

## ERABILERA ALDATZEKO LIZENTZIAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA

### **AURKIBIDEA:**

Zioen azalpena

1. artikulua.- Xedea
2. artikulua.- Aplikazio-eremua
3. artikulua.- Baldintza orokorrak eta bizigarritasun-baldintzak
4. artikulua.- Instalazioetarako baldintzak
5. artikulua.- Hezetasunaren aurkako neurriak
6. artikulua.- Isolamendu termikoa
7. artikulua.- Baldintza estetikoak
8. artikulua.- Irisgarritasun-baldintzak
9. artikulua.- Erabilera aldaketa eta obren lizentziarako prozedura
  - 9.1.- Aurretiko kontsulta
  - 9.2.- Erabilera aldatu eta obrak egiteko baterako lizentzia
  - 9.3.- Lehen erabilerako lizentzia
10. artikulua.- Hirigintzako kargak
11. artikulua.- Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa
12. artikulua.- Ziurtagiriak egitea
13. artikulua.- Hiri-lurren Katastroa jakinaren gainean jartzea

I. Eranskina.- Planoak. Zein kaletan baimendu daitekeen erabilera aldaketa.

II. Eranskina.- Hirugarren sektoreko edo beste bateko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko hitzarmenaren eredua

## **Zioen azalpena**

Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak Zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legean jasotako zioen adierazpenean honakoa agertzen da: *"Azken urteotan Euskal Autonomi Elkarteko etxebizitzak garestitu izana arazo larria eta orokorra da udal guztietan. Hori dela eta, herritarren ehuneko handi batek, gaur egun, ezin eskura dezake etxebizitzarik. Egoera horrek, ezinbestean, herri-agintariak neurriak hartzea eskatzen du, eta, horrela, Espainiako Konstituzioaren 47. atalak ezarritako hatsapena bete egingo da, hau da, pertsona guztiak eskubidea dutela etxebizitza duina izateko."*

Udalerrri honetako higiezinaren merkatuak espekulaziorako joera kezagarria hartu du gaur egun, eta horren ondorioz, erosteko ahalmen gutxien duten biztanleentzat oso zaila da kalitateko etxebizitzak eskuratzea.

Halaber, antzeman da etxebizitza kolektiboetako eraikinen erdisotoetan, beheko solairuetan, tarteko solairuetan edo lehenengo solairuetan merkataritza- eta industria-lokal eta bulego ugari okupatu gabe daudela oraindik, batzuk eraiki zirenetik. Eta 30 urte baino gehiago dauzkaten lokalak dira.

Era berean, gizartearen bilakaeraren ondorioz, higiezinaren eskaria batez ere logela bakarreko edo bi logelatako etxebizitzak eskuratzerara bideratu da. Oin berriko egoitza-eraikinen sustatzaileek normalean ez dute horrelakorik eskaintzen, orain arte euren eskaintza hiru edo lau logelatako etxebizitzetan oinarritu dutelako.

Etxebizitzaren eskaintza mugatzeko arrazoi bat lurraldearen morfologia dugu. Izan ere, eraikitzeke lurzoru urria dago. Esan bezala, egoitza-erabilerarako lurzoru urria da, eta, ondorioz, oso preziatua. Bada, beharrianak ezberdinak direla aintzat hartuta, esaterako, egoitza, jarduera ekonomikoak edo espazio libreak, lurraldearen antolamendua modu egokienean banatu behar da, lurzoruaren eskari guztien arteko oreka bermatzeko xedearekin. Basauriren orografia dela-eta, fatxadak sestra ezberdinetako kaleetara begira dauzkaten egoitza-eraikinak egin dira; ondorioz, kaleetako batean beheko solairukoa den lokala, baliteke beste kalean bigarren solairukoa izatea.

Horregatik, Basauriko Udalak egoitza-eraikinetan dauden merkataritzako, bulegoetako eta industriako lokalen erabilera etxebizitza kolektiboko, komunitate-egoitzako edo hoteleko erabilerara aldatu daitekeela uste du, baldin eta aldaketa horri esker elementu berri hori bere euskarri lana egiten duen eraikin multzoan alde estetikoan eta funtzionalean integratzen bada. Horretarako Erabilera aldatzeko lizentziak arautzen dituen Ordenantza hau idatzi du. Alde batetik, egoitza-erabilerari dagokionez Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarrita dagoen hirigintza-araudia biltzen da, eta beste alde batetik, hirigintzako elementu berrien sarbide eta kokalekuei buruz irizpide berriak ezartzen ditu.

Etxebizitza-erabilera gaur egun baimenduta ez dagoen lokalak etxebizitza gisa prestatuz gero, eragindako higiezinaren balio ekonomikoak gora egin dezake, eta horren ondorioz ordenantza honen helburuen aurkako espekulazio-eragiketak sor litezke, ordenantza honen bidez, azken batean, egoerarik ahulenean dauden biztanleei etxebizitza eskuratzeko aukera eman eta gaur egungo hiri gunea biziberritu nahi baita. Basauriko Udalak hori guztia aintzat hartu du. Horregatik, erabilera aldaketa baimentzeko baldintzen artean, Udalak gehienezko salmenta-prezioa ezartzea eskatu du, bai eta Basauriko Udalaren alde eroslehetasuneko eta atzera jotzeko eskubidea eratzeko ere, erabilera aldaketaren eskatzaileekin ondore horretarako sinatzen diren hitzarmen-kontratuetan etxebizitza bihurtzen diren lokalei dagokienez.

Erabilera aldatzeko baimenen eskabide guztiak banan-banan aztertu eta horien gaineko txostenak egin beharko dituzte udaleko teknikariek; eta baimendu egingo dituzte edo ez, arrazoiak emanez, lokalek proposatutako erabilera hartzeko daukaten gaitasuna oinarri hartuta.

Beste alde batetik, lokal horien egokitasunari eta egokitzapenari begira, Irisgarritasunaren Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean zehaztutakoaren arabera, egoitza-erabilera izango duten eraikin berrietan irisgarritasuna bermatuko da 68/2000 Dekretuan zehaztutako irizpideei helduta.

Halaber, ordenantza honetan araututako lokalak erabilera berrietara berregokitzeko prozesua ez da egin eraikin berrietan, aurretik finkatutako eraikinetan baizik. Hori dela bide, kasu horietan ezin da aplikatu gorago aipatutako artikulua, eta Lege horren 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 Dekretuaren "Eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obra urbanizazio eta eraikinetan" izenburua duen V. eranskinaren 2.4 eta 2.5 artikulua aplikatu behar dira.

Edozein kasutan ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna edo erabilgarritasuna kontuan hartu eta hori jarduera bakoitzean behar bezala betetzea. Hala ere, proposatutako helburuei begira aldaketa garrantzitsuak gertatzen direnean bakarrik baimendu ahal izango da, salbuespen gisa, etxebizitzaren inguruaren egokitzapena ez burutzea, eta ulertuko da aldaketa eraikinaren barruan egin dela.

Ordenantza honetan arautu diren jarduerak hurrengo alderdi hauek eragiten dituzte:

- Gutxi erabili edo gauza jakin batera erabiltzen ez diren lokalen erabilera aldatu eta lokalok egokitzearen ondorioz hasierako balioa gehitu egingo da nabarmen jabeentzat, Udalak gehikuntza horretan parte hartu beharko duela.
- Etxebizitza kopurua handitu egingo da eta, hortaz, espazio libreen kopurua handitzeko beharrezko ere handituko da, etxebizitza kopuruaren eta indarreko legeriak ezarritako espazio libreen sistemaren arteko harremana zaintzeari begira.

- Urbanizazioan edo zerbitzuen (saneamendua, ura, argindarra) azpiegituretan eragina izango du, eta lehendik dauden instalazioak berrietara egokitzeko hobekuntza gehiago ekarriko ditu horrek.

Alderdi horiek guztiak direla eta, ordenantza honetan Udalak jasotzeko tasa bakarra ezarri da. Tasa hori eta baldintza orokorrak jarduera bakoitzaren sustatzaileak eta Alkatezak banan-banan sinatuko duten hitzarmen-kontratu batean beren beregi zehaztuko dira, beharrezko tramiteak bete eta gero.

Udalak jarduera horietatik eratorriko diren beharriazaneiei erantzuteko erabiliko ditu baliabide horiek; era berean, etxebizitza babestuen eraikitze-lanetan eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako interes sozialeko beste erabilera batzuetan inbertitu ahal izango da.

### **1. artikulua.- Xedea**

Ordenantza honen xedea egoitza-eremu finkatuetan kokatutako beheko solairuetako lokalen eta bestelako enxebizitza-erabilera aldatzeko jarduerak arautzea da. Ordenantza honek Basauriko HAPOn Hirigintza Arauetan jasotako zehaztapenak garatu ditu, eta horiei esker beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera dago.

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

Ordenantza honek araututako erabilera aldaketa hiri-lurreko egoitza-eremu finkatuetan dauden eraikinetako beheko solairuetan edo beste batzuetan (behegainak edo plangintzaren arabera hirugarren sektorerako erabiltzen ziren solairu zatiak) kokaturiko lokaletan bakarrik izango da posible, baldin eta I. Eranskinean (planoak) dakarrenaren arabera lokalok erabilera aldaketa baimendu daitekeen kaleetan badaude eta ordenantza honetan ezarritako ezaugarriak ere badituzte.

Izan ere, egoitza- edo etxebizitza-erabilera izango duten beheko solairuen baldintzak Basauriko HAPOn 7.4.4 artikuluan daude ezarrita. Artikulu horretan xedatuta dator beheko solairu hori kalearen sestraren edo behin betiko urbanizatutako lurraren profilaren gainean jasota egongo dela, gutxienez 40 cm., edozein puntutan.

Ordenantza honen aplikaziorako bakarrik ezarri da, aipatutako artikuluan deskribatutakoaren osagarri bezala, hurrengo kasu honetan lokalak etxebizitza gisa prestatzeko aukera: haien oinplanoa kalearen sestraren edo behin betiko urbanizatutako lurraren profilaren gainean jasota dagoenean, gutxienez 10 cm., edozein puntutan.

Aipatutako 7.4.4 artikuluan azalduta datorren bezala, lurraren kontra hormaren bat duten lokalak debekatuta daude.

Erabilera aldaketa baimendu daitekeen kaleetan ez dauden lokalak ezin izango dira erabileraz aldatuko (kaleok I. Eranskinean azaltzen dira), eta beren beregi

debehatuta dago sotoko edo erdisotoko solairuei aplikatzea (beste lokal batzuekin lotuta ez dauden eta kanpoaldeko perimetroaren itxituren % 50 baino proportzio handiagoan erdisoto izaera dutenak, erabileraren edozein dela), Basauriko HAPOren 7.4.1 artikuluan ezarritakoaren arabera. Era berean, debehatuta dago etxebizitzak egitea eraikin nagusiaren eranskintzat hartzen diren eraikinen zatietan.

Ordenantza honen ondorioetarako, eremu finkatuztat hartuko dira xehetasun-plangintzaren agiria onetsita daukatenak, kudeaketa tresna onetsita eta gauzatuta dutenak, eta dagozkien eraikitze eta urbanizatzeko obrak eginda dituztenak.

Indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aplikatuz garatu diren arlo edo sektoreetan ez da ordenantza hau aplikagarri izango, baldin eta garatutako eremuetako bakoitzean HAPOk ezarritako etxebizitzak kopurua agorturik badago.

Merkataritza-, bulego- edota industria-erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko lizentzia eskuratzearen ondorenetarako, ordenantza honen aplikazio-eremutik salbuesten dira PERCO programaren onuradun diren kaleetako eraikuntza-elementuak eta antolamendu espresutik edo antolamendu geroratuak kanpoko egoeran dauden eraikinak.

### **3.- Baldintza orokorrak eta bizigarritasun-baldintzak**

Jatorrian etxebizitza erabilerarik eduki ez eta izaera hori lortu nahi duten lokalak egokitzeko aplikatutako baldintza hauek, eta salbuespen moduan onartu ahal izango da aipatutako alderdi horietakoren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik. Halakoetan, udaleko zerbitzu teknikoek kasua aztertu eta beren beregiko txostena emango dute.

Baldintza orokorrak honako hauek dira:

**3.1.- Kanporako etxebizitzak.** Etxebizitza oro kanporakoa izan behar da, eta, hortaz, gutxienez ondoko baldintzetako bat beteko du:

- a) Kale, plaza edo herri erabilerako gune libre batera bao bi edo gehiago edukitzea.
- b) Herri bidera irekitako gune libre pribatu batera bao bi edo gehiago edukitzea, gune horren oinplanoan 8,00 metroko diametroa duen zirkulu bat sartu daitekeela.

Etxebizitzek, bizitzeko gela bi arestian aipatutako guneetako batera begira eduki beharko dituzte, eta fatxadaren aurrealdea sei metrokoa izan beharko dute.

**3.2.- Barrurako etxebizitzarik** ez da baimenduko. Barrurako etxebizitzatzat joko dira aireztapeneko eta eguzki-argiztapeneko zehaztapen horiek betetzen ez dituzten etxebizitzak, edo, aurrealdea soil-soilik itxitako gune libre pribatuetara begira dutenak.

### **3.3.- Bizigelak – Aireztapena eta argiztapena**

Bizigela guztiek kanpoaldera begira egon beharko dute. Horretarako 5 metroko bista zuzena izan beharko dute eta espaloia gainera metro bat eta hirurogeita hamar zentimetroko (1,70 m.) tartean ez da egongo zuzeneko bistarik kanpotik. Beira zeharrargitsuak edo xafla finkoak egokitzat joko dira, adierazitako zuzeneko bista horiek galarazte aldera.

Bizigelek kanpoko espazioarekin komunikazio zuzena eduki beharko dute, gutxienez 1,00 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duen bao baten bitartez. Edonola ere, bao hori gutxienez bizigelaren oinplanoaren 1/8 izango da.

Bainugelek edo komunek ez dute kanpoko espazioarekin komunikazio zuzena eduki behar. Eduki ezean, aireztapeneko hodi eta sistema egokiak instalatu beharko dira. Kanpoko espaziora begira baorik egonez gero, gutxienez 0,25 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.

Ez da bigarren argirik onartuko inola ere; era berean, esekitoki edo armairu gisa erabiltzen diren argi nahiz aireztapen zuzenik gabeko lokalen oinplanoaren aldeek ezin dute gainditu metro bat eta hirurogeita hamar zentimetro.

**3.4.- Etxebizitzaren gutxienerako neurria:** Etxebizitza berriaren azalera erabilgarria ez da hurrengo neurri hauek baino txikiagokoa izango (etxebizitzara sartzeko atondo edo atari berriarena izan ezik):

- 40 m<sup>2</sup> erabilgarri, logela 1 badu
- 55 m<sup>2</sup> erabilgarri, logela 2 baditu
- 70 m<sup>2</sup> erabilgarri, 3 logela baditu
- 90 m<sup>2</sup> erabilgarri, 4 logela baditu

**3.5.- Gutxienerako programa:** Gutxienerako etxebizitza izango da sukaldeaz, egongela-jangelaz, logela bikoitzaz eta gutxienez konketa, komun-ontzia eta dutxa dituen bainugelaz osatutakoa. Sukalde eta egongela-jangela, gela bakar batean batu ahal dira, eta horri egongela-sukalde-jangela deituko zaio.

Hiru edo lau logelatako etxebizitzetan, gutxienez bi bainugela egongo dira; horietako bat osoa, eta bestea bigarren mailakoa, dutxa, konketa eta komun-ontziarekin.

**3.6.- Gela gutxienerako azalera eta neurriak.** Etxebizitza guztietan egongelaren (E), jangelaren (C) eta sukaldearen (K) gutxienerako azalera erabilgarriak logela kopuruaren arabera eta gela bakoitzari erabilera bat edo gehiago ematen zaion kontuan hartuta zehaztuko dira, taula honen arabera:

	ECK	EC	K	E	KC
1 logela	18	14	5	12	7
2 logela	20	16	6	14	8
3 logela	22	18	7	16	9
4 logela	24	20	8	18	10

Logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m<sup>2</sup> izango da, banakako logeletan, eta 8 m<sup>2</sup>, bikoitzetan. Etxebizitza guztietan, gutxienez, logela bat egongo da, eta horren azalera, gutxienez, 10 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Egongelako (E, EC, eta ECK), sukaldeko eta logeletako oinplanoko azalera ondoko gutxieneko diametroak izango dituzten zirkuluak inskribatu ahal izango dira:  
 Egongela: 2,80 m.  
 Sukaldea: 1,60 m.  
 Logela nagusia: 2,50 m.  
 Gainerako logelak: 1,90 m.

Korridoreen zabalera, gutxienez, 1,00 metrokoa izango da, eta zabalera hori inon ere ezin izango da murriztu 0,95 m baino gutxiagora.

Era berean, etxebizitzetara sartzeko bakoien gutxieneko zabalera 0,90 m-koa izango da.

**3.7.- Gutxieneko altuera libre:** Etxebizitza-unitate guztietan gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da, komunetan, korridoreetan eta biltegi gisako barrundegi txikietan edo pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan izan ezik; aurreko horietan 2,25 metroraino jaitsi daiteke.

Salbuespen moduan, onartu ahal izango da gela, sukalde edo logelen zati batzuetan ere altuera murriztea, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk igarotzeko behar denean. Halako kasuetan, murriztutako altuera duen gela zatiaren azalera ezin izango da gelaren azalera osoaren % 10 baino handiagoa izan.

**3.8.- Solairuarteak:** Eskrituren bitartez badaudela egiaztatu daitezkeen solairuarteak etxebizitza gisa prestatu daitezke, baldin eta gutxieneko altuera libre 2,50 metrokoa bada solairuarteak beste etxebizitza baterako erabiliz gero edo 2,30 metro librekoa, "duplex" motako etxebizitzak izanez gero.

Eskrituren bitartez ezin egiaztatu daitezkeen solairuarteak ezin izango dira, inola ere, etxebizitza gisa prestatu.

**3.9.-Esekitokiak:** Esekitokietarako espazioak, ahal dela, etxebizitzaren kanpoaldean kokatuko dira eta, edonola ere, fatxadaren azaleraren barruan. Bestalde, 50 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago ez duten etxebizitzetan arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi liteke.

**3.10.- Segurtasuna fatxadako baoetan:** Baimenduta dago kanpora begira dauden baoak babesteko burdin sareak jartzea, baoaren barruan ipintzen baldin badira; dena den, burdin sareak ezin izango dira fatxadaren azaleratik atera.

**3.11.- Erabilera bateragarriak:** Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan, eskabidea aurkezten denean jada garatzen ari diren jardueren edota etorkizunean izan daitezkeen erabilera aldaketen ondorioz garatu daitezkeen jardueren ezaugarriak kontuan izanik, egoitza- erabilerarako egokitzapen proiektuan etxebizitza berri horren intsonorizazioa bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da.

### **3.12.-Zortasuna.**

Lokalak babesturiko etxebizitza bihurtzeko udalaren baimena hasierako finkaren gainean elementu komunetara –patioak, eta abar– iristearen inguruan egon daitezkeen zortasunen kaltetan izan gabe emango da.

Erabilera aldaketa izango duen lokaleko instalazio sareen igarobideak ez du beste batzuen gaineko bide-zortasunik sortuko. Horrela, beharrezkoa izango balitz, elementu komun berriak ezarriko lirateke instalazioak igaro ahal izateko.

### **3.13.-Postontziak eta kontagailuak.**

Etxebizitzara sartzeko bidea elementu komunetik egiten bada, kontagailuak elementu horretan kokatu beharko dira (atariak eta abar) lehendik daudenekin batera edo horiek dauden modu berean, baldin eta horiek zerbitzuaren arduradun diren kontpainiek ezarritako irizpideen arabera antolatuta badaude.

Sarbidea lokalarena propioa bada, ezin izango dira fatxadaren planotik atera.

## **4. artikulua.- Instalazioetarako baldintzak**

1.- Sukaldearen baldintzak:

Sukaldeak aireztapen naturala izan beharko du, hau da, kanpoaldera ireki daitezkeen leiho bat edo kanpoalderako ate bat, eta sukaldean arizetik sortutako keak eta gasak kanporatzeko sistema osagarri bat. Sistema horrek erauzgailu mekaniko bat izan beharko du, hodi bertikal independente bati konektatuta. Hori betetzea posible izango ez balitz, keak ateratzeko biderik gabeko ikatzezko iragazkidun multzo iragazle bat exijituko litzateke.

## 2.-Bainugelaren baldintzak:

Bainugelak edo komunak aireztapen naturala, mistoa edo mekanikoa izan ahal izango du. Azken bi kasu horietan, kanporaketarako hodi bertikal bati konektaturiko kanporaketa irekierak izan beharko dituzte edo, bestela, barruko patiora ateratzeko hodi horizontala.

## 3.- Keen kanporaketa:

3.1.-Ez da inolaz ere onartuko keak, gasak eta lurrinak modu askean ateratzeko bidea fatxadetan instalatzea edota patio komunetan jartzea, horiek sukaldeak, balkoiak eta leihoak aireztatzeko erabiliak izan ez badira jada. Horrelako ekintzetarako ez da baimenik emango, neurria behin-behinekoa izanda ere. Nahitaez, estalkitik kanporatu behar izango dira.

3.2.-Fatxadatik gas galdara edo berogailuek eragindako keak ateratzea baimendu ahal izango da, horretarako behar bezala justifikaturiko arrazoiak baldin badaude, betiere, aplikatu beharreko arloko araudiak ezarritako zehaztapen teknikoak betez.

3.3.-Galdara itxia edo tiro behartuzkoa izan beharko da.

## 4.-Girotzeko ekipamenduak:

4.1.- Kanpoaldeko lerrokaduran kokaturiko lokaletan girotzeko edo airea kanporatzeko jarritako ekipamenduak Plan Orokorrek ezarritakora egokituko dira.

4.2.- Aire bero edo hotzeko irteerak, horiek aire girotuko ekipamenduen hoztetik edota bero aldatzaileetatik etorritakoak direnean, fatxadara egin ahal izango dira, betiere, airearen kanporaketa bideratutako sareten bidez egiten bada. Horrela, airearen hondakin abiadurak 1 m/s baino txikiagoak izango dira, eta tenperaturaren maila termikoa 5°C baino txikiagoa, neurrak igarobideko hirurogei (60) cm baino gutxiagora edota espaloiairean eta bi koma bi (2,2) metroko altueraren artean eginez gero.

## 5.- Saneamendua:

5.1.- Etxebizitza berriak zorrotan nagusietara atxiki beharko zaizkie, edo bestela, etxe-sifoiak baino lehenagoko saneamendu sareko puntu bati edo eraikinaren erregistro putzuari.

5.2.- Tresna sanitarioak zorrotetik urrun dauden kasuan, orokorrean, hurrengo puntu hauek hartu beharko dira kontuan.

- Banakako sifoiak duten tresna batzuen, esate baterako, harrasken, garbitokien, konketen eta bideten, eta zorrotenaren arteko distantzia, ez da lau metrokoa (4 m) baino handiagoa izango, % 2,5 eta % 5en arteko maldekin.

- Banakako sifoiak duten beste tresna batzuen, esate baterako, bainuontzien eta dutxen, eta zorrotenaren arteko distantzia ez da lau metrokoa (4 m) baino handiagoa izango, % 10etik beherako maldarekin.

- Komun-ontziaren eta zorrotenaren arteko distantzia ez da metro batekoa (1 m) baino handiagoa izango, betiere, hodiari gutxieneko % 2ko malda ematea posible ez denean.

- Edozein sifoi-potoren (horrelakorik dagoen kasuan) eta zorrotenaren arteko distantzia ez da bi metrokoa (2 m) baino handiagoa izango. Hori bete ezean, aireztapen automatikoko balbula bat jarri beharko da.

- Tresna sanitarioaren eta sifoi-potoaren arteko distantzia ez da bi metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa (2,5 m) baino handiagoa izango.

6.- Euri uren kanporaketa.

Lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin eta gero, euri uren instalazioa birjarriko dela bermatu beharko da.

#### **5. artikulua.- Hezetasunen aurkako neurriak**

Hezetasunaren aurka babesteko, hurrengo neurri hauek hartu beharko dira:

a) Iragazgaiztea: barrualdetik eta kanpoaldetik, estaldura hidrofugoaren, margo iragazgaizlearen edo xafla iragazgaizleen bitartez.

b) Drainatzea:

Hormaren eta lurraren artean, drainatzen duen xafla baten bidez, edo bestela fabrikako barrualdeko orri bat eginez, 15 cm baino gehiagoko ganbera sortuz horren eta kanpoko hormaren artean.

Zoladura eta lurraren artean, zoladuraren azpitiko 15 cm baino gehiagoko legar estaldura bidez.

c) Drainatzearen urak kanporatzeko sarea: saneamendu sareari konektaturik, drainatzeko hodi perimetral baten bidez kanpoaldeko hormaren hasieran. Bestela, urak barruan biltzeko kanaletak izan beharko dira, kanpoaldeko eta barrualdeko orriaren artean.

d) Neurri zehatzak aplikatu beharreko hirigintza araudian exijituriko iragazgaitasun mailaren arabera zehaztuko dira.

#### **6. artikulua.- Isolamendu termikoa**

Etxebizitzak isolamendu osoa izango du, ongizate termikoa bermatzeko eta energia eskaria gutxitzeko. Horretarako, hurrengo irizpideak errespetatu behar izango dira:

a) Hurrengo elementuak isolatuko dira, horien transmisio termikoa kontuan hartuta:

-Fatxadak

-Berogailurik ez duen lurraren gaineko edo lokalaren zorua.

-Mehelinak

-Baoak (leihoak eta atek), fatxadaren orientazioa kontuan hartuta.

b) Zubi termikoak ekidingo dira.

c) Azaleko kondentsazioak mugatu egingo dira itxituretan:

Azaleko kondentsazioak, barrualdean lizunak eratzea eta interstizialak ekiditeko. Horrela, izaten badira ere, ez dute itxituren prestazio termikorik txikituko.

d) Baoek (leihoak eta atek) iragazkortasun mugatua izango dute airearen aurrean, aplikatu beharreko hirigintza araudiarekin bat etorriz.

## **7. artikulua.- Baldintza estetikoak**

Hiriko giroak babesteko, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua egiterakoan kontuan hartu beharko da etxebizitza hori zein eraikinetan dagoen, tratamendua eraikin horren osaerari eta materialei egokitzeko. Aurkezten den proiektuan irudien bidez justifikatu beharko da fatxada guztietan hala egingo dela. Fatxadaren gaur egungo argazkiak erantsiko dira.

Etxebizitza berrien fatxaden aurrealdeek bao osoak beteko dituzte ostiko edo zutabeen artean. Adierazitako baldintza hori betetzen ez duten konponbideak ez dira onartuko.

Sarbidea zuzenekoa den kasuan, ez da bebarrurik onartuko, eta fatxadaren lerrokatutatik ezin izango da 25 cm baino gehiago atzeraeman.

## **8. artikulua.- Irisgarritasun-baldintzak**

Etxebizitza berrietarako sarbidea haien eraikinaren barne zirkulaziorako elementu komunen bidez egin beharko da. Sarbide hori posible izango ez balitz, eta dagokion proiektu teknikoan behar bezala justifikatzen den bitartean, aurrean duen eraiki gabeko espaziotik sartzeko baimena eman ahal izango litzateke, horrek etxebizitza modulu batera edo gehiagoetara sartzeko balio izango duela. Hortaz, atarizat hartuko da, neurrien aldetik nahitaez bete beharreko baldintzak izango dituela.

Bi kasuetan, komunikazio horizontalei dagokienez, Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko

68/2000 Dekretuaren "Eraikinetako irisgarritasun- baldintza teknikoak" izenburua duen III. Eranskinean ezarritako arauak betetzea exijituko da.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik ("atari" berri batetik) dagoen kasuetan, lehen aipaturiko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuarekin bat etortzeko egin behar izan daitezkeen obrak familia bakarreko etxearen berrikuntzat hartuko dira.

## **9. artikulua.- Erabilera aldaketa eta obren lizentziarako prozedura**

### **9.1. art.- Aurretiko kontsulta**

Dena delako lokala I. Eranskinean agertzen direnen artean dagoen jakiteko, aurretiko kontsulta egin ahal izango da (EZ da derrigorrezkoa), lokala etxebizitza gisa prestatu daitekeen edo ez aldeztu aurretik jakiteko, hain zuzen ere. Eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

a.- Erabilera berria justifikatzen eta zehazten duen memoria. Bertan lokalaren azalera beren beregi azaldu behar da, baita irisgarritasunaren arazoa konpontzeko proposamena ere.

b.- Finkaren egoera adierazten duen kokapen- planoak, behar adinako eskalan egindakoa. Bertan eraikin exentua osoa edo haren etxe-uhartea mugatuko duten espazioak agertu beharko dira –herri bideak edo espazio pribatiboak-. Plano horretan adierazita egon behar dira etxe-uhartearen orientazioa, lerroakadurak eta sestra ofizialak eta etxe-uhartearen erdiko perimetroa edo partzela-patioen kokalekua, halakorik badago; halaber, lehendik dagoen eraikinak lerroakadura eta sestra horiek betetzen dituen edo ez adieraziko da.

c.- Oinplanoaren eta fatxaden planoak, 1/100 eskalakoak. Erabat ulertzeko beharrezkoak diren sekzioak izango ditu.

d.- Lokalaren argazkiak.

Udaleko zerbitzu teknikoek, dagokion txosten teknikoaren bitartez, lokala bertan etxebizitza bat jartzeko egokia den baloratuko dute, ordenantza honetan bizigarritasun-baldintzei buruz ezarrita dauden irizpideen arabera.

Txosten hori hiru (3) hilabeteko epean eman beharko da, eskabidea aurkezten denetik aurrera zenbatzen hasita.

3.- Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta kontsultaren aldeko txosten teknikoa badauka, eskatzailea den pertsona fisikoak edo juridikoak lokal hori etxebizitza gisa prestatzeko zein baldintza bete behar diren jakingo du.

## **9.2. art.- Erabilera aldatu eta obrak egiteko baterako lizentzia**

1.-Aurretiko kontsulta badago, lokalaren ezaugarriak ezagutuko dira. Halakorik ez bada egon, lokala I. Eranskinean dakarrenaren arabera erabilera aldaketa baimendu daitekeen kaleetan dagoela egiaztatu eta gero, prozedura xede horretarako aurkeztu beharko den eskabidearen bidez hasiko da; horrezaz gain, erabileraz aldatu nahi den lokalaren titulartasuna egiaztatu beharko da, Jabetza Erregistroak emandako ziurtagiri soila (eguneratua) gutxienez aurkeztuz.

Eskabidearekin batera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira, teknikari eskudunak idatzi eta sinatuta:

-Ondokoak biltzen dituen burutzapen-proiektua:

- a) Memoria deskriptiboa eta justifikatzailea.
- b) Eranskin teknikoak
  - EKT egiaztagiria
  - Irisgarritasuna
  - Obraren Kontrolari buruzko plana
  - etab...
- c) Baldintzen agiria
- d) Aurrekontu banakatua
- e) Segurtasun eta Osasuneko Oinarrizko Azterlana
- f) Etxebizitza erabiltzeko eta mantentzeko eskuliburua.
- g) Planoak
  - Kokapen-planoa eta lokalaren argazkiak
  - Arkitekturako planoak eta kotatutako planoak
  - Instalazioak
  - Akaberak, arotzeria, errementaritza, eraikuntza-apaingarriak
  - etab...

Lizentzian ezarritako epean bukatuta egon beharko dira obrak. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta luzapena eman ahal izango da, Udalak erabakitzen badu.

2.- Udaleko zerbitzu teknikoek, dagokion txosten teknikoaren bitartez, lokala bertan etxebizitza bat jartzeko egokia den baloratuko dute, baita burutzapen-proiektuan nola gauzatuko den ere, ordenantza honetan bizigarritasun-baldintzei buruz ezarrita dauden irizpideen arabera.

3.- Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badauka, eskumena duen udal organoak erabilera aldatu eta obrak egiteko lizentzia emango du eta erabakian bertan jarduerari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa jakinaraziko du. Erabilera aldatzeko beharrezko hirigintza lizentzia eman ahal izango duen organoa, Udalbatzako alkatea izango da.

Titularrak ez du obrak hasteko baimena izango hitzarmen-kontratua sinatzen eta lizentzia eta hitzarmen-kontratua Jabetza Erregistroan inskribatzen ez dituen bitartean.

4.- Erabilera aldatzeko eta eraikitzeko baimena lokalaren jabeak eta alkateak sinatuko duten hitzarmen-kontratuaren bidez gauzatuko da. Bertan, hirigintzako kargak nahiz horiek ordaintzeko modua aurreikusi eta kuantifikatuko dira.

Agiri horretan bertan lokalen gehienezko salmenta-prezioa arautuko da, Udal Etxebizitza Tasatuak arautzen dituen Udal Ordenantzan ezarritakoaren arabera. Era berean, Basauriko Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea zehazten da eta subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, eta, azkenik, eskuratzailleek bete beharreko gainerako betekizunak jasoko dira.

Aipatutako hitzarmen-kontratua, erabilera aldatzeko eta obrak egiteko lizentzia ematen denetik gehienez ere hilabeteko (1) epean sinatu beharko da. Eskatzaileari egotzi ahal zaion arrazoiren batengatik dokumentu hori sinatzen ez bada, prozedura hasierara arte atzeratuko da, hau da, beste eskabide bat aurkeztu beharko du, eta ordura arte emandako lizentziek ez dute ondorerik izango.

Sinatu beharreko hitzarmen-kontratuaren eredia II. Eranskin gisa erantsi da.

5.- Aurreko guztia gainerakoen eskubideei kalterik eragin gabe egingo da, eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontalean titulua aldatu ahal izango da.

6.- Erabilera aldatzeko eskubidea eta obren baimena hitzarmen-kontratu hori sinatzean eta hirigintzako kargak abonatu eta gero lortuko da, gauza biak aldi berean egin behar direla.

7.- Erabilera aldatzeko lizentzia eta obren baimena eskualdatu ahal izango da, haren ondoriozko eskubide eta betebeharrekin batera.

8.- Lizentzia hau eta hitzarmen-kontratua Jabetza Erregistroan inskribatuko dira batera. Udalari inskripzio horren egiaztatzea emango zaio. Baldintza hori obra hasteko eta ondoren lehen erabilerako lizentzia eskatzeko nahitaezkoa izango da. Hortaz, obrak hasteko baldintza izango da lizentziaren baldintzak Jabetza Erregistroan inskribatu izanaren egiaztatzea aurkeztea.

9.- Ebazteko epea. 3 hilabete, agiri guztiak aurkezten direnetik aurrera zenbatzen hasita.

10.- Obra lizentziaren titularra izango den pertsona fisikoak edo juridikoak berau eskualdatu ahal izango du baina Udalari baimena eskatu beharko dio, eta horrek bidezko erabakia hartuko du. Dena den, horrekin batera erabilera aldatzeko lizentziaren ondorioz eskuratutako eskubideak eta hitzarmen-kontratuan xedatutakoak ere eskualdatuko direla hartu beharko da aintzat. Jakinarazpen hori eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak sinatu beharko dute.

11.- Erabilera aldatzeko eta obrak egiteko lizentzia lortu duen lokalak, burutzapen-proiektuko obren ondoren, udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa izango du eta horren ondorioz, halako etxebizitzaren baldintzei atxikita egongo da (saltzeari begira, etorkizunean eskualdatzeari begira eta abar).

### **9.3. art.- Lehen erabilerako 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.

Obra bukatu eta lehen erabilerako lizentzia eman ondoren, norbait bizi beharko da etxebizitzan, lehen erabilerako lizentzia eman eta hurrengo sei hilabeteko epean.

Hori bete ezean, erabilera aldatzeko lortutako eskubidea galduko du interesdunak, eta zigor gisa, hirigintzako kargen truke ordaindutako zenbatekoaren erdia soilik itzuliko zaio.

Etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentzia emandakoan eta ezarritako epearen barruan etxebizitzan benetan norbait bizi dela egiaztatutakoan egingo da erabilera aldaketa gauzatu izanaren behin betiko ziurtagiria.

### **10. artikulua.- Hirigintzako kargak**

1.- Beheko solairuetan egoitza-erabilera berriak egokitzeak, alde batetik, jabeen balio-gehikuntza ekartzen die, eta bestetik, etxebizitzaren kopurua gehitzeak berdeguneetarako eta gunen libreetarako lurzorua gehitzea eskatzen du; halaber, baliteke urbanizazioa nahiz zerbitzuen azpiegiturak egokitu behar izatea. Alde horretatik, ordenantza honetan hirigintzako karga honen ordainketa arautzen da: etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko berrogeita hemezortzi euroko (58 €) zenbatekoa (2008. urtean) aplikatuz ateratzen den karga. Emaitzako zenbateko hori kasurik kasu kalkulatu da, eta interesdunarekin sinatuko den hitzarmen-kontratuan azalduko da.

Lokala etxebizitza gisa egokitzean, Irisgarritasuna Sustatzeko Legean ezarritako parametroak bete behar badira, eta zehazki 68/2000 Dekretuaren III. Eranskineko "Etxebizitzen barruko baldintzak" izenburuko 10.2 artikuluan ezarritakoa bete behar bada, tasan % 50eko kenketa aplikatuko da.

2.- Ordenantza indarrean izango den lehen urterako (2008.enerako) ezartzen den zenbateko hori urtero eguneratuko da Euskal Autonomia Erkidegorako Estatistika Institutu Nazionalak ezartzen duen Kontsumo Prezioen Indizearen (KPI) arabera.

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

Diru-sarrera horiek udalaren lurzoru-ondareztat hartuko dira.

### **. 11. artikulua.- Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa**

Udalak erregistro bat sortuko du, erabileraz aldatzeko baimendu dituen lokal guztiak inskribatzeko.

### **. 12. artikulua.- Ziurtagiriak egitea**

Egindako aldaketa egiaztatzeko interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu Udalak.

### **. 13. artikulua.- Hiri-lurren Katastroa jakinaren gainean jartzea**

Lehen erabilerako lizentzia lortutakoan, hau da, jatorrian hirugarren sektoreko lokalerako erabili behar zen gunen batean etxebizitza-erabilera zehaztutakoan, Udalak inguruabar horren berri emango dio Basauriko Udaleko Zergen Arloko Katastro Bulegoari, ondore egokietarako.

## **I. Eranskina.- PLANOAK**

### **1-OINPLANOA, AURKIBIDEA**

### **2-OINPLANOA, B orria**

### **3-OINPLANOA, B-D-E orria**

### **4-OINPLANOA, A1 orria**

### **5-OINPLANOA, A2 orria**

**6-OINPLANOA, A-G orria**

**7-OINPLANOA, C1 orria**

**8-OINPLANOA, C2 orria**

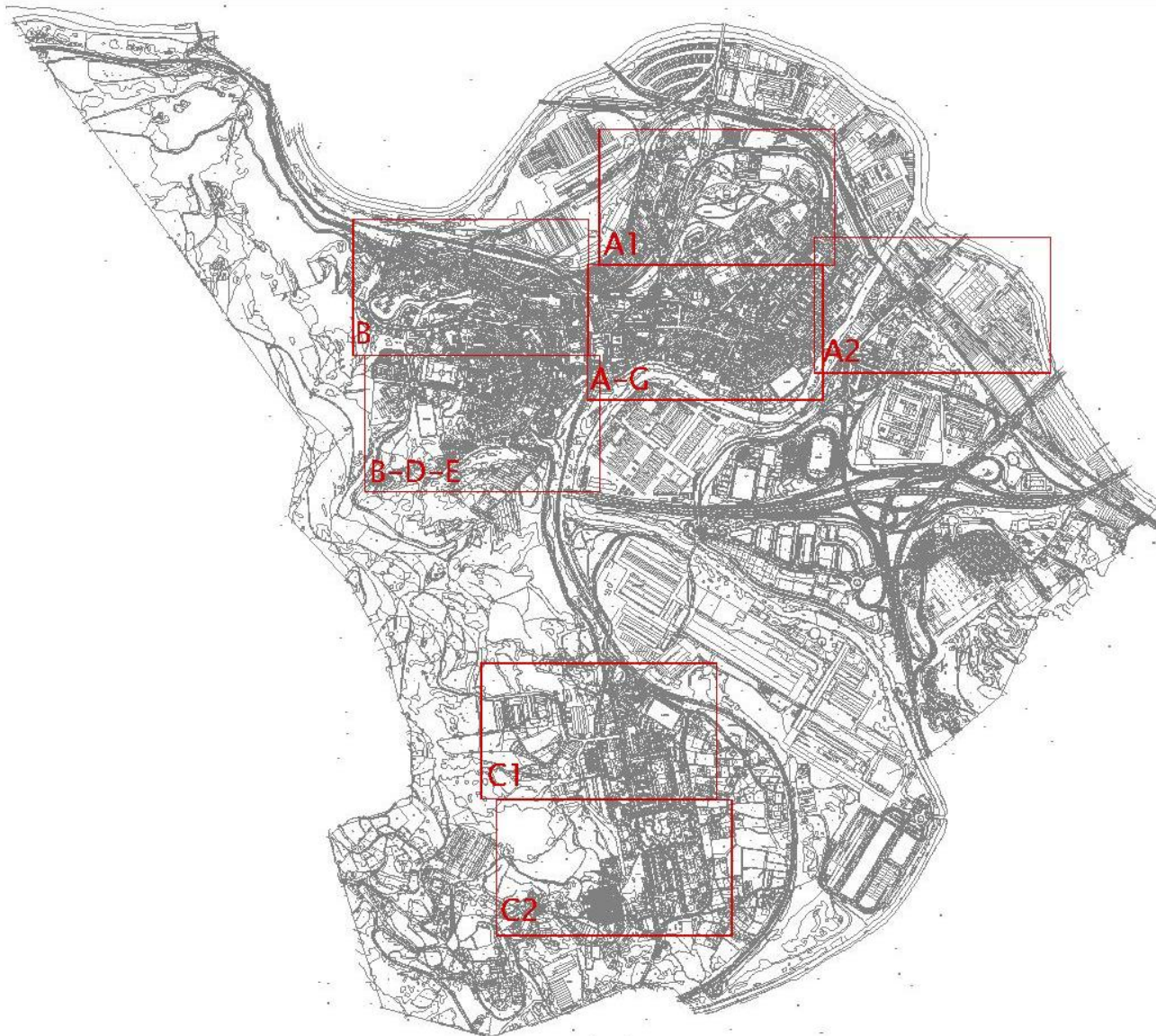
**Oharra: Ordenantza honen I. Eranskinean zein kaletan baimendu daitekeen lokalen erabilera aldaketa (hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza-erabilerara) azaltzen da. Ez dira azaltzen Basauriko HAPOn jasotako zehaztapenak, hala nola, antolamendutik kanpoko eraikinak eta abar. HAPOn jasotakoa eta udal ordenantza honetan jasotakoa aztertu beharko da.**

Merkataritza-, bulego- edota industria-erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko lizentzia eskuratzearen ondoretarako, ordenantza honen aplikazio-eremutik salbuesten dira PERCO programaren onuradun diren kaleetako eraikuntza-elementuak eta antolamendu espresutik edo antolamendu geroratutik kanpoko egoeran dauden eraikinak.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo dauden kaleen deskribapena (planoak erantsi dira):

- Lehendakari Agirre Zk. bakoitiak 1 - 91  
Zk. bikoitiak 2 - 80
- Kareaga Goikoa Zk. bakoitiak 51 - 113  
Zk. bikoitiak 14 - 52
- Nafarroa Zk. bakoitiak 1 - 15 (Udaletxetik hasita)  
Zk. bikoitiak 2 - 18
- Kale Nagusia (Udaletxetik) Zk. bakoitiak 1etik Anbulatorioraino  
(Udaletxetik) Zk. bikoitiak 2 - 42
- Autonomia Zk. bakoitiak 1 - 9 (merkatua)  
Zk. bikoitiak, guztiak
- Begoñako AndraMari Zk. bakoitiak 1 - 21  
Zk. bikoitiak 2 - 18
- Balendin de Berriotxo Zk. bakoitiak 1 - 27  
Zk. bikoitiak 2 - 42
- Plaza Solobarria Kale horretara begira dauden fatxada guztiak





Áreas con locales susceptibles de ser habilitados como vivienda

## AREAS

### URBANO RESIDENCIAL

A/ ARIZ-BENTA

B/ KALERO -BASOZELAI

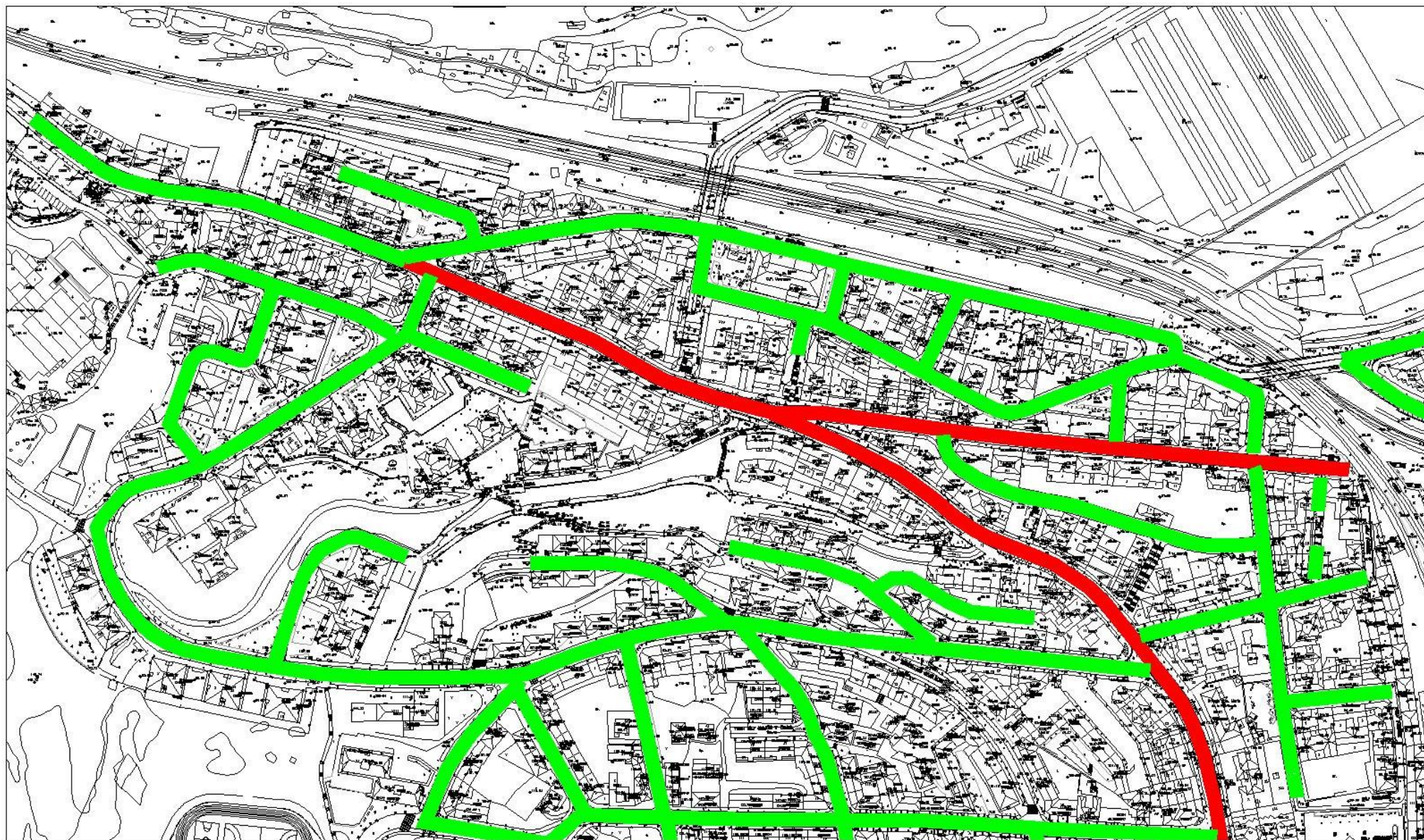
C/ SAN MIGUEL

D/ C.D. BASCONIA

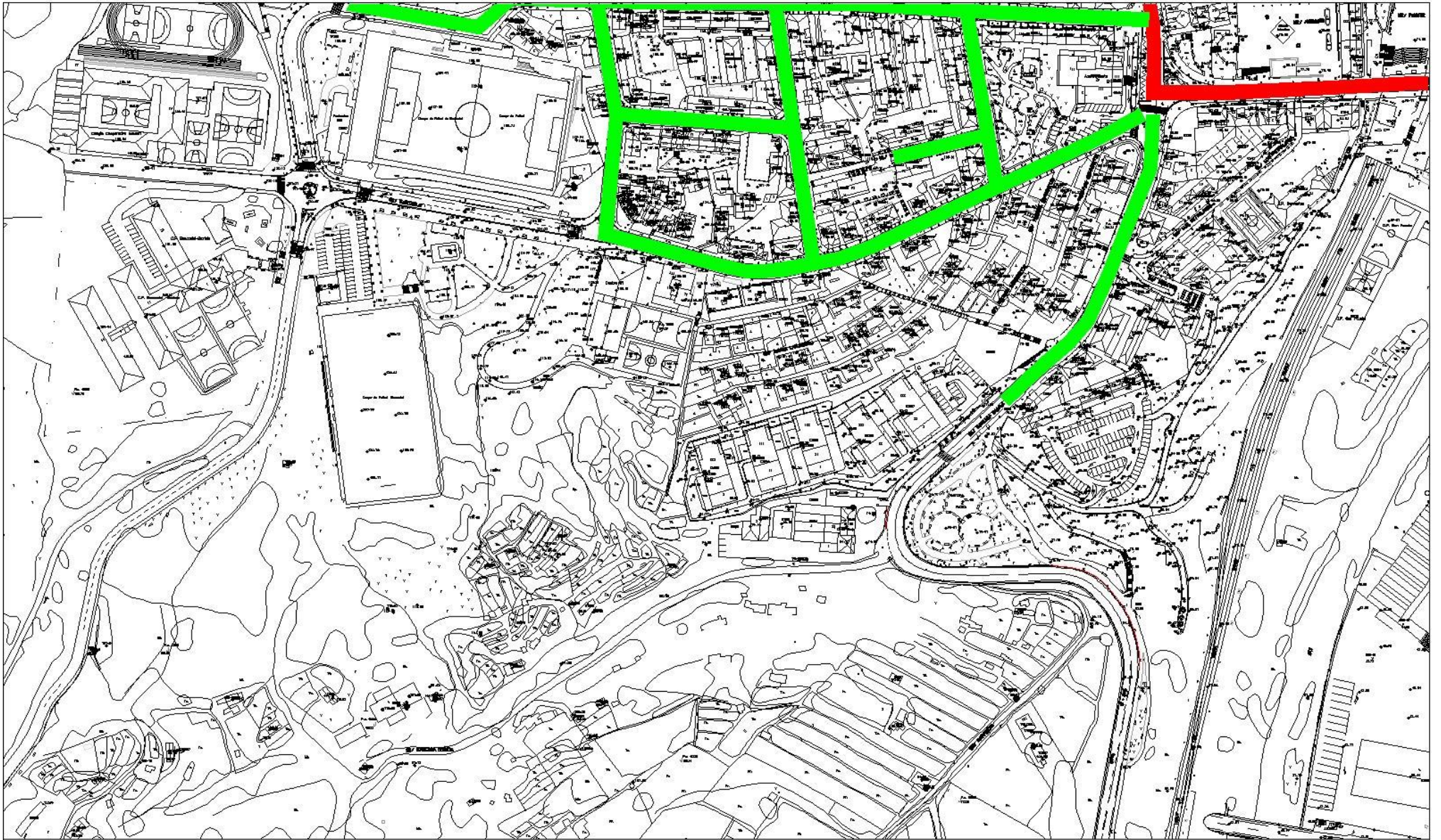
E/ KANDA- LANDABURU

G/ IBAIGANE

H/ URIARTE AUZOTEGIA



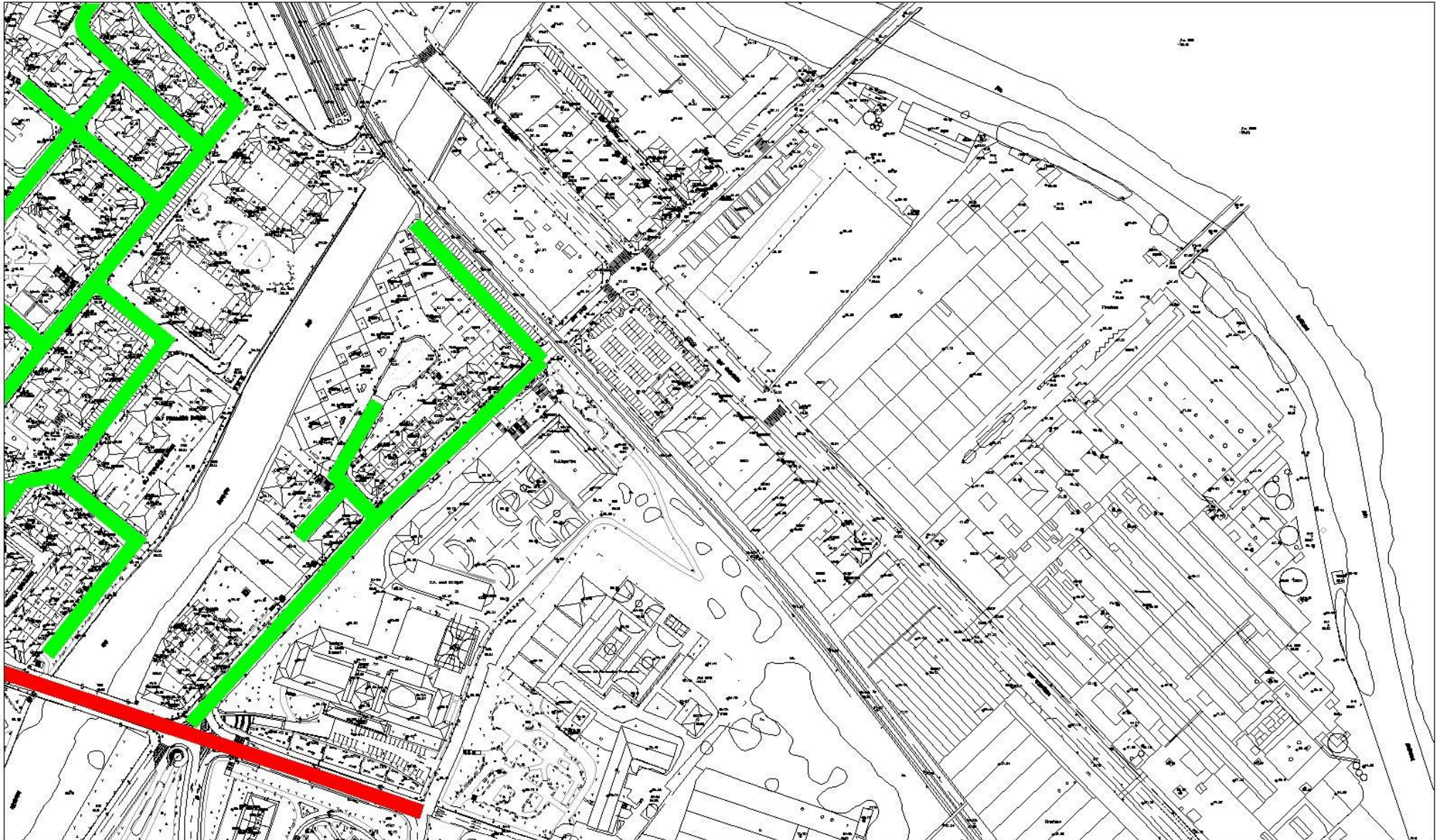
 EIES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



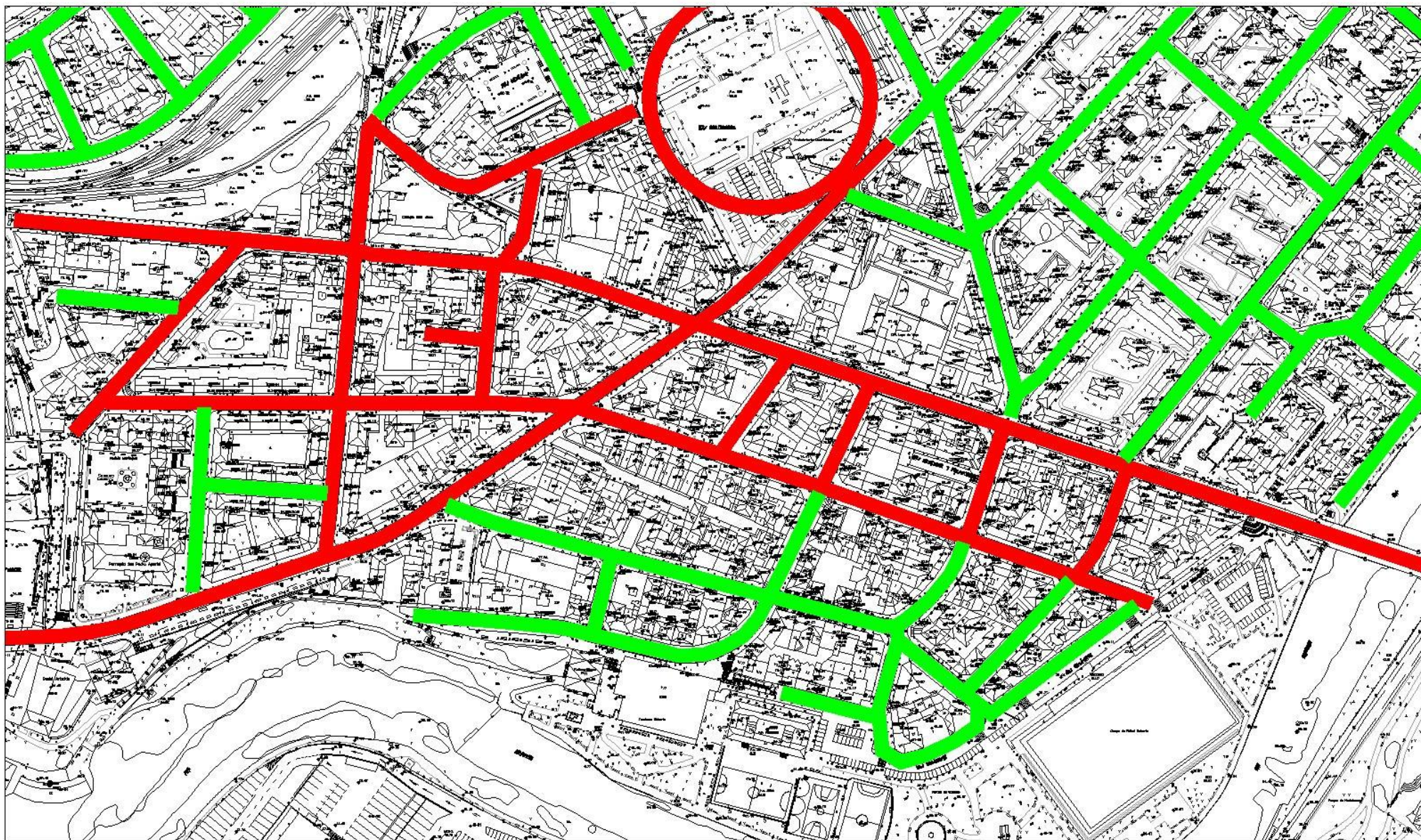
FIES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



 EIES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



— EIES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



 EIES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



EJES COMERCIALES BASICOS (PERCO)



EJES COMERCIALES BASICOS (PERCO)

## **II. Eranskina.- Hirugarren sektoreko edo beste bateko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko hitzarmen-kontratuaren eredia**

Hirugarren sektoreko edo beste bateko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko ..... zenbakidun hitzarmen-kontratua

Basaurin, 200...(e)ko .....ren .....(e)(a)n

### **HONAKOAK BILDU DIRA**

Alde batetik, .....jauna/andrea, adinduna, Basauriko Udaleko Alkate-Udalburua, ..... NAN zk. duena.

Eta bestetik, ..... jauna/andrea, ..... NAN zk.duna, helbidea ..... –n duena eta bere izenean jarduten duena.

### **AURREKARIAK**

Lehenengoa: ..... jauna/andrea ..... kaleko/etorbideko/plazako ..... zk.an dagoen lokal baten jabea da. Lokal horren azalera ..... metro karratukoa da (..... m<sup>2</sup>).

Bigarrena: 200..(e)ko .....ren ..... (e)(a)n, lehenengo aurrekarian adierazitako lokala hirugarren sektoreko edo beste bateko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko lizentzia eskatu zuen.

Hirugarrena: Alkate-Udalburuak, 200..(e)ko ..... ren .....(e)ko erabakiaren bidez, ..... jaunak/andreak egindako eskabidearen aldeko txostena egin zuen. Halaber, lokal horren erabilera aldatzeko eragiketari egotzi ahal zaizkion hirigintzako kargen zenbatekoa ezarri zuen: ..... euro.

Laugarrena: 200..(e)ko ..... ren ..... (e)(a)n, ..... jaunak/andreak Udalean idazki bat aurkeztu zuen; horren bidez, adierazitako lokala hirugarren sektoreko edo beste bateko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatu ahal izateko hitzarmen-kontratua Udalarekin sinatzeko prest dagoela adierazi zuen, arestian aipatutako 200...(e)ko .....ren ..... (e)ko erabakian azaldutako baldintzekin.

Alde biek hitzarmen-kontratu hau gauzatzeko gaitasun eta eskumen osoa aintzatetsi diote elkarri eta, ondore horretarako, dokumentu hau sinatu dute, ondoko estipulazioen arabera:

### **ESTIPULAZIOAK**

Lehenengoa: Udalak, ..... banaketa-arloan, ..... kaleko/etorbideko/plazako ..... zk.an dagoen eta ..... metro karratu (.....m<sup>2</sup>) dituen lokalaren hirugarren sektoreko edo beste bateko erabilera etxebizitza-erabilerara aldatzeko baimena eman du, jarraian adierazita datozen estipulazioen arabera.

Bigarrena: Lokal hori etxebizitza bihurtzeko, egoera horrek sorrarazten dituen hirigintzako kargak ordaindu beharko dira. Karga horiek 58 euro izango dira, erabilera

aldaketaren eta obren ondoriozko etxebizitzaren azalerako erabilgarriko metro karratu bakoitzeko. Emaizazko etxebizitza udal etxebizitza tasatuen kategorietako batean sartzen da eta ondorioz Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzan ezarritakoa bete beharko du, salbuespen eta guzti.

Adierazitako zenbatekoa egintza honetan bertan abonatzen da, eta hitzarmen-kontratu hau izango da ordainketa-gutun formala.

Hirugarrena: Lokala hirugarren sektoreko erabileratik edo beste batetik etxebizitzara aldatzeko baimen hau, jabetza eskubidea zainduta eta gainerakoen eskubideei inolako kalterik eragin gabe emango da. Halaber, behar izanez gero, esku-hartzearen ondorioz jabetza horizontalaren titulua aldatu ahal izango da.

Laugarrena: Erabilera aldaketa gauzatzeko, interesdunak etxebizitza moldatzeko obra egokiak egin beharko ditu, aginduzko udal lizentzia lortu eta gero.

Bosgarrena: Hitzarmen-kontratu hau sinatzen denetik 18 HILABETEKO epean, egin beharreko obrak eginda egon beharko dira, lehenengoz erabiltzeko lizentzia lortuta, eta etxebizitzan norbait bizi beharko da, baldin eta obrak hasteko luzapenik eman ez bada. Hori bete ezean, erabilera aldatzeko lortutako eskubidea galduko da, eta zigor gisa, hirigintzako kargen zenbatekoaren erdia soilik itzuliko da.

Seigarrena: Etxebizitza berria lehenengoz erabiltzeko lizentzia emandakoan, eta benetan bertan norbait bizi dela behar bezala egiaztatutakoan, Udalak erabilera aldaketari eta lokalaren etxebizitza-izaerari buruzko behin betiko egiaztagiria egingo du.

Zazpigarrena: Lehentasunez erosteko eta atzera jotzeko eskubidea eratuko da Basauriko Udalaren alde eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde. Hortaz, etxebizitza berriaren titularrak etxebizitza hori kostubidez eskualdatzen badu, Udalak lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du, honako baldintzekin:

-Lehentasunez erosteko eta atzera jotzeko eskubidea iraunkortasunez gauzatu ahalko da; izan ere, Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioak izaera hori du (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarria).

-Lehenengo, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan, etxebizitzaren gehienezko prezioa honela kalkulatu da: azalera erabilgarria, bider ABBOE etxebizitzetarako Eusko Jaurlaritzako Sail eskuduneko sailburuaren Agindu bidez Basauri udalerrian ezarritako salmenta-prezioari 2 aplikatuta ateratzen den kopurua.

-Jabetza bizien artean besterentzeko, udal-administrazioaren eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioaren baimena lortu beharko da, lehentasunez eskuratzeko eskubidea ziurtatzearen ondoretarako.

-Udalak, jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik 3 hilabeteko epean, eskuratzeko eskubide hori gauzatzeko ebazpena eman beharko du, eta, epe horretan gauzatu edo ebazpena eman ezean, eskubide hori iraungi egingo da, jakinarazitako eskualdaketari dagokionez.

-Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak –udal-administrazioak lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ezean–, jakinarazpen osoa eta frogagarria egin eta hurrengo 30 egun naturaletan, eskubidea gauzatu eta berariaz ebatzi ezean, baimena isilbidez eman dela ulertuko da eta jabeak besterendu ahalko du, baina ordenantza honetan eta hitzarmen-kontratuan ezarritako mugak bete beharko ditu.

- Udalak jabetza eskuratzegatik abonatu behar duen prezioa, hasieran eskuratzeko ordaindu zen berbera izango da, KPIren igoera aplikatuz eguneratuta.

-Kasuan kasu, higiezinan hobekuntzak eta mantentze-lanak egin badira, besterentzeko prezioa handituko da, baldin eta udal-administrazioak obra horiek ondore horretarako onartu baditu, balorazioa eta balio galera finkatuta.

Zortzigarrena.- Erabilera aldatzeko eta eraikitzeko lizentzien ondoriozko etxebizitzaren eskuratzailleek honako betekizuna bete beharko dute: beste etxebizitzarik ez izatea, aurreko bi urteetan zehar, bai jabetzan (osoan nahiz azalekoan), bai bizitza osorako gozamenerako eskubide errealean; hori, duten etxebizitzak etxebizitzaren beharra zehaztu duen autonomia-araudian ezarritako salbuespenak kontuan hartuta edo Plan Orokorreko Hirigintza Arauetako etxebizitzako gutxieneko programetako baldintzarik betetzen ez dituen kasuetan.

Bederatzigarrena.- Etxebizitza horrek eskuratzaille onuradunen ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko du.

Hamargarrena: Hirigintzako hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko edo obra berria adierazteko eskrituran sartuko da.

Eta ados daudela azaltzeko, alde biek agiri honen ale bi sinatu dituzte, hasieran zehaztutako leku eta egunean.

---