

**AURRETIK UDAL LIZENTZIARIK EDUKI GABE
HIRIGINTZA IZAERAKO EGINTZAK GAUZATZEKO EDO EGITEKO
AHALMENA EMANGO DUTEN AURREKOMUNIKAZIOAK
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA**

HITZAURREA. ZIOEN AZALPENA

Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006/123/EE Zuzentarauak, barne merkatuko zerbitzuei buruzkoak (Zerbitzuen Zuzentarau bezala ezagutzen denak), hainbat xedapen orokor onartu zituen, horien helburua zelarrik alferreko edo neurri gabeko trabak kentzea edonon kokatzeko askatasunaz baliatzeko.

Zuzentaraia onartu zenetik, Estatuak eta Autonomia Erkidegoak ere arau batzuk onartu dituzte euren barne-araudietan hura txertatzeko (Estatuan 17/2009 eta 25/2009 legeak eta Autonomia Erkidegoan 7/2012 Legea...) eta horrek eragin nabarmena du hirigintza-lizentziak emateko udal eskumenetan. Krisi finantzario eta ekonomikoaren esparruan ere zenbait neurri hartu dira, eragin zuzena dutenak lizentziak emateko araubide administratiboan (2/2011 Legea, ekonomia iraunkorrarena; 12/2012 Legea, merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriak ezartzeari buruzkoa...). Arau horiek guztiek helburu bat dute, eta da orain arte alde zuzeneko lizentzia lortu beharra zeukaten ahalmenak gauzatzeko tramitazio administratiboa erraztu eta arintzea.

Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorrean ere (5.1.01, 5.2.06 eta 5.2.09 artikulua) aurreikusita dago udal ordenantza baten bidez aukera izatea hirigintza-ahalmen jakin batzuk erabiltzeko alde zuzeneko lizentzia lortu beharrik ez izatea, eta, horren ordez, besterik gabe, horien hasiera komunikatzea.

1999tik Udalak "Jakinararen gainean jartzeko obrei buruzko ordenantza" erabiltzen du garrantzi txikiko obrak arautzeko. Obra horiek alde zuzeneko lizentzia lortzetik salbuetsita daude, eta nahikoa dute Udalari horien berri ematea.

Jarduerei dagokienez, ordenantza bidezko araubide berezirik ez badago ere, 2010etik aurrera Udalak pixkanaka baztertu egin ditu jarduera-lizentziaren aurreko irekitze-lizentziak, eta horien ordez lege berrietan aurreikusitako aurrekomunikazioak eskatu ditu.

Plan orokorreko aurreikuspenak garatuz eta indarrean dagoen legediaren testuinguruan sartuta, ordenantza honen helburua da aurrekomunikazioaren prozeduretan sar daitezkeen obren araubidea zabaltzea eta eguneratzea, bai eta alde zuzeneko lizentziarik behar ez duten jardueretan aritzeko edo instalazio jakin batzuk martxan jartzeko hasiera arautzea ere.

ORDENANTZAREN TESTUA

I. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

1. Gauzatzeko edo egiteko Zarauzko Udalaren alde aurreko lizentziarik behar ez duten hirigintza izaerako egintzak arautzea da ordenantza honen xedea (lurzorua eta eraikuntzaren transformazioa eta erabilera).

2. Aldez aurreko lizentzia eskatu beharrik ez izateak ez du salbuesten indarrean dagoen hirigintza-araubidera egokitu beharretik, ez eta aplikagarri zaion beste edozein araubideren debeku eta mugak errespetatzetik ere. Aurrekomunikazioa aurkezteak ez du legitimatuko udal hirigintza planeamenduaren eta ordenantzaren aurkako obra edo erabilerarik. Jarduera horien aurrean Udalak eskumen hauek izango ditu: ikuskatzekoa, egiaztatzeak eta kontrolak egitekoa, hirigintza-araubidea berreskuratzea eta legetan ezarritako zigorrak jartzekoa.

2. artikulua. Prozeduraren arau orokorrak

1. Ordenantzak araututako kasuetan, jarduera-mota bakoitza hasteko beharrezkoa izango da aldez aurretik Udalari komunikatzea, beti ere ondorengo artikuluetan adieraziko diren baldintzetan.

2. Aurrekomunikazioa aurkezteak (jarduera mota bakoitzean eska daitekeen dokumentazioarekin batera) gaitu egingo du jarduera hori gauzatzeko edo hasteko, ondorengo tramiteen zain egon beharrik gabe.

3. Aurkeztutako dokumentazioa nahikoa ez bada 15 eguneko epea emango da hura osatu edo konpontzeko; bitarte horretan etenda geldituko da jarduera gauzatzeko ahalmena. Aurrekomunikazioarekin batera aurkeztutako dokumentazioa nahikoa bada, prozedurak aurrera jarraituko du beste luzamendurik gabe.

4. Komunikatutako jardueraren aldeko txostena egiten denean, aurkeztu zuenari jakinaraziko zaio aldeko ebazpena edo berri jasotzea, eta bertan adieraziko da zein arau bete behar diren obrak egiteko edo jarduera edo instalazioan aritu edo funtzionatzeko.

5. Lurzoru publikoan jarduerak egin behar badira (elementu lagungarriak – edukiontzia, aldamiok, etab. – jarri, zangak ireki, edo beste batzuk) aldez aurretik baimena eskatuko zaio Udalari, arlo horietan eskumena duen udal zerbitzuaren bitartez.

6. Espedientea bukatu ahal da, baita, komunikatutako jarduerari udal baimena ukatzeko egindako ebazpen arrazoitu batekin. Ebazpen horren jakinarazpenean, baimena ukatzeko arrazoiak zehaztuko dituen txostena edo txostenak aipatuko dira.

3. artikulua. Zergak

1. Ordenantza honetan araututako hirigintza izaerako jarduerak zorrak sortuko dituzte, ordenantza fiskaletan jarritakoarekin bat etorritz.

2. Aurrekomunikazioa aurkeztearen bidez egiten diren obrak zerga-gai izango dira, ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA OBREN GAINEKO ZERGAREN ondorioetarako. Obren legezotasuna kontrolatzeko eta frogatzeko jarduera administratiboa, bai eta komunikazioa aurkeztu ondoren hasten diren jarduerenak ere zerga-gai izango dira, ZERBITZU PUBLIKOAK ESKAINTZEAGATIK ETA JARDUERA ADMINISTRATIBOAK BURUTZEAGATIK ORDAINDU BEHARREKO TASEN ondorioetarako (agiriak eta hirigintza-lizentziak egin eta izapidetzea).

4. artikulua. Interpretazioa

Alkatetzari eta hirigintza arloko udal zerbitzuei dagokie ordenantza honen interpretazioa egitea. Hori formalizatzeko barne-jarraibide batzuk jarriko dira eta horiek Udalaren web orrian argitaratu ahalko dira, duten garrantziaren arabera eta interpretazioak izan dezakeen interes orokorra kontuan hartuta.

II. OBRAK

5. artikulua. Aurretik udal lizentziarik behar ez duten obrak

1. Orokorrean obrak egiteko aurretiko udal lizentzia lortu beharretik salbuetsita egongo dira, udal irizpide arrazoituaren arabera, jarduera arruntak direnak eta garrantzi urbanistiko, eraikuntza-tamaina eta zailtasun tekniko eskasa dutenak. Ez dute tratamendu hori jasoko ERAIKUNTZAREN ANTOLAMENDUARI BURUZKO LEGEAREKIN bat etorritz eraikuntza-proiektua behar dutenak, edo aurretiko lizentzia eskatzen duen jarduera edo instalazio sailkatua jartzeko egiten direnak.

2. Horrelako obretan, obrako udal lizentziaren alde aurreko eskaeraren orde, aurretiko komunikazio bat aurkeztu ahalko da, hirigintza arloak adierazitako zehaztapen eta baldintzekin. Argibide modura (eta ez zehatz-mehatz) ondoren deskribatutako obrak sartzen dira, baldin eta egiturazko elementurik aldatzen ez bada:

- a) Etxebizitza eta lokaletako barne-berrikuntza partziala. Atal honetan sartzen dira, esate baterako, akaberak ordezkatu eta/edo aldatzea, barruko instalazioak

(argindarra, ura, gasa...), arotzeria aldatzea, eta banaketan aldaketa arinak egitea.

- b) Kanpoko arotzeria aldatu eta/edo ordezkatzeta (leihoak, barandak...).
- c) Teilatua eta teilatu laua konpontzea.
- d) Teilatu-hodiak eta zorrotenak aldatzea.
- e) Fatxadak pintatu, garbitu eta konpontzea.
- f) Igogailua aldatu eta/edo modernizatzea.
- g) Etxebizitza eta lokaletan hondakinak kendu eta hustea.
- h) Urbanizazio pribatua mantendu, konpondu eta iragazgaitzea.
- i) Beheko solairuetan toldoak eta errotuluak jartzea.

2. Plan orokorreko 1 eremuan ere – Alde Zaharra – aurretiko lizentzia lortu beharretik salbuetsita daude aurreko obrak, baina ondorengo zehaztapenekin:

- a) Barne-berrikuntza partzialetan aurretiko lizentzia lortu beharko da, banaketan edozein aldaketa egiten bada.
- b) Aurretiko lizentzia lortu beharko da, baita, kanpoko arotzeria aldatu eta/edo ordezkatu behar denean, etxebizitza eta lokaletan hondakinak kendu eta hustu behar direnean eta beheko solairuetan toldoak edo errotuluak jarri behar direnean (aurreko ataleko b), g) eta i) epigrafeak).
- c) Gainerako kasuetan onartuko da aurrekomunikazioa, baina eremuari aplikatu ahal zaion hirigintza-araubideko zehaztapenen arabera eta eraikin bakoitzaren babes kategoriaren arabera hirigintza arloak adieraz ditzakeen baldintza bereziak kontuan hartuta.

3. Alde Zaharrerako adierazi diren zehaztapen berdinak aplikatuko zaizkie plan orokorrean interes kultural, arkitektoniko eta arkeologikoko ondasunen katalogoan sartuta dauden eraikinei, edozein izanda ere horiek kokatuta dauden zona edo eremuak.

4. Obrak egiteko aurretiko udal lizentzia lortu beharretik salbuetsita egongo dira, baita ere, aurreko ataletan jaso gabeko kasuak izanda ere, derrigorrez bete beharreko arau batek hala agintzen duenean.

6. artikulua. Obren aurrekomunikazioaren baldintzak

1. Obrak hasi aurreko komunikazioa Udaleko hirigintza arloak emandako inprimaki normalizatuan aurkeztuko da edo, bestela, inprimakian eskatutako informazio bera jasotzen duen beste edozein dokumentutan.

2. Komunikazioan, egin behar den obra deskribatuko da, eta zehaztu egingo da ordenantzan sartutako obren artetik zein motatakoa den. Sartu egingo dira, baita ere, espediente izapidetzeko eta baloratzeko behar diren datu guztiak (sustatzailearen datuak, obren lekua, aurrekontua, obrak hasi eta bukatzeko aurreikusitako egunak...). Komunikazioarekin batera, egin beharreko obraren arabera beharrezkoa den dokumentazio gehigarria ere erantsiko da.

7. artikulua. Espedientearen izapideak eta bukaera

1. Hirigintza arloko udal zerbitzuak aztertuko ditu obrak hasi aurreko komunikazioak, eta horiei buruzko txostenak egingo ditu.
2. Baldin egin beharreko obra ez bada sartzen ordenantzan araututako obren artean, zirkunstantzia horren berri emango zaio sustatzaileari. Halakoetan Udalak aukera izango du aurrekomunikazioaren espedientea baliogabetzeko eta/edo artxibatzeke eta obra-lizentziaren eskaerari dagokion prozedura hasteko; obrak ezingo dira egiten hasi lizentzia berariaz eman artean.
3. Baldin aurrekomunikazioarekin batera aurkeztutako dokumentazioa nahikoa bada, prozedurak aurrera jarraituko du. Hirigintza arloak obraren aldeko txostena egiten duenean, zerga-ordainarazpenetan eskumena duen udal arloari bidaliko zaio espedientea, bidezko likidazioak egiteko. Gero, aldeko ebazpena edo berri jasotzea jakinaraziko zaio sustatzaileari, bai eta obrak gauzatzean bete beharreko baldintzak eta ordaindu behar dituen zergen likidazioa ere.

III. JARDUERAK ETA INSTALAZIOAK

8. artikulua. Jardueren hasiera eta instalazioak martxan jartzea

Lehen erabilerako lizentzia edo jarduera-lizentzia alde batera utzita, derrigorrezkoak diren kasuetan, jarduera bat egiten hasteko edo instalazio bat martxan jartzeko soilik aurrekomunikazioa egin beharko zaio Udalari, ondorengo artikuluetan azaltzen diren baldintzetan.

9. artikulua. Jarduera edo instalazio motak

Indarrean dagoen araudiaren ondorioz eta ordenantza aplikatuta, ondorengo bi jarduera edo instalazio mota bereizten dira:

- a) Jarduera-lizentzia edo alde aurreko baimena nahitaez behar dutenak. Ingurumenean, pertsonengan edo haien ondasunetan eragin handiena sortu ahal dutenak. Aldez aurreko jarduera-lizentziaren beharrari edo obligazioari utzi gabe, jardueraren hasiera edo instalazioaren funtzionamendua aurrekomunikazioaren prozeduraren mende egon ahalko da.
- b) Aldez aurreko jarduera-lizentziarik behar ez duten jarduerak. Hirigintzako udal arloak zehaztuko du, kokapenaren arabera eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan duen eragina kontuan hartuta, erantzukizuneko aitorpenarekin batera zein dokumentazio tekniko aurkeztu behar den.

10. artikulua. Erantzukizunezko adierazpena

1. Aurrekomunikazio hauetan sartu beharreko dokumentazioaren barruan erantzukizunezko adierazpena dago, jardueraren edo instalazioaren titular izango denak sinatuko duena.
2. Erantzukizunezko adierazpena baieztapen bat izango da, non adieraziko den, batetik, jarduera egin ahal izateko araudian eskatutako baldintza guztiak betetzen direla, bestetik, hori hala dela egiaztatzeko dokumentazioa baduela, eta, azkenik, hitz ematen duela baldintza horiek betetzen jarraituko duela jarduerak dirauen bitartean edo instalazioaren funtzionamenduan.

11. artikulua. Jarduera hasieraren edo instalazioa martxan jartzearen aurrekomunikaziorako baldintzak

1. Aurrekomunikazioaren edukia eta horrekin batera aurkeztu beharreko dokumentazioa, jarduera motaren arabera, Udaleko hirigintza zerbitzuak emandako eredu eta inprimaki normalizatuetan aurkeztuko da. Beste edozein dokumentutan ere aurkeztu ahaliko da, gutxienez udal inprimakietan eskatutako informazio bera jasotzen badu. Sartu egingo dira, baita ere, jardueraren arabera beharrezkoa den dokumentazio gehigarria eta espedientea izapidetzeko eta jarduera eta erabilera araudi aplikagarriari eta hirigintzako ordenantzei egokitzen zaizkiela baloratzeko beharrezkoak diren datuak.
2. Aldez aurreko jarduera-lizentziaren mende dauden jarduerak eta instalazioak. Aurrekomunikazioarekin batera ondorengo dokumentazioa aurkeztuko da:
 - (a) Aldez aurretik emandako jarduera-lizentziari buruzko erreferentziak eta, halakorik balego, obra-lizentziari buruzkoak.
 - (b) Erantzukizunezko adierazpena.
 - (c) Teknikari eskudun elkargokideak sinatutako ziurtagiria.
 - (d) Halakorik balego, obra-bukaerako dokumentazioa, aldez aurreko lizentzia ematerakoan eskatutakoa.
3. Aldez aurreko jarduera-lizentziaren mende ez dauden jarduerak edo instalazioak. Aurrekomunikazioarekin batera ondorengo dokumentazioa aurkeztuko da:
 - (a) Proiektu edo dokumentazio teknikoak, teknikari eskudun elkargokideak sinatutakoa.
 - (b) Aldez aurretik emandako obra-lizentziari buruzko erreferentziak edo, halakorik badago, obraren aurrekomunikazioari buruzkoak.
 - (c) Erantzukizunezko adierazpena.
 - (d) Teknikari eskudun eta elkargokideak sinatutako ziurtagiria.
 - (e) Halakorik balego, obra-bukaerako dokumentazioa, aldez aurreko lizentzia ematerakoan eskatutakoa.

4. Aurreko ataleko (a) epigrafean adierazitako proiektu edo dokumentazio teknikoa oin-planoaren edo oin-planoen bidez ordezkatu daiteke. Planoak eskala egoki eta normalizatuan egindakoak izango dira, eta establezimenduko gelen banaketa eta erabilerak (altzariak barne) eta azalera erabilgarriak adieraziko dira, bai eta panel elektrikoaren eta suteen kontrako babesen kokapena ere. Arau orokor gisa aurreko hori ondorengo kasuetan onartuko da:

- a) Hiri bizitegi-lurzoruko beheko solairuetako lokaletan egin beharreko jarduerak, ondorengo ezaugarriak betetzen dituztenak:
 - a) Azalera: 100 m² edo gutxiago
 - b) Jardueraren ordutegia: egunekoa
 - c) Solairuarterik ez edukitzea
 - d) Sotorik edo erdisotorik ez edukitzea, edo halakorik badauka erabilera murriztukoa izatea.
 - e) Keak ebakutzeko hustubiderik ez edukitzea eta beharrik ere ez izatea.
 - f) Jolas jarduerak, ikuskizun publikokoak eta, orokorrean, ostalaritza eta sukaldaritzakoak ez egitea.
 - g) Dantza, kantu, musika edo antzeko jarduerak ez egitea.
- b) Edozein hiri-lurzorutan jarritako instalazioak, ondorengo ezaugarriak betetzen dituztenak:
 - a) Energia elektrikoa ekoizteko instalazioak eta energia berriztagarriak hartu eta transformatzekoak (adibidez, eguzki-zentral fotovoltaikoak), 100 kW edo hortik beherako potentziakoak
 - b) Transformazio zentroak
 - c) Informazioaren tratamendurako edo komunikaziorako zerbitzuak
 - d) Instalazio osagarriak, esate baterako, galdara-gelak, aire-girotuko instalazioak, hozkailu-instalazioak edo erradiodiagnostikoko instalazio medikoak (X izpien instalazioak)

12. artikulua. Espedientearen izapideak eta bukaera

1. Hirigintza arloko udal zerbitzuak aztertuko ditu jarduera eta instalazioen aurrekomunikazioak, eta horiei buruzko txostenak egingo ditu.

2. Baldin aldez aurreko jarduera-lizentzia eskatu behar bazaio, zirkunstantzia horren berri emango zaio sustatzaileari. Halakoetan, lizentzia-mota horri dagokion prozedura hasiko da; bitartean ezingo da jarduera hasi.

3. Udaleko teknikariek frogatuko dute ea erabilera eta jarduera bat datozen planeamenduarekin eta udal ordenantzekin, bai eta aurrekomunikazioaren baldintzekin ere. Aldi berean, adierazpenaren berri emango die jardueraren gainean eskumenak dituzten beste administrazioei (adibidez, txosten tekniko-sanitarioak).

4. Hirigintza arloak jardueraren aldeko txostena egiten duenean, espedientea zerga-ordainarazpenetan eskumena duen udal arloari bidaliko zaio, bidezko likidazioak egiteko. Gero, jarduera irekitzearen edo martxan jartzearen aldeko ebazpena edo berri jasotzea jakinaraziko zaio sustatzaileari, bai eta funtzionamenduan bete behar dituen baldintzak eta ordaindu behar dituen zergen likidazioa ere.

13. artikulua. Aurrekomunikazioaren indarraldia

1. Aurrekomunikazioa eta Udalaren aldeko ebazpena indarrean egongo dira, harik eta jarduera edo instalazioa hasierako baldintzetan funtzionamenduan mantentzen den bitartean. Aldaketak egin behar badira, aurrekomunikazio berrien bidez komunikatu beharko dira.

2. Jardueraren titulartasun-aldaketek ez dute udal baimenik beharko, baina Udalari komunikatu beharko zaizkio, Udaleko hirigintza arloak emandako eredu normalizatuarekin bat etorritz.

IV. AZKEN XEDAPENAK

14. artikulua. Inprimaki-ereduak eta horien aldaketak

1. Udaleko Hirigintza arloak aurrekomunikazioen inprimaki normalizatuak egingo ditu, aldez aurreko udal lizentziarik behar ez duten ondorengo jardueren aurrekomunikazioa egiteko:

- a) Obrak gauzatzea.
- b) Establezimendu bat ireki edo martxan jartzea; jardueraren hasiera.
- c) Jardueren titulartasun-aldaketak.

2. Jarduera-mota bakoitzak, gainera, inprimaki bereziak eduki ditzake, obraren eta/edo jardueraren ezaugarrien arabera.

3. Inprimakiek ordenantzaren eranskinen izaera edukiko dute. Alkatetzaren zeregina izango da horiek eguneratzea eta aldian-aldian aldatzea, aurretik Hirigintza arloak justifikazioko txostena egin ondoren. Inprimakiok Udalaren web orrian argitaratuko dira, interesa duten pertsonen eskura jartzeko.

15. artikulua. Araubide iragankorra

Ordenantza honetako arauak ordenantza bera indarrean sartzen denetik aurrera hasitako espedientei aplikatuko zaizkie. Dena den, aldez aurretik hasita dauden espedienteetan, aukera egongo da hasierako eskaeran atzera egiteko eta ordenantza honetan aurreikusitako aurrekomunikazioaren prozedura erabiltzeko.

16. artikulua. Udal ordenantza indargabetzea

1. Indargabetuta gelditzen da “Jakinaren gainean jartzeko obrei buruzko ordenantza”, Udalak 1999ko martxoaren 25ean onartutakoa (1999ko ekainaren 8an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean).
2. Era berean, indargabetuta gelditzen dira irekitzeko lizentziaren beharrari buruzko udal ordenantzetan jasotako xedapen guztiak.

17. artikulua. Indarrean sartzea

Ordenantza Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean osorik argitaratu eta 15 egun pasatu ondoren sartuko da indarrean.

V. ERANSKINAK. INPRIMAKI-EREDUAK

1. Aurrekomunikazioa (obrak)

- △ a. Agiri orokorra
- △ b. Obrak 1 eremuan (Hirigunea) eta plan orokorraren katalogoan sartutako eraikinetan

2. Aurrekomunikazioa (jarduerak eta instalazioak)

- △ a. Aldez aurreko jarduera-lizentziaren beharra duten jarduerak eta instalazioak
- △ b. Jarduera-lizentziarik behar ez duten jarduerak eta instalazioak
 - b.1. Eredu arrunta
 - b.2. Eredu sinplifikatua

3. Titulartasun-aldaketa (jarduerak)

- a. Agiri orokorra