m^2ko$ 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, erreferentziatzko 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 eskrituraturakoan, Udalaren aldeko tanteo eta atzera-egite eskubidea jasota geratuko da espresuki.

Etxebizitza horien jabeek Udalari jakinarazi beharko diote haien besterentzeko duten asmoz, zehaztuz, 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.

8. artikulua. Hirigintza kargak.

8.1. Berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea.

Etxebizitzen 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 objetiboan 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.

I ERANSKINA

Ordenantza hau aplikatu daitekeeneko eraikinen zerrenda:

<i>Kalea</i>	<i>Zk.</i>	<i>Oharrak</i>
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 Kalea n	2, 4 eta 6
Gorbeia Kalea	1, 3, 2, 4, 6 eta 8
Bizkaia Kalea	1, 3 eta 5
Gipuzkoa Plaza	1

Aretxabaleta, 2006ko uztailaren 20a.—Arritxu Oliden Bergara, Alkatea.

(969) (7938)
