

## **100. ALDIZKARIA - 2016ko maiatzaren 25a**

### **28. ordenantza Bizitegien eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzea arautzen duen ordenantza.**

Barañaingo Udalak, 2016ko otsailaren 25ean egindako osoko bilkuran, hasiera batean onetsi zuen Barañaingo Bizitegien eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzea arautzen duen ordenantza.

Nafarroako Toki Administrazioari buruzko uztailaren 2ko 6/1990 Foru Legearen 325.1.b) artikuluko aginduei jarraikiz, onespren horren iragarkia 2016ko 48. Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, martxoaren 10ean, bai eta Barañaingo Udalaren iragarki oholean paratu ere, eta espedientea 30 egunean egon da jendaurrean.

Jendaurrean egoteko legezko aldia iraganik inork inolako alegazio, kexa edo oharrik aurkeztu gabe, eta aipatutako foru legearen 325.1.c) artikulua bukaerako aginduen ondorioz, ordenantza behin betiko onetsizat jotzen da, eta haren testu osoa argitara ematen da eranskinean, behar diren ondorioak izan ditzan, Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 326. artikuluari jarraikiz.

Argitara ematen da aipatutako agindua betez, eta ohartarazten da ezen honako erabaki honen aurka – xedapen administratiboa baita – ez dela administrazio bidean errekurtsorik paratzen ahal (Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 107.3 artikuluari jarraikiz); hortaz, behin betiko onespren honen aurka bide hauetakoren bat erabiltzen ahalko da:

a) Administrazioarekiko auzi-errekurtsua, zuzenean, Nafarroako Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salari zuzendua, Administrazioarekiko Auzietako Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1.998 Legearen 10.1.b) artikuluari jarraikiz, bi hilabeteko epean, iragarki hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunetik aitzina.

b) Gora jotzeko errekurtsua, Nafarroako Administrazio Auzitegiari zuzendua, hilabeteko epean, iragarki hau Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik hasita.

Barañainen, 2016ko apirilaren 20an.–Alkate udalburua, Oihane Indakoetxea Barbería.

## ERANSKINA

### **ORDENANTZA, BIZITEGIEN ERAIKINETAKO BEHEKO SOLAIRUETAKO ETA SOLAIRUARTEETAKO MERKATARITZA LOKALETAN ETXEBIZITZAK EZARTZEA ARAUTZEN DUENA**

#### **ZIOEN AZALPENA**

Ordenantza honen xedea da Bizitegien eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzea arautzea.

1991ko martxoaren 18an behin betiko onetsitako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak arautzen du Barañain hirigintzaren aldetik. Han ezartzen eta finkatzen da zer erabilera izan ditzaketen eraikinen elementuek. Nolanahi ere, adierazten du badela aukera elementu batzuen erabilera aldatzeko, baldin egoki justifikatzen eta arautzen bada.

Aipatuenez, bizitegien eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako lokalen erabilera merkataritzakoa da.

Azken urteetan, ikusi da gero eta eskaera gehiago dagoela etxebizitzak ezartzeko eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritzako edo hirugarren sektoreko lokaletan, etxebizitzak errazago eskuratzeko beharragatik eta lokal horietan merkataritzako jarduerarik ez izateagatik (horren ondorioz, merkataritzako lokal asko dago itxita).

Orain arte, Udalak ezezkoa eman die eskaera horiei, ulertuta erabilera aldaketak zirela, arautu gabeak.

Hala ere, eskaera kopuruaren handitzearen aurrean (baita horren gaineko kontsulten ugaritzearen aurrean ere), egokitzat jotzen da arauketa bat ezartzea aldaketak egiteko, ordenantza baten bidez, hain zuzen ere udal mugapeko hiri lurzoru osoa barne hartuko duen ordenantza baten bidez.

#### **1. art. Xedea.**

Ordenantza honen xedea da bizitegien eraikinetako beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritza lokaletan etxebizitzak ezartzea arautzea, Barañainen.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 64. artikuluko 1. puntuaren babesean egiten da (Eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak), bertan ezartzen baita udalerriek zilegi dutela hirigintzako ordenantzak onestea, helburua bada, besteak beste, eraikuntzetako alderdi morfologikoak eta apaingarriak eta eraikitzeke obren baldintzak arautzea.

#### **2. art. Esparrua.**

Baimentzen da etxebizitzak ezartzea beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritza lokaletan, hiri lurzorian bizitegitarako erabiltzen diren eraikuntzetan.

Udal mugapeko hiri lurzoru finkatu osoa da ordenantza honen jarduketa eremua.

#### **3. art. Aplikatzekoak diren arauak.**

Beheko solairuetako eta solairuarteetako lokalen erabilera aldaketa baimentzeko, beharrezkoa izanen da ordenantza honetako beharkizunak eta baldintzak betetzea.

Betiere, Nafarroako Foru Komunitateko etxeetan bizi ahal izateko gutxieneko baldintzak arautzen dituen 142/2004 Foru Dekretuan xedatutakoa beteko da, edo, bestela, unean-unean aplikatzekoa den araudia.

#### **4. art.** Etxebizitza bihur daitezkeen merkataritzako lokalak.

Etxebizitza bihur daitezke beheko solairuetako eta solairuarteetako lokalak, baldin fatxadaren batek bide publikora ematen badu.

Debeku da sestraren azpitik dagoen edozein zati etxebizitza bihurtzea, haren eraikinaren baldintzak edozein izanik ere.

Kanpoko eremutzat hartuko dira arkupeak eta arkuazpiak dituztenak.

Eraikinaren elementu amankomun batetik izan behar dute sarbidea lokalek.

Solairuarteetan dauden lokalen kasuetan, ezinbesteko baldintza da hori, eta debekaturik dago kanpoko aldean inolako elementurik ezartzea lokalean sartu ahal izateko.

Beheko solairuan dauden lokaletan, salbuespenez, eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, baimenduko da erabilera publikoko espazioetatik sarbidea izatea.

Udal zerbitzu teknikoek erabakiko dute, kasu bakoitzean, ea aipatutako beharkizunak betetzen diren, egoki den txosten teknikoaren bitartez.

#### **5. art.** Baldintza orokorrak.

Etxebizitzarako erabilera berriaren mugakide baldin badira jarduera sailkatuak, esaterako mekanika lantegiak, hondakin arriskutsuen biltegiak, transformazio zentroak, gasolio biltegiak, berokuntza galdarak, instalazioen aretoak, aire egokituaren irteerak eta antzeko beste batzuk, legez aurreikusitako neurriak hartu beharko dira, horien ondoan etxebizitza erabilera gauzatu ahal izateko.

Nolabaiteko konposizio ordena izan beharko da kanpoaldeko fatxadan.

142/2004 Foru Dekretuan ezarritako determinazioak beteko dira, baita indarreko gainerako araudikoak ere (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, udal ordenantzak, etab.), edo, bestela, unean-unean aplikatzekoa den araudikoak.

Baimenduko da fatxadaren lerrokadura atzeraematea, pribatutasun handiagoa lortzeko, baldin aireztapen eta argiztapen baiek gutxieneko beharkizunak betetzen badituzte.

Baimentzen da pertsianak eta xaflak bezalako segurtasun elementuak erabiltzea, baina burdin hesiak eta antzekoak debekaturik daude.

#### **6. art.** Sukaldeko instalazioen baldintzak.

Sukaldeak aireztapen naturala izanen du, bizigarritasunari buruzko indarreko legeriak adierazitakoarekin bat, eta, horretaz gain, egosteak edo erretzeak sortutako ke eta gasak ateratzeko sistema gehigarri bat.

Hauxe izanen da sistema hori: erauzgailu mekaniko bat, hodi bertikal independente bati lotua, eta hodia estalkiraino iritsiko da.

Ezinezkoa bada, iragazte multzo bat jarri beharko da, keak ateratzeko biderik gabekoa, ikatzezko iragazia edo antzekoa duena.

**7. art.** Galdararen instalazioaren baldintzak.

Banakako galdara ezartzen bada, erreketako keak ateratzeko irteera hodi independentea izanen da, estalkirainokoa.

Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik ezin bada irteerarik egin estalkiraino, baimenduko da fatxadarako irteera egitea, behar den araudi sektoriala beteta.

**8. art.** Girotzeko ekipoak.

Airea egokitzeko edo ateratzeko ekipoak ezin izanen dira paratu zuzenean kanpoko alderantz; sareta edo antzekoen atzeko aldean egon behar dute, halako moduz non airearen hondakin-abiadurak 1 m/s baino txikiagoak izanen diren, eta tenperaturaren jauzi termikoa 5 °C baino txikiagoa, baotik hirurogei zentimetro baino gutxiagoko edozein lekutatik neurtuta, eta berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko garaieran.

**9. art.** Saneamendua (ur beltzak eta euri urak).

Etxebizitza berriek beren saneamenduko instalazioak lotu beharko dituzte zorrotzen orokorrekin edo, nolana ere, hodi orokorraren aurreko saneamendu sareko puntu batekin, halako moduz non debekaturik baitago banakako hargunea etxebizitza berrirako.

**10. art.** Kontagailu eta postontzien kokapena.

Sarbidea elementu amankomunetik duten etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren gainerako postontziekin batera jarriko dira postontziak.

Baldin sarbidea independentea bada, etxebizitzaren kanpoko aldetik, postontzia bizitegiaren fatxadan jar daiteke, baina ezin atera da planotik.

Kontagailuak orain arteko kontagailuekin batean jarriko dira, zerbitzuen ardura duten enpresek ezarritako irizpideen arabera.

Debeku da kontagailuak etxebizitza berriaren fatxadan jartzea.

**11. art.** Erabilera aldaketa tramitzeko baldintzak.

Oro har, erabilera aldaketa tramitzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Jabeen elkartearen baimena izan beharko da.

- Behar den obra lizentzia izan beharko da.

**12. art.** Jabeen elkartearen baimenaren ezaugarriak.

Beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritzako lokaletan etxebizitzak ezartzeko jarduketa guztietarako beharrezkoa izanen da jabeen elkartearen berariazko baimena izatea, indarreko legeriak kasu bakoitzerako ezarri moduan.

Honako hauek dira baimenaren ezaugarriak:

- Jaso beharko dira jabeen elkartearen identifikatzeko datuak (izena eta IFZ), horren ordezkariarenak (izena, NANA eta kargua) eta eskatzailearenak (izena eta NANA).

- Berariaz jaso behar da zer lokaletarako eskatzen den jarduketa.

- Berariaz jaso behar da eragozpenik ez dagoela jabeen elkartearen partetik erabileraren aldaketa egiteko.

- Espresuki adierazi beharko da baimena ematen dela etxebizitza berrietara eremu amankomunetik sartzeko, baita instalazioak eta eraikinaren elementuak lotzeko ere.

### **13. art.** Obra lizentziaren eskaera.

Beheko solairuetako eta solairuarteetako erabilera aldaketen jarduketa guztietan, kasuan kasuko obra lizentzia eskuratu behar da alde zuzenetik.

Obra lizentzia lortzeko, beharrezkoa izanen da Gauzatze Proiektu bat aurkeztea, teknikari eskudun batek sinatua, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko 38/1999 Legeak ezarri bezala, edo unean-unean aplikatzekoa den araudiak ezarri bezala.

Eraikitze Proiektu horri erantsi beharko zaio Jabeen elkartearen baimena, 12. artikuluan aipatua.

Behin dokumentazioa aurkezturik, eta obra lizentzia onartu aurretik, aginduzko departamentu eta erakundeei igorriko zaie, beste edozein etxebizitza proiektu bezala.

Beheko solairuetako eta solairuarteetako merkataritzako lokalen erabilera aldaketetarako Udalaren obra lizentzia emanen da galarazi gabe ez hirugarrenen eskubideak ez jabeen elkartearen estatutuen balizko aldaketak, edo esku-hartzeak eska dezakeen jabetza horizontalaren tituluarenak. Horien ardura erabilera aldaketaren sustatzailearena izanen da, eta, gatazkak izanez gero, justiziako auzitegi arruntetan ebaztzeko dira.

### **14. art.** Lanen bukaera-data.

Behin obrak bukatu, beharrezkoa izanen da obra lizentzian berean adierazten den obraren bukaerako dokumentazioa aurkeztea, lehen erabilerako lizentzia lortzeko, eta horrekin, gero, bizigarritasun zedula erdiesteko.

Lehen erabilerako lizentzia lortu onartu aurretik, Udalaren zerbitzu teknikoek ikuskapen-bisita egingen dute.

Dokumentazio horrekin, eta Udalaren zerbitzu teknikoek kasuan kasuko ikuskapen bisita egin ondoan, eta oniritzia ematen bada, bukatutzat joko da espedienteak, eta katastroan beharrezko aldaketak egingen dira, jarduketaren ondoren etxebizitzak duen egoera berria jasotzeko.

### **15. art.** Konpentsazioa, aprobetxamenduaren soberakinarengatik.

Lizentzia onartu aurretik, Udalak ezarriko du zer aprobetxamendu soberakin sortzen den, merkataritzako lokalaren erabilera aldatu eta etxebizitzarako erabilera bihurtzearekin.

Horrengatik, erabilera desberdinetarako koefizienteak ezarri beharko dira.

Udalak, hirigintzako gainbalio gisa, aprobetxamenduaren handitzearen %10 jasoko du.

Gainbalio hori, lehentasunez, dirutan jasoko da, salbu, jarduketaren tamainagatik, gainbalio horrek ahalbidetzen badu etxebizitza baten bidez gauzatzea.