



## Lokalak etxebizitza bihurtzeko udal ordenantzaren berrikuspena

### *Behin betiko onespenerako dokumentua 2021eko ekaina*

#### **SARRERA**

2010eko urriaren 27ko osoko bilkuran, LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO UDAL ORDENANTZA onartu zuen Zarauzko Udalak. Ordenantza horrek tramitazio-prozesu luzea eskatu zuen.

Ordenantza idatzi eta izapidetu baino lehen, Udalak berariazko analisi bat egin zuen udalerrian, erabilera-aldaketa hori egin ahal izateko gune egokiei buruzko irizpideak zehazteko. Irizpide horien artean zegoen herriko jarduera komertziala mantentzea eta babestea, hau da, erabilera-aldaketa salbuespenezko aukera modura planteatu zen.

Une hartan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak aukera eman zuen etxebizitza bihurtutako lokalen salneurria mugatzeko. Horrela, beheko solairuetan egiten ziren etxebizitza berriek UDAL ETXEBIZITZA TASATUen kalifikazioa eduki behar zuten, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren Xedapen Gehigarriaren laugarren kapituluaren xedatutakoaren arabera. Ordutik hona izapidetu den ordenantza-aldaketa bakarrean (2017ko uztailaren 27an onartutakoa), are eta gehiago mugatu zen prezio maximoa, erabaki zelako etxebizitza berriek ARAUBIDE BEREZIKO ETXEBIZITZA TASATUAK izan behar zutela.

Ordenantza sustatzea erabaki zenean, agerian zegoen merkaturatzen ziren etxebizitzak ez zirela nahikoak eta zeudenak garestiegiak zirela gizartean oso adierazgarria zen sektore batentzat, batez ere, lehen etxebizitza eskuratzeko asmoa zutenentzat. Bestalde, ikusi zen alokairuaren merkatuak ez zuela ordezkaturako etxebizitzen salerosketa, etxebizitza bat lortu ahal izateko.

Bestetik, Zarauzko higiezinaren parkean baziren lokal hutsak; horrek esan nahi zuen eraikitako ondarea ez zela behar bezala aprobetxatzen, eta, hortaz, ondare horrek ez zuela eskaintzen eskaini beharko lukeen zerbitzua.

Zirkunstantzia horiek ikusita eta kontuan hartuta botere publikoek bere zereginen artean dutela ahal den neurrian baldintza zehatz eta bereziak sustatzea herritarrei bizi-baldintza egokiak emateko, Zarauzko Udalak erabaki zuen gune jakin batzuetan baimena ematea lokalak etxebizitza bihurtzeko. Dena den, jarduera horrek bat etorri behar zuen mantendu nahi zen jarduera komertzialaren babesarekin.

10 urte igaro dira ordenantza hura onartu zenetik. Ordutik, Zarautzen hobetu egin da etxebizitza-eskaintza, Aldapeta eta Salberdin areetan martxan jarri diren sustapenekin (500 etxebizitza baino gehiago; erdiak inguru babestuak), baina etxebizitza eskuragarrien eskaintza



oraindik ere eskasa da, eta hainbat gunetan behar bezala aprobetxatu gabe dago beheko solairuetako ondare eraikia.

Ordenantza onartu zenean jarritako irizpideek indarrean jarraitzen dute, ia-ia bere osotasunean.

Dena den, 10 urtean oso lizentzia gutxi eskatu dira beheko solairuetan etxebizitzak egokitzeko: guztira 17 (2020ko urriaren amaiera arte), eta guztion artean 1.100 m<sup>2</sup> inguruko azalera osatzen dute. 2010eko urriko ordenantzak, ordea, 8.900 m<sup>2</sup>-ko azalera batzen zuten lokalak onartu zituen erabilera-aldaketa egiteko. Ondorioz, izendatutako lokalen % 12 bakarrik bihurtu dira etxebizitza.

Testuinguru horretan, ordenantza sakonean aldatzea beharrezkotzat jo ez bada ere, ikusi da komenigarria dela aldaketa garrantzitsuren bat sartzea eta, bide batez, ordenantza modernizatzea.

Horrenbestez, Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak ordenantzaren testu berriaren zirriborroa idatzi zuen. Orokorrean, oraindik indarrean dagoen ordenantzan jarritakoa jaso zuen. Hauek dira aldaketa garrantzitsuenak:

**a.- Etxebizitza bihurtzeko onartutako gunen eta lokalen zerrenda.** Aldaketa txiki bat izan ezik (12.1 – Zelaieta – area sartu da), mantendu egiten dira lokalak etxebizitza bihurtu ahal diren gunek, baina indarrean dagoen ordenantzan dagoeneko izendatuta dauden gunen horietan lokal gehiago sartu dira etxebizitza bihurtzeko aukera dutenen zerrendan. Etxebizitza bihurtzeko aukera duten lokalen azaleraren gehikuntza, guztira, 5.373,23 m<sup>2</sup>-koa da.

**b.- Ordenantza eguneratzea.** Esan den moduan, ordenantzaren hainbat artikulua berrikusi egin dira, bai gai teknikotan bai juridikotan, 10 urte baino gehiago dituen testua eguneratzeko eta egokitzeko. Ondorengo ataletan, egindako aldaketak nabarmentzen ditugu:

- 1. kapitulua (arau orokorrak). Etxebizitzen sarrerako baldintza fisikoak, eta etxebizitza-erabileraren eta beste erabilera batzuen arteko bateraezintasunak (3. artikuluan araututakoak).
- 2. kapitulua (bizigarritasunerako baldintza teknikoak). Kendu egin dira 8. artikuluan jasota zeuden baldintza batzuk (pribatutasuna eta segurtasuna).
- 4. kapitulua (prozedura arauak). 14. artikuluan araututako prozeduran (esleipenduna izendatzea) protagonismo handiagoa eman zaio erabilera-aldaketaren sustatzaileari.
- Xedapen gehigarriak. Alkatetzari eman zaio onartutako atarien eranskinak eguneratzeko eskumena.

Ordenantza berriaren zirriborroa Lurraldeko informazio-batzordean aurkeztu zen, eta, ondoren, 25 eguneko kontsulta publikoa egin zen. Denbora horretan 16 idatzi sartu ziren, hainbat eskaera eta proposamenekin. Horien ondorioz, aldaketa batzuk egin dira ordenantzaren testuan:



- Lokal berri bat sartu zen etxebizitza bihurtzeko lokal egokien zerrendan: Azken kalea 2
- Artikulu batzuk aldatu edo zuzendu egin ziren: 2, 3, 6 eta 9 artikulua eta laugarren xedapen gehigarria.
- 4. kapituluko prozedura-arauen artikulua batzuei azken egokitzapena egin zitzaion, testuak eguneratzeko eta, batez ere, UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN UDAL ORDENANTZAREKIN kontraesanik ez egoteko.

Udalbatzarraren osoko bilkuraren hasierako onespeneren ondoren (2021eko martxoaren 25) ordenantza jendurreko tramitean jarri zen. Ez ziren alegazioak aurkeztu. Dena den, Departamentuko teknikoek aldaketa txiki batzuk proposatu zituzten 3. artikuluko 2 eta 3 ataletan (etxebizitzaren sarrera eta bateraezintasuna jarduera sailkatu eta instalazio jakin batzuekin); Lurraldeko informazio-batzordearen aldeko irizpena jaso zuten (2021eko ekainaren 10ean).

Aldaketa horiek erantsi egin dira Udal Plenoari aurkeztuko zaion testuan, behin betiko onspena eman dezan

**Zarautz, 2021eko ekainaren 16a**

**Hirigintza eta Ingurumen Departamentuko arduraduna**



## I. kapitulua. Esparrua eta Arau Orokorrak

### 1. artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da Zarauzko udalerrian bestelako erabilerak dituzten eta etxebizitza-erakinetan kokatuta dauden lokalak udal-etxebizitza tasatu bihurtzeko baldintzak, betebeharrak eta prozedura arautzea.

### 2. artikulua. Erabilera-aldaketa egiteko aukera duten eta ez duten lokalak

1.- Baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan bakarrik egin daiteke ordenantzan araututako erabilera-aldaketa: baldintza egokiak betetzen dituzten beheko solairuetan eta erdisotoetan egotea, hiru-lurzoruan eraikitako etxebizitza-erakinetan egotea, eta ordenantzaren 1 eta 2 eranskinetan etxebizitza bihurtzeko onartutako lokalen zerrendan egotea. Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko ordenantzetan jarritakoa hartuko da kontuan beheko solairua eta erdisotoko solairua definitzerakoan.

2.- Etxebizitza-erabilerara aldatzeko aukeratik kanpo geratzen dira honakoak:

- a) Soto-konfigurazioa duten lokalak.
- b) Indarrean dagoen hiri-planteamenduan garaje/aparkaleku erabilera espezifikora zuzendutako lokalak. Hala ere, nahiz eta berez garaje/aparkaleku erabilera izan, aipatutako solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko da baldin eta jatorrian bestelako hirigintza-erabileraren bat definituta badute (lokal komertziala, etab.).
- c) Etxebizitza-erabilerara aldatzeko eskaeraren unean gutxienez bi (2) urte igaro ez badira lokalean egiaztatutako azken jarduera komertziala edo tertziarioa bukatu zenetik.

3.- Kasu bakoitzean udal teknikariek baloratuko dute ea etxebizitza bihurtzeko betebeharrak betetzen diren, justifikazioko txosten baten bidez.

4.- Ondorengo eranskinean zehazten dira erabilera-aldaketa egitea baimenduta duten lokalak eta guneak:

1. eranskina: «Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda»

5.- Halaber, etxebizitza-erabilerara aldatzeko aukera emango zaie plan orokorrak baimendutako hirugarren sektoreko edo/eta ekipamenduko erabilera gehienetarako desegokiak diren lokalei, horien kokapena eta eraiki zenetik igarotako denbora kontuan izan gabe. Desegokitasun horren justifikazioa salbuespenezko zirkunstantzia objektibo fisiko edo arkitektonikoetan eta ekonomikoetan oinarrituko da. Kasu bakoitzean udal teknikariek



baloratuko dute ea baldintza horiek betetzen diren, justifikazioko txosten baten bidez. Lokal horiek ondorengo eranskinean zehaztuko dira:

2. eranskina: «Hirugarren sektoreko erabilerarako desegokiak diren lokalen zerrenda»

### **3. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza orokorrak**

#### **3.1.- Irizpide orokorrak**

1.- Beheko solairuko lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena lortzeko ezinbestekoa da ordenantza honetan zehazten diren eskakizunak eta baldintzak betetzea. Ordenantzak arautzen ez duen guztian, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko eraikuntza-arau orokorrak aplikatuko dira. Orokorrean, erabilera-aldaketa egiteko, etxebizitza bihurtuko den azalera osoak kanpoko sestraren gainetik egon beharko du, nahiz eta bere fatxadetako bat erdi lurperatuta egotea onartu ahal izango den.

2.- Berez etxebizitza-erabilerarik ez duten baina lortu nahi duten lokalen egokitzapenetan aplikatuko dira ordenantzaren baldintzak. Salbuespen kasuetan, aurretik adierazitako baldintzetako bat ez betetzea onartuko da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik. Udal teknikariek salbuespenezko kasu horien berriazko txostena egingo dute, gaia aztertu ondoren.

3.- Erabilera-aldaketek ez dute ahalmenik edo justifikaziorik emango eraikitako azalera handitzeko (esate baterako, karrerapeak eta portxeak ixtea), 5. artikuluan baimendutakoak izan ezik.

4.- Erabilera-aldaketa egiteko baldintza gisa jar daiteke ingurunea kaltetzen duten eta etxebizitza-erabilera berriarekin bat ez datozen eranskinak, gehigarriak eta beste elementu eraiki batzuk kendu behar izatea.

#### **3.2.- Etxebizitzaren sarrera**

1.- Etxebizitza berriaren sarrera, lehentasunez, berau kokatuta dagoen eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunitatik barrena egingo da. Eraikinaren sarrerako ezkaratza irisgarria ez izatea ez da eragozpena izango lokala etxebizitza bihurtzeko.

2.- Baldin fisikoki, funtzionalki edo legez ezinezkoa bada ezkaratzetik sarbidea edukitzea, salbuespen modura, onartu ahal izango da aurrealdeko kanpo-espazio eraikigabetik barrena zuzenean egitea, ondorengo arauak betetzen badira:

a.- Lokalean etxebizitza bat baino gehiago antolatzen badira, ezkaratz/atondo/banatzaille irisgarri bat eraikiko da, 3.2 epigrafe honetako 4. atalean aurreikusitakoaren arabera. Espazio hori ez da zenbatuko etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarriaren ondorioetarako.

b.- Ez da behartuko atari edo atondo/banatzaille bat eraikitzea lokalaren sarrera partzela



pribatutik edo erabilera pribatuko portxe batetik egiten bada. Ezta etxebizitza bakar bati sarrera emateko bada ere.

c.- Oro har, fatxadan ez da onartzen atzeraemangunerik.

3.- Lokala ezkaratzarekin mugakidea ez denean eta/edo inguruko eremu publikoa beste kota batean dagoenean, onartu ahal izango da irisgarritasuna bermatzeko obrak egitea bide publikoan sustatzailearen kontura. Hori baimentzeko, aurretik justifikatu beharko da beste irtenbide guztiak ez direla teknikoki edo ekonomikoki bideragarriak, eta ez direla kaltetuko bide publikoaren irisgarritasun edo erabilera baldintzak. Baimena emakida-erregimenean emango da, prekarioan, dagokion kanona ordainduta. Irisgarritasuna lortzeko irtenbide kolektiboek lehentasuna izango dute, partikularren aurretik.

4.- Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskinean jarritako arauak edo horiek ordezkatzan dituztenak betetzen direla bermatuko da (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena; V. eranskina: eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obrak urbanizazio eta eraikinetan).

5.- Aurreko ataletan aipatutako baldintzetako bat ez betetzea onar daiteke, salbuespenez, baldin betetzea ezinezkoa bada. Kasu horietan, Udaleko teknikariek kasua aztertu eta txosten bat prestatu beharko dute.

### **3.3.- Bateriaezintasuna jarduera sailkatu eta instalazio jakin batzuekin.**

1.- Erabilera-aldaketa sustatzen duenak beharrezko neurri zuzentzaileak hartu beharko ditu beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalen ondoan etxebizitza-erabilera garatu ahal izateko.

2.- Edonola ere, beheko solairuko edo erdisotoko etxebizitza-erabilerarekin bateraezinak izango dira egoera hauek, arriskuak, zaratak, usainak, jende-pilaketak eta antzeko eragozpenak sor ditzaketelako:

A.- Eraikinaren solairu berean honelako jarduera sailkatuak egotea:

- Ostalaritza, jokia eta jendaurreko ikuskizunak, aldaera guztietan (diskotekak, tabernak, jatetxeak, etab.).
- Elkarte gastronomikoak, txoko pribatuak, erretzaileen eta cannabis kontsumitzaileen klubak, eta antzekoak.
- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatua.
- Hotel-erabilera, apartamentu turistikoak barne.
- Aparkaleku eta garaje lokalak, 10 aparkaleku-plaza baino gehiagori ematen badiote zerbitzua.
- Industria-jarduerak eta sustantzia arriskutsuen biltegiak.
- Aurrekoen antzeko beste edozein jarduera.



- Bateriaezintasuna kasu hauetan bakarrik aplikatuko da: erabilera ezberdineko lokalak mugakideak badira edozein puntuan, eta, baita, lokalen artean 5 metrotik beherako tartea badago.

B.- Lokalak mugakide izatea honelako instalazioekin: transformazio-zentroak, gasolio-biltegiak, berokuntza-galdara komunitarioak, instalazio-gelak, aire girotuko irteerak eta aurreko horien antzeko beste edozein. Kasu horietan ez da bateraezintasuna aplikatuko, baldin eta proiektuak neurri zuzentzaile egokiak definitzen baditu bizitegi-erabilera eta instalazioak elkarren ondoan egon ahal izateko.

### 3.-Hortaz,

- a.- Etxebizitza bihurtzeko erabilera-aldaketa ez da onartuko, eskaera egiten denean jarduera edo instalazio bateraezinak badaude.
- b.- Era berean, ez da onartuko etxebizitzarekin bateraezina den erabilera berri bat jartzea, erabilera aldatzeko lizentzia lortu duen lokalaren eraikinean.
- c.- Ez dira baimenduko apartamentu turistiko berriak etxebizitza-erabilerarako onartuta dauden lokaletan, nahiz eta lokala etxebizitza bihurtzeko baimena eman gabe edo eskatu gabe egon.
- d.- Etxebizitza-erabilerara aldatzeko espedienteetan interesdun izaera aitortuko zaie eraikin bereko beste lokal batzuen jabeei. Audientzia emango zaie udal-lizentzia eman baino lehen, eta hartuko diren akordioak jakinaraziko zaizkie.

## II. kapitulua. Bizigarritasun baldintza teknikoak

### 4. artikulua. Etxebizitzaren eta bere gelen programa minimoa eta neurriak

- 1.- Dagoen parke eraikia alde batera utzita, etxebizitzaren azalera erabilgarria gutxienez 36 m<sup>2</sup>-koa izango da.
- 2.- Honako hauek osatuko dute etxebizitza minimoa: gela edo bizigela bat (egongela, jangela eta sukaldea bateratu ditzakeena), logela nagusi bat eta bainugela bat (bainuontzia edo dutxa, komuna eta konketa) duena. Sukaldea eta logela ezingo dira espazio berean egon.
- 3.- Hirurogeita hamar metro karratu erabilgarri (70 m<sup>2</sup>) baino gutxiago dituzten etxebizitzek bainugela bat izango dute gutxienez (bainuontzia edo dutxa, komuna eta konketa). 70 m<sup>2</sup> erabilgarriren gainetik, gutxienez, bainugela bat eta komun bat (konketa eta komuna) izango dute.
- 4.- Logelak, sukaldeak eta komunak ez dira izango beste geletara iristeko derrigorrezko



pasabideak. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, bainugeletako batera sartzeko atek korridorean, atondoan edo banatzailean egon beharko du. Debehatuta dago sukaldetik zuzenean bainugelara edo komunera sartzea. Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelara sartzeko atea logelan ere egon ahalko da.

5.- Egongelatik beste geletara sar daiteke. Egongelan sukaldea ere baldin badago, logeletara sartzeko atek eta sukaldea aurrez aurre egotea saihestuko da.

6.- Gelen gutxieneko altuera erabilgarria 2,5 metrokoa izango da, baina 2,20 metrora jaitsi ahalko da atondoetan, korridoretan eta komunetan. Era berean, etxebizitzaren altuera erabilgarri libre gutxienez 2,20 metrokoa izatea onartuko da gela bakoitzaren azalera erabilgarriaren % 30ean.

7.- Etxebizitzako gelek gutxieneko azalera eta neurri hauek izan beharko dituzte:

Gelen azalera eta tamaina minimoa (m <sup>2</sup> erabilgarritan)	Gelen tamaina minimoa neurtzeko irizpideak
Sukaldea 8 m <sup>2</sup>	Aparatuak paramentu bakar batean dituzten sukaldeetan gutxienez 1,80 x 3 metroko laukizuzen bat inskribatu behar da; eta 2,20 x 2,40 metrokoa, aparatuak bi paramentutan dituztenetan.
Egongela-jangela 15 m <sup>2</sup>	Espazio horretan 3 metroko diametroko zirkulua inskribatu behar da
Egongela-sukaldea-jangela 20 m <sup>2</sup>	Egongela-sukalde-jangelan zonalde bakoitzak bere erabilerari dagozkion gutxieneko neurriak bete beharko ditu; hau da, egongelan 3 metroko zirkulua inskribatu beharko da eta sukaldean 2 m x 3 m-ko laukizuzena. Bi espazioak ezingo dira inon gainjarri.
Logela nagusia 10 m <sup>2</sup>	2,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da
Logela bikoitza 9 m <sup>2</sup>	2,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da
Logela soila 7 m <sup>2</sup>	2 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da





Bainugela 3,5 m <sup>2</sup>	<p>Sanitarioak behar bezala erabili ahal izateko, gutxieneko erabilera-eremu libre hauek izan beharko dituzte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konketa: 80 cm zabal x 120 cm sakon</li> <li>▪ Komuna eta bideta: 70 cm zabal x 110 cm sakon</li> <li>▪ Dutxa eta bainuontzia: 70 cm aparatuarekiko paraleloan x 60 cm perpendikularrean</li> <li>▪ Aurreko erabilera-eremuak gainjarri daitezke.</li> </ul>
Komuna 2 m <sup>2</sup>	
Korridorearen gutxieneko zabalera:	0,95 m
Barneko eskailerak (lokal habitagarrietara)	0,80 m

8.- Esekitokiak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean jarriko dira, eta beti fatxadaren azaleraren barruan. Esekitokia diseinatzerakoan, ahaleginak egingo dira kaletik hura ez ikusteko. Ezinezkoa bada, barnealdean aireztapen behartua duen guneez bat egokituko da, eta/edo lehorgailuak instalatuko dira.

### 5. artikulua. Tarteko solairuak egiteko baldintzak

1.- Tarteko solairuak egin ahal izango dira betiere behealdean gutxienez 2,50 metroko altuera libre eta goialdean 2,20 metroko altuera libre uzten bada. Bestetik, solairu horietan ez da egongo xedapen hori betetzea eragotziko duen inolako egiturazko elementurik edo instalaziorik.

2.- Tarteko solairuak etxebizitzari atxikita egon behar du nahitaez, eta lokalaren azalera erabilgarriaren % 40 har dezake. Fatxadaraino iritsi daiteke, bakoaren konposizioa behar bezala konpontzen bada. Solairuarte bat baldin badago, lokalaren sarrerako solairuak behar adina azalera edukiko du egongela-sukalde-jangela, gela bikoitz bat eta bainugela bat sartzeko eta, gainera, komunikazio bertikalak okupatzen duen azalera sartzeko, eta inoiz ez da izango 40 m<sup>2</sup> erabilgarri baino txikiagoa.

### 6. artikulua. Barne aireztapena eta argiztapena

1.- Etxebizitza guztiek bi bako izango dituzte bide edo espazio publikora (kaleak, plazak, portxeak), edo/eta espazio libre pribatura, erabilera pribatuko portxera edo etxadi-patiora ematen duten fatxadetan. Bako horietako bat egongelakoa izango da (egongela-logela edo egongela-sukalde modalitatetan).

2.- Gelen gutxieneko argiztapena eta aireztapena.



A) Egongela, logela, sukalde eta jangelek kanpoko argiztapen naturala eta aireztapena jasotzeko baoak izango dituzte. Gela edo lokal batek kanpoaldera ematen duela ulertuko da baldintza hauetakoren bat betetzen bada:

- a) Artikulu honen 1. atalean definitutako espazioren batera ematea.
- b) Neurriei dagokienez, indarrean dauden arauak betetzen dituen patio batera ematea.
- c) ZHAPOren 7.2.13 artikulua patioentzako jarritako gutxieneko neurriak betetzen dituen eraiki gabeko espazio libre publiko edo pribatua batera ematea.

B) Fatxadako baoen azalera: piezaren edo lokalaren azalera erabilgarriaren % 12a baino handiagoak izango dira (1 m<sup>2</sup>), eta gutxienez 0,8 metro zabalekoak. Fatxadek portxeetara ematen badute, fatxadako baoen azalera piezaren edo lokalaren azalera erabilgarriaren % 15a baino handiagoa izango da.

C) Galdararen errekontza-gasak estalkitik kanporatzea lehenetsiko da. Ezinezkoa bada, fatxadatik kanporatu ahalko dira, kanpoko sestrarekiko 2,20 metrotik gorago altueran.

D) Sukaldeko keak estalkitik aterako dira. Hori ezinezkoa dela justifikatzen bada, karbono-iragazkiak edota antzeko sistema homologaturen bat jarri beharko da, keak barrutian bertan ebakutzeko. Iragazkiak aurreikusitako epeetan aldatu beharko dira bizilagunei eragozpenik ez sortzeko.

E) Aireztapen baldintzek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotzen direnak.

3.- Era berean, beste konposizio-irtenbide batzuk proposatu daitezke aurreko puntuetako aireztapen eta argiztapen parametroak zorrozki betetzen ez dituzten fatxada-baoentzat, baldin eta udal teknikariek onartzen badituzte, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko balio badute, bertan bizi direnen pribatutasuna eta segurtasuna bermatzen badute eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoak errespetatzen badituzte.

## **7. artikulua. Inpermeabilizazioa, isolamendu termikoa eta intsonorizazioa**

Lokal edo espazio batean etxebizitza-erabilera jarri nahi bada, gai horietan indarrean dauden lege xedapenetara egokitu beharko dira, eta, edonola ere, erabilera horretarako behar diren neurriak hartuz egokituko dira. Beraz, beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira etxebizitzak inpermeabilizazio, isolamendu termiko eta isolamendu akustiko egokia lortzeko (kasu bakoitzean barruko kalitate akustikoa bermatzeko modukoa).

## **8. artikulua. Pribatutasuna eta segurtasuna**



1.- Etxebizitzaren zoruaren maila igo ahal izango da barrualdea zuzenean kanpoaldetik ez ikusteko, baina soilik bateragarria bada etxebizitzaren irisgarritasunarekin eta jarritako gutxieneko altuera libreekin.

2.- Pertsianak, xaflak, hesiak eta horrelako segurtasun elementuak erabil daitezke, betiere fatxadaren lerro ofiziala gainditzen ez badute eta ordenantzaren III. kapituluan jarritako baldintza estetikoak errespetatzen badira. Pertsianak jartzen badira, horien kaxak fatxada-lerrotik barrualdera kokatuko dira.

### **9. artikulua. Kontagailuen eta postontzien kokapena**

Etxebizitzara gune komun batetik sartzten bada (ataria, etab.), kontagailua gune horretan kokatu beharko da, aurretik daudenen ondoan, eta zerbitzua eskaintzen duten enpresek emandako irizpideei jarraiki jarriko dira. Kontagailuentzako espazio komunik ez badago, edo bertan lekurik ez badago, zerbitzuaren hornitzailearen irizpideak eta gomendioak jarraituko dira. Kanpoan jarri behar badira, ezingo dute fatxadaren lerrotik atera.

### **III. kapitulua. Baldintza estetikoak**

#### **10. artikulua. Fatxadako instalazioak**

Debekatuta dago bide publikotik ikusten diren aire-girogailuak jartzea. Etxadi-patio pribatuko fatxada batean jarri behar badira, jarri aurretik eraikinaren altxaera aztertu beharko da, eta fatxadaren estetika gutxien kaltetzen duen lekuan jarriko dira. Bide publikora ematen duten klimatizagailuen aire-irteerako saretak gutxienez 2,20 metroko altueran jarri behar dira.

#### **11. artikulua. Eragindako eraikuntzen eta fatxaden kanpoko tratamendurako baldintzak**

1.- Lokalaren fatxadaren tratamendua bat etorriko da eraikinaren fatxadarenarekin bere osotasunean. Baldintza horrek ez du esan nahi beste solairu-tipoen bao-konposizio bera egin behar denik; aurretik dauden konposizio-baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira, baldin eta bat egiten badute fatxadaren osotasunarekin.

2.- Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamenduak bat egingo du eraikinaren gainerako fatxadarekin, bai baoei bai erabilitako materialei dagokienez, eta harekiko sintonia gordeko du.

3.- Aurkezten den proiektuak grafikoki adieraziko du baldintza horien justifikazioa, fatxada guzti-guztietarako. Gainera, proiektuaren xede den eraikuntzaren argazki eguneratuak ere aurkeztu beharko dira, materialen erabilera eta konposizioak justifikatzeko.



#### IV. kapitulua. Lokal bat etxebizitza bihurtzeko prozedura-arauak

##### 12. artikulua. Lokalak etxebizitza bihurtzeko obra-lizentziak. Aurkeztu beharreko dokumentazioa

1.- Lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena emateko prozedura obra-lizentzia eskatzean hasiko da, eta, horrekin batera dokumentu hauek ere aurkeztu beharko dira, ZHAPOn 5. tituluaren xedatutakoari utzi gabe (Hirigintzako Lizentzien Erregimena):

- a) Erabilera berriaren justifikazio-memoria xehatua; memoria horretan berariaz adieraziko da nola beteko diren ordenantza honetan jarriko baldintzak.
- b) Azalaren eta instalazioen zerrenda, eta ordenantzako baldintzak betetzeko egin beharreko obren aurreikuspena.
- c) Kokapen-planoa, finkaren kokalekua erakusteko.
- d) Oinaren eta fatxadaren egungo eta etorkizuneko egoeren planoak, gutxienez 1:100 eskalan eta guztiz ulertzeko beharrezko sekzio guztiak zehaztuta.
- e) Lokala kokatuta dagoen eraikinaren fatxadaren argazkia, eta lokalaren egungo egoeraren argazkiak.

2.- Teknikari edo tituludun eskudun batek sinatuta eta bere elkargo ofizialak ikus-onetsita aurkeztu beharko da dokumentazioa.

3.- Obra-lizentziaren eskaerarekin batera, sustatzaileak ondorengo agiriak ere aurkeztuko ditu:

- a) Etorkizuneko etxebizitzaren xedea zehazteko adierazpena (salmenta, alokairua, norberak erabiltzeko...).
- b) Lokalaren jabetza egiaztatzeke agiriak (Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, titulartasuna egiaztatzen duen eskritura publikoa...).
- c) Sustatzailea jabea ez bada, jabeak sinatutako idatzi bat, non egiaztatuko duen sustatzaileak ahalmena edo baimena duela lokala erabiltzeko.
- d) Salmentarako edo alokairurako aurreikusitako prezio maximoak, eta esleipendunak izendatzeko proposamenak, ondorengo artikuluan xedatutakoari utzi gabe.

##### 13. artikulua. Esleipenduna izendatzea

1.- Norberaren erabilerarako denean izan ezik, sustatzaileak idatziz jakinaraziko dio Udalari ea sustatzaileak berak proposatuko duen etxebizitzaren esleipenduna. Horrela ez bada, Udalari eskatuko dio Udalak berak izendatu dezala. Lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatu eta hamabost (15) eguneko epean egin beharko da jakinarazpena eta/edo eskaera. Jakinarazpena aurkezten ez bada, Udalak ulertuko du sustatzaileak aukeratu duela Udala izatea esleipendunaren kudeaketa egingo duena.



2.- Eskaera aurkeztu eta hiru (3) hilabetera gehienez ere, jabe edo errentari izango den esleipendunaren izena jakinaraziko dio Udalak sustatzaileari, behin-behineko kalifikazioan jarritako prezioaren edo errentaren arabera. Etxebizitza norberak erabiltzeko bada, Udalak epe berean jakinaraziko du bere adostasuna edo ikusitako akatsak zuzendu beharra.

3.- Epe horretan Udalak esleipendunak izendatzen ez baditu, horrek sustatzaileari ahalmena emango dio izendapen horiek egiteko. Halaber, norberaren erabileraren kasuan, baldin agiriak aurkezten edo baldintzak betetzen ez badira, Udalak ahalmena izango du esleipendunak izendatzeko.

4.- Obra-lizentzia eskatu eta gero egin ahalko da esleipendunaren izendapena edo proposamena, edo, baita, behin-behineko kalifikazioaren ondoren, baina beti lehen erabileraren baimena eta behin betiko kalifikazioa baino lehen.

#### **14. artikulua. Behin-behineko kalifikazioa**

1.- Obra-lizentzia emateak berekin dakar lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatzea.

2.- Ebazpenean hauek jasoko dira: sustatzailearen izena eta identifikazio fiskala, kalifikazioaren izaera iraunkorra, eta sustatzaileak berak emandako datu hauek:

- a) Ondoriozko etxebizitzaren azalera erabilgarria;
- b) Erabilera-erregimena (jabetza edo alokairua);
- c) Salmentaren edo alokairuaren gehienezko prezioa.

#### **15. artikulua. Lehen erabilerako lizentzia eta behin betiko kalifikazioa**

1.- Lehen erabilerako lizentzia emateak berekin dakar behin betiko kalifikazioa; eta horrek aukera emango du lokala eskualdatzeko edo alokatzeko, eta, ondorioz, etxebizitza okupatzeko.

2.- Udal etxebizitza tasatuen kontratu guztiak Udal Administrazioak onetsi beharko ditu, eskritura publikoa formalizatu baino lehen, eta ezin izango zaie Jabetza Erregistroan sarrerarik eman onspen hori jaso ez badute.

2.- Behin betiko kalifikazioa jaso ondoren, ZARAUZKO ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA aplikatuko zaie.

#### **16. artikulua. Kontratua formalizatzea eta etxebizitza okupatzea**



- 1.- Behin betiko kalifikazioa jaso eta hiru hilabeteko epean formalizatu beharko dira bai eskualdatzea bai alokairua. Lehenengo eskritura publikoaren bidez formalizatuko da.
- 2.- Formalizazio dokumentuan adieraziko da higiezinak babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa duela eta administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango duela.
- 3.- Udalak frogatuko du ea kontratua bat datorren behin betiko kalifikazioaren baldintzekin, eta oniritzia emango dio.
- 4.- Etxebizitza erosi edo alokatzen duenak eskualdatze edo alokairu kontratua sinatu eta hiru (3) hilabete baino lehen okupatu beharko du etxea. Baldintza hori betetzen ez bada, Administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du.

#### **17. artikulua. Baimena iraungitzea**

Baldin eta behin-behineko kalifikazioa eman denetik urtebete igaro bada eta ez badira lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin, ez eta lehen erabilera baimenik lortu ere, baimenaren iraungipena adierazi ahalko da, obrak hasteko atzerapen bat eman den kasuetan izan ezik.

#### **V. kapitulua. Erabilera-aldaketaren ondorioz sortutako etxebizitzaren erregimen juridikoa**

#### **18. artikulua. Udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak**

- 1.- Prestatzen diren etxebizitzak ARAUBIDE BEREZIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAREN erregimenari lotuko zaizkio.
- 2.- Kalifikazio hori iraunkorra izango da, eta, hortaz, ordenantza honetan eta ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAN jarritako erregimena aplikatuko zaio. Beraz, Jabetzaren Erregistroan adierazi beharko da etxebizitza erregimen juridiko horri atxikita dagoela.
- 3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren zazpigarren atalak xedatutakoari jarraiki, administrazio eskudunak etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du beti.

#### **19. artikulua. Etxebizitzaren erabilera-erregimena**



Etxebizitza jabetza edo alokairu erregimenean erabili ahal izango da, baina beti etxebizitza ohiko eta iraunkor gisa, eta berariaz debekatuta egongo da bigarren etxebizitza gisa edo beste edozein erabilera ematea.

## **20. artikulua. Eraldaketaren sustatzaileak**

- 1.- Lokal baten jabe den edo lokala erabiltzeko ahalmena egiaztatzen duen edonork sustatu ahalko du lokala etxebizitza bihurtzea.
- 2.- Eraldaketa horren sustatzaileak bere gain hartuko ditu lokala ordenantza honetan jarritako baldintzetara egokitzeko obrak, eta Eraikuntza Antolatzeke Legeak eta gainerako araudi aplikagarriak ematen dioten erantzukizuna izango du.
- 3.- Sustatzaileak higiezina besterentzeko edo alokatzeko asmoa azaldu beharko du, bere erabilerarako egin ez badu behintzat.

## **21. artikulua. Etxebizitzen hartzaileek bete beharreko baldintzak**

- 1.- Etxebizitza erosi edo alokatu nahi duten pertsonak ETXEBIDE etxebizitza-eskatzaileen erregistroan inskribatuta egon beharko dute.
- 2.- Halaber, udalerriko bizilagun izan beharraren baldintza bete beharko dute, ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZAN xedatutakoaren arabera. Baldintza hori betetzen den erabakitzeke erreferentziazko data obra-lizentziaren eskaerarena izango da.
- 3.- Aurreko baldintza horietatik salbuetsita daude eta zuzenean etxebizitzaren erabiltzaile izan ahalko dira honako hauek: lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatu baino gutxienez bi (2) urte lehenagotik lokalaren jabe direnak, haien ezkontideak, bigarren maila arteko ahaideak (aiton-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak) edo zehar-ahaideak (anai-arrebak).

## **22. artikulua. Erregimen juridikoa, eta etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak**

### **22.1.- Etxebizitzak eskualdatzeko eta alokatzeko baldintzak**

Jabeek etxebizitzak besterentzea edo alokatzea erabakitzen dutenean (bai lehenengo salmentan/ alokairuan bai ondorengoetan), prozedura hau jarraituko dute:

- a.- Jabeak Udalari jakinarazi beharko dio etxebizitza besterentzeko edo alokatzeko erabakia hartu duela, eta datu hauek erantsiko ditu: prezioa, aurreikusitako eragiketaren funtsezko baldintzak, interesdunaren datuak (jakinarazpenak bidali ahal izateko), eta etxearen balizko erosleak edo errentariak ordenantza honen 21. artikuluan eskatutako baldintzak benetan betetzen dituela egiaztatzeko datuak.



b.- Eskualdaketaren edo alokairuaren erabakia modu formalean jakinarazi eta bi hilabeteko epean, Udalak interesdunari jakinaraziko dio lehentasunez erosteko eskubidea erabiliko duen ala ez, eta, ondorioz, etxebizitza ARAUBIDE BEREZIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUARI dagokion prezioan erosiko duen ala ez.

c.- Era berean, bi hilabeteko epe horren barruan, eta beharrezkoa bada, Udalak, aurkeztutako datuak egiaztatu ondoren, proposatutako etxebizitzaren eroslea/errentari-adjudikazioduna balioesteari buruzko iritzia emango du. Horretarako, Udalak datu osagarriak eskatu ahal izango ditu. Kasu horretan, epea eten egingo da, jabeak datuok eman arte.

d.- Aurreko bi paragrafotan zehaztutako epea igaro ondoren lehentasunez erosteko eskubideari buruzko berriazko ebazpena edo, bestela, etxebizitzaren eroslearen/adjudikaziodunaren balioespena jakinarazi ez bada, libreki egin ahalko da proiektatutako besterentzea edo errentamendua.

e.- Interesdunak etxebizitza besterentzeko edo alokatzeko erabakia jakinarazten ez badu, Udalak etxebizitza atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du urtebeteko epean, besterentzearen berri izan duen egunetik kontatzen hasita. Bestetik, eta aipatutako epe berean, Udalak etxebizitza atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du jakinarazpenean adierazi ez badu eskatutako baldintzetako edozein, edo eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa bada, edo ez hain garestia. Udalak etxebizitza horiek erosten baldin baditu, udal ondarean sartuko ditu, eta alokairurako, ostatu emateko, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburu baterako erabiliko dira.

## **22.2.- Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena**

Etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketan edo alokairuan ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen 21.1 artikuluan jarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen/errentariaren familiarteko baten alde egiten bada (ikus 21.3 artikulua). Dena den, kasu honetan ere, Udalarari formalki adierazi beharko zaio eskualdatzeko asmoa, Jabetzaren Erregistroan formalizatzeko eta inskribatzeko.

## **22.3.- Etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko udal baimena**

21.1 eta 21.2 artikuluetan adierazitako kasu batean zein bestean, beharrezkoa izango da Udal Administrazioak kontratua onestea, ordenantzaren 15.2 artikuluan xedatutakoaren arabera. Onetsi gabe ezin izango da eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

## **22.4.- Esleipendunaren baldintzak**

Ordenantza honek araututako etxebizitzaren esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da ordenantza honek eta ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK





jarritako baldintzak betetzea, jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion momentuan.

## **VI. kapitulua Lege-erregimena**

### **23. artikulua. Hirigintzako eraikigarritasun haztatua**

Etxebizitza babestuaren erabileraren eta erabilera tertziarioen haztapen koefizienteak oso antzekoak direnez, Ordenantza honi jarraiki sustatzen diren erabilera-aldaketek praktikan ez dute eraginik izango hirigintzako eraikigarritasunean (handitu edota txikitu). Hortaz, Udalak ez du eskatuko hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeari dagokion portzentajea eta sustatzaileak ere ezingo du erreklamatu galdutako hirigintza-eraikigarritasun haztatua.

### **24. artikulua. Diziplina-erregimena**

Udalak dagozkion ikuskatze eta diziplina funtzioak beteko ditu.

### **25. artikulua. Zortasunak eta jabetza horizontalaren arauak**

1.- Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal baimenek ez diete kalterik egingo hirugarrenen eskubideei eta jatorrizko eraikinak izan ditzakeen zortasunei (gune komunetako sarbideak, patioak, instalazioen pasoak, etab.).

2.- Eraldaketaren sustatzailea arduratuko da jabe elkartearen estatutuetan edota jabetza horizontalaren tituluan esku-hartzeak exijitu ditzakeen balizko aldaketak eskatzeaz. Erabilera-aldaketa egiteko udal baimenak ez ditu gainontzeko jabeak behartzen, eta ez die partikularren arteko harremanei eragiten. Partikularren arteko gatazkak, adostasunik ez badago, justiziako auzitegi arruntetan konponduko dira.

### **26. artikulua. Katastroari jakinaraztea**

Jatorriz beste erabilera batera zuzenduta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio zirkunstantzia hori, dagozkion ondorioetarako.

### **27. artikulua. Izatezko egoerak arautzea**

1.- I. eta II. eranskinetan ageri ez diren eraikinetako lokalak, 2010eko urriaren 27an onartutako ordenantza (2010eko azaroaren 9ko GAOn argitaratutakoa) indarrean sartu aurretik eta



dagokion udal baimenik gabe egindakoak, etxebizitza bezala erabiltzeko eta egokitzeko jarduerak onartu ahal izango dira, baldin eta jabeak hala eskatzen badu eta testu artikulatu honetan jarritako baldintza teknikoak, juridikoak eta prozedurazkoak betetzen badira.

2.- Jarduera horiek legeztatzeari dagokionez, jabeak honako hauek ordaindu beharko dizkio Udalari: baimenik gabe egindako obrei dagozkien tasak eta zergak, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera alde zuzenetik egindako arau-hausteari dagokion zigorr ekonomikoa.

## **XEDAPEN GEHIGARRIAK**

### **LEHENA.- Prezio eta diru-sarrera tasatuak, eta horiek eguneratzea**

1.- Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehienezko salmenta-prezioak edo alokairu-prezioak ezin izango du gainditu ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZAN ARAUBIDE BEREZIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUetarako aurreikusitako prezioak.

2.- Etxebizitzaren esleipendunaren diru-sarrerak (maximoak eta minimoak) ezin izango dira ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZAN ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUentzat aurreikusitakoak baino altuagoak edo baxuagoak izan.

### **BIGARRENA.- Araudi osagarria**

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian hauek aplikatuko dira, osagarri gisa: araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudi autonomikoa, eta, halakorik ez bada, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari buruzkoa, diziplina-arloa barne.

### **HIRUGARRENA.- Eraitzen eta lokalen erregistroaren aldizkako ebaluazioa**

1.- Gaiaren arlo eskudunak urtero jakinaraziko dio dagokion udal informazio-batzordeari zenbateraino aplikatu den ordenantza, eta horrekin zuzenean lotuta dauden eta interesgarritzat jotzen diren gainerako neurrien berri ere emango dio.

2.- Udal Etxebizitza Tasatuen Erregistroan inskribatuko dira etxebizitza bihurtzeko baimendu dituen lokal guztiak.

### **LAUGARRENA.- Eranskinak eguneratzea**



ZARAUZKO UDALA

2020H1330001

1. eranskina («Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda») eta 2. eranskina («Hirugarren sektoreko erabilerarako desegokiak diren lokal zerrenda») arrazoitutako udal akordio bidez eguneratu ahal izango dira. Alkatetza izango da zerrendak eguneratzeko organo eskuduna. Eguneratze horiek Zarauzko Udalaren web-orrian jasoko dira, ordenantzaren testuarekin batera.

**1. ERANSKINA: Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda**

Ondoren azaltzen diren azalerak Gipuzkoako Hirilurren Katastrofik jaso dira:

<b>3. - VISTA ALEGRE</b>					
<b>KALEA</b>	<b>ZENBAKIA</b>	<b>AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>			
		<b>BS</b>	<b>BS -1</b>	<b>BS -2</b>	<b>BS -3</b>
ALLEMENDI	2	233,39			
ALLEMENDI	3		204,00		
ALLEMENDI	5		309,00	276,00	
ARANTZADI PLAZA	1	128,00			
ARANTZADI PLAZA	3	142,61			
ARANTZADI PLAZA	4	150,00			
BARANDIARAN	2A	199,83			
BARANDIARAN	3	90,00			
ORKOLAGA, PLAZA	3	108,00	115,50		
ORKOLAGA, PLAZA	4	159,40			

<b>6.3- LANGAKO PLAZA</b>				
<b>KALEA</b>	<b>ZENBAKIA</b>	<b>AZALERA (m<sup>2</sup>)</b>		
		<b>BS</b>	<b>BS -1</b>	<b>BS -2</b>
BARATZALDE	2	127,69		
BARATZALDE	4	112,92		
BARATZALDE	6	118,00		
LANGAKO PLAZA	16	194,06		

**7 - AZKEN PORTU**



KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
ALTZOLA KALEA	1	185,00		
ALTZOLA KALEA	2	171,11		
ALTZOLA KALEA	3	132,00		
ALTZOLA KALEA	4	174,58		
ALTZOLA KALEA	5	167,00		
ALTZOLA KALEA	7	126,00		
ARABA	10	daturik gabe		
ARABA	14	144,00		
AZKEN KALEA	1	197,00		
AZKEN KALEA	2	154,00	180,00	
AZKEN KALEA	3	187,00		
AZKEN KALEA	4	308,00		
AZKEN KALEA	5	202,00		
EGAÑA	2	145,00		
EGAÑA	3	179,00		
EGAÑA	4	165,00		
EGAÑA	5	78,00		
EGAÑA	7	58,00		
EGAÑA	9	72,00		
IZETA, PLAZA	1	177,00		
IZETA, PLAZA	3	111,00		
IZETA, PLAZA	4	112,00		
IZETA, PLAZA	5	106,00		
IZETA, PLAZA	6	97,79		
LANPARDO	2	155,68	119,00	



LANPARDO	4	164,00	140,00
LANPARDO	5	192,07	157,00
LANPARDO	7	188,34	140,00
MARTIÑENE PLAZA	3	142,70	
MARTIÑENE PLAZA	4	190,00	
URDANETA	13	170,00	
URDANETA	15	200,00	

**9.1 - ITXASMENDI**

KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
ARABA	46	198,00		
ARABA	48	15,00		
INDAMENDI	7	165,00		
INDAMENDI	9	271,00		
INDAMENDI	12	165,00		

**11.1 - MENDILAUTA**

KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
ETXEPARE	2	213,00		
ETXEPARE	4	180,00		
ETXEPARE	6A	176,00		
ETXEPARE	6B	daturik gabe		
ETXEPARE	6C	318,00		
IXPILLA, PLAZA	6A	48,00		
IXPILLA, PLAZA	6B	50,00		
IXPILLA, PLAZA	7A	96,00		



IXPILLA, PLAZA	7B	daturik gabe
MOLLARRI	7	223,00
MOLLARRI	9	199,74
MOLLARRI	11	217,60
NAFARROA	13	165,35
NAFARROA	15	138,84

**12 - ZELAIETA**

KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
GIPUZKOA	21A	49,00		
GIPUZKOA	31	90,00		
GIPUZKOA	51	170,00	80,00	
M <sup>a</sup> ETXETXIKI	1A	50,00		
M <sup>a</sup> ETXETXIKI	1B	126,00		
NAFARROA	54	160,00		
ZINKUNEGI	2A	74,50		
ZINKUNEGI	2B	124,10		

**13 - SAN PELAIO - IÑURRITZA**

KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
GIPUZKOA	53	104,08		
GIPUZKOA	55A	66,71		
GIPUZKOA	55B	121,65		
GIPUZKOA	57A	194,91		
GIPUZKOA	57B	136,66		



14 - ZELAI				
KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
MITXELENA	9	164,00		
MITXELENA	25	162,94		
MITXELENA	33	154,00		
MITXELENA	49	176,00		
MITXELENA	65	218,00		
MITXELENA	67	130,00		
MITXELENA	81	127,00		
MITXELENA	83	113,00		

15 - ZELAI ONDO				
KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		BS	BS -1	BS -2
ZELAI ONDO PLAZA	1	131,68		

## II.- ERANSKINA Hirugarren sektoreko erabilerarako desegokiak diren lokal zerrenda

KALEA	ZENBAKIA	AZALERA (m <sup>2</sup> )		
		PB	-1	PB-2
Erribera Zahar	2-4; 6028958H finka	105,95		





ZARAUZKO UDALA

2020H1330001

### 3.- ERANSKINA

**Etxebizitza erabilerara aldatzeko lokal egokiak eta desegokiak (planoak)**