



KONTSULTA PUBLIKOA

Lokalak etxebizitza bihurtzeko udal-ordenantzaren berrikuspena

Zarauzko Udalak, 2010eko urriaren 27an egindako osoko bilkuran, onartu egin zuen lokalak etxebizitza bihurtzeko udal ordenantza. Ordenantza horren tramitazioa prozesu luzea eraman zuen. Horren barruan Udalak berariazko analisi bat egin zuen erabilera-aldaketa hori ezartzeko egokiak diren eremuak erabakitzeko irizpideak zehazteko. Irizpide horien artean zegoen herriko merkataritza jarduera mantentzea eta babestea, hau da, erabilera-aldaketa salbuespeneko aukera legez planteatu zen.

Orduan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ahalbideratu egin zuen etxebizitza bihurtutako lokalen salneurria mugatzea. Horrela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen zortzigarren Xedapen Gehigarriaren laugarren Kapituluari jarraiki, behe-solairuetan egiten ziren etxebizitza berriak udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa eduki behar zuten. Ordutik hona izapidetu den ordenantza-aldaketa bakarrean (2017ko uztailaren 27an onartutakoa), are eta gehiago mugatu zen gehieneko prezioa, erabaki zelako etxebizitza berriak erregimen bereziko etxebizitza tasatuak izan behar zirela.

Ordenantza sustatzea erabaki zenean, agerian zegoen merkaturatzen ziren etxebizitzaren merkaturatzea eskasa eta garestiegia zen oso adierazgarria den gizarteko sektore batentzat, batez ere, lehen etxebizitza erosteko asmoa zutenentzat. Bestetik, Zarautzen baziren hutsik zeuden lokalak ere; horrek esan nahi zuen eraikitako ondarea ez zela behar bezala aprobetxatzen eta hortaz, ondare horrek ez zuela beharko lukeen zerbitzua eskaintzen.

Aipatutako zirkunstantziak bultzatu zuten Zarauzko Udala lokalak etxebizitza bihurtzeko erabilera-aldaketa hainbat gunetan ahalbideratzen erabakira. Dena den, Udalak herriko merkataritza jarduera mantendu eta babestu nahi zuen eta horregatik hartutako erabaki guztiek ideia horrekin bat egin zuten.

10 urte igaro dira ordenantza onartu zenetik. Beharrezkoa ikusi ez bada ordenantza oso modu sakonean aldatzea, bai ordea garrantzizko aldaketaren bat egitea eta, bide batez, ordenantza eguneratzea.

Abenduaren 10ean dokumentuaren zirriborroa aurkeztu zitzaie Udalan ordezkariak duten talde politikoei, Lurraldeko udal informazio-batzordean. Halaber, bidezkoa iritzi da kontsulta publikoan jartzea.

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura arautzen duen 39/2015 Legearen 133. artikuluan jasotzen den arabera, ordenantza-zirriborroei buruzko, kontsulta publiko bat

bideratuko da udalen webgunearen bitartez, eta jasoko da zer iritzi duten herritarrek puntu hauei buruz:

a) Ekimenen bitartez konpondu nahi diren arazoak. Orduetik hobetu egin da etxebizitza-
eskaintza Zarautzen, Aldapetan eta Salberdin areetan martxan jarri diren sustapenekin (500
etxebizitza baino gehiago, eta horien erdiak, gutxi gora-behera, babestuak), baina etxebizitza
eskuragarriaren eskaintza murriztegia jarraitzen du izaten eta beheko solairuetan eraikitako
ondarea behar bezala aprobetxatu gabe jarraitzen du hainbat guneeetan.

Ordenantza onartu zenean jarritako irizpideek bere horretan jarraitzen dute, ia osotasunean.
Hala ere, egokia iritzi da erabilera-aldaketarako onartu daitezkeen lokalen kopurua handitzea.

Aurrera eramanez nahi den berrikuspenak nahi du etxebizitzaren merkatuaren eskaintza handitu
Zarautzen, hutsik dauden edo hirugarren sektoreko jardueretarako bokazio eskasa duten
lokal berriak gehituz-

b) Arau horiek onestea beharrezko eta egoki den. Hirigintza eta Ingurumen
Departamentuak, Udalbatzarrarekin bat eginez, ordenantzaren testu berria onartzea
beharrezko ikusten dugu indarrean dagoena ordezkatzeko.

c) Arauaren helburuak. Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak ordenantzaren testu
berria idatzi du; zatirik handienean oraindik indarrean dagoen ordenantzak ezarritakoa
jasotzen du, eta garrantzi gehien duten aldaketak honakoak dira:

a.- Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta lokalen zerrenda. 12-1 areako -Zelaieta- lokal
batzuk sartu dira. Bestalde, indarrean dagoen ordenantzan adierazitako gainontzekoak
jarraituko dira izaten etxebizitza bihurtzeko onartutako guneak, baina horietan handitu
egingo da etxebizitza egokitzeko lokalen zerrenda.

b.- Ordenantza eguneratzea. Esan den bezala, ordenantzaren hainbat artikulua berrikusi dira,
hala gai teknikoak nola juridikoak, 10 urte baino gehiago duen testua eguneratu eta
egokitzeko. Ondorengo ataletan egindako aldaketak nabarmentzen ditugu:

1.- Kapituluak (arau orokorrak). 3. artikuluan araututako etxebizitza sarbidearen baldintza
fisikoak eta beste erabilera batzuen arteko bateraezintasunak....

2.- Kapituluak (bizigarritasun baldintza teknikoak). 8. artikuluan -pribatutasuna eta
segurtasuna- jasotako baldintza batzuk kendu egin dira

4. Kapituluak (prozedura arauak). 14. artikuluan -esleipenduna izendatzea- araututako
prozeduran protagonismo handiagoa eman zaio erabilera-aldaketaren sustatzaileari.

Xedapen gehigarriak. Alkatetzari eman zaio onartutako atarien eranskinak eguneratzeko
eskumena.

d) Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzailerik eta ez-erregulatzailerik. Ez dugu gogoan
hartu edota baztertu egin ditugu.

Hortaz, ordenantza horren berrikuspenaren zirriborroaren berri ematen dugu herritarrek euren ekarpenak egin ahal ditzaten. Ekarpenak egiteko epea 2020ko abenduaren 21etik, 2021eko urtarrilaren 15era izango da, biak barne. Ondorengo helbide elektronikora bidaliko dira: *hirigintza@zarautz.eus*.

Zarautzen 2020ko abenduaren 16an

Paul Muñoa Arizmendarrieta
Hirigintza eta Ingurumen Departamentuko arduraduna

1.- ERANSKINA

Lokalak etxebizitza bihurtzeko udal-ordenantza berrikusteko zirriborroa

Kolore berdean aldatu diren paragrafoak

I. Kapituluua. Eremua eta Arau Orokorrak

1. artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da araubide arauemaile bat ezartzea Zarauzko herri-gunean bestelako erabilerak dituzten eta etxebizitza-eraikinetan kokatuta dauden lokalak udal-etxebizitza tasatu bihurtzeko aukera emango duten baldintzak, eskakizunak eta prozedura arautzeko.

2. artikulua. Erabilera-aldaketa egiteko egokiak diren lokalak eta kanpo geratzen direnak. *(2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)*

1.- Ordenantzak arautzen duenari jarraiki, erabilera-aldaketa baldintza guztiak betetzen dituzten eta hiri lurzoruan eraikitako etxebizitza-eraikinetan kokatuta dauden behe-solairuko lokaletan eta erdisotoetan egin ahal izango da soilik. Horrez gain, lokalak Ordenantzaren 1. eta 2. eranskinetan etxebizitza bihurtzeko erabilera-aldaketarako egoki bezala agertu behar dira. Behe-solairuaren eta erdisotoaren definizioa Zarauzko Udalerrian indarrean dauden Hiri-Antolamendurako Plan Orokorreko ordenantzak ezartzen duena izango da.

2.- Etxebizitza gisa erabiltzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

a) Soto egitura duten lokalak.

b) Indarrean dagoen hiri-planteamenduan garaje/aparkaleku erabilera berezira xedatuta geratzen diren lokalak. Hala ere, aipatutako solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko da, nahiz eta garaje/aparkaleku erabilera izan, betiere jatorrian bestelako hirigintzako erabilera bat definituta badute merkataritzako lokala, etab.

c) Etxebizitza-erabilera emateko baimena eskatzeko unean eraikuntza bukatu edota obra bukatuaren lizentzia lortu eta gutxienez **hogei (20)** urte igaro ez diren eraikinetako lokalak.

d) Etxebizitza-erabilera emateko baimena eskatzeko unean bertan lokalean egiaztatutako azken merkataritza jarduera ala tertziario motakoa bertan behera utzi zenetik hiru (3) urte igaro ez diren eraikinetako lokalak.

3.- Udaleko teknikariek kasuan kasu erabakiko dute lokala etxebizitza bihurtzeko eskakizunak betetzen diren edo ez. Horretarako justifikazioko txosten bat prestatuko dute.

4.- Erabilera-aldaketa egitea baimenduta duten guneak eta lokalak ondorengo eranskinen zehazten dira:

1. eranskina: «Egokiak diren gunen eta atarien zerrenda»

5.- Halaber, erabilera aldatzeko eta etxebizitza izateko aukera emango zaie lokalei, berdin kokatuta non egon **eta eraikita noiz izan**, plan orokorrak baimentzen dituen hirugarren sektoreko edota ekipamenduko erabilera gehienetarako gai ez direnean. Ezegokitasun hori izaera fisiko edo arkitektonikoko eta ekonomikoko salbuespenezko zirkunstantzia objektiboetan oinarritu beharko 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 egokiak ez diren lokalen zerrenda»

3. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza orokorrak

3.1.- Irizpide orokorrak

1.- Behe-solairuko lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena lortzeko ezinbestekoa da Ordenantza honetan zehazten diren eskakizunak eta baldintzak betetzea. Ordenantzak arautzen ez dituen puntuetan Zarauzko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren arau orokorrak kontuan hartuko dira. Oro har, erabilera-aldaketa egin ahal izateko etxebizitza bihurtuko den azalera guztiak **kanpoko** sestra gainean egon beharko du, **nahiz eta bere fatxadaren bat erdi lurperatuta egotea onartu ahal izango den**.

2.- Ordenantzaren baldintzak berez etxebizitza-erabilerarik ez duten baina lortu nahi duten lokalen egokitzapenetan aplikagarriak izango dira. Salbuespen kasuetan aurretik aipatutako baldintzak ez betetzea onartuko da betiere ez betetze hori arrazoituta badago. Salbuespeneko kasu horiek Udaleko teknikariek aztertu eta jakinaraziko dituzte.

3.- Erabilera aldaketek ez dute ahalbidetuko ezta justifikatuko ere eraikitako azalera handitzea; hala nola, atondoak eta karrerapeak ixtea, 5. artikuluan onartutako kasuetan izan ezik.

4.- Erabilera-aldaketa egiteko baimena baldintzatuta egon daiteke eta adibidez, baliteke ingurunea kaltetzen duten eta etxebizitza-erabilera berriarekin bat ez datozen eratxikitakoak, gehigarriak eta eraikitako bestelako elementuak kendu behar izatea.

3.2.- Etxebizitzara sarbidea

1.- Etxebizitza berrietarako sarbideak horiek kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunitatik barrena egitea lehenetsiko da. **Eraikinaren kanpotik ezkaratzera sarbidea irisgarria ez izatea, ez da eragozpena izango lokala etxebizitza bihurtzeko**.

2.- Ezkaratzetik sarbidea edukitzea fisikoki, funtzionalki edo legez ezinezkoa baldin bada, eta salbuespen modura, aurrealdeko kanpo-espazio ez-eraikietatik barrena zuzenean egitea onartu ahal izango da, atari edo atondo/banatzaille independente berri bat eginez horretarako, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko ateei bertara eman ahal izango dute. Sarbideko eremu horren azalera ez da zenbatuko gutxieneko azaleraren kontrol-ondorioetarako.

Atondo/banatzailea gune itxia izango da kasu guztietan eta ez dira onartuko ezkaratzak edota atzera guneak fatxadan.

3.- Lokala eskaratzarekin mugakidea ez denean, eta/edo inguruko eremu publikoa beste kota batean dagoenean, onartu ahal izango da bide publikoan irisgarritasuna bermatzeko obrak egitea sustatzailearen kontura. Hori baimentzeko aurretik justifikatu beharko da beste irtenbide guztiak ez direla bideragarriak teknika eta ekonomia aldetik, eta ez direla kaltetuko bide publikoko irisgarritasun edo erabilera baldintzak. Baimena kontzesio erregimenean emango da, prekario izaeraz, 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 ("Urbanizazioak eta eraikuntzak birgaitzeko, zabaltzeko edota aldatzeko lanak") zehazten diren arauak edo dekretu hori ordezkatzeko duen arautegia betetzen dela bermatu behar da. Dekretu horretan hiri-ingurune, espazio publiko, eraikuntza eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak (edo horiek ordezkatzeko dituzten arauak) xedatzen dira.

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

3.3.- Sailkatutako jarduera eta instalazio jakin batzuekin bat ez etortzea.

1.- Erabilera-aldaketa sustatzen duenak bestelako erabilerak dituzten lokalen ondoan etxebizitza-erabilera garatu ahal izateko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu beharko ditu.

2.- Edonola ere, eta arriskuak, zaratak, usainak, jendetzak eta antzekoak eragiteko berariazko izaera kontuan hartuta, ondoren aipatzen diren egoerak ez dira behe-solairuko edo erdisotoko etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak izango:

A.- Eraikinaren solairu berean ondoren aipatuko diren antzeko sailkatutako jarduerak badaude, adibidez:

- Mota guztietako ostalaritza, jokia eta jendaurreko ikuskizun publikoko jarduerak (diskotekak, tabernak, jatetxeak, etab.)
- Elkarte gastronomikoak, txoko pribatuak, erretzaileen eta cannabis kontsumitzaileen klubak, eta antzekoak.
- Izaera kontzentratuko txikikazko merkataritza.
- Hotel erabilera, apartamentu turistikoak barne.
- Aparkalekua eta garajetako lokalak, eta trastelekuko lokalak.
- Industria jarduerak eta sustantzia arriskutsuen biltegiak.
- Elektrizitateko eraldaketa-zentroak
- Lehen aipatu diren antzeko izaera duen beste edozein jarduera.
- Bateriaezintasuna bakarrik aplikatuko da erabilera ezberdineko lokalek muga egiten badute edozein puntuan, eta baita ere, lokal baten sARBIDETIK, leihotik edo baotik, beste lokalaren edozein punturaino 5 metro baino txikiagoko distantzia dagoenean

B.- Lokalak ondoren aipatuko diren antzeko instalazio eta/edo jarduera jakin batzuekin muga egiten badu, adibidez:

- Gasolio biltegiak eta berokuntza galdara **komunitarioak**
- Instalazio-gelak eta **keen hustuketarako** irteerak.
- Lehen aipatu diren antzeko beste edozein.
- **Bateraezintasuna bakarrik aplikatuko da Udaleko teknikariek horrela proposatzen dutenean arrazoi-txosten batean horrela justifikatuta**

3.- Hortaz, ez da onartuko etxebizitza-erabilera, **eskaera egiten denean** bateragarriak ez diren jarduera edota instalazioak badaude. Era berean, ez da onartuko etxebizitza-erabilera jartzeko **baimena lortu duen** lokalaren erabilerarekin bateragarria ez den erabilera berririk. **Azkenik, ez dira baimenduko apartamentu turistiko berriak etxebizitza-erabilera aukera onartuta duten lokaletan, nahiz eta lokala etxebizitzara egokitzeko baimena eman edo eskatu gabe egon.**

II. Kapituluak Bizigarritasun baldintza teknikoak

4. artikulua. Etxebizitzaren programa eta gutxieneko neurriak *(2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)*

1.- Etxebizitzaren azalera erabilgarria, eraikita dagoena alde batera utzita, gutxienez 40 m²-koa izango da.

2.- Honako hau hartzen da gutxieneko etxebizitzatzat: egongela, jangela eta sukaldea bateratzen dituen gela edo bizigela bat, logela nagusia eta bainugela (bainuontzia edo dutxa, komuna eta konketa) duena. Sukaldea eta logela ezingo dira espazio berean egon.

3.- Hirurogeita hamar metro karratu erabilgarri (70 m²) baino gehiago ez dituzten etxebizitzek, gutxienez bainugela bat (bainuontzia edo dutxa, komuna eta konketa) izango dute. 70 m² erabilgarrien gaineratik, gutxienez, bainugela eta komuna (konketa eta komuna) izango dute.

4.- Logeletatik, sukaldetik eta komunetik beste geletara sartzeko sarbideek ezingo dute horietara iristeko sarbide bakarra izan. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, bainugela batera sartzeko ateak korridorean, atondoan edo etxebizitzaren banatzailean egon beharko du. Debekatuta dago sukaldetik zuzenean bainugelara edo komunera sartzea. Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelara sartzeko atea logelan bertan egon ahalko da.

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

6.- Bizigelen gutxieneko altuera erabilgarria 2,5 metrokoa izango da, baina 2,20 metroko altuera izan ahalko dute etxebizitzara sartzeko atondoek, korridoreek eta komunek. Era berean, etxebizitzaren altuera erabilgarri librea gutxienez 2,20 metrokoa izatea onartuko da bizigela bakoitzaren azalera erabilgarriaren % 30ean.

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

Etxebizitzako gelek gutxienez izan beharreko azalera eta neurriak (m ² erabilgarriak)	Gelen gutxieneko tamaina neurtzeko irizpideak
Sukaldea 8 m ²	Gailuak paramentu bakar batean dituzten sukaldeetan gutxienez 1,80 x 3 metroko laukizuzen bat inskribatu behar da eta 2,20 x 2,40 metrokoa gailuak bi paramentutan dituztenetan.
Egongela-jangela 15 m ²	Espazio horretan 3 metroko diametroko zirkulua inskribatu behar da
Egongela-sukaldea-jangela 20 m ²	Egongela-sukaldea-jangela geletan 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 gainjarri.
Logela nagusia 10 m ²	2,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da
Logela bikoitza 9 m ²	2,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da
Logela soila 7 m ²	2 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu behar da
Bainugela 3,5 m ²	Bainugelako gailuak behar bezala erabili ahal izateko ondoren aipatzen diren gutxieneko zabalera (libreak) izan beharko dituzte:
Komuna 2 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konketa: 80 cm zabal x 120 cm sakon ▪ Komuna eta bideta: 70 cm zabal x 110 cm sakon ▪ Dutxa eta bainuontzia: 70 cm gailuarekiko paraleloan x 60 cm perpendikularrean ▪ Gailu horien erabilera guneak gainjar daitezke.
Korridorearen gutxieneko zabalera:	0,95 m
Barneko eskailerak (bizigeletara doazenak)	0,80 m

8.- Esekitokiak, ahal izanez gero, kanpoaldean jarriko dira, beti fatxadatik barrualdera. Esekitokia diseinatzerakoan kaletik hura ikustea saihestuko da. Ezinezkoa bada, barnealdean aireztapen behartua duen gune 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 librea eta goialdean 2,20 metroko altuera librea uzten bada. Bestetik, ez da egiturako edota instalazioetako inolako elementurik egongo xedapen hori betetzea eragotziko duenik.

2.- Tarteko solairuak etxebizitzari atxikita egon behar du nahitaez eta lokalaren azalera erabilgarriaren % 40 har dezake. Bestetik, fatxadaraino irits daiteke, irekiguneen konposaketa behar bezala osatzen badu. Solairuarterik badu, lokalera sartzeko solairuak egongela-sukaldea-jangela, gela bikoitz bat, bainugela bat eta komunikazio bertikalak jartzeko azalera nahikoa izan behar du, beti 40 m² erabilgarri baino gehiago.

6. artikulua. Barne aireztapena eta argiztapena (2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)

1.- Etxebizitza guztiek bide publikora, **espazio libre pribatura** edota uharte-patiora ematen duten bi irekigune izango dituzte fatxadan. Irekiguneetako bat egongelari (egongela-logela edo egongela-sukaldea) egokituko zaio.

2.- Gelen gutxienerako argiztapena eta aireztapena.

A) Egongela, logela, sukalde eta jangelek argiztapen naturala eta kanpoaldeko aireztapena jasotzeko irekiguneak izango dituzte. Kanpoaldera ematen duen gela batek baldintza hauetakoren bat betetzen du:

- a) Bide publiko, kale edo plaza batera ematen du
- b) Neurriei dagokienez, indarrean dauden arauak betetzen dituen patio batera ematen du.
- c) ZHAPOn 7.2.13 artikulua patioentzako ezartzen dituen gutxienerako neurriak betetzen dituen eraiki gabeko espazio batera (publikoa edo pribatua) ematen du.

B) Fatxadako irekiguneen azalera pieza edo lokalaren azalera erabilgarriaren % 12 baino gehiago (1 m²) izan behar du eta gutxienez 0,8 metroko zabalera. **Fatxadek karrerapeetara ematen badute irekiguneen azalera pieza edo lokalaren azalera erabilgarriaren % 15 baino gehiago izan behar du gutxienez.**

C) Galdararen errekuntza gasak estalkitik aireztatzea lehenetsiko da. Modu horretan ezin bada egin, aireztapena fatxadatik egin ahal izango da, kanpoko sestraren gainetik 2,20 metro baino gorago.

D) Sukaldeko keak estalkitik aterako dira. Hori ezinezkoa dela justifikatzen bada, keak esparru berean hustuko dituzten karbono-iragazkiak edota antzeko sistema homologaturen bat jarri beharko da. Iragazkiak aurreikusitako epeetan aldatu beharko dira bizilagunei arazoak eragitea saihesteko..

E) Aireztapen baldintzek indarrean dauden lege xedapenak bete beharko dituzte, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotzen direnak.

3.- Era berean, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko aurretik aipatutako baldintzak zehatz-mehatz betetzen ez dituzten bestelako fatxadarako irtenguneak egiteko irtenbideak ere ezar daitezke betiere udal-teknikariek onartzen badituzte, etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak hobetzeko baliagarriak badira, bertan bizi direnen pribatutasuna eta segurtasuna eskaintzen badute eta eraikinaren arkitekturako ezaugarriak errespetatzen badituzte.

7. artikulua. Irazgaiztasunerako eta isolamendu termiko eta akustikorako baldintzak

Etxebizitza-erabilera ezarri nahi den lokalak eta espazioak indarrean dauden lege xedapenetara egokitu beharko dira puntu honetan, eta edozein kasutan, erabilera horretara zuzentzeko beharrezko neurriak hartuz egokituko dira. Horrela, etxebizitzak akustika aldetik egoki isolatzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira, kasu bakoitzean barruko kalitate akustikoa bermatzeko adinakoak.

8. artikulua. Pribatutasuna eta segurtasuna

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

OSOA KENDU 2.- Hiru (3) metro baino gutxiagoko altuera librean duten lokaletan, eta oro har irisgarritasuna eta pribatutasuna bateragarri egin ezin diren lokaletan, ez da etxebizitzaren lurzoruaren maila igotzea eskatuko. Hala ere, eta irizpide orokor bezala, nolabaiteko babesa jarri beharko da (zonalde berdea, terraza, etab.) lokala eta erabilera publikoko kanpoko pasabideen artean.

OSOA KENDU 3.- Edozein irtenbide erabakitzerakoan lehentasuna emango zaio etxebizitzaren irisgarritasunari.

2.- Pertsianak, xaflak eta hesiak bezalako segurtasun elementuak erabil daitezke, betiere fatxadaren lerroa mantendu eta Ordenantzaren III. Kapituluan ezartzen diren baldintza estetikoak mantentzen badira. Pertsianak jartzen badira, haien kaxak fatxadatik barrualdera kokatuko dira.

9. artikulua. Kontagailu eta postontzien kokapena

Etxebizitzara gune komun batetik sartzen bada (ataria, etab.), kontagailua gune horretan jarri beharko da, aurretik daudenen ondoan eta zerbitzua eskaintzen duten enpresek ezarritako irizpideei jarraiki. Sarbidea independentea bada, kontagailuak ezingo du fatxadaren lerrotik atera.

III. Kapitulua Estetikarekin lotutako baldintzak

10. artikulua. Fatxadako instalazioak

Debekatuta dago bide publikotik ikusten diren airea girotzeko gailuak jartzea. Uharte-patio pribatu batera ematen duen fatxada batean instalatzen badira, aurretik eraikinaren altxaera aztertu beharko da. Gailuak fatxadaren estetika gutxien kaltetzen duen kokalekuan soilik ezarriko dira. Bide publikora ematen duten gailuen airea irteteko saretxoak gutxienez 2,20 metroko altuera batean jarri behar dira.

11. artikulua. Eragindako eraikuntzen eta fatxaden kanpoko tratamendurako baldintzak

1.- Lokalaren fatxadak bat egin behar du harmonian eraikinaren fatxadarekin. Horrek ez du esan nahi lokaletako fatxada egiterakoan gainontzeko solairuetan egindako irtengune konposaketa berdina egin behar denik; aurretik dauden konposaketa baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira betiere bat egiten badute fatxadaren harmonia orokorrarekin.

2.- Etxebizitza berriaren fatxadak bat egingo du eraikuntzaren fatxadarekin, bai irekiguneei eta bai erabilitako materialei dagokienez, eta harekiko sintonia gordeko du.

3.- Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du baldintza horien justifikazioa eraikineko fatxada guztietarako. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikuntzaren argazki eguneratuak ere aurkeztu beharko dira erabilitako materialak eta konposizioak justifikatzeko.

IV. Kapituluak. Lokal bat etxebizitza bihurtzeko prozedura arauak

12. artikulua. Lokalak etxebizitza bihurtzeko obra-baimenak

1.- Lokalak etxebizitza bihurtzea baimentzeko prozedura obra-baimena eskatzean hasiko da, eta, horrekin batera, ZHAPOn 5. tituluan (Hirigintzako Baimenak eta haien Izapideen Erregimena) ezarritakoari kalterik egin gabe, dokumentu hauek ere aurkeztu beharko dira:

- a) Erabilera berriaren justifikazio memoria xehatua; memoria horretan berariaz adieraziko da nola beteko diren ordenantza honetan ezarriko baldintzak;
- b) Azalaren eta instalazioen zerrenda eta ordenantzako eskakizunak betetzeko egin beharreko obren aurreikuspena;
- c) Finkaren kokalekua erakusten duen kokapen planoak;
- d) Oinplanoaren eta fatxadaren egungo eta etorkizuneko egoeraren planoak, gutxienez 1:100 eskalan eta dena ulertzeko beharrezko ebakidura guztiak zehaztuta;
- e) Lokala kokatuta dagoen eraikineko 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.- Sustatzaileak 22. artikuluan eskatzen diren agiriak aurkeztuko ditu (salmenta edota alokairuaren gehieneko prezioa) eta **adieraziko** du etxebizitza 21. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen dituen norbaiti besterendu edo alokatzeko asmoa duela. 21.2 artikuluan

adierazitako egoera konkretuan, egiaztatuko du artikulua horretan adierazitako antzintasunarekin dela lokalaren jabe; halaber, hala badagokio, etxebizitzaren hartzailearekin duen familia lotura egiaztatuko du, familia liburuaren kopia aurkeztuta.

13. artikulua. Behin-behineko kalifikazioa

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

2.- Ebazpenean pertsona sustatzailearen izena eta identifikazio fiskala nahiz kalifikazioaren izaera iraunkorra azaltzeaz gain, berak aurkeztutako datu hauek agertuko dira:

- a) Ondoriozko etxebizitzaren azalera erabilgarria
- b) Erabilera araubidea (jabetza edo alokairua)
- c) Salmenta edo alokairuaren gehieneko prezioa

14. artikulua. Esleipenduna izendatzea.

1.- 21.2 artikuluan aurreikusitako zuzeneko erabiltzaile dena izan ezik, sustatzaileak idatziz jakinaraziko dio Udalari **sustatzailea bera izango den ala ez**, etxebizitzaren esleipenduna proposatuko duena. **Horrela ez balitz**, eskatuko dio Udalari berak izendatu dezala. **Jakinarazpena edota eskaera** lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatu eta hamabost (15) eguneko epean egin beharko da; **jakinarazpena aurkeztu ezean, ulertuko da sustatzaileak aukeratu egin duela Udala izatea esleipendunaren kudeaketa egingo duena.**

2.- Eskaria aurkeztu eta hiru (3) hilabetera gehienez ere, Udalak edo kudeaketa egokitzen zaion erakunde publikoak, eskakizunak betetzen direla egiaztatu eta gero, jakinarazi egingo dio sustatzaileari jabea edo errentaria izango den esleipendunaren izena, behin-behineko kalifikazioan ezarritako prezioaren edo alokairuaren arabera. Zuzeneko erabileraren kasuan, epe berean, adostasuna edo ikusitako akatsak zuzentzeko beharra jakinaraziko dio.

3.- Jarritako epean Udalak esleipendunak izendatzen ez baditu, sustatzaileak ahalmena izango du izendapen horiek egiteko. Halaber, zuzeneko erabileraren kasuan, baldin agiriak aurkezten edo baldintzak betetzen ez badira, Udalak ahalmena izango du esleipendunak izendatzeko.

15. artikulua. Lehen aldiz erabiltzeko baimena eta behin-betiko kalifikazioa

1.- **Etxebizitza bihurtu den lokala egokituta egon beharko da une bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan eskatutako iragazgaitasun, isolamendu termiko eta intsonorizazio baldintzetara.**

KENDU 1.- *Lokala etxebizitza bihurtzeko obrak amaitutakoan, obra-baimenaren titularrak lehen aldiz erabiltzeko baimena eskatuko du. Horretarako, obra bukaerako ziurtagiriarekin batera arauzko intsonorizazioa egin dela eta baimenean zehazten diren bestelako baldintzak betetzen direla ziurtatzen duen agiria aurkeztuko du.*

KENDU 2.- Dokumentuak ikusi ondoren, udal-zerbitzuek obra onartutako proiektuari egokitu zaien egiaztatuko dute eta lehen aldiz erabiltzeko baimenari buruzko ebazpena emango dute.

3.- Lehen aldiz erabiltzeko baimena emateak behin betiko kalifikazioa ematea dakar berekin; horrek bide emango du lokalaren eskualdatzea edo alokairua gauzatzeko eta ondorioz etxebizitza okupatzeko.

16. artikulua. Kontratua formalizatzea eta etxebizitza okupatzea

1.- Bai eskualdatzea eta bai alokairua behin betiko kalifikazioa egin eta hiru hilabeteko epean formalizatu beharko dira. Lehenengoa eskritura publikoaren bidez formalizatuko da.

2.- Formalizazio dokumentuan higiezinak babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa duela adieraziko da eta administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango duela.

3.- Udalak kontratua behin betiko kalifikazioaren baldintzei lotzen ote zaien egiaztatuko du, eta oniritzia emango dio.

4.-Etxebizitza erosi edo alokatzen duenak dagokion kontratua (eskualdatzekoa edo alokairukoa) 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 aldiz erabiltzeko baimena lortu ere, baimena iraungi **ahalko da** eta ez du inongo eraginik izango betiere obren hasiera luzatzeko baimenik lortu ez bada.

V. Kapituluak Erabilera-aldaketaren ondorioz sortutako etxebizitzaren erregimen juridikoa

18. artikulua. Udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak (2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)

1.- Erabilera-aldaketaren ondorioz lor daitezkeen etxebizitzak araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuaren (ABUET) erregimenari lotuko zaizkio.

2.- Kalifikazio hori iraunkorra izango da eta hortaz, etxebizitza Ordenantza honetan eta Zarauzko udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen araudian ezartzen den erregimenari atxikita egongo da. Jabetzaren Erregistroan etxebizitza aipatutako erregimen juridikoari atxikita dagoela adierazi beharko da.

3.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren zazpigarren atalak xedatzen duenari jarraiki, administrazio eskudunak etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du beti.

19. artikulua. Etxebizitza erabiltzeko araubidea

Etxebizitza jabetza edo alokairu araubidean erabili ahal izango da baina beti helbide ohiko eta iraunkor gisa, eta berariaz debekatuko da bigarren etxebizitza gisa edo beste edozertarako erabiltzea.

20. artikulua. Bihurketaren sustatzaileak

- 1.- Lokal baten jabe den edonork sustatu ahal du bere lokala etxebizitza bihurtzea.
- 2.- Bihurketa horren sustatzaileak bere gain hartuko ditu lokalak ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko obrak, eta Eraikuntza Antolatzeko Legeak eta gainerako araudi aplikagarriak ematen dioten erantzukizuna izango du.
- 3.-Sustatzaileak etxea besterentzeko edo alokatzeko asmoa azaldu beharko du betiere berak erabiltzeko asmorik ez badu.

21. artikulua. Etxebizitzaren hartzaileek bete beharreko baldintzak (2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)

- 1.- Etxebizitza eskuratu edo alokatu nahi duten pertsonak Etxebide etxebizitza eskatzaileen erregistroan egon beharko dute. Halaber, Zarauzko udalerrian erroldatuta egon beharko dute, kasu horretan, gutxienez bi urte lehenagotik.
- 2.- Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatu baino gutxienez bi (2) urte lehenagotik lokalaren jabe direnek, haien ezkontide, bigarren maila arteko ahaideek (aiton-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak) edo anai-arrebek ez dute zertan erregistro publiko horretan egon beharko eta zuzenean etxebizitzaren erabiltzaile izan ahal dira.

22. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak eta erregimen juridikoa

22.1.- Etxebizitzak eskualdatzeko eta alokatzeko baldintzak.

Erabilera-aldaketaren sustatzaileak berak erabiltzeko diren etxebizitzaren kasuan izan ezik, etxebizitzaren jabeek haien besterentzea edo alokatzea erabakitzen dutenean, hala lehen salmentan/alokairuan nola ondorengoetan, prozedura hau jarraituko dute:

- a.- Etxebizitzaren jabeak hori besterentzeko edo alokatzeko erabakia hartu duela jakinarazi beharko dio Udalari aurreikusitako prezioa eta transmisioaren funtsezko gainerako baldintzak adieraziz, baita interesdunaren datuak ere, jakinarazpenak bidali ahal izateko, eta etxearen balizko erosleak edo errentariak Ordenantza honen 21.

artikuluaren eskatutako baldintzak benetan betetzen dituela egiaztatzen duten datuak ere bai.

b.- Eskualdaketa edo alokairua gauzatzeko erabakia modu formalean jakinarazi eta bi hilabeteko epean, Udalak lehentasunez erosteko eskubidea erabiliko duen ala ez jakinaraziko dio interesdunari, hau da, etxebizitza erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuari dagokion prezioan erosiko duen ala ez.

c.- Era berean, bi hilabeteko epe horren barruan, eta bidezkoa balitz, Udalak proposatutako etxebizitza erosi/alokatuko duen pertsona baliozkotzat jotzea ala ez erabakiko du aurkeztutako datuak egiaztatu ondoren. Horretarako, Udalak datu osagarriak eskatu ahal izango ditu. Kasu horretan, epea eten egingo da jabeak eskatutako datuak eman arte.

d.- Aurreko bi paragrafoetan zehaztutako epea igaro ondoren lehentasunez erosteko eskubideari buruzko berariazko ebazpenaren berri jaso ez bada edota etxebizitza erosi/alokatuko duenaren balioespenik jakinarazi ez bada, ez da inolako eragozpenik egongo aurreikusitako besterentzea edo alokairua burutzeko.

e.- Interesdunak etxebizitza besterentzeko edo alokatzeko erabakia jakinarazten ez badu, Udalak etxebizitza atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du urtebeteko epearen barruan, besterentze horren berri izan duen egunetik hasita. Bestetik, eta aipatutako epe berean, Udalak etxebizitza atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du jakinarazpenean eskatutako baldintzetako edozein aipatu gabe utzi bada edo eskualdaketa benetako prezioa txikiagoa bada edo horren baldintzak hain kostu-bidezkoak ez badira. Udalak etxebizitza hauek erosten baldin baditu, horren helburua udal ondarean sartzea izango da, eta alokairurako, berriz ostatatzeke, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburu baterako erabiliko dira.

22.2.- Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena.

Etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketa edo alokairuan, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen 21.1 artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen/errentariaren senideen alde (ikus 22.2 artikulua) egiten bada. Nolanahi ere, kasu honetan ere, formalki adierazi beharko zaio Udalari eskualdatzeko borondatea.

22.3.- Etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko udal baimena.

Aurreko bi artikuluetan adierazitako kasu batean nahiz bestean, eskualdaketa hori onartzen duen agiri bat prestatuko du Udalak, eta bertan, Udal-etxebizitza Tasatuaren kalifikazioari bere horretan eutsiko zaio itzulezintasunez, eta hori gabe ezin izango da eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo senidearen arteko eskritura publikoa egin, ezta, jakina, hori Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

22.4.- Esleipendunaren baldintzak.

Ordenantza honek araututako etxebizitzaren esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da Udal-etxebizitza Tasatuaren Udal-Ordenantzak ezarritako baldintzak betetzea jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion momentuan.

VI. Kapituluua Lege araubidea

23. artikulua. Hirigintzako eraikigarritasun haztatua.

Etxebizitza babestuaren haztapan koefizienteak eta erabilera tertziariokoenak oso antzekoak direnez, Ordenantza honi jarraiki gauzatzen diren erabilera-aldaketek ez dute eraginik izango hirigintzako eraikigarritasunean, hau da, ez dute eraikigarritasun maila handituko edota txikituko. Hortaz, Udalak ez du hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeari dagokion portzentajea eskatuko eta sustatzaileak ezingo du galdutako hirigintzako eraikigarritasun haztatua erreklamatu.

24. artikulua. Diziplina araubidea

Udalak bere kabuz edota dagokion erakunde publikoaren bidez dagozkion ikuskatze eta diziplina funtzioak beteko ditu.

25. artikulua. Zortasunak eta jabetza horizontalaren arauak

1.-- Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal-baimena hirugarrenen eskubideei eta jatorrizko eraikinak izan ditzakeen zortasunei (gune komunetara sarbidea, patioak, instalazioetara sartzeko pasabideak, etab.) kalterik egin gabe emango da.

2.- Erabilera-aldaketa sustatu duen pertsonak izango du jabeen erkidegoaren estatutuan edota jabetza horizontalaren tituluan eska daitezkeen balizko aldaketak egiteko ardura. Erabilera-aldaketa egiteko udal baimenak ez die gainontzeko jabeei eragiten ezta partikularren arteko harremanei ere. Partikularren arteko gatazkak, adostasunik ez badago, justiziako auzitegi arruntetan konponduko dira.

26. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz beste erabilerarako xedatuta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak, egoki diren ondorioetarako.

27. artikulua. Izatezko egoerak arautzea

1.- I. eta II. eranskinetan ageri ez diren eraikinetako lokalak etxebizitza bezala erabiltzeko eta egokitzeko jarduerak onartu ahal izango dira, baldin eta 2010eko urriaren 27an onartu zen ordenantza (GAOn 2010eko azaroaren 9an argitara eman zen) indarrean sartu aurretik egin badira, dagokion udal baimenik gabe, betiere jabeak hala eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarrita dauden baldintza teknikoak, erregimen juridikoak eta prozedurazkoak betetzen badira.

2.- Jarduera hauek legeztatzeari dagokionez, jabeak Udalari ordaindu beharko dizkio baimenik gabe egindako obrei dagozkien tasa eta zergak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera alde zuzenetik egindako lege-urratzeari dagokion zigor ekonomikoa.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

LEHENA.- Prezio eta diru-sarrera tasatuak eta horiek eguneratzea (2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)

1.- Lehenengo, bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehieneko salmenta prezioak edo alokairuaren prezioak ezin izango du etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantzan, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuetarako aurreikusten diren prezioak gainditu.

2.- Etxebizitzaren esleipendunaren diru-sarrerak (gehienekoak eta gutxienekoak) ezin izango dira Zarauzko udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantzan jasotzen direnak (araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen arabekoak) baino altuagoak edo baxuagoak izan.

BIGARRENA.- Araudi osagarria

Ordenantza honetan aurreikusten ez den zerbitzu bada, modu osagarrian, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudi autonomikoa aplikatuko da, eta halakorik ez bada, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari buruzkoa, diziplina arloa barne.

HIRUGARRENA.- Emaizten eta lokalen erregistroaren aldizkako ebaluazioa

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

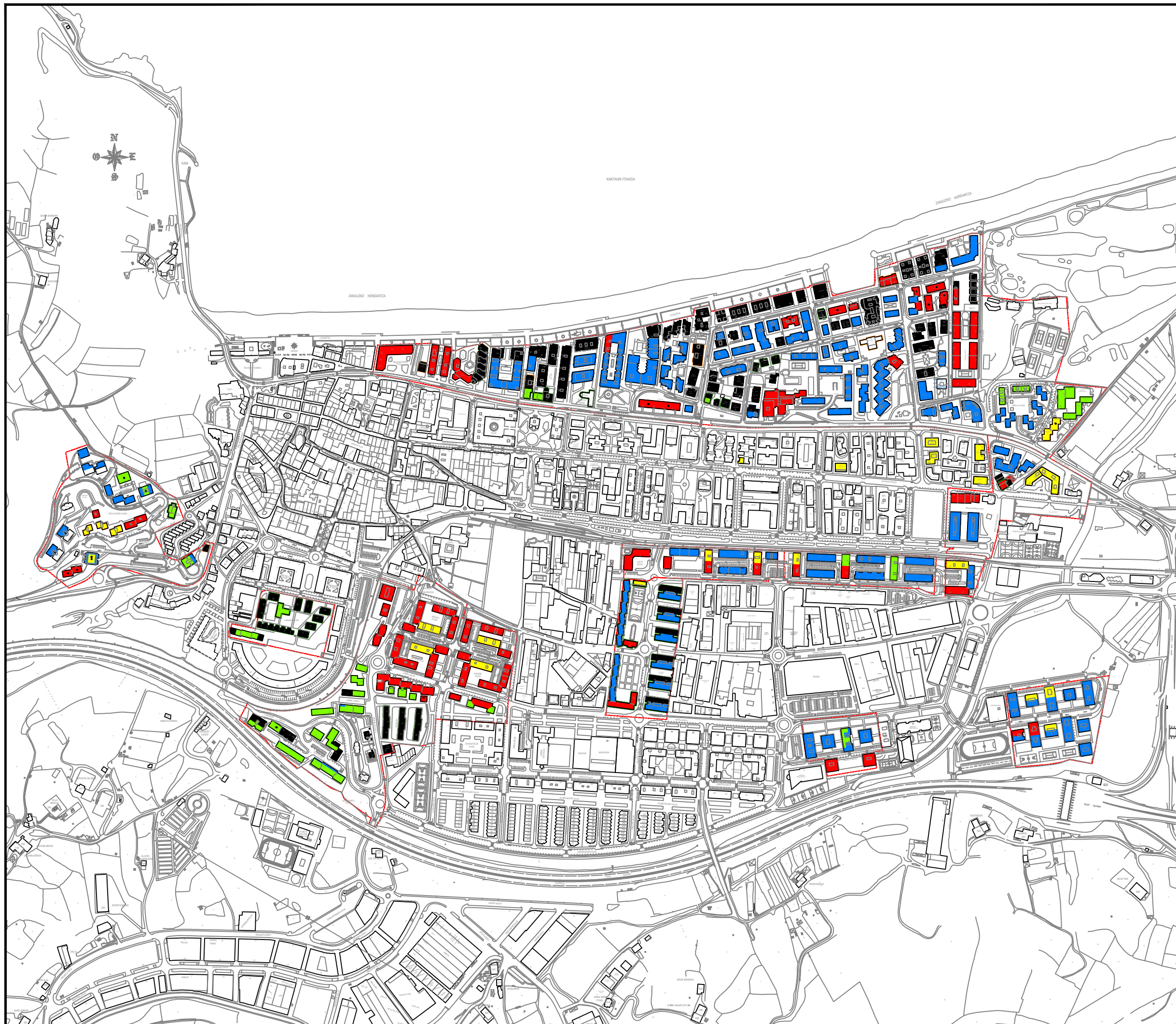
2.- **Udal Etxebizitza Tasatuen Erregistroan** inskribatuko dira etxebizitza bihurtzeko baimendu dituen lokal guztiak.

LAUGARRENA.- Eranskinak eguneratzea (2017ko urriaren 26an onartu zen aldaketaren arabera)

1.- eta 2. eranskinak «Egokiak diren gunek eta atariaren zerrenda» eta «Hirugarren sektoreko erabilerarako egokiak ez diren lokalen zerrenda» **arrazoitutako udal akordio bidez** eguneratu ahal izango dira. **Alkatetza izango da zerrendak eguneratzeko organo eskuduna.**

2.- ERANSKINA

Etxebizitza erabilera izateko egokiak diren eta ez diren lokalak (planoa)



proiektua
proyecto

**LOKALAK ETXEBIZITZA
BIHURTZEKO UDAL
ORDENANTZAREN
BERRIKUSPENA**

*REVISIÓN DE LA ORDENANZA
MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO
DE LOCALES A VIVIENDAS*

KONTSULTA PUBLIKOA
CONSULTA PÚBLICA

2020ko abendua
Diciembre 2020

ZARAUTZ (GIPUZKOA)

kokalekua data
situación fecha

sustatzailea
promotor



ZARAUZKO UDALA
HIRIGINTZA, PLANGINTZA ETA INGURUMEN ZERBITZUA
SERVICIO DE URBANISMO, PLANIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

planoa
plano

00.1

ZARAUTZ

**ETXEBIZITZA ERABILERA IZATEKO
LOKAL APROPOSAK
BEHE-SOLAIRUA**

**LOCALES APTOS PARA CAMBIO DE
USO A VIVIENDA
PLANTA BAJA**

- PORTAL
- Apto para cambio de uso a vivienda
 - No apto para cambio de uso a vivienda
 - Uso de garaje
 - Vivienda existente
 - Soportal
 - Aldaketa proposamena

eskala
escala

E.G/ S.E

idazle taldea
equipo redactor

PAUL MUÑOZA ARIZMENDIARRETA
Hirigintza eta Ingurumen departamentuko arduraduna

AMAIA MINER CANFLANCA
Udal Arkitektoa

MIKEL NIETO IBIRRIAGA
Obra eta jardueren zaintzailea