

· · EGOITZARAKO LURZORU HIRITARREAN FINKATUTAKO EREMUETAN DAUDEN
BEHEKO OINEN ETA BESTELAKO LOKALEN ERABILERA ALDATZERA BIDERATUTAKO
JARDUKETEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEA · ·

AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA
LASARTE-ORIAKO UDALA

2004ko ekaina

Redactor- Erredakzioa: ANA CRESPO AMADO, Arquitecto- Arkitektoa
Colaborador- Laguntzailea: PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arquitecto- Arkitektoa

MEMORIA:

Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauak berrikusterakoan, hiri ingurunearen gaur egungo eraketa aztertu zen xehetasun osoz. Horrela, finkatutako hiri eremuetan lokal asko eta asko hutsik zeudela egiaztatu zen: batzuk, beraietan burutzen zen jarduera amaitzearen ondorioz eta besteak, eraiki zirenetik inoiz erabili gabe zeudelako, beren obra-itxitura eta guzti. Diagnostikoaren hasierako Dokumentuan, Planeamenduko proposamen orokorrei buruz aintzat hartu beharreko alderdiak zehaztu asmoz, begien bistakoa da hasiera batean hirugarren erabilerarako ziren beheko oinetako lokal hauek hutsik edota bidezko erabilpenik gabe daudela, batez beste okupazio maila txikia dagoela alegia. Hori, herrigunearen inguruko esparruetan gertatzen da gehienbat, hirugarren sektoreko jarduerarik gehienak biltzen diren guneeetan hain zuzen eta ondorioz, oinezkoen ikuspegitik begiratuta, hiriak itxura abandonatua eta tamalgarria erakusten du. Bestalde, gizartearen garapenari eta kontsumo-ohituren aldaketari begiratzen badiegu, garbi dago hirugarren sektoreko erabilerekin okupa daitekeenak ez duela gora egingo, juxtu-juxtu kontrakoa baizik, gaur egun burutzen diren jarduerak bere horretan gera baitaitezke edo bestela, beherantz egin.

Hiri Antolamenduko Arauek ere aurreikusten dute gaur egun hutsik dauden beheko oinetako lokalak etxebizitzarako erabiltzeko aukera, Planeamenduaren berrikuspenean horrela proposatzen direnak bezalaxe. Lehendik nagusiki hirugarren sektoreko erabileretarako aurreikusita zeuden beheko oinetako lokalak, gaur egun ez daude okupatuta edo behintzat, ez dute izan beharko luketen erabilpenik. Gaur egun elkarbizitza eta lan sistema desberdin ulertzen ditugunez eta hirugarren sektorea bera aldatzen ari denez, gaurko gizarteak aldatu egin ditu bere kontsumo-ohiturak. Horrela, denda asko bere ateak itxi eta joera berrietara egokitzen ari dira; bestalde, arestian aipatu den horren ondorioz, eraikin berrietako lokalek ez dute aurkitzen ez merkaturik ez jarduera propiorik, lokal horiek merkataritza-ikuspegi okerrari jarraiki eginak baitira, ondorioz azalera horiek ez dira okupatzen eta etxegintzaren alderdirik itsusiena uzten du agerian, hiri-ingurune osoari itxura desagokia emanez. Esate baterako, Antxuenea plazako eraikinak eta Urbarteko ia-ia eraikin guztiak ez dira inoiz okupatu izan; Iñigo Loiola kalean egin berri diren eraikinekin ere gauza bera gertatzen da.

Bereziki erregulatu den erabilera-aldaketa horrek etxegintza arloko potentzial hori birgaitzeko aukera emango du eta, ondorioz, hiriko bizi-kalitatea nabarmen hobetuko da, izan ere, oinezkoentzat abandonu itxura hori ezabatzearekin batera, eraikita baina abandonatuta dagoen ondare itzel hori zuzenean berreskuratu ahal izango baita.

Hiri Antolamenduko Arauetako Hirigintza Arauetan bertan aurreikusten da hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko aukera; bestalde, Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikular bakoitzean zehazten dira eraldatu daitezkeen lokalak eta

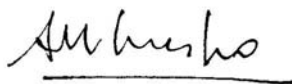
hain zuzen ere, honako Ordenantza hau erredaktatu behar dela diote, aipatu eraldaketa bideragarria izan dadin, bidezko egoerak eta zehaztasunak finka ditzan.

Hona bada, "Egoitzarako lurzoru hiritarrean finkatutako eremuetan dauden beheko oinen eta bestelako lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduketaren ordenantza erregulatuzailea", udalerrri honetako beheko oinetako lokalak eraldatzeko xedez erredaktatua.

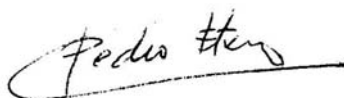
Jarduketa hau, Ordenantzaren bertan jasotzen den "zioen azalpenak" behar bezainbat erakusten eta justifikatzen du .

Nota: Este documento ha sido traducido del original en castellano.

Donostian, 2003ko ekaina



Sin: ANA CRESPO AMADO, arkitektoa



PEDRO ETXANIZ REBAQUE, arkitekto laguntzailea

AURKIBIDEA:

Zioen azalpena

1. artikulua.- Xedea *
2. artikulua.- Aplikazio eremua *
3. artikulua.- Baldintza orokorrak eta bizigarritasun baldintzak *
4. artikulua.- Baldintza estetikoak *
5. artikulua.- Irisgarritasun baldintzak *
6. artikulua.- Erabilera aldatetarako eta obren lizentziarako baldintza orokorrak *
- 6.1.- Erabilera aldatetarako lizentzia *
- 6.2.- Obretarako lizentzia *
- 6.3.- Lehen erabilerarako lizentzia *
7. artikulua.- Hirigintza zamak *
8. artikulua.- Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa *

9. artikulua.- Ziurtagiriak luzatzea *

10. artikulua.- Lurzoru Hiritarren Katastroan jakinaraztea *

11. artikulua.- Ordenantzaren aplikazioa etetea *

I. eranskina.- Egoitzarako lurzoru hiritarreen finkatutako eremuetan dauden beheko oinen eta bestelako lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduketan ordenantza erregulatzailerak aplikatu dakizkiekeen eraikinen zerrenda.

II. eranskina.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berariazko Hitzarmen ereduak.

• EGOITZARAKO LURZORU HIRITARREAN FINKATUTAKO EREMUETAN DAUDEN BEHEKO OINEN ETA BESTELAKO LOKALEN ERABILERA ALDATZERA BIDERATUTAKO JARDUKETEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEA :

• Zioen azalpena

I.- "Etxebizitza gaitan eta Hirigintzako Planeamendu zein Kudeaketa Tresnen Tramitazioan hartu beharreko Premiazko Neurriak" buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legeko zioen azalpenean adierazten denez, "Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan etxebizitza hain garesti egoteak, azken urte hauetan arazo larria ekarri die udalerriri guztiei eta, horren ondorioz, gaur egun biztanleriaren portzentaia handi bati ezinezkoa zaio etxebizitza eskuratzea. Egoera horren aurrean, botere publikoek bidezko neurriak hartu behar dituzte derrigorrez, Espainiako Konstituzioko 47. artikulua ezartzen duen printzipioa egi bihurtu dadin, hau da, pertsona orok etxebizitza duinaz jabetzeko eskubidea duela dioen printzipioa, alegia".

II.- Lasarte-Oriako Udalak ere, ezin izan du aipatu arazo hori saihestu —eskuragarri dauden etxebizitzaren eskasia, prezioen gehiegizko igoera— nahiz eta 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan oinarrituz, egoitza-garapena burutu duen. Udaleko hirigintza plangintza berrikusteko dokumentu berrian, egoitza-esparru berriak garatzeko aukera aurreikusi da, baina prozesu hori ezin izango da gauzatu arazoa epe laburrera konpontzeko beharko litzatekeen bezain laster eta edozein kasutan ere, nekez etengo du etxebizitzaren prezioak merkatu librean bizi duen gorakada progresiboa. Indarrean dagoen dokumentu honetan aurreikusten da halako baldintza batzuk – B. Hirigintza Arauak dokumentuko Arau Orokorretako 4.11 artikulua— betetzen dituzten eraikinen beheko oinetan etxebizitzak ezartzea. Ezarpen horiek Ordenantza honetan arautuko dira, dokumentu honetan finkatzen baitira kasuan kasuko xedapen bereziak.

Etxebizitza-eskaintza mugatuaren arrazoiak bat lurraldearen berezko morfologian datza, eraikitzeko gai den lurzoru eskasia baitakar. Hemen, lurzorua ondasun oso mugatua eta, ondorioz, oso preziatua. Premiak era askotakoak direnez —egoitza, jarduera ekonomikoak, espazio libreak— lurraldea ahalik eta arrazionaltasun handienaz antolatu behar da, lurzoru-eskari guztien artean halako oreka bat bermatu dadin.

III.- Bestalde, udal barrutian egoitzarako finkatuta dauden esparru jakin batzuetan eraikitako ondare handia dagoela ikus daiteke, bereziki, eraikinen beheko oinetakoa, hasiera batean hirugarren sektoreko jarduerak eta antzekoak ezartzeko gorde zena eta gaur egun behar hainbateko erabilpenik ez duena, horietako askok eta askok berezko jarduerarik ere ez baitu. Gabezia horren arrazoi izan daiteke, besteak beste, udalerrian dagoen era honetako lokalen

ugaritasuna eta, gainera, hirugarren sektoreko erabilerak azalera handi eta ertainetan ezartzeko joerari jarraiki, lokal horietako geroz eta gehiago husten da. Lokal horien egoera, xedea eta helburua bere horretan jarraitzea da.

Hortaz, etekinik gabeko eraikuntza-aktiboak dira, eta gehienetan, hiriko paisajearen itxura degradatua eragiten dute.

IV.- Erabilera aldatzeko prozedura honek, gizarte-alor jakin batzuentzako moduzko prezioan eskuragarri dagoen etxebizitza-eskasia konpontzen lagun dezake neurri batean eta, horrez gain, hiriaren gaur egungo itxura nabarmen hobetu dezake, dagoen moduan geroz eta gehiago degradatu besterik ez baita egingo. Udalak, edozein kasutan ere, zorrotz begiratu beharko du ea ondorioztatzen diren etxebizitzek, gaur egun erabilera horretara bideratutako etxeek bete beharreko baldintza guztiak betetzen ote dituzten: higiene eta bizigarritasun baldintzak, erabileren bateragarritasuna, eta abar.

Udal teknikariei dagokie erabilera-aldaketarako baimen eskaerak aztertzea eta puntualki informatzea; eta, lokal horiek proposatu den erabilera hartzeko gai diren ala ez ikusirik, aldaketa-eskaerak arrazoiz baimentzea edo ukatzea.

V.- Bestalde, lokal horien egokitzapen eta moldaketari dagokionez, "Irisgarritasuna Sustatzeko" abenduaren 4ko 20/1997 Legeak dio egoitza erabilerara bideratutako eraikin berriek irisgarritasuna bermatu behar dutela, 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorriz.

Lokalak beste erabileretara bideratzeko xedez Ordenantza honetan arautzen den birmoldaketa eraikin berrietan gauzatuko ez denez, lehendik finkatuta dauden eraikinetan baizik, gorago aipatu den artikuluko hori kasu honetan ez da aplikagarria. Aitzitik, Lege horretako 4.4 artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko "urbanizazio eta eraikinen eraberritze, handitze eta aldaketarako obrak" izeneko V. eranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua aplikatu behar dira, dekretu horrek onartzen baititu "hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta komunikazio zein informazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak".

Nolanahi ere, Udalaren nahia da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna eta bideragarritasuna jarduketa bakoitzean aintzat hartzea eta betetzea.

Irizpide hori aplikatzeak, aurreikusitako helburuetan desbideratze nabarmenak ekarriko lituzkeen kasuetan bakar-bakarrik onartu ahal izango da, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurunea egokitzeko lanei ez ekitea, kasu horietan eraikinaren barruko aldaketatzat hartuko bailitzateke.

VI.- Ordenantza honetan erregulatzen diren jarduketek, honako ondorioak izango dituzte:

- Behar bezainbat erabiltzen ez diren edota erabilera zehatzik gabeko lokalak erabileraz aldatu eta etxebizitzarako egokitzeak, lokal horien hasierako balioa nabarmen areagotzen die beren jabeei. Udalak ere balio-gehikuntzaren horretan parte izan du.

- Etxebizitza kopuruaren gehikuntzak espazio libreak ere gehitu beharra dakar berarekin, indarrean dagoen legeriak etxebizitza kopuruaren eta espazio libreen artean agintzen duen erlazioa bete dadin.

- Hirigintzan eta zerbitzuen azpiegiturretan eragingo –saneamendua, ura, argindarra– eta ondorioz, hobekuntzak egin beharko dira oraingo instalazioak erabilera berrietara egokitu ahal izateko.

Kontzeptu horiek guztiak aintzat harturik, Udalak jaso beharreko tasa bakar bat ezarri da Ordenantza honetan. Tasa horren zehaztapenak eta baldintza orokorrak, Hitzarmen-Kontratu batean finkatuko dira, beharrezko izapideak bete ondoren jarduketa bakoitzeko sustatzaileak eta Alkatetzak banan-banan izenpetuko duten Hitzarmen-Kontratuan, hain zuzen. Jarduketa horiek sortuko dituzten berariazko premiei erantzuteko baliabideak Udalak ipiniko ditu; era

berean, etxebizitza babestuen eraikuntzan inbertitu ahal izango da, ekainaren 29ko 20/1998 Legeak, Lurzoruaren Ondare Publikoari buruzkoak, aurreikusten dituen gizarte onurako beste hainbat erabileretan bezalaxe.

VII.- Lasarte-Oriako Udalak badaki gaur egun etxebizitza erabilera debekatuta duten lokalak erabilera horretarako egokitzeak, ukitutako eraikinen balio ekonomikoa areagotzea dakarrela eta horrek, Ordenantza honen helburuen erabat aurkakoak diren espekulazioak eragin ditzakeela, ordenantzaren xede bakarra biztanleria-sektore kaltetuenei etxebizitza eskuratzeko bidea erraztea eta, aldi berean, gaur egungo hiri-bilbea birgaitzea baita. Horrela bada, etxebizitza bihurtuko diren lokalei dagokienez eta erabilera-aldaketa horretarako baldintzen artean, Udalak erabilera-aldaketa eskatzen dutenekin ituntzen dituen Hitzarmen-Kontratuetan gehieneko salmenta-prezioa ezar dadin eta lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu dadin eskatuko du, Lasarte-Oriako Udalaren alde.

VIII.- Azkenik, Ordenantza hau nahiko zilegiorra bada ere, ez da egoitzarako Lurzoru Hiritarreko edozein esparrutan kontrolik gabe aplikatzekoa; hau da, hiriko bizitzaren eta harremanen ikuspegitik begiratuta interesgarriak izan daitezkeen puntuak edo gunek zaindu egin beharko dira, azken batean lortu nahi den hiri-ereduak hirugarren sektoreko erabilerak gunek erakargarri horien beheko oinetan mantentzea eskatzen baitu. Ordenantza honen I. eranskin gisa doa ordenantza aplika dakiekeen eraikin zehatzen edo esparru osoen zerrenda, Hirigintzako Esku-hartze Alderdiz Alderdi sistematizaturik. Zerrenda hori ez da erabat itxia; hau da, zerrenda honetan sartu gabe egon daitezke kokapen jakin edo berezi bat duten lokalak ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak eta, ondorioz, etxebizitzarako gaitu daitezkeenak.

• 1. artikulua.- Xedea

Ordenantza honen xedea da, egoitzarako finkatuta dauden esparruetako lehen oineko lokalak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzera bideratutako jarduketak erregulatzea. Ordenantza honek, Hiri Antolamenduko Arauetako "B. Hirigintza Arauak" dokumentuko "Etxebizitzak beheko oinean ezartzeko baldintzak" izeneko 4.11 artikuluan jasota dauden xedapenak garatzen ditu.

• 2. artikulua.- Aplikazio eremua

Ordenantza honetan arautzen den erabilera-aldaketa, Lurzoru Hiritarrean egoitza erabilerarako finkatuta dauden esparruetan lehendik zutik dauden eraikinetako beheko oinetan edo beste hainbatetan —oinarteetan edo plangintzaren arabera hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak hartzera bideratutako oin-ataletan— kokaturik dauden lokaletan bakar-bakarrik burutu ahal izango da, eraikin horiek I. eranskineko zerrendan jasota badaude behintzat.

Oro har beheko oin gisa hartzen da, bere zorua, perimetroaren %60 baino gehiago hartuz, bide publiko edo espazio librean —perimetroko espazio publiko edo pribatuaren— sestra gainetik 1,20 m eta sestra azpitik 0,80 m bitarteko tartean kokatutakoa duena.

Ordenantza honetan arautzen diren eraikin finkatuetan, bereziki, eraikitako azaleraren gutxienez ehuneko berrogeita hamar (%50) erreferentziako sestrarekin bat duenari esango zaio beheko oina.

Gorago aipatu den zerrendan sartu gabeko lokaletan ez da erabilera aldatzerik izango eta espreski debekatuta dago soto eta erdisotoetan ordenantza hau aplikatzea; halakotzat hartuko dira Hiri Antolamenduko Arauetako Hirigintza Arauen 4.1. artikuluan soto eta erdisotoko gisa definituta daudenak.

Era berean, etxebizitzarik ezin izango da garatu eraikin nagusiaren eranskin gisa kalifikatuta dauden eraikin-ataletan.

Ordenantza honen ondorioetarako, finkatutako esparrutzat hartuko dira xehetasunezko plangintza onetsita, kudeaketa tresna onetsita eta gauzatuta eta bidezko hiritartze lanak gauzatuta dituzten esparruak.

Lehenago eraikuntzen ordezkapena onartzen den Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan, planeamenduaren garapenerako aurreikusten den dokumentuak finkatuko du, zehaztasun osoz, beheko oinetan ezarri beharreko erabilera. Gaur egun hirugarren sektoreko erabilera izanik, aurrera begira okupatzeko aukerarik ematen ez duten lokalek, Ordenantza hauen babesean beren erabilera aldatu ahal izango dute baina, edozein kasutan ere, hirugarren sektoreko erabilera emandako gutxieneko zuzkidura bati eutsi beharko diote.

• 3. artikulua.- Baldintza orokorrak eta bizigarritasun baldintzak

Honako baldintza hauek, jatorrian etxebizitzarako ez izan arren, erabilera horretarako egokitu nahi diren lokaletan aplikatuko dira eta, aparteko kasuetan, baldintza horietako zenbait alderdi betetzetik salbuetsita gera daitezke baldin eta horretarako arrazoi sendoak badaude. Hori, edozein modutan ere, Udal Teknikariek banan-banan aztertu eta bereziki informatu beharreko gaia izango da.

Hona bete beharreko baldintza orokorrak:

1.- Etxebizitza orok bi egonleku bereziak izango ditu gutxienez, fatxadara irekiak.

2.- **Etxebizitzaren gutxieneko neurriak:** Etxebizitza berriaren azalera erabilgarriak ez du 40,00 m²-tik behera egingo, esekitokia eta balkoi, terraza eta antzeko espazio irekien azalera horretan sartu gabe. Baldintza hori bete ezean ere —oraingo lokalak azalera txikiagoa duelako— etxebizitza berri hori bere ezaugarrien eta proposatutako konponbidearen arabera onartu ahal izango da, baldin eta gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen baditu eta teknikariek aldeko txostena ematen badute.

Lokalak ezin izango dira banatu, inolaz ere, hasieran aurreikusitako azalera iristen ez diren etxebizitzetan.

3.- **Gutxieneko programa:** Gutxieneko etxebizitza esatean, gutxienez honakoak dituen ulertzen da: sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela, gutxienez konketa, komuna eta dutxaz hornitua. Sukalde eta egongela-jangela areto bakar batean elkar daitezke; horri, egongela-sukalde-jangela esaten zaio.

4.- **Gelen gutxieneko neurriak:**

Egongela:	12,00 m ²	Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.
Egongela-jangela:	18,00 m ²	Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.
Egongela-logela:	12,00 m ²	Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.
Banakako logela:	6,00 m ²	Gutxienez 2,00 m zabalekoa
Logela bikoitza:	10,00 m ²	Gutxienez 2,60 m zabalekoa.
Sukaldea:	6,00 m ²	Gutxienez 1,60 m zabalekoa.
Sukalde-jangela-egongela:	20,00 m ²	Barruan 3,00 m-ko diametroko zirkulua har dezakeena.
Bainugela osoa:	3,50 m ²	

Gutxienez, Babes Ofizialeko Etxebizitzentzako ezarrita dauden neurriak beteko dituzte.

5.- **Gutxieneko altuera librea:** Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2,50 metroko altuera librea izango du komunetan, korridoretan, biltegietan eta pertsonak luzaroan bertan egon beharrik ez duten gunetan izan ezik, horietan guztietan 2,25 m-ra murriztu ahal izango baita.

Aparteko kasuetan, hau da, egiturazko elementuak igarotzeko edota hainbat instalazio ezartzeko behar-beharrezkoa den kasuetan, egongela, sukalde edo logelen atal batek ere altuera libre murriztagoa izan dezan onar daiteke. Horrelakoetan, ordea, altuera murriztagoa duen atalaren azalera, gela horren azalera osoaren %10 izango da asko jota ere.

6.- **Oinarteak:** Oinarteak eraikitzeko baimena emango da baldin eta berorren azpian 2,50 metroko altuera libre eta gainean 2,25 m-koa uzten badira.

Oinarte horiek, lokalaren azalera erabilgarriaren %75ean garatu ahal izango dira. Fatxadaraino ere hel daitezke, baoen osaketa behar bezala konpontzen bada beren osotasunean.

Oinarte egitea erabakiz gero, lokalak sukalde-egongela-jangela eta bainugela ezartzeko behar hainbateko azalera beharko du sarbideko oinean; eta gainera, komunikazio bertikalak har dezakeena.

7.- **Esekitokiak:** Ahal delarik behintzat, esekitokiak ipintzeko eremuak etxebizitzaren kanpoaldean lekutuko dira; eta, edozein kasutan ere, fatxadaren azalaren barruan. Hori ezinezkoa gertatuko balitz, arropa-lehorgailuak ezartzea aurreikusi beharko litzateke.

8.- Gainerako baldintzei dagokienez —argiteria eta aireztapena, antolaketa funtzionala—, Hirigintza Arauetako 4.14 artikuluan xedatutakoa beteko da.

9.- **Fatxadako baoen segurtasuna:** Kanpora irekita dauden baoak babesteko hesiak ipini ahal izango dira baldin eta baoaren beraren barruan ezartzen badira; hau da, fatxadaren azaleratik ezin izango dira inolaz ere kanporatu.

10.- **Atari-aurreak:** Horrelakorik dituzten eraikinetan, atari-aurreak guztiz edo partzialki ixteko aukera ez da baztertuko, etxebizitza berriak fatxada egokiagoa izan dezan lagunduko badu. Hori, alde aurretik Udalari kontsultatu beharko zaio eta, edozein modutan ere, proposatzen den irtenbidea eraikuntza osoa aintzat hartuz aztertu beharko da, proiektuak irtenbide homogeneoa eman dezan.

11.- **Erabilera bateragarriak:** Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan garatzen diren jardueren ezaugarriak aintzat hartuz (bai eskaera egiteko unean martxan daudenak baita etorkizunean erabilera-aldaketaren ondorioz sortzen direnak ere), etxebizitza berriaren intsonorizazioa bermatu eta teknikoki arrazoitu beharko da lokal horiek etxebizitza erabilerara egokitzeko proiektuan.

• 4. artikulua.- Baldintza estetikoak

Etxebizitza berriaren fatxadari tratamendu egokia eman beharko zaio, hau da, kokaturik dagoen eraikin osoaren material eta osaketarekin bat etorriko dena, alegia. Aurkezten den proiektuak, aipatu baldintza hori fatxada guzti-guztietan betetzen dela justifikatu beharko du, grafikoki adieraziz. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, erabiliko diren materialak eta osaketa erakutsiz.

• 5. artikulua.- Irisgarritasun baldintzak

Etxebizitza berrien sarbidea, dagokien eraikinaren barruko zirkulaziorako elementu komunetatik egingo da. Hori horrela egitea ezinezkoa bada, aurrez aurre duen eraiki gabeko eremutik egiteko baimena eman daiteke eta hori, etxebizitza-modulu baten edo bat baino gehiagoren sarbide gisa planteatuko da.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko "urbanizazio eta eraikinen eraberritze, handitze eta aldaketarako obrak" izeneko V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da, dekretu horrek onartzen baititu hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta komunikazio zein informazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak.

Aparteko kasuren bat baldintza horiek betetzetik salbuetsita gera daiteke baldin eta zeharo bete-ezinak geratzen badira. Hori, edozein modutan ere, Udal Teknikariek banan-banan aztertu eta bereziki justifikatu beharreko gaia izango da.

• 6. artikulua.- Erabilera aldaketarako eta obren lizentziarako prozedura

6.1 artikulua.- Erabilera aldaketarako lizentzia

1.- Lokala, I. eranskineko zerrendan sartuta dagoela egiaztatu ondoren ekingo zaio prozedurari. Lokalaren jabeak eskabide idatzia aurkeztuko du, titularitatea ziurtatuz. Horretarako, Jabetza Erregistroak luzatutako ziurtagiri sinple eguneratua erantsiko du gutxienez, honako baldintza hau betetzen duela erakutsiz, lokala eskabidea egin baino gutxienez hamabi (12) hilabete lehenago erosi zuela, alegia.

Eskabideak, segidan aipatuko den dokumentazioa jasoko du, teknikari eskudunak erredaktatu eta izenpetua:

a.- Erabilera berria justifikatzen duen xehetasunezko memoria, lokalaren azalera eta irisgarritasunari irtenbidea emateko proposamena argi eta garbi erakutsiz.

b.- Kokapen planoak, ulertzeko moduko eskalan egina, finka horrek inguruko espazioekiko — bide publikoak edo eremu pribatiboak— duen kokagunea adieraziz, espazio horiek salbuetsitako eraikin osoarekin edo etxea kokatuta dagoen etxadi osoarekin muga egiten badute.

Plano horrek bere baitan jasoko du, era berean, orientazioa eta lerrokadura zein sestra ofizialak; eta, bidezkoa denean, baita etxadiaren perimetro nagusia edo lurzatiko patioen kokalekua ere; horrela, oraingo eraikina ezarritako lerrokadura eta sestetara egokitzen den erakutsiko da.

c.- Oinaren eta fatxaden planoak, 1:100 eskalan eginak, guztiz ulertzeko behar bezainbat sekzioz hornituak.

2.- Udal Zerbitzu Teknikoek, lokal bat Ordenantza hauetako 3. artikuluan bizigarritasun baldintzei buruz ezarri diren irizpideekin etorriz, etxebizitza hartzeko gai den ala ez baloratuko dute bidezko txosten teknikoaren bidez.

Txosten hori, eskabidea egiten denetik hasita bi (2) hilabeteko epean luzatu beharko da; aurrez, dena den, jarritako datuen egiazkotasuna begiratuko da.

3.- Lokalak eskatutako baldintza guztiak betetzen baditu eta txosten teknikoa aldekoa bada, udal organo eskudunari dagokio erabilera-aldaketarako lizentziari buruzko ebazpena ematea; erabaki horretan bertan ezarriko du jarduketari dagozkion hirigintza zamen zenbateko zehatza ere. Udalbatzako Alkate-Lehendakaria da erabilera-aldaketarako hirigintza lizentzia emateko eskumena duen organoa.

4.- Erabilera-aldaketa, lokalaren jabeak eta Alkate-lehendakariak izenpetuko duten Hitzarmen-Kontratuan gauzatuko da. Horretan bertan aurreikusi eta zehaztuko dira, hirigintza zamen zenbatekoa eta ordaintzeko era.

Agiri horretan arautuko da, halaber, lokalen gehieneko salmenta-prezioa; zehazki, organo eskudunak ezarritakoaren arabera (abenduarien 30eko 315/2002 Dekretua eta aplikatzeko unean berori garatzen duen Agindua) Lasarte-Oriako udalerrira kokaturik dagoen eskualdeko babes ofizialeko etxebizitzari dagokion balioaren 1,4 finkatu da. Era berean, lehenetsunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratuko da, Lasarte-Oriako Udalaren alde, gehienez ere 10 urterako.

Aipatu Hitzarmen-Kontratu hori, erabilera-aldaketarako baimena ematen denetik hasita gehienez hilabeteko epean sinatu beharko da. Eskatzaileari lepora dakiokoen arrazoiren bat dela eta, agiri hori aipatutako epe horren barruan sinatu ezean, prozedurari hasieratik ekin beharko zaio, hau da, eskabide berri bat aurkeztu beharko da.

Izenpetu beharreko berariazko Hitzarmen-Kontratuaren eredia II. eranskin gisa doa.

5.- Adierazitako guztia, hirugarrenen eskubideak kaltetu gabe eta esku-hartzearen ondorioz sor daitezkeen jabetza horizontaleko titulu-aldaketak baldintzatu gabe egingo da.

6.- Erabilera-aldaketarako eskubidea, aipatu Hitzarmen-Kontratua sinatzen den une berean eta hirigintza zamak ordaintzean eskuratuko da, bi eragiketarik aldi berean gauzatuko baitira.

7.- Erabilera-aldaketarako lizentzia, berorrek dakartzan eskubide eta betebeharrekin batera eskualdatu ahal izango da.

8.- Lizentzia hau eta Hitzarmen-Kontratua Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira eta inskribapen horren ziurtagiria Udalean aurkeztuko da. Betekizun hori ezinbestekoa da obretarako lizentzia eskatu ahal izateko.

6.2.- Obretarako lizentzia

Etxebizitza berria egokitze obren lizentzia eskuratuko bada, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ontzat emana, Hirigintza Arau orokorretako III. Idazpuruan, III.7 Atalean, ezarritakoaren bat etorritz.

Obrak, lizentzian bertan ezartzen den epean bukatu beharko dira; edo bestela, aipatu Arauetako 3.27 artikulua ezarritakoa beteko da. Aparteko kasuetan eta behar bezala justifikatuta dagoenean, Udalak erabakitzen duenaren arabera luzamendua eman daiteke.

Obretarako lizentziaren titularrak lizentzia hori eskualdatzeko aukera izango du Udalari bidezko eskaera egin eta honek hala erabakitzen badu. Horrekin batera, ordea, erabilera-aldaketarako lizentziaren ondorioz sortutako eskubide guztiak eta Hitzarmen-Kontratuan ezarritako guztiak eskualdatuko dira. Eskualdaketarako jakinarazpen hori, eskualdatzaileak eta eskuratzaileak izenpetuko dute, biak batera.

6.3.- Lehen erabilerarako lizentzia

Obra amaitutakoan, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da, bidezko dokumentazioa erantsiz. Lizentzia hori eskuratu ahal izateko ezinbestekoa izango da etxebizitza berritik hiriko zerbitzu sareetarako lotuneak eraginkortasunez gauzatuta edukitzea: ur hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura, telekomunikazioak eta gas hornidura, halakorik izanez gero behintzat.

Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obra bukatuta egongo da, lehen erabilerarako baimena eskuratua eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den.

Arestian aipatutakoa bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50 soilik itzuliko zaio.

Erabilera-aldaketa gauzatu izanaren behin betiko ziurtagiria, etxebizitzaren lehen erabilerarako lizentzia eman ondoren emango da, aipatu etxebizitzan ezarritako epearen barruan jendea bizitzen jarri dela egiaztatu ostean.

• 7. artikulua.- Hirigintza zamak

1.- Beheko oinak egoitza erabilera berrietarako egokitzeak, lokal horien balio-gehikuntza dakarkie jabeei baina, beste aldetik, etxebizitzaren kopurua gehitzeak berdegune eta espazio libreetara destinaturiko lurzorua gehitzea eskatzen du; era berean, hirigintza eta zerbitzuen azpiegiturak egokitu beharra ekar dezake. Hori horrela, Ordenantza honetan hirigintza zama baten ordainketa erregulatzen da: 2004. urteari dagokionez, etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko berrogeita hemezortzi euro (58 €) aplikatetik ondorioztatzen dena izango da. Ondorioztatzen den zenbatekoa, kasuz kasu kalkulatu ondoren, interesatuarekin batera izenpetzen den Hitzarmen-Kontratuan islatuko da.

Lokala etxebizitzarako egokitzerakoan Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko Legean xedatutako parametroak betetzen badira, batez ere 68/2000 Dekretuko III. Eranskineko "Etxebizitzaren barruko baldintzak" izeneko 10.2 artikuluan finkatutako xedapenak betetzen badira, aipatu tasari %50eko kenkaria aplikatuko zaio.

2.- Ordenantza honen indarraldiko lehen urterako —2004. urtea— ezarri den zenbateko hori urtez urte eguneratuko da, Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Herriko Autonomia Erkiderako ezartzen duen Kontsumorako Prezioen Indizearen (KPI) arabera.

Erabilera-aldaketa bat bera ere ez da baimenduko jarduketa horri dagozkion hirigintza zamak aurrez ordaindu ez badira; beraz, kasuan-kasuan, ordainketa egin dela egiaztatzen duen agiria edota beste agiria baliokideren bat aurkeztu beharko da derrigorrez.

• 8. artikulua.- Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa

Udalak Erregistro bat sortuko du, erabilera aldatzeko baimena jaso duten lokalak bertan inskribatu ahal izateko.

• 9.- Ziurtagiriak luzatzea

Udalak, sortutako erabilera-aldaketa egiaztatzeko xedez interesatuek eskatzen dizkion ziurtagiri guztiak luzatuko ditu.

• **10. artikulua.- Lurzoru Hiritarren Katastroan jakinaraztea**

Lehen erabilerarako baimena eskuratzen denean, hau da, jatorrian hirugarren sektoreko erabilerak edo bestelakoak hartzera bideratutako lokalen etxebizitza erabilera finkatzen den unean, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurzoru Hiritarren Katastroari jakinaraziko dio egoera berri hori, behar diren ondorioak izan ditzan.

• **11. artikulua.- Ordenantzaren aplikazioa etetea**

Honako Ordenantza hau, bere edukia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara ematen denetik hasi eta hamabost (15) egunera jarriko da indarrean.

Ordenantza honen aplikazioa etenda geratuko da indarrean jartzen denetik hasi eta hiru (3) urtera; etenda geratuko da, edozein kasutan ere, Udalak ehugarren (100) aldaketa-baimena ematen duenean. Udalak, une horretan, etxebizitza gaiekin lotutako gorabeherak aztertzeari ekingo dio eta, lokalen erabilera-aldaketak izan dituen ondorioak aztertu ostean, Ordenantza honen indarraldia edo indargabetasuna erabakiko du.

I. Eranskina.- Egoitzarako lurzoru hiritarren finkatutako eremuetan dauden beheko oinen eta bestelako lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduketan ordenantza erregulatzailea aplikatu dakizkiekeen eraikinen zerrenda.

KALEA	ZENBAKIA	LOKALA- KOKAERA
1 H.E.A.- OKENDO		
		Ez da onartuko
2 H.E.A.- URDANETA		
		Ez da onartuko
3 H.E.A.- ZABALGUNEA		
Blas de Lezo Kalea	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16	Beheko oina
Geltoki Kalea	25	Beheko oina
Hipodromo Etorbidea	8, 10, 12, 14	Beheko oina, Juan XXIII-ren aurrekoa
Iñigo de Loyola Kalea	2 4, 6, 8, 10, 12	Beheko oina, Iñigo Kalearen aurrekoa Beheko oina
Juan de Garay Kalea	1, 2, 4, 6	Beheko oina
Juan XXIII Plaza	1, 2, 3	Beheko oina
Pablo Mutiozabal Kalea	4, 6, 7, 9	Beheko oina
Pintore Kalea	1, 3, 5, 7, 9	Beheko oina
Uistin Kalea	13, 15, 17, 19	Beheko oina
4 H.E.A.- IÑIGO LOIOLA		
Iñigo Loiola Kalea	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17	Beheko oina
Zapategi Kalea	1, 3, 5, 7, 9, 11	Beheko oina
5 H.E.A.- GAZTAÑAGA		
Geltoki Kalea	Eraikin guztiak	Ikus 2. artikulua
11 H.E.A.- URBARTE		
Caddie Plaza	Eraikin guztiak	Beheko oina
Golf Plaza	Eraikin guztiak	Beheko oina
Green Plaza	Eraikin guztiak	Beheko oina
13 H.E.A.- SASOETA		
Andatza Plaza	1, 2, 3, 4	Beheko oina

Antxota Kalea	2, 5	Beheko oina
Aralar Plaza	1 2, 3, 4, 5, 6	Beheko oina, Aralar Plaza Beheko oina, Aralar Plaza eta Donostia E.
Oriamendi Plaza	1, 3	Beheko oina
Urdaburu Plaza	1, 2, 3	Beheko oina. Arkupeak ixteko aukera
Urko Plaza	1, 2, 3	Beheko oina
14 H.E.A.- LOIDI BARREN		
Adarra Kalea	1A, 3, 5, 7, 9	Beheko oina
Antxuenea Plaza	1, 2, 3, 4, 5, 6	Beheko oina
Beko Errota Kalea	1, 3, 4, 5, 7, 9, 11	Beheko oina
Jaizkibel Plaza	1, 2, 4, 5, 11, 12 6, 7, 8, 9	Beheko oina Beheko oina, Jaizkibel Plazaren aurrekoa
Goikale Kalea	5, 7, 9	Beheko oina
Kontzeju Txiki Plaza	1, 2, 3	Beheko oina
Lagoenea Kalea	1, 3	Beheko oina, Lagoenea Kalearen aurrekoa
San Martzial Plaza	1, 2, 4, 5, 6	Beheko oina
Uzturre Plaza	1, 4, 6, 7, 8, 9	Beheko oina
15 H.E.A.- GOIKALE		
Goikale Kalea	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	Beheko oina
Kale Nagusia	45 B 47, 49, 51	Beheko oina Beheko oinaren atzealdea, Plazari begira dagoena
16 H.E.A.- TXALETAK		
Goikale Kalea	11, 13, 15, 17, 19, 21, 22	Beheko oina
Kale Nagusia	53, 55, 57, 59, 61, 79, 81, 83	Beheko oina
Loidi Kalea	1, 2	Beheko oina
17 H.E.A.- ZUMABURU		
Kale Nagusia	42, 44, 46	Beheko oinaren atzealdea, Aldapa kaleari begira dagoena
Ola Kalea	1, 10, 12, 14	Beheko oina
Zumaburu Kalea	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 9, 11	Beheko oina Beheko oinaren atzealdea, Aldapa kaleari begira dagoena
18 H.E.A.- KOTXERAK		
Proiektuan dago	Eraikin guztiak	Ikus 2. artikulua
19 H.E.A.- GOIEGI		
Goiegi urbanizazioa	Eraikin guztiak	Beheko oina
21 H.E.A.- ZABALETA-GOIEGI		
Zabaleta-Goiegi urbanizazioa	Eraikin guztiak	Beheko oina
22 H.E.A.- ZABALETA		
Buenos Aires Aldapa eta Larrekoetxe Bidea	Eraikin guztiak	Beheko oina
23 H.E.A.- LOIDI		
Loidi Kalea	Eraikin guztiak, hirugarren sektoreko Martin Berasategi izan ezik	Beheko oina
25 H.E.A.- OZTARAN		
Oztaran Alderdia	Eraikin guztiak, honakoak izan ezik: Bista Eder Kalea 10: ekipamendua Arranbide 27: Oztaran Eskola Zirkuitu Ibilbidea 1: Txartel hotela	Beheko oina
26 H.E.A.- BITARTE		
Bitarte urbanizazioa	Eraikin guztiak, ekipamendua izan ezik	Beheko oina
27 H.E.A.- BASAUNDI BAILARA		
Basaundi Bailara Alderdia	Eraikin guztiak	Beheko oina
28 H.E.A.- ORIA IPARRALDEA		
Oria Iparraldea Alderdia	Eraikin guztiak	Beheko oina
29 H.E.A.- LANGILE ETXEAK		
Langile Etxeak Alderdia	Eraikin guztiak, ekipamendua izan ezik	Beheko oina
30 H.E.A.- ANTXISU BAILARA		
Antxisu Bailara Alderdia	Eraikin guztiak	Beheko oina

Aparteko kasuetan, erabilera-aldaketa onartuta duten kaleen aurrean kokatuta egon arren zerranda honetan sartu ez diren lokalak ere ordenantza honetan ezarritakora bildu ahal izango dira.

II. eranskina.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berariazko Hitzarmen-Kontratuaren eredia.

..... zk. Hitzarmen-Kontratu, hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzekoa

Lasarte-Orian, 200..koren ...(e)an

BILDURIK

Alde batetik, Ana Urchueguia Asensio andrea, adinez nagusia, Lasarte-Oriako Udaleko Alkate-Lehendakaria, 15.909.931 zk. NAN duena.

Beste aldetik, jaun/andrea, zk. NAN duena etan bizi dena, bere izenean diharduena.

AURREKARIAK

Lehen: jaun/andrea, ... H.E.A Hirigintzako esku-hartze Alderdian, kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen lokal baten jabe da. Lokal horrek metro karratuko (m²) azalera du.

Bigarrena: Aurreko pasartean aipatu den lokal horren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa, etxebizitzara aldatzeko baimena eskatu zuen 200..koren ...(e)an.

Hirugarrena: Alkate-Lehendakariak, 200..koren ...(e)an, jaun/andreak egindako eskaeraren aldeko erabakia hartu zuen. Era berean, eurotan ezarri zuen, aipatu lokalaren erabilera-aldaketari dagozkion hirigintza zamen zenbatekoa.

Laugarrena: jaun/andreak, 200..koren ...(e)an, idatzi bat aurkeztu zuen Udalean. Bertan, Udalarekin bidezko Hitzarmen-Kontratu sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorago aipatu den 200..koren ...(e)ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, Hitzarmen-Kontratu hau formalizatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondoriok izan ditzan, agiri hau sinatu dute aintzat hartuz honako

ESTIPULAZIOAK

Lehen: Udalak, ... H.E.A Hirigintzako Esku-hartze Alderdian, kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen eta metro karratuko (m²) azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena eman du, segidan aipatuko diren baldintzak betez, betiere.

Bigarrena: Lokal horren erabilera aldatuko bada, egoera horrek sortarazten dituen hirigintza zamak ordaindu beharko dira. Zama horien zenbatekoa eurotan (€) finkatu da.

Aipatu zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen denez, Hitzarmen-Kontratu bera izango da ordainketaren agiri formala.

Hirugarrena: Lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena, jabetza eskubidea alde batera utzirik eta hirugarrenen eskubideak baldintzatu gabe ematen da; baimenak, era berean, ez ditu baldintzatuko esku-hartzeak berarekin ekar ditzakeen jabetza horizontaleko jabetza-tituluaren aldaketak.

Laugarrena: Erabilera aldaketa gauzatuko bada, interesatuak etxebizitza egokitzeko bidezkoak diren obra guztiak egin beharko ditu arauzko udal baimena eskuratu ondoren.

Bosgarrena: Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerarako baimena eskuratua eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50 soilik itzuliko zaio.

Seigarrena: Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako lizentzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatu ondoren, Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza-izaera berria egiaztatuz.

Zazpigarrena: Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu da, Lasarte-Oriako Udalaren alde. Horrela bada, etxebizitza berriaren jabeak berori diru-bidez eskualdatzea erabakitzen badu, Udalak etxebizitza erosteko lehentasuna izango du, honako baldintzak betez:

- Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea, Hitzarmen-Kontratu hau sinatu ondorengo hamar (10) urteetan erabili ahal izango da.
- Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan etxebizitzak izan dezakeen gehieneko prezioa kalkulatzeko, azalera erabilgarria biderkatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurumen Sailburuaren Aginduz Lasarte-Oriako udalerriri buruz ezartzen den Babes Ofizialeko Etxebizitzen salmenta-prezioari 1,4 aplikatuztik ondorioztatzen den zenbatekoari.
- Jabetzaren intervivos eskualdaketa burutu ahal izateko, udal administrazioaren baimena beharko da, lehentasunezko erosketa-eskubide hori bermatuta gera dadin.
- Jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik hasita hiru (3) hilabeteko epea izango du Udalak aipatu erosketa-eskubide hori erabiltzeko edo bestela, gehieneko prezioa errespetatuz, jabetza nahi denari eskualdatzeko baimena emateko.
- Jabetza eskuratu ahal izateko Udalak ordaindu beharreko zenbatekoa, hasiera bateko erosketa-prezioa bera izango da, dagokion KPI etako kenkaria aplikatuz eguneratua.
- Eraikinean hobekuntzak eta artapen lanak burutu badira, besterentze-prezioa igo egingo da baldin eta obra horiek udal administrazioaren onespenez eginak badira eta, xede hauetarako balorazioa eta depreziazioa aintzat hartuz.
- Udalak aipatu hiru hilabeteko epean erosketa-eskubidea erabiltzen ez badu eta gorago adierazi den baimena ematen ez badu, isilduzko baimena eman dela ulertuko da eta jabeak nahi bezala besterenganatu ahal izango du etxebizitza, Hitzarmen-Kontratu honetan ezarri diren baldintzak betetzetik ondorioztatzen diren mugak errespetatzea besterik gabe.

Zortzigarrena: Hirigintza hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko eskrituran edo obra berriaren eskrituran jasoko da eranskin gisa.

Eta bi aldeek, beren adostasunaren seinale, honako agiri hau bi aletan izenpetu dute goiburuan adierazi den lekuan eta datan.