

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMASKO UDALA

Hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Udal-ordenantza arautzailearen aldaketaren behin betiko onarpena.

Udal Osoko Bilkurak, 2022ko martxoaren 30ean eginiko batzarrean erabaki zuen hasierako onespena ematea hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal-ordenantzaren 4. artikulua. Kontuan izanik jendaurrean egon den epean ez dela erreklamazio edo iradokizunik aurkeztu, ordenantza behin betiko onartuta geratzen da. Beraz, eta apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70.2 artikulua xedatzen duena betez, aipatutako ordenantza argitaratu egiten da.

Soraluze-Placencia de las Armas, 2022ko ekainaren 28a.—
Iker Aldazabal Basauri, alkatea. (4363)

Hiri-lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan, lokalak etxebizitza erabilerara aldatzeko bideratutako jarduerak arautzen dituen udal Ordenantza.

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza hau Soraluzeko Hiri Antolaketakarako Plan Orokorren garapenean sustatu eta landu da. Xede hau du: lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegitarako eraikuntzetan etxebizitza berriak ezartzeko jarduketa-irizpideak zehaztea.

Helburu hori nahikoa arrazoi da modu global eta koordinatuan honako hauek zehazteko, besteak beste: egindako proposamenek eragindako esparruak, etxebizitzaren baldintza teknikoak eta materialak, etxebizitza horien araubide juridikoa eta ekonomikoa, helburu horrekin planteatutako jarduketek eragindako lursailen jabeen Hirigintza-betebeharrak, eta jarduketa horien baldintza formalak.

Proposamenek eragindako esparruek bi jarraibide-mota dituzte: jarraibide orokorrak eta espezifikoak. Hortaz hauek osatzen dute, oro har, esparru hori: lursailetan kokatutako eraikinek eta/edo eraikin-zatiek eta/edo aipatutako planak espresuki hiri-lurzorutzat jotzen dituen lurretan kokatutako eraikinek. Plan horrek lur horientzat dagokion kalifikazio xehakatuak araubidea zehazten du, bai zuzenean bai aurrez sustatutako era horretako plangintza finkatuz. Horrez gain, kalifikazio horren harira, lursail eta eraikin horiek, bai eta horien solairuak ere, finkatuta egoteaz gain bizitegi-erabilerarakoak izan behar dute eta/edo erabilera horretarako aukera izan behar dute.

Horrekin lotuta, etxebizitza berriak egoera honen emaitza izan daitezke: lehenago bizitegitarako ez beste erabilerarekin lotutako lokalak eta/edo eraikinetako solairuak erabilera horretarako izendatzearen ondorio. Eragindako lokalak eta/edo solairuak aipatutako bizitegi-eraikinen behe-solairuetan nahiz behegaina-

AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Aprobación definitiva de la modificación Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendientes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

La Corporación Municipal, en sesión plenaria celebrada el 30 de marzo de 2022, aprobó inicialmente la modificación del artículo 4 de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendientes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano. Teniendo en cuenta que en el período de exposición pública no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, la ordenanza ha quedado aprobada definitivamente, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se procede a su publicación.

Soraluze-Placencia de las Armas, a 28 de junio de 2022.—El
alcalde, Iker Aldazabal Basauri. (4363)

Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendientes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Promovida y elaborada en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze, el objeto de esta Ordenanza es el de determinar los criterios de actuación en materia de implantación de nuevas viviendas en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

La consecución de ese objetivo justifica, a su vez, la determinación, de manera global y coordinada, y entre otros extremos, del ámbito afectado por las propuestas planteadas, de las condiciones técnicas y materiales de las viviendas resultantes, del régimen jurídico y económico de esas viviendas, de los deberes urbanísticos de los propietarios de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas con ese fin, y de los requisitos formales a los que han de ajustarse esas actuaciones.

El ámbito afectado por las propuestas responde a dos tipos de pautas diversas, algunas de ellas genéricas y otras específicas. Así, en términos generales, dicho ámbito está conformado por edificaciones y/o partes de las mismas emplazadas en parcelas y/o edificaciones situadas en terrenos que el citado Plan clasifica expresamente como suelo urbano y para los que define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada, bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento de esa naturaleza promovido con anterioridad. Además, en el contexto de esa calificación, dichas parcelas y edificaciones, así como las correspondientes plantas de las mismas, además de consolidadas, han de estar destinadas a usos residenciales y/o el uso residencial ha de ser posible en las mismas.

En ese contexto, las nuevas viviendas pueden ser el resultado del destino a ese uso de locales y/o plantas de edificación previamente vinculados a usos diversos del residencial. Los locales y/o plantas afectados pueden estar emplazados en plantas baja y de entresuelo de las indicadas edificaciones residen-

tan kokatuta egon daitezke, bai eta eraikin horien goiko solairuetan ere. Ordenantza honen 3. eta 4. artikuluek batzuk zein besteak arautzen dituzte.

Aipatutako jarduketan ondorioz ateratzen diren etxebizitzek aplikazio-xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara eta materialetara egokitu behar dute. Horrekin bat etorritik, egiten diren proposamenek eragindako lokalek eta/edo eraikuntzetako solairuek xedapen horietan ezarritako baldintzak bete behar dituzte, bertan ezar litezkeen etxebizitzak behar diren baldintzak izan dituzaten, irisgarritasunari, bizigarritasunari, gutxieneko tamaina eta programari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari, hosgabetzeari eta isolamenduari eta abarri dagokienez.

Hori bai: horri dagokionez, eta salbuespen edo berrikuntza moduan, esan beharra dago, lokal eta/edo eraikin-solairu horiek behe-solairuetan edo behegainetan badaude, bertan etxebizitza erabilera baimentzeko eta ezartzeko, ordenantza honetan ezarritako segurtasun- eta pribatutasun-baldintzak bete beharko direla.

Araubide juridiko eta ekonomikoari dagokionez, ateratzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berezko araubideari lotuta egongo dira. Araubide orokor horretatik kanpo geratzen dira lehendik eta nagusiki babes publikoko araubideren bati (babes ofizialeko etxeak edo udal etxebizitza tasatuak) lotutako etxebizitzatarako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokal eta/edo solairuetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak. Hala-koetan, etxebizitza berri horiek eraikinean lehendik badiren etxebizitzaren babes-araubide berari lotuta geratu behar dute (5. artikulua).

Bestalde, jada esandakoarekin lotuta, etxebizitza berriak baimentzeko eta ezartzeko aipatu jarduketek hiri-lurzorutzat sailkatutako lurretan eragiten dute. Zehatzago esateko, lur horiek eraikigarritasunaren gehikuntza dela-eta finkatu gabeko hiri-lurzorutzat edo hiri-lurzoru finkatutzat sailkatuta daudela ulertu behar da, lege-xedapen hauetan bietako zein kategoriatarako ezarritako baldintzak betetzen diren: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legean (2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa) eta lege hori garatzeko onartutako premiazko neurriei buruzko dekretuan (105/2008 Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa).

Hortaz, aipatutako lurak eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta finkatu gabeko hiri-lurzorutzat sailkatu eta kategorizatu direla jo behar da, baldin eta etxebizitza berriak baimentzeko jarduketek eraikigarritasun haztatua haztea badakarte, batetik (erabilerean dagozkien haztatze-koefizienteak aplikatzearen ondorioz), eta bestetik, eta horrekin bat etorritik, lehendik badiren ekipamendu publikoak gehitu eta/edo hobetu behar badira.

Halakoetan, aipatutako jarduketak baimentzea dagozkien hornikuntza-betebeharrak betetzeari lotuta dagoela ulertu behar da, arlo horretan aplikatzeari buruzko xedapenetan ezarritako terminoetan, horiek hornikuntza-jarduketatzat jotzearekin zuzenean lotuta, bat etorritik bai 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren legearen testu bateginean bai 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren legean ezarritakoarekin.

Era berean, aipatutako lurak hiri-lurzoru finkatutzat sailkatuta daudela jo behar da, baldin eta etxebizitza berriak baimentzeko aipatu jarduketek ez badute eragiten eraikigarritasun haztatua handitzea, eta ez bada behar hornikuntza publiko berririk.

Eta kategorizazio hori era batekoa edo bestekoa den, eragindako lurren jabeek kategoriatu bati edo beste bati lotutako betebeharrak bete behar dituzte, indarrean dagoen Hirigintza-legedian ezarritakoa betetz. Betebehar horiek ordenantza honen 6. artikuluan arautzen dira.

Azkenik, etxebizitza berriak baimentzeko jarduketa horiek guztiak gauzatzeko, dagozkion udal lizentziak lortu beharko dira, lehen aipatutako betebeharrak betetzeaz gain: erabilera horre-

ciales, o corresponderse con plantas altas de esas mismas edificaciones; todos ellos son objeto de regulación en los artículos 3 y 4 de esta Ordenanza.

Las viviendas resultantes de las indicadas actuaciones han de ajustarse a las condiciones técnicas y materiales establecidas en las disposiciones de aplicación. En consonancia con ello, los locales y/o plantas de edificación afectados por las propuestas planteadas han de reunir los requisitos establecidos en esas disposiciones para que las viviendas susceptibles de implantación en las mismas puedan disponer de las debidas condiciones de accesibilidad, habitabilidad, tamaño y programa mínimo, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, insonorización y aislamiento, etc.

Eso sí, a modo de salvedad o novedad planteada a ese respecto, cabe destacar que, siempre que esos locales y/o plantas de edificación estén situados en plantas bajas y de entresuelo, la autorización e implantación del uso de vivienda en los mismos se condiciona al cumplimiento de las condiciones de seguridad y privacidad establecidas en esta Ordenanza.

Por su parte, en lo referente a su régimen jurídico-económico, las viviendas resultantes se vinculan al régimen propio de la vivienda de promoción libre. Se exceptúan de ese régimen general las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas emplazados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (viviendas de protección oficial; viviendas tasadas municipales). En este supuesto, esas nuevas viviendas han de vincularse al mismo régimen de protección que el de las viviendas preexistentes en la edificación (artículo 5).

En otro orden, en atención a lo ya indicado, las indicadas actuaciones de autorización e implantación de nuevas viviendas inciden en terrenos clasificados como suelo urbano. Más en concreto, esos terrenos han de entenderse categorizados bien como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, bien como suelo urbano consolidado, según se cumplan las condiciones establecidas para una y otra categoría tanto en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), como en el Decreto de 3 de junio de 2008, de medidas urgentes (Decreto 105/2008), promovido en desarrollo de dicha Ley.

Así, los citados terrenos han de entenderse clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad siempre que las actuaciones de autorización de nuevas viviendas conlleven, por un lado, un incremento de la edificabilidad ponderada (resultante de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos), y, por otro y en consonancia con ello, requieran el consiguiente incremento y/o mejora de las dotaciones públicas preexistente.

En esos casos, la autorización de las referidas actuaciones ha de entenderse vinculada al cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales, en los términos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, directa y estrechamente asociadas a su consideración como actuaciones de dotación, de conformidad con lo establecido tanto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, como de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A su vez, los mencionados terrenos han de entenderse categorizados como suelo urbano consolidado siempre que las indicadas actuaciones de autorización de nuevas viviendas no conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada, ni requieran nuevas dotaciones públicas.

Y en atención a su categorización de una u otra manera, los propietarios de los terrenos afectados han de cumplir las obligaciones asociadas a una y otra categoría, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente. Estas obligaciones son objeto de regulación en el artículo 6 de esta Ordenanza.

Por último, todas esas actuaciones de autorización de nuevas viviendas se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias municipales de autorización de dicho uso, de ejecución,

tarako udal-baimena, eta hala badagokio, xede horretarako proiektatutako obren exekuziorako udal-baimena eta lehen erabilerakoa. Horri dagokion esku-hartzerako irizpide formalak ordenantza honen 4. artikuluan arautzen dira.

LEHEN TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea bizitegi-eremu finkatuetako eraikinetako lokalei erabilera aldatzea da, hain zuzen aurrerantzean etxebizitza erabilera har dezaten.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza honetan arautzen den erabilera-aldaketa bakar-bakarrak hiritar gisa sailkatutako lurzoruko egoitza eremu finkatuetako egoitza eraikinetako lokaletan gauzatu ahal izango da, I. eranskinean zehazten diren horietan, hain justu ere.

Herrian gertatzen diren arazoei buruzko berri zehatzak izatearren, etxabeak eta tarteko oinak egoitza erabilerarako berregokitzen hasi aurretik txosten bat prestatu da. Honetan jaso egin dira, zehatz-mehatz, egungo egoitza-alderdiak eta hauek inguruarekin duten erlazioa, eta horrenbestez argi eta garbi ondorioztatu ahal izan da Ordenantza honen aplikazio eremuak salbuespen izatera duela.

Hau guztia egin eta gero, Ordenantzari I. eranskina gehitu zaio, bera aplikatuko den Hirigintzako alderdiak jasotzen baitira zehazki bertan.

Eta, Ordenantza honen ondorioetarako, eremu finkatutaz hartuko dira xehetasunezko antolamendu agiria onartuta, kudeaketa tresna onartuta eta gauzaturik, eta dagozkien hiritartzet lanak eginda dauzkaten eremuak.

3. artikulua. Murrizketak, ordenantza honen arabera behe-solairuei eta behegaini etxebizitza erabilera ezartzean.

1. Etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza orokorrak betetzen ez dituzten behe-solairuei eta behegaini etxebizitza-erabilera emateko debekua.

Ez da baimentzen ordenantza honen xede diren behegaini eta behe-solairuei, edo solairu horietako zatiei, etxebizitza-erabilera ematea, baldin eta ez badituzte betetzen, besteak beste, dokumentu honetako Bigarren tituluan araututako baldintzak.

2. Aparkaleku-erabilerarako eraikin-solairuetan etxebizitza egiteko debekua.

Ez da baimentzen aparkaleku-erabilerarako diren edo izan behar duten eraikin-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea.

Egoera horretan eraikin-solairu hauek daudela joko da: Hirigintza-plangintzaren ondoriozko xedapen eta erabaki zehatzei jarraituz erabilera horretarako direnak edo izan behar dutenak.

3. Udalerriko Hirigintza-ondarearen katalogoan txertatutako bizitegi-eraikinetan aplikatzekoak diren baldintzak.

Hirigintza-ondarearen katalogoan txertatutako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, bateragarriak izan behar dute, batetik, erabilera horrek eta, hala badagokio, ezarpen horretarako behar diren obrek, eta bestetik, hipotesi bakoitzerako ezarritako zainza-helburuek.

Etxebizitza-erabilera ez da baimengarritzat joko, baldin eta etxebizitza bera edo hura ezartzeko behar diren obrak ez badira aipatutako zainza-helburuekin bateragarriak.

en su caso, de las obras proyectadas con ese fin, y de primera utilización, además de al cumplimiento de los deberes antes comentados. Los criterios formales de intervención a ese respecto son los regulados en el artículo 4 de esta Ordenanza.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda en las edificaciones de ámbitos residenciales consolidados.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales sitas en ámbitos residenciales consolidados del Suelo clasificado como Urbano, que se determinan en el anexo I.

A fin de tener un conocimiento detallado de la problemática que se presenta en la Villa, se ha elaborado un Informe para la readecuación de plantas bajas y entreplantas al uso residencial, en el que se han analizado de manera pormenorizada las áreas residenciales existentes y su relación con el entorno y de esta forma se ha podido concluir sobre la excepcionalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

En consecuencia, se adjunta a la ordenanza el anexo I en el que de manera precisa se relacionan las áreas urbanísticas en las que la misma es de aplicación.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran ámbitos consolidados aquellos que tengan aprobado el documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión, y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

Artículo 3. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas de entresuelo y baja objeto de esta Ordenanza.

1. Prohibición del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo que no cumplan las condiciones generales establecidas para la autorización de dicho uso.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas de entresuelo y baja, o partes de las mismas, objeto de esta Ordenanza, que no cumplan, entre otras, las condiciones reguladas en el Título Segundo de este documento.

2. Prohibición de instalación de viviendas en plantas de edificación destinadas a uso de aparcamiento.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en plantas de edificación que estén o deban estar destinadas a uso de aparcamiento.

Se entenderá que están en esa situación las plantas de edificación que en atención a previsiones y decisiones expresas resultantes del planeamiento urbanístico están o deban estar destinadas a dicho uso.

3. Condiciones de aplicación en las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas emplazados en edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico se entenderá supeditada a la compatibilidad tanto del citado uso como de las obras que su implantación pudiera, en su caso, requerir con los objetivos de preservación establecidos en cada supuesto.

El uso de vivienda no se considerará autorizable en el caso de que bien él mismo, bien las obras necesarias para su implantación, resulten incompatibles con los referidos objetivos de preservación.

BIGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENDU ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

4. artikulua. Lokalaren baldintzak erabilera aldatzeko.

1. Bizigarritasun baldintzak.

Erabilera aldaketa baimendu ahal izateko, lokalak ondoren jasotzen diren bizigarritasun baldintzak bete beharko ditu, edo betetzeko aukera izan bestela, ezinbestean:

1. Aplikazio eremua:

Bizigarritasun baldintza hauek jatorriz etxebizitza erabilera ez zuten lokalak egokitzeko aplikatu ahal izango dira, lokal horiei etxebizitza erabilera eman nahi dietenean; salbuespen gisa, dena den, onartu ahal izango da baldintza horietakoren bat ez betetzea, baldin eta behar bezala justifikatzen bada.

2. Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarri eta programata:

Gutxieneko etxebizitzaren osagaiak honakoak dira: Sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat eta bainugela bat, honetan izanik, gutxienez, konketa, komuna eta dutxa. Sukaldea eta jangela-egongela denak batean bildu ahal izango dira, gela bakarara osatuz alegia; honi, egongela-sukalde-jangela esango zaio.

Egongela, berriz, jeneralean egoten garen baina logela ez den espazioa da, nahiz logelatzen ere erabil daitekeen.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 40 m²-koa izango da.

Etxebizitza orok pertsonak denbora luzez egotera zuzenduko diren eta fatxadara edo etxadi-patiora bakoak izango dituen bi pieza berezi izan beharko du, Plan Orokorrean zein indarrean dauden Ordenantzetan zehaztutakoaren arabera. Espazio horiek egongelara, onartzen diren bertsio guztietan, eta logela nagusira zuzentzen diren piezak izango dira, gutxienez.

Etxebizitza orok esekitokia izango du edota arropa-lehorgailua.

3. Etxebizitzarako sarbidea:

A. Irigarritasunaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da etxebizitzarako sarbidea.

B. Adierazitako solairuetan eta/edo lokaletan kokatzea proiektatzen diren etxebizitzetarako sarbidea honela egingo da:

– Hasiera batean, eta oro har, eraginpean dagoen eraikuntzaren elementu komunetatik (ataritik edo eskaileretatik) egingo da sarbidea.

– Sarbideko elementu edo gune komunak xede horrekin birgaitzea baimentzen da, betiere gutxienez lau (4) etxebizitza unitateri zerbitzu egiten badiete edo egin badiezaiekete.

– Baimena ematen da goiko hurrengo etxebizitzari atxikitako beheko solairua gaitzeko, baldin eta barruko eskailera baten bidez bi lokalen arteko lotura zuzena ezartzen bada. Inola ere ezin izango dute finka independenterik eratu, eta beheko solairua eraikin bereko goiko solairuan dagoen etxebizitzari atxikitako lokal gisa inskribatu beharko da, baldin eta auzer horrela ez badago. Lokal horrek sarbide bakarria izango du goiko etxebizitzatik lotura izango duen barnek eskailera bidez eta bi lokalek (beheko solairua eta lehenengo solairua) ordenantza honean ezarritako bizigarritasun-baldintzekin bete beharko ditu.

– Hautabidez, eta dagokion proiektu teknikoan aurreko konponbidearen bideraezintasuna eta/edo desagokitasuna justifikatzen bada, lursail pribatuaren barrutik egingo da sarbidea, baldin eta sestra gainean eraiki gabe dagoen eta erabilera publikoko zortasunen mende ez dagoen espazio pribatua baldin badago lursailean, eta espazio pribatu hori xede horretarako egokia bada.

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 4. Condiciones del local para el cambio de uso.

1. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m².

Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachada, de acuerdo con lo determinado tanto en el referido Plan General como en las Ordenanzas vigentes. Esos espacios serán como mínimo los destinados a estancia o estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

Toda vivienda habrá de disponer de tendedero o secadora de ropa.

3. Acceso a la vivienda:

A. El acceso a la vivienda deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

B. El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en los referidos locales y/o plantas de edificación se efectuará:

– En principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.

– Se autoriza la habilitación, con ese fin, de nuevos elementos o núcleos comunes de acceso, siempre que den o puedan dar servicio a un mínimo de cuatro (4) unidades de vivienda.

– Se autoriza la habilitación de la planta baja adscrita a la vivienda inmediatamente superior, si se establece una relación directa entre ambos locales con una escalera interior. En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse la planta baja si antes no lo estuviera como local anejo a la vivienda situada en la planta superior de la misma edificación. Este local tendrá un único acceso desde la escalera que la unía a la vivienda inmediatamente superior debiendo cumplir los dos locales (planta baja y planta primera) con las condiciones de habitabilidad que se establecen en esta ordenanza.

– Alternativamente y siempre que en el correspondiente proyecto técnico se justifique la inviabilidad y/o inidoneidad de la solución anterior, desde el interior de la parcela privada, en el caso de disponerse de espacio privado no edificado sobre rasante y no sujeto a servidumbre de uso público, apto para ese fin.

Planteatutako jardunaren eraginpean dauden eraikuntzarekin eta/edo lokalarekin lotutako eraikinean oinarritu ahal izango da lursail pribatutik bertatik gauzatuko den sarbideko azken modalitate hori. Eraikuntza edo lokal horrekin zerikusirik ez duten beste lursail pribatu mugakide batzuetan ere oinarritu ahal izango da.

Bestalde, aurreko soluzio orokorraren bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna justifikatzen duten arrazoiak teknikoak, juridikoak edo ekonomikoak izan daitezke, besteak beste.

Debekatuta dago espazio publikotik zein erabilera publikoko zortasunaren mende dauden espazio pribatuetatik zuzenean egitea etxebizitza horietarako sarbideak.

C. Elementu komunetarako –patiotarako, instalazio-pasabideetarako,...– sarbideari dagokionez, eta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunen kalterik gabe, emango da behe-solairuetan eta behegainetan Ordenantza horren eraginpean dauden etxebizitzak ezartzeko udal-baimena.

4. Etxebizitzetako gelen gutxieneko azalera eta zabalera baldintzak:

Etxebizitzetako gela bakoitzak ondoren zehazten diren baldintzak bete beharko ditu:

a) Egongela-jangela: Gutxieneko azalera erabilgarria 12 m²-koa izango da. Formari dagokionez, barnean gutxienez 3 m-ko diametroko zirkulu bat egin ahal izango da.

b) Sukaldea: Gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da, eta gutxieneko zabalera 1,60 m-koa.

c) Egongela-sukalde-jangela. Gutxieneko azalera erabilgarria 16 m²-koa izango da. Formari dagokionez, barnean gutxienez 3 m-ko diametroko zirkulu bat egin ahal izango da.

d) Logela bikoitza: Gutxieneko azalera erabilgarria 10 m²-koa izango da, eta gutxieneko zabalera 2,50 m-koa.

e) Banakako logela: Gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da, eta gutxieneko zabalera 2 m-koa.

f) Bainugela: Gutxieneko azalera erabilgarria 2,50 m²-koa izango da, eta kasu guztietan konketa, komuna eta dutxa hartu beharko ditu.

g) Bainugela bat egonez gero, gutxienez 1,3 m²-ko azalera hartzen duten komunak ere jarri ahal izango dira.

h) Atondoa: Gutxienez 1,10 m zabal izango da.

Irigarritasunaren eta sute-arriskuaren aurreko babesaren arloetan aplikagarriak diren xedapenak behar bezala eta modu osagarrian aintzat hartzearen kaltetan izan gabe, jarraian adierazten diren eremuek gutxieneko zabalera hau izango dute:

– Korridoreak eta igarobideak: 0,95 m.

– Etxebizitza barruko eskailerak: 0,80 m.

– Esekitokia: 1,50 x 0,85 m.

5. Gelen gutxieneko altuera librea:

Etxebizitzetako gelen gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da. Altuera hau 2,30 m-raino jaitsi ahal izango da komun, bainugela, korridore, atondo, armairu-gela, trastetegi eta pertsonak denbora luzez egoteko ez diren beste gela batzuetan.

Salbuespen gisa, altueraren murrizte hau onartu ahal izango da, halaber, gela, sukalde edo logeletako zati batzuetan, egiturako elementuak edo instalazio batzuenak bertatik eraman behar badira. Horrelako kasuetan, altuera murriztua duen eremuak ezin izango du dagokion gelaren azaleraren % 10 baino gehiago hartu.

6. Etxebizitzako gela ezberdinak antolatze baldintzak:

– Etxebizitzara ezin izango da bainugeletatik, logeletatik, jantzigeletatik, trastetegietatik edo antzekoetatik sartu, baizik eta kokatuta dagoen eraikineko elementu komunetatik zehar.

Esta última modalidad de acceso desde la parcela privada podrá incidir bien en la parcela vinculada a la edificación y/o local afectados en cada caso por la actuación planteada, bien en otra u otras parcelas colindantes, asimismo privadas, ajenas a esa edificación o local.

A su vez, las razones justificativas de la referida inviabilidad y/o inidoneidad de la solución general anterior podrán ser técnicas, jurídicas, económicas, etc.

Se prohíbe el acceso directo a la o las citadas viviendas tanto desde el espacio público como desde espacios privados sujetos a servidumbre de uso público.

C. La autorización municipal para la implantación de viviendas en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

4. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m de diámetro.

b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m de diámetro.

d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.

f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².

h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.

Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio, la anchura libre mínima de los espacios que se indican a continuación será la siguiente:

– Pasillos y espacios de paso: 0,95 m.

– Escaleras interiores de vivienda: 0,80 m.

– Tendedero: 1,50 x 0,85 m.

5. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10 % de la superficie total de la misma.

6. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

– El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

- Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.
- Logelak ere barruti independenteak izango dira, salbu eta logela bakar bat bada; halakoetan, baimenduta dago egongelarekin bateratuta gaitzea.
- Logela guztiek sarrera izan beharko dute barruko zirkulazio-eremuetatik edo egongelatik; ezingo da, inolaz ere, beste logela batetik edo sukaldetik soilik sartu.
- Garbigeletarako edo bainugeletarako sarbidea ere zirkulazio-eremuetatik egingo da; garbigela bat baino gehiago badago, ordea, eta batek baldintza horiek betetzen baditu, gainerakoak logeletan sar daitezke, eta sarrera haietatik izan dezakete.
- Ez da baimentzen arraskan zaborraren birringailurik instalatzea, ez eta gorozkiak birrintzeko motor edo mekanismodun komun-ontzirik ere.
- Gasezko sukalde bat jartzeko behar diren baldintzak betetzerik ez dagoenean (horretarako behar diren hodiak ez daudelako edo beste edozein arrazoiengatik), sukalde elektriko bat instalatu beharko da.
- Gasezko berogailu-galdara bat jartzeko behar diren baldintzak betetzerik ez dagoenean (horretarako behar diren hodiak ez daudelako edo beste edozein arrazoiengatik), xede horretarako beste sistemaren bat instalatu beharko da, errekontza-keen irteerarik behar ez duena.

– Etxebizitzarako sarbidea elementu komun batetik denean, kontadoreak lehendik zeudenen ondoan jarri beharko dira. Sarbideak bereziak direnean, ez dute fatxadaren planotik irtenda geratu behar, eta fatxadarekiko mimetismorik handiena gordetzen ahaleginduko da.

– Esekitokiak. Esekitokietarako lekuak etxebizitzaren kanpoaldean jarriko dira, ahal izanez gero; edonola ere, fatxadaren gainazalaren barrutik jarri beharko dira, eta gutxienez neurri hauek izan beharko dituzte: 1,50 x 0,85 m. Kanpoko begiraden aurreko babes osoa bermatzeko moduan diseinatu behar dira. Hori ezinezkoa bada, esekitoki lanak egingo dituen lokal bat egon beharko da, kaletik edo etxadiko patiotik arropa ikusteko modurik ez dagoela diseinatu, edo barruko esparru bat, aireztapen artifiziala edota kondentsaziozko arropa-lehorgailua duena.

7. Sabaiondoak gauzatzeko baldintzak:

Sabaiondoak egitea ere libre izango da, baldin eta barru gutxienez 2,50 m geratuz gero beheko partean, eta beste hainbeste goiko partean sukalde, egongela, jangela edo logela izanez gero, eta 2,25 m beste erabilera batzuk izanez gero, betiere Eraikuntza Ordenantza Osagarrietako 2.2 artikulua jar-tzen duen eran.

Sabaiondo hori lokalaren guztizko azalera eraikiaren 1/3ean egin ahal izango da, gehienez, eta ezingo da iritsi eraikinaren fatxada nagusira/nagusietara (espazio publikoetara begirako fatxadetara); hain zuzen ere, fatxadatik lau (4) metrora geratu beharko du gutxienez. Aitzitik, eraikinaren gainerako fatxadetara iritsi ahal izango da. Lokalak sabaiondoa badu, sarbideko solairuan honako gela hauek oztipo arkitektonikorik gabe kokatzeko azalera nahikoa izan beharko du: Egongela-sukaldea-jantokia, logela bikoitz bat eta bainugela bat, komunikazio bertikalak hartzen duen azalera gain (ezingo da inoiz 35 m²(u) baino txikiagoa izan).

Sabaiondoaren azalera ezingo da zenbatu helburu hauetarako: Etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten xedapenak (artikulu honen 3. atalean azaldutakoak) betetzeko; etxebizitzaren balizko banaketarako.

Bestalde, azalera hori kontuan hartu ahal izango da etxebizitzaren gelak barne hartzean, horri dagokionez artikulu honen aurreko ataletan zehaztutako baldintzak betez.

- Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- Los dormitorios serán asimismo recintos independientes, salvo en el supuesto de previsión de un solo dormitorio, en el que se autoriza la habilitación conjunta del mismo con la estancia-sala de estar.

– Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él exclusivamente desde otro dormitorio o cocina.

– El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde estos.

– No se autoriza la instalación de trituradores de basuras en fregaderos; ni sanitarios con motores o mecanismos trituradores de fecales.

– Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de una cocina de gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), se deberá proceder a la instalación de una cocina eléctrica.

– Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de calderas de calefacción a gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), deberá proceder a otros sistemas con ese fin, que no requieran salidas de humos de combustión.

– En los casos en los que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los contadores deberán situarse junto a los ya existentes. En el caso de accesos independientes no podrán sobresalir del plano de la fachada y se mimetizarán en lo posible con la misma.

– Los tendederos. Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 0,85 m. Serán diseñados de forma que se garantice una total protección visual de los mismos. Para el supuesto de que esto no fuese posible será obligatorio contar con un local destinado a tendedero diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana, o un espacio interior dotado de ventilación forzada y/o de secadora de ropa por condensación.

7. Condiciones para la ejecución de altillos:

Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes sean de 2,50 m para todos los usos de la parte inferior, y para los usos de Cocina / Estancia / Comedor / Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte, conforme al artículo «2.2» de las Ordenanzas Complementarias de Edificación.

Ese altillo podrá desarrollarse como máximo en 1/3 de la superficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, cuatro (4) metros; dicho altillo podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación. En caso de contar con altillo, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar, sin barreras arquitectónicas, la estancia-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical, en ningún caso inferior a 35 m²(u).

La superficie del altillo no podrá ser computada con los siguientes fines: Cumplimiento de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda expuestas en el anterior apartado 3 de este mismo artículo; posible subdivisión de la vivienda.

Por su parte, dicha superficie sí podrá ser considerada a los efectos de albergar las distintas piezas de la vivienda, cumplimentando los requisitos establecidos a ese respecto en los anteriores apartados de este artículo.

Horrekin batera, sabaiondoak nahitaez fisikoki eta juridikoki etxebizitzari lotuta egon beharko du beti, eta hartara, azken honen barrutik soilik sartu ahal izango da. Ez dago baimenduta sabaiondotik bestelako inolako loturarik eta/edo sarbiderik egotea, aipatu etxebizitzaren bestelako eraikin-zatietara.

Lokalak lehendik badiren sabaiondoak baditu, sabaiondo horiek aurreko baldintzak bete beharko dituzte, proiektatutako etxebizitzan finkatuta gera daitezen eta iraun dezaten. Baldintza horiek betetzen ez badira, egokitu egin beharko dira baldintza horietara; bestela, ezabatu egongo dira.

8. Etxebizitzetako gelak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak:

* Etxebizitza guztiek gutxienez bizitzeko bi gela izango dituzte eraikineko kanpo fatxadetara zabaldutako baoz horniturik. Erabilera publikoa duten ataripeen barnealdean dauden fatxadak ez dira kanpo fatxadatzat hartuko horrelakoetan. Gela hauetako bat behintzat egonlekua izango da, egonleku modalitateetako edozeinetan.

* Egonleku, sukalde, jangela eta logelarako gelek argiztapen naturalerako eta aireztapenerako baoak izango dituzte, zuzenean kanpora zabalduz. Hiri-plangintzan eta indarrean dauden ordenantzetan horietarako ezarritako dimentsioak bete beharko dira, ondoren azaltzen diren doikuntzekin:

– Bao horiek hartzen duten gutxieneko eremua gelaren azalera erabilgarriaren 1/8koa izango da, eta inoiz ez 1 m²-tik beherakoa. Baoaren azalera irekia, aireztapen ondorioetarako, gelako azalera erabilgarriaren 1/3koa izango da gutxienez. Logelak eta egongelak aireztatzeko baoek, bestalde, pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko aukera emango duen beste edozein sistema izango dute.

– Komunek eta bainugelek, eta etxebizitza barnean eraiki daitezkeen trastetegiek zuzenean kanpora zabaldutako baoak eduki beharko dituzte, edo argi edo aireztapen patioetara bestela; bao hauek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen azalera hartuko dute. Indarrean dauden Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan edo Eraikuntzako Kode Teknikoan ezartzen diren aireztatzesistemetak batekin ordezkatu ahal izango dira bao horiek, eta eraikuntza-fatxadara atera ahal izango dira.

– Sukaldeak indarrean dagoen Eraikuntzako Kode Teknikoan zein Eraikuntzako Ordenantza Osagarri horietan ezarritako sistemak izango ditu. Estalkitik aireztatuko dira errekuentza-gasak eta hustuko dira keak. Hodi hori sukaldeko ke-kanpaian karbono-iragazkien erabilerarekin edo antzeko beste sistema homologatu batekin ordezkatu ahal izango dira. Nolanahi ere, mantentze egokia beharko du, etxe hornitzaileen argibideen araberakoa. Ke-kanpaia instalatzean, kanpaiaren hodia ezin izango da irten fatxada nagusira, etxadi-patioetara edo barne-patioetara.

– Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte aireztatzeko baldintzek.

9. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak:

I. eranskinean zehaztutako azpiesparruetan kokatzen diren eraikuntzetako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko bada, honako irizpide hauetara egokitu beharko da:

a) Honako bi baldintza hauetako bat, hautabidez, bete beharko da:

* Etxebizitzaren espazioak edo gelak argiztatzeko edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho-ertza eta/edo karela edo barandaren goialdea (balkoia edo terraza gisako hegala badago) 2,20 metroko altueran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailaren gainean.

Complementariamente y en todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse, exclusivamente, desde el interior de ésta, sin que se autoricen otro tipo de conexiones y/o accesos desde el altillo a otras partes de la edificación diversas de la citada vivienda.

En el supuesto de que el local cuente con altillos preexistentes, su consolidación y mantenimiento en el marco de la vivienda proyectada requerirá el cumplimiento de las condiciones anteriores. En el caso de no cumplirse esas condiciones deberá ser adaptado a las mismas o eliminado.

8. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

* Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

* Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, cumpliendo las dimensiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes, con los reajustes que se exponen a continuación:

– Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la superficie útil de la pieza. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.

– Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,40 m². Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos bien en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación, bien en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.

– La cocina dispondrá de los sistemas establecidos bien en el vigente Código Técnico de edificación bien en las citadas Ordenanzas Complementarias de Edificación. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras. El conducto de la campana no podrá instalarse en ningún caso en condiciones que impliquen su salida bien a la fachada principal, bien a patios de manzana o interiores.

– Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en particular, en el Código Técnico de Edificación.

9. Condiciones generales de privacidad y seguridad:

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación emplazados en los subámbitos determinados en el anexo I se ha de adecuar a los siguientes criterios:

a) Se ha de cumplir, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

* El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile los espacios o piezas de la vivienda, y/o la parte superior del antepecho o barandilla en caso de existencia de vuelo (balcón, terraza) estará situado a una altura de 2,20 m sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que de frente.

Horrez gain, etxebizitzaren barruko lurzorua eta dagoz-
kion baen leiho-ertzaren artean gehienez 1,40 metroko alde
egongo da altueran.

* Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxa-
daren artean 3,00 metroko hondo minimoa izango duen terraza
edo lorategia egongo da. Eskakizun hori betetzeko, alderdi hauek
izan beharko dira kontuan:

– Ez dira aintzat hartuko edo zenbatuko lur gainean erabile-
ra publikoko zortasunaren mende dauden espazio pribatuak.

– Proiektatutako etxebizitza berriaren fatxadetan ez dira ain-
tzat hartuko eta/edo baimenduko atzeraemanguneko soluzioak,
betiere eraginpean dagoen lokala eta/edo solairua kokatzen den
gaur egungo eraikinaren benetako lerrokatuari dagokionez.

Terraza edo lorategiko zona horrek kasuak kasu eraginpean
dagoen lursailarekin lotuta egon beharko du, baina ez nahitaz
eta soilik etxebizitza kokatuko den eraikuntzaren zatian edo so-
lairuan.

Bestalde, gutxienez honako baldintza hauek betetzen badi-
ra ulertuko da zortasun horiek daudela: Behar bezala formaliza-
tuta eta erregistratuta badaude; formalizatuta eta erregistratuta
ez dauden arren, zortasuna aurreikusita badago, bai eraikuntza
ekarri zuen hiri-plangintzan, bai sustatutako eraikuntza-proiek-
tuan, bai horietan bietan; horretarako egokia den edozein me-
kanismoren bitartez egiazta badaiteke zortasun horien existen-
tzia, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako
irizpideen arabera.

Baldintza bat edo bestea aplikatzekoak izango dira espazio
publikoetara ematen duten fatxada guztietan eta/edo, titularta-
sun pribatukoak izanik, gainazalean erabilera publikoko zortasu-
naren eraginpean dauden eraikuntzaren fatxada guztietan.

b) Fatxadetako hutsuneak etxebizitza eta haren espazioak
kanpoko begiradetatik babestuta egoteko moduko tratamendua
izan behar dute.

Horren harira, baimenduta dago segurtasun-elementuak
instalatzea (pertsianak, burdin sarea eta abar), kanpora zabalik
dauden hutsuneak babeste aldera. Edonola ere, elementu ho-
riek hutsunearen barruan kokatu beharko dira: Ez dago baimen-
duta fatxadaren gainazaletik kanpora irtetea. Horrez gain, irten-
bide horiek ezingo dira eskalatzeko modukoak izan.

c) Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetarako sarbidea
bermatzeko eta etxebizitzaren argiztapen- eta aireztatze-baldin-
tzak optimizatzeke, aipatu hutsuneetako barlasaia ezingo da
egon 1 m baino gutxiagoko edo 1,40 m baino gehiagoko altue-
ran, etxebizitzaren barrualdetik –zehazki, barrualdearen akabe-
rako zorutik– neurtuta.

d) Lehendik badiren etxebizitzak, bere garaian orduko in-
darreko Hirigintza-plangintzan zehaztutako irizpideekin bat eto-
rriz eta aurrez zegokion udal-lizentzia lortuta ezarritakoak, finka-
tu egingo dira, nahiz eta ez bete aurreko baldintzaren bat.

Baldin eta ordenantza honen araupeko bizitokitako eraiki-
netako beheko solairuetan eta behegainetan etxebizitzak jartze-
ko baimena izateko eskatzen den altuera etxebizitza eta solairu
horien forjatutik eta/edo zorutik neurtu behar bada, solairu ho-
rietan ordenantza hau indarrean sartzeko unean zen forjatua
eta/edo zorua besterik ez da hartuko kontuan denerako (dela
leiho-barrenaren altuerarako, dela zorutik leihobarrenera bitar-
teko altuerarako, dela beste edozertarako).

Hirigintza planeamenduan jarritako irizpideak aintzakotzat
hartu eta forjatu eta/edo zoru horien altuera eta/edo kota alda-
tuz gero, ez dira kontuan hartuko, ez lehen esandako neurri ho-
riek betetzeko ez eta toki horietan etxebizitzak jartzeko baimena
emateko ere.

Complementariamente, entre el suelo del interior de la vi-
vienda y el alfeizar del o de los correspondientes huecos no
podrá haber una diferencia de altura superior a 1,40 m.

* Entre el espacio público al que dé frente y la correspon-
diente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un
fondo mínimo de 3,00 m. A los efectos del cumplimiento de este
requisito:

– No se considerarán ni computarán los espacios privados
sujetos a servidumbre de uso público en superficie.

– No se considerarán y/o autorizarán soluciones de retran-
queo de la nueva vivienda proyectada en ninguna de sus fachada-
s, respecto de la alineación real del edificio existente en el
que esté emplazado el local y/o planta de edificación afectado.

Esa zona de terraza o jardín ha de estar vinculada a la par-
cela afectada en cada caso, pero no necesaria y exclusivamente
a la planta de edificación o parte de la misma en la que se pre-
tenda implantar la vivienda.

Por su parte, las referidas servidumbres se considerarán
existentes, cuando menos, siempre que: Estén debidamente for-
malizadas y registradas; pese a no estar formalizada ni registrada,
la servidumbre esté prevista bien en el planeamiento urbanístico
que dio lugar a la edificación, bien en el proyecto de edificación
promovido, bien en ambos; su existencia pueda acreditarse me-
diante cualquier mecanismo adecuado para ello de conformidad
con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación
en la materia.

Una u otra condición serán de aplicación en todas las fachada-
s de la edificación afectada en cada caso que den frente a es-
pacios públicos, y/o, siendo de titularidad privada, estén afecta-
dos por servidumbres de uso público en superficie.

b) Los huecos de las fachadas deberán tratarse en condi-
ciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus di-
versos espacios de su visión exterior.

En consonancia con ello, se autoriza la instalación de ele-
mentos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de
protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos
elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que
se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y
responderán a soluciones que impidan que sean escalables.

c) Con el fin de garantizar el razonable acceso a los corres-
pondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el
de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la
vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situa-
do a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, me-
dida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del
suelo acabado de la misma.

d) Se consolidan las viviendas existentes implantadas en
su momento de conformidad con los criterios establecidos en el
planeamiento urbanístico entonces vigente y previa obtención
de la preceptiva licencia municipal, aún cuando no cumplan al-
gunas de las condiciones anteriores.

Siempre que la autorización del uso de vivienda en las plantas
baja y de entresuelo de edificaciones residenciales afectadas
por la Ordenanza esté condicionada al cumplimiento de medidas
que tengan como referencia el forjado y/o suelo interior de dichas
vivienda y plantas de edificación, se considerará como tal, ex-
clusivamente y a todos los efectos (altura del alfeizar; diferencia
de altura entre el suelo y el alfeizar; etc.), el forjado y/o suelo
existente en esas plantas en el momento de entrada en vigor de
esta Ordenanza.

Los posibles reajustes que, en lo referente a la altura y/o
cota de emplazamiento de dichos forjado y/o suelo interior, pu-
dieran ejecutarse de conformidad con los criterios establecidos
en el planeamiento urbanístico no serán objeto de considera-
ción a los efectos del cumplimiento de aquellas medidas, y de
la autorización, en su caso, del uso de vivienda en las mismas.

10. Iragazgaitze-baldintzak, isolamendu termikoko baldintzak eta soinugabetze-baldintzak:

A. Aipatutako eraikin-solairuetan etxebizitza-erabilera baimendu ahal izateko, etxebizitzaren iragazgaitzearen, isolamendu termikoaren eta akustikaren gaitetan eta abarretan aplikagarriak diren lege-xedapenetan ezarritako neurriak bete beharko dira, erabilera horretara zuzendutako lokaletan.

B. Etxebizitza-erabilera beste edozein jardueratarazuzendutako beste lokal batzuen albotan lokaletan ezartzea proiektatzeko bada, albotan jarduerarekiko isolamendua erreala eta eraginkorra izan dadin premiazkoak diren isolamendu-neurriak eta soinugabetze-neurriak, eta kasu bakoitzean behar diren beste-lako neurriak aurreikusitako eta gauzatu beharko dira, erabilera hartara zuzendutako lokalean.

Xede horretarako sustatu beharreko proiektuan, helburu hori lortzea bermatzeko zer neurri proposatzen diren azaldu beharko da. Jarduketa horren sustatzaileak eta jarduketa hori proiektatzeko eta/edo gauzatzeko lanetan esku hartzen duen pertsonal teknikoak izango dira neurri horiek gauzatzeko eta haien eraginkortasunaren erantzule bakarrak; udalak etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena emateagatik ez du horren gaineko inolako erantzukizunik izango.

11. Eragindako eraikinen eta fatxaden kanpoaldearen tratamendu-baldintzak:

Ordenantza honetan araututako jarduketek eragindako lokalak eta/edo eraikin-solairuen fatxada eraikinen fatxada osoarekin bat etorri dadin bermatzeko, arkitektura- eta antolaera-baldintza egokietan tratatu beharko da. Horrek ez du esan nahi eredu-zko solairuetako hutsuneen konponbide bera eman behar zaienik nahitaez. Lehendik badiren antolaera-baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira, fatxada osoarekin bat badatoz.

Etxebizitza berriaren fatxadak bat etorri behar du eraikinen gainerako fatxadarekin, bai hutsuneak irekitzeari dagokionez bai materialen erabilerrari dagokionez.

Aurkezten den proiektuan grafikoki agertu eta frogatu behar da, eragindako eraikinen fatxada guzti-guztietan betetzen direla baldintza horiek. Horrez gain, proiektatutako eraikinen argazki eguneratuak aurkeztu beharko dira, proiektatutako antolaera eta proposatutako materialak justifikatzeko. Justifikazio horri dagokionez, eragindako lokalaren eraikin-solairu osoaren edo guztien justifikazioa egin behar da, baita beste solairuetakoekin bat ez datozen lokalena ere.

12. Inguruko erabilerak:

Lokalaren berezko baldintza horiez gain, lokalarekin mugan zein honetatik hurbil dauden lokalak etxebizitza erabilerarekiko bateragarria den erabileraren bat izan beharko dute, hain zuzen erabilera hori jartzea desegokia ez dadin izan, inguruan izango dituen jardueren eraginez.

13. Sotoko edo erdisotoko lokalak:

Ordenantza honetako aplikazio eremutik kanpo eta, horrenbestez, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo daude berez soto izaera duten lokalak, bai eta erdisoto izaera duten lokalak ere, beste lokal batzuekin loturan ez dauden kanpoaldeko perimetroaren itxuren % 50 baino proportzio handiagoa, berdindularik zein erabilera duten.

Ondorio hauetarako, erdisototzat hartuko da beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinen lotura duen lursailaren arraseko edozeinetan.

Udal zerbitzu teknikoek baloratuko dute hori guztia, kasu bakoitzean egingo duten txosten tekniko baten bidez.

10. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización:

A. La autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se condiciona al cumplimiento y ejecución en los locales que se pretendan destinar a ese uso de las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, etc. de las viviendas.

B. En el caso de que el uso de vivienda se proyecte implantar en locales emplazados en colindancia con otros destinados a cualquier tipo de actividad, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la previsión y ejecución, en el local que se proyecte destinar a aquél uso, de las medidas de aislamiento, insonorización, etc. que, en cada caso, resulten necesarias para su efectivo y real aislamiento de la actividad colindante.

El proyecto a promover con ese fin deberá dar cuenta, en cada caso, de las medidas planteadas para garantizar la consecución de ese objetivo. El promotor de dicha actuación y el personal técnico que intervenga en su proyección y/o ejecución serán los exclusivos responsables tanto de la ejecución real de esas medidas, como de su efectividad, sin que el Ayuntamiento, por el hecho de autorizar la implantación del uso de vivienda, tenga responsabilidad alguna a ese respecto.

11. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas:

La fachada de los locales y/o plantas de edificación afectados por las actuaciones reguladas en esta Ordenanza deberán ser tratados en las condiciones arquitectónicas y compositivas adecuadas para garantizar su armonización con la fachada completa de la edificación, sin que este extremo implique necesariamente la adopción de la misma solución de huecos de las plantas tipo. Podrán respetarse las condiciones de composición y dimensiones existentes, siempre que éstas armonicen con el conjunto de la fachada.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda tanto en lo referente a la apertura de huecos como a la utilización de materiales, debiendo guardar la debida sintonía con el resto de la fachada de la edificación.

El proyecto que se aporte deberá reflejar y acreditar gráficamente, para todas y cada una de la totalidad de las fachadas de la edificación afectada, la justificación del cumplimiento de esas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, con el fin de justificar la composición proyectada y los materiales propuestos. Dicha justificación ha de extenderse en todos los casos al conjunto de la planta o plantas de edificación en las que esté emplazado el local afectado, incluidos aquellos en los que éste no se corresponda con la totalidad de aquellas.

12. Usos circundantes:

Además de dichas condiciones propias del local, los locales lindantes y próximos a aquel deberán ser objeto de algún uso incompatible con el de la vivienda, de tal forma que no resulte inapropiado el establecimiento de dicho uso por razón de las actividades circundantes al mismo.

13. Locales en sótano o semisótano:

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano, y aquellos que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50 % de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso.

A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Todo lo anterior será valorado por los Servicios Técnicos Municipales mediante informe técnico que se emitirá en cada caso.

HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA ETA ETXEBIZITZEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

5. artikulua. *Ateratzen diren etxebizitzaren araubide juridiko-ekonomikoa.*

1. Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenen bidez ateratzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berzeko araubideari lotuko zaizkio.

2. Etxebizitza hauek araubide orokor horretatik kanpo geratzen dira: ordenantza hau indarrean sartzeko unean lehendik eta nagusiki babes publikoko araubideren bati (babes ofizialeko etxeak edo udal-etxebizitza tasatuak) lotuta zeuden etxebizitzarako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokal eta/edo solairuetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak; baldin eta etxebizitza horiek kalifikazio hori izan eta kalifikazio harekin berarekin eskualdatu bazituzten.

Babes ofizialeko eraikinetako lokal eta/edo solairuetan jar daitezkeen etxebizitza berriek Sustapen Pribatuko Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren araubidea izango dute, eta eskualdatu ere halaxe egingo dira, babes ofizialeko kalifikazioa izan gabe, libre gisa, eskualdatu baziren.

3. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaria, eta horretarako behar diren obrak egitekoa, baldin eta beharrezkoak badira, eragindako lokalaren jabeak egin eta/edo baimendu behar du. Horretarako, jabetza hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu behar da eskari horrekin batera.

4. Lokala eraldatzea bultzatu duen pertsonak -jabeak zein hark baimena emandako pertsonak- bere gain hartuko ditu lokala ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko lanak, eta Eraikuntza Antolatzeko Legeak eta aplikagarriak diren gainerako arauak atxikitzen dioten erantzukizuna izango du.

6. artikulua. *Eragindako jabeen eta/edo titularren betebeharrak.*

1. Irizpide orokorrak.

Kasu bakoitzean eragindako lursaileko lurrek -ordenantza honen xede diren lokalei eta/edo eraikin-solairuei lotuta daudenek- bi kategoria hauetako batean sailkatzeko baldintzak bete behar dituzte: eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabe utzitako hiri-lurzorua, edo finkatutako hiri-lurzorua.

2. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

A. Eraikigarritasun haztatuaren aipatutako gehikuntza eta horren ondorioz lurrei dagokien kategorizazioa justifikatze aldera, batetik lehendik baden erabilerari eta bestetik proiektatutako etxebizitza-erabilerari erabileren dagozkien haztate-koefizienteak aplikatuzetik eratortzen denaren menpe egongo da, besteak beste. Proiektatutako etxebizitza-erabilerari dagokionez, bereizi egingo da babes ofizialeko araubideari ala sustapen librekoari lotuta dagoen, horri buruz ordenantza honetan zehazten diren irizpideekin bat etorritik.

Horren harira, lehendik badiren etxebizitzaren kopurua gehitzen duen edozein jarduketetan dagokion haztate-koefizientea (zehatzago esateko, hari lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa) % 5 handitzen dela joko da, ateratzen den etxebizitza-unitate bakoitzeko, eta gehieneko % 25 arte, Hiri Antolaketarako Plan Orokorrean ezarritakoari jarraituz.

B. Erabileren aipatutako haztate-koefizienteak Hiri Antolaketarako Plan Orokorrean ezarritako irizpideei jarraituz zehaztu eta aplikatuko dira.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS Y DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS TITULARES DE LAS MISMAS

Artículo 5. *Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.*

1. Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

2. Se exceptúan del anterior Régimen General, las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas ubicados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (viviendas de protección oficial, viviendas tasadas municipales) en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza; siempre que los mismos hubiesen sido calificados y transmitidos conforme a la misma calificación.

Las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas de edificios de Protección Oficial que no estando calificadas como tales hubieran sido transmitidas como libres se adscribirán y transmitirán conforme al Régimen de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General de Promoción Privada.

3. La solicitud de autorización del uso de vivienda, así como la de realización de las obras que resulten necesarias con ese fin, siempre que éstas sean necesarias, deberá ser planteada y/o estar autorizada por el propietario del local afectado en cada caso. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.

4. La persona promotora de la transformación del local, ya sea el propietario o la persona a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 6. *Deberes de los propietarios y/o titulares afectados.*

1. Criterios generales.

Los terrenos de la parcela afectada en cada caso, vinculados a los locales y/o plantas de edificación objeto de esta Ordenanza deben reunir las condiciones necesarias para su categorización bien como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, bien como suelo urbano consolidado.

2. Los coeficientes de ponderación de usos.

A. A los efectos de la justificación de la existencia del referido incremento de edificabilidad ponderada, y de la consiguiente categorización de los terrenos se estará, entre otros extremos, a lo que resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos sobre, por un lado, el uso preexistente, y, por otro, el uso de vivienda proyectado, diferenciándose en este caso su vinculación al régimen de protección oficial o de promoción libre, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en esta Ordenanza.

A ese respecto, en cualquier actuación que conlleve el incremento del número de viviendas preexistente se entenderá incrementado el correspondiente coeficiente de ponderación (más en concreto, el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado al mismo) en un 5 % por cada nueva unidad de vivienda resultante, y hasta un máximo de un 25 %, de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana.

B. La determinación y aplicación de los citados coeficientes de ponderación de usos se adecuará a los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

3. Hiri-lurzoru finkatutzat sailkatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eragindako lokalei eta/edo eraikin-solairuei lotutako lurrek hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen badituzte, lur horien jabeek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak izango dituzte.

4. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabe utzitako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eragindako lokalei eta/edo eraikin-solairuei lotutako lurrek eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabe utzitako hiri-lurzorutzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen badituzte, lur horien jabeek betebeharrak izango dituzte.

A. Betebeharren zerrenda.

a) Sistema orokorren sarean txertatu beharreko espazio libretarako lurrak udalari lagatzea.

Lur horien azalera indarrean dagoen Hirigintza-legedian horren harira finkatutako estandarra aplikatuta ateratzen dena izango da.

Lagapen hori egitea ezinezkoa bada, lur horien balio ekonomikoaren arabera diruzko kalte-ordaina ordainduko dio udalari, lagapen horren ordeez.

b) Sistema lokalen sarerako zuzkiduratarako lurrak udalari ematea, behar bezala urbanizatuta, eta/edo lur horien balio ekonomikoa ordaintzea, 2009ko ekainaren 3ko premiazko neurri buruzko dekretuan (3. artikuluan eta beste batzuetan) ezarritako irizpideekin bat etorritik. Dekretu hori 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legea garatzean sustatu zen.

c) Hari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa udalari ordaintzea, Hirigintza jardueragatik sortutako gainbalioetan komunitateak izan behar duen partaidetza gisa.

Betebehar horiek betetzeko, bai indarrean dagoen Hirigintza-legedian bai artikuluan honen beraren hurrengo ataletan zehaztutako irizpideei jarraituko zaie.

B. Sistema orokorren sareko espazio libretarako lurrak lagatzeko edo lur horien balio ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak.

Betebehar hori betetzeko, irizpide hauei jarraituko zaie, besteak beste:

a) Adierazitako betebeharrak zehazteko parametroak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legearen bidez ezarritakoak izango dira (78. artikuluan 1. eta 2. ataletan) eta/edo, hala badagokio, gai horretan lege hori garatzeko edo ordezkatzeko sustatutako lege-xedapenetan etorkizunean zehaz daitezkeenak.

b) Udalari xede horretarako lurrak lagatzeko, udalak xede horretarako proposatutako lurren egokitasuna ebaluatu beharko du aurrez, besteak beste, indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik.

c) Era berean, betebehar hori aipatutako lurren balio ekonomikoa ordainduta betetzeko, baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

– Balio ekonomiko hori araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze araututa dagoen lurzoru-eraikigarritasunak duen eragin-balioaren % 2,5en baliokidea izango da, gehienez.

– Kasu bakoitzean ateratzen den zenbatekoa dokumentu honen 7. artikuluan (4. atalean) ezarritako irizpideekin bat etorritik ordainduko da.

3. Deberes de los propietarios de los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado.

En el supuesto de que los terrenos vinculados a los locales y/o plantas de edificación afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado, los deberes de los propietarios de los mismos serán los establecidos en el artículo 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

4. Deberes de los propietarios de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

En el caso de que los terrenos vinculados a los locales y/o plantas de edificación afectados reúnan las condiciones para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los deberes de los propietarios de los mismos serán los siguientes:

A. Relación de deberes.

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres a integrar en la red de sistemas generales.

La superficie de esos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se abonará al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria del valor económico de dichos terrenos.

b) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, debidamente urbanizados, y/o abono del valor económico de los mismos, de conformidad con los criterios establecidos en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (artículos 3, etc.), promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

c) Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El cumplimiento de esos deberes se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en los siguientes apartados de este mismo artículo.

B. Deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales o abono del valor económico de los mismos.

El cumplimiento de este deber se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

a) Los parámetros de determinación del indicado deber serán los establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (apartados 1 y 2 del artículo 78), y/o, en su caso, los que puedan fijarse en la materia en futuras disposiciones legales promovidas a modo de desarrollo y/o sustitución de esa Ley.

b) La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin se condiciona, entre otros extremos, a la previa evaluación por parte de dicha entidad de la idoneidad de los terrenos propuestos para su destino a ese fin, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

c) A su vez, el cumplimiento de ese deber mediante el abono del valor económico de los referidos terrenos se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

– Dicho valor económico será, como máximo, equivalente al 2,5 % del valor de repercusión del suelo en la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general.

– La cantidad resultante en cada caso será abonada de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente artículo 7 (apartado 4) de este documento.

C. Sistema lokalen sareko zuzkiduretarako lurrag lagatzeko eta/edo lur horien balio ekonomikoa ordaintzeko betebeharra.

Betebehar hori betetzeko, indarrean dagoen legedian (2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko dekretua eta abar) ezarritako irizpideak bete beharko dira, bai eta dokumentu honen 7. artikulua ere.

Lagapen hori materialki betetzetik ez dagoenean, xede horretarako zuzendutako lurren balio ekonomikoa ordainduko zaio udalari. Balio hori araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko araututa dagoen lurzoru-eraikigarritasunak duen eragin-balioaren % 5en baliokidea izango da, gehienez.

Horrekin batera, indarrean dagoen Hirigintza-legedian ezarritako estandarra betetzearekin lotutako betebeharra materialki bete beharko da beti, udalak ezarritako irizpideekin bat etorriz.

D. Hari dagokion irabazizko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa udalari ordaintzea, Hirigintza-jardueragatik sortutako gainbalioetan komunitateak izan behar duen partaidetza gisa.

Betebehar hori betetze aldera, artikulua honen beraren 2. atalean aipatutako erabilaren haztatze-koefizienteak aplikatzean kasu bakoitzean ateratzen den eraikigarritasun haztatua- ren gehikuntza hartuko da erreferentziazat.

E. B, C eta D ataletan azaldutako betebeharren zenbateko ekonomikoa batura ezingo da inoiz izan hipotesi bakoitzean eraikigarritasun haztatuari erreferentziazko eremuko etxebizitza librearen haztatze-koefizientearen % 30 gehikuntza aplikatzeak komunitateari ekartzen dion partaidetza kontuan hartuz ateratzen dena baino handiagoa.

F. Betebehar horiek ez betetzeak betiko izango dira, eta ez da berreskuratzeko modurik izango hasierako egoerara itzuliz gero ere.

LAUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

7. artikulua. *Etxebizitza-erabilera baimena eskuratzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.*

1. Etxebizitza-erabilera eta proiektuetako obrak baimentzeko udal-lizentzia.

A. Aurreiazko udal-lizentzia eskuratu behar da ordenantza honen araupeko lokaletan eta/edo eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko, eta, horretarako, etxebizitza-erabilera baimentzeko udal-baimenak eskuratu behar dira, derrigorrean.

Erabilera edo zatiketa horiek egiteko obrarik egin behar bada, aurreiazko udal-lizentzia eskuratu beharko da lan horiek egin ahal izateko.

Lizentzia horiek eskatu eta izapidetzeko, lizentzien araubide orokorrak agindutakoa beteko da. Dena den, B atalean arautzen dena betetzeko izango bada ere, aukera izango da, oro har, lizentzia bakar eta/edo bateratu bat eskuratzeko (batera baimenduko dituen etxebizitza-erabilera edo aurreko etxebizitza jarduera eta obra horiek egiteko, hau da, etxebizitza berriak gaitu eta aurretik daudenak zatitzeko obrak), edo lizentzia bana emateko, erabilera hori ematea eta obra horiek egitea baimenduko dutenak, hurrenez hurren.

Lokalari (edozein lokali) bitzitokitarako erabilera izateko baimena emateak lokal horretan zen jarduera izateko lizentzia une horretan bertan indarririk gabe geratzea ekarriko du berekin.

C. Deber de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales y/o abono del valor económico de los mismos:

Su cumplimiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente (Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.), así como en el siguiente artículo 7.

Siempre que esa cesión no pueda ser cumplida materialmente, se procederá al abono al Ayuntamiento del valor económico de los terrenos destinados al citado fin, que se considerará equivalente, como máximo, al 5 % del valor de repercusión del suelo en la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general.

Complementariamente y en todo caso, la obligación asociada al cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente deberá ser cumplida materialmente, de conformidad con los criterios que determine el Ayuntamiento.

D. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

A los efectos del cumplimiento de este deber se tomará como referencia el incremento de la edificabilidad ponderada resultante en cada caso de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el anterior apartado 2 de este mismo artículo.

E. En todo caso, la suma del importe económico de los deberes expuestos en los anteriores apartados B, C y D no podrá ser superior al que resulte de considerar la participación de la comunidad para un incremento de la edificabilidad ponderada del 30 % del coeficiente de ponderación de la vivienda libre del ámbito de referencia en cada supuesto.

F. El cumplimiento de estos deberes tendrá carácter definitivo, no siendo recuperables en el caso de reversión del uso a su estado original.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 7. *Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.*

1. Licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas.

A. En todo caso, la implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación afectados por esta Ordenanza, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal bien de autorización del uso de vivienda.

En el supuesto de que, además, resulte necesaria la realización de obras con ese fin, la ejecución de éstas requerirá, asimismo, la obtención de la previa y preceptiva licencia municipal.

A los efectos de la solicitud y tramitación de dichas licencias, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la autorización de las citadas actuaciones (habilitación de nueva vivienda y división de otra preexistente) y obras podrá ser objeto bien de una única y/o unitaria licencia municipal (referida conjuntamente a la autorización del uso de vivienda o división de otra preexistente y a la ejecución de las correspondientes obras), bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de los citados uso y obras.

El otorgamiento de la licencia para cambio a uso residencial de cualquier local, implicará la inmediata derogación de cualquier licencia de actividad vinculada a dicho local que estuviese vigente.

B. Etxebizitza-erabilerarako baimenak eskatzeko, etxebizitzaren zatiketarako baimenak eta jarduera horiei dagozkien obrak egiteko udal-lizentziak eskatzeko, baldintza hauek bete behar dira:

a) Obrarik egin behar bada etxebizitza gaitzeko, obra proiektu bat aurkeztu beharko da hura baimentzeko, eta dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da.

Kasu horietan, batera izapidetu eta eskuratuko dira obra lizentzia eta etxebizitza-erabilera gaitzeko lizentzia.

b) Lokalaren eta/edo eraikuntza-solairuaren egoera ona bada eta etxebizitza edo etxebizitzak obrarik egin gabe gaitu badaitezke, gaikuntza hori baimentzeko izapideak bereiz egiteko aukera izango da.

Baimen horiek emateko baldintza izango da, kasu guztietan, proiektu bat egin eta aurkeztu beharra. Proiektu horrek egiaztatu behar du, besteak beste, gaitu nahi den lokalak edo lokalek bete egiten dutela, gaur egun, ordenantza honek xedatutako baldintzak, eta, horien artean, 4. artikuluan adierazten diren baldintza teknikoak.

C. Baterako lizentzia bat eskatzen bada erabileraren eta obrei dagozkien baimenak eskatzeko, Udalarik aurkeztu behar zaion proiektuak derrigorrean bete behar ditu gai horretan indarrean dauden indarreko lege-xedapenak, eta behar bezala bisatuta egon beharko du. Berariaz, alderdi hauek adieraziko dira, besteak beste, dokumentazio horretan:

a) Aplikatzekoak diren xedapenek, eta, berariaz, indarreko Hirigintza-planeamenduak eta ordenantza honek agintzen dituzten baldintzak betetzen direla justifikatzen duen memoria.

Horiek horrela, 4. artikuluan adierazten diren baldintza-teknikoak betetzen direla justifikatzeko, hauek egin behar dira, besteak beste:

– Lokalaren eta/edo eraikuntza-solairuko Hirigintza-erabilera eta erabilera erreala adierazi behar dira, lizentzia eskatu baino lehen.

– Lokal edo solairu horren nahiz horiek kokatuta dauden eraikinaren inguruan dauden espazioek titulartasun publikoa ala pribatua duten jakinarazi behar da.

– Justifikazio horrek, gainera, 6. artikuluan adierazten diren alderdiak argitu behar ditu, eta, ondorioz, argitasunez azaldu behar du zer irizpide proposatzen diren artikuluko horretan arautzen diren betebeharrak betetzeko.

b) Plano hauek jaso behar ditu:

– Kasu bakoitzari dagokion lokal eta/edo eraikuntza solairuaren kokapen-planoak, gaur egungo egoera (oinplanoa, altxara eta sekzioa) adieraziko dutenak, eta inguruko espazioen egoeraren azalpen zehatza egingo dutenak. Horrez gain, espazio horien titulartasuna publikoa ala pribatua den adierazi behar du. Plano horiek eskala egokian egin behar dira, adieraziko dituen alderdiak zuzen irakurri eta ulertu ahal izateko.

– Lokal eta/edo eraikuntza-solairuaren identifikazioa eta mugapena zehazten dituen planoak, kotak adierazita, betiere.

– Lokal eta/edo solairuaren egungo egoera-oinplanoa eta eraikuntzaren fatxadarena edo fatxadenak, sekzio guztiak barne.

– Proiektuan jasotako obrak egin ondorengo egoera-oinplanoa, lokal eta/edo solairuak eta fatxadak azalduko dituenak, sekzio guztietan.

– Zerbitzu-azpiegiturak (urak, saneamenduak, elektrizitateak, gasak, etab.) lokalean eta/edo solairuan eta haiek dauden eraikinetan egun duten egoera adierazten duen planoak.

– Zerbitzu-azpiegiturarako egin den proiektuko obrak egin ondorengo egoera adieraziko duen planoak.

B. La solicitud y tramitación de las referidas licencias municipales de autorización del uso de vivienda, o de división de la misma, y de las correspondientes obras se adecuará, en todo caso y entre otras, a las condiciones siguientes:

a) En aquellos supuestos en los que la habilitación de la vivienda requiera la ejecución de obras, su autorización se entenderá condicionada a la presentación del proyecto de obras, así como a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

En ese supuesto, la tramitación y obtención, en su caso, de las correspondientes licencias de obras y de habilitación del uso de vivienda han de entenderse simultáneas.

b) En los supuestos en los que el estado del local y/o planta de edificación permita la habilitación de la vivienda o viviendas sin que resulte necesaria la ejecución de obras, su autorización podrá ser objeto de tramitación diferenciada.

Dichas autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que el local o locales afectados cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en el artículo 4.

C. En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (uso y obras), el proyecto a presentar con ese fin ante el Ayuntamiento se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y contará con el correspondiente visado. En concreto, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

a) Memoria justificativa del cumplimiento del conjunto de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación, incluido el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

En ese contexto, con ocasión de la justificación del conjunto de las condiciones técnicas a las que se hace referencia en el artículo 4, deberá, entre otros extremos:

– Acreditarse el destino urbanístico y real del local y/o planta de edificación afectado en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.

– Darse cuenta de la titularidad pública o privada de los espacios colindantes con dicho local o planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

– Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 6, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

b) Planos de:

– Emplazamiento del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, en su estado actual (planta, alzado y sección), con la consiguiente y precisa exposición de su situación con referencia a los espacios circundantes, e indicación del carácter público o privado de estos espacios. Esos planos deberán ser elaborados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.

– Identificación y delimitación del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.

– Planta de estado actual de los citados local y/o planta, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas las secciones necesarias.

– Planta de estado resultante de las obras proyectadas, referido a los citados locales y/o planta y fachadas, incluidas las secciones necesarias.

– Estado actual del local y/o planta afectados, así como la edificación en la que se ubiquen, en lo referente a las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.).

– Estado resultante de las obras proyectadas en lo referente a las citadas infraestructuras de servicios.

Plano horiez guztiez gain, alor horretan indarrean diren legedapenek agintzen dituzten gainerako planoak jaso behar dira.

Plano horiek eskala egokian egin eta aurkeztu behar dira, adieraziko dituzten alderdiak zuzen irakurri eta ulertu ahal izateko.

c) Proiektuak eragindako fatxadaren edo fatxaden argazkiak, haien egungo egoera zehaztasunez azalduko dutenak.

d) Egindako eskaerak ukitzen dituen lokal eta/edo solairuaren jabearen adostasun-adierazpena, baldin eta eskaera ez badu hark egin.

Udalak hala erabakitzen duenean, proiektua paperean eta euskarri informatikoan aurkeztuko da. Euskarri informatikoan aurkeztutako proiektuak aurrez zehazten diren digitalizatzeko irizpideak bete behar ditu.

D. Aurreko «B.b» atalak arautzen duen suposamendua betetzen bada, eta, ondorioz, ez bada obrarik egin behar etxebizitza-erabilera gaitzeko, agiri hauek eman beharko dira, besteak beste, etxebizitza-erabileraren lizentzia-eskaerarekin batera:

a) Azalpenezko memoria bat, adieraziko duena zein den lokalaren egungo egoera, zer helburu lortu nahi diren azaldu eta ordenantza hauetako irizpideak nola betetzen diren deskribatzen duena.

Justifikazio horrek, gainera, 6. artikuluan adierazten diren alderdiak argitu behar ditu, eta, ondorioz, argitasunez azaldu behar du zer irizpide proposatzen diren artikuluko horretan arautzen diren betebeharrak betetzeko.

b) Lokalaren kokapen-planoak (1:500 eskalan), eta haren egungo oinplano, fatxada eta sekzioa (1:50 eskalan).

c) Zerbitzu-sarearen egungo egoera eta haiek sare orokorretan dituzten hartuneen egungo egoera adieraziko duten planoak.

d) Lokalaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak eta eraikinaren fatxadenak.

Dokumentazio horrek guztiak behar bezala eta zehaztasun nahikoz justifikatu behar du lokalak edo lokalek bete egiten dituztela ordenantza honek arautzen dituen baldintzak haietan etxebizitza-erabilerak ezartzeko.

Udalak hala erabakitzen duenean, adierazitako dokumentuak paperean eta euskarri informatikoan aurkeztuko dira. Euskarri informatikoan aurkeztutako agiriak aurrez zehazten diren digitalizatzeko irizpideak bete beharko dituzte.

Sustatzailearen nahiz jabearen erabakiz edo hasieran ematen ez ziren edo aurreikusi ezin ziren egoerengatik, obrak egin nahi badira etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia eman ondoren, lizentzia hori baliozkoa eta eraginkorra izan dadin, beharrezkoa izango da behar bezala eta egiaz ziurtatzea obra horiek baimentzeko gerora egingo den espedientean bete egiten direla ordenantza honek etxebizitza-erabilera baimentzeko arautzen dituen baldintzak.

E. Etxebizitza-erabilera baimentzeko udal-lizentzia eta, beharrezkoa bada, etxebizitza-erabilera hori ahalbidetzeko obren lizentzia, osatu egin beharko dira ordenantza honen 6. artikuluan adierazten diren baldintzak betetzeko modua zehaztuko duen agiri batekin. Alderdi horiek zehaztean, berariaz adieraziko da betebeharrak betetzeko ordaindu beharko den zenbateko ekonomikoa, baldin eta kasuan aplikatzekoak badira.

2. Etxebizitzaren kalifikazioa.

Babes publikoko erregimenen batera lotuta badago etxebizitzaren kalifikazioa, haren behin-behineko eta behin beteko kalifikazioak zehaztu beharko dira, indarrean dauden xedapenak betez.

A los anteriores se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Todos esos planos serán elaborados y presentados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones propias de cada uno de ellos.

c) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.

d) Conformidad del propietario del local y/o planta de edificación afectado con la solicitud planteada, en el supuesto de que ésta no haya sido propuesta por aquél.

El citado proyecto será presentado tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborado de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

D. En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en el anterior apartado «B.b» la autorización y habilitación del uso de vivienda no requiera la ejecución de obras, la solicitud de la correspondiente licencia de uso de vivienda se complementará con la presentación, entre otros, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva del estado actual del local, así como justificativa de los objetivos planteados y de su adecuación a los criterios establecidos al respecto en estas Ordenanzas.

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 6, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

b) Planos de emplazamiento del local (escala 1:500), así como de exposición del estado actual del mismo en planta, fachadas y secciones (escala 1:50).

c) Planos en los que se refleje el estado actual en lo referente a las redes de servicios y a su acometida a las redes generales.

d) Fotografías del estado actual del interior del local afectado, así como de las fachadas de la edificación.

Toda esa documentación tendrá el alcance y la precisión necesarios para justificar que el local o locales afectados cumplen el conjunto de los requisitos establecidos en esta Ordenanza a los efectos de la implantación del uso de vivienda en los mismos.

Los citados documentos serán presentados tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborado de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

En todo caso, siempre que por cualquier circunstancia asociada bien a una decisión voluntaria del promotor/propietario, bien a circunstancias desconocidas y/o no previstas en origen, se prevea la ejecución de obras con posterioridad a la concesión de la indicada licencia de autorización del uso de vivienda, la validez y efectividad de ésta se entenderá condicionada a la debida y real comprobación y ratificación en el contexto del correspondiente y posterior expediente de autorización de dichas obras del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza a los efectos de la autorización del uso de vivienda.

E. La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de los deberes expuestos en el anterior artículo 6 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asientan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

2. Calificación de la vivienda.

Siempre que la misma deba vincularse a algún régimen de protección pública, la vivienda proyectada deberá ser objeto de las correspondientes calificación provisional y definitiva, de conformidad con las disposiciones vigentes.

lido horretatik, behin betiko kalifikazioa lortu beharko da agiri hauek lortu baino lehen edo lortzearekin batera:

– Lehen erabilerako lizentzia, baldin eta beharrezkoa bada.

– Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia, baldin eta ez bada obrarik egin behar erabilera hori baimentzeko, lokalaren edo lokalen egungo egoera egokia dela uste delako erabilera hori ordenantza honek arautzen duen baldintzetan ezartzeko.

3. Lehen erabilerako lizentzia.

A. Obrak egitea beharrezkoa bada etxebizitza-erabilera gaitzeko, obra horren ondorioz eratzen den etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da.

Lizentzia hori emateko, baldintza hauek bete beharko dira:

– Obrak xede horretarako eman den lizentziak baimendu duen proiektuak adierazitako moduan egin behar dira.

– Etxebizitza hiri-zerbitzuen sareetara lotu behar da (ur hornidura; saneamendua; energia elektrikoaren hornidura; gasa; etab.).

– Obra-lizentzia ematean ezartzen diren gainerako baldintza eta betebeharrak bete behar dira, ordenantza honek arautzen dituen xedapenekin bat etorritik.

B. Lehen erabilerako udal-lizentzia hori eskuratzeko aurkeztuko den dokumentazioak bete egin behar ditu gai horretan indarrean dauden lege-xedapenak. Horrenbestez, hauek jasoko dira, besteak beste, dokumentazio horretan.

* Obra-amaierako ziurtagiria, bisatua, obra-lizentziaren pean egin diren obrak eta, halakorik izan bada, obrak egitean planteatu diren aldaketak, proiektuak adierazitako moduan egin direla adierazten duena.

* Aldaketak egin badira udalak emandako obra-lizentziaren xede izan den proiektuaren aurreikuspenekiko, oinplano, altxatu eta sekzioen plano bisatuak jaso behar dira, eta horietan behar bezala adieraziko dira egin diren obrak, aldaketan berri zehatza emango duten gainerako dokumentuekin batera.

* Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.

* Egindako obren zuzendariak emandako ziurtagiri bisatua, haien azken likidazioari buruzkoa. Agiri horrek berriaz adieraziko du obra horiek izan duten egiazko kostua.

* Egindako obren zuzendariak emandako ziurtagiri bisatua, suteen alorrean indarrean diren lege-xedapenek (DB-SI eta SU araudiak edo haien ordean indarrean izan daitezkeenak) ezarritako baldintzak bete direla kreditatzen duena.

* Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren erroldan alta emanda izatea kreditatzen duen dokumentazioa (U-4 instantzia edo haren ordezkaria). Gipuzkoako Foru Aldundiak kudeatzen du errolda hori. Agiri horretan adieraziko dira, besteak beste, etxebizitzaren azalera erreala, kontuan hartuta, betiere, zer esaten duten horri buruz lizentziak edo baimendutako proiektuak.

* Eskriturretan jasoko dira:

– Ekipamendu publikoak egiteko erabiliko diren lurren lagapena, udalaren alde egindakoak, baldin eta etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia eta obrak egiteko emateko baldintzetako bat lagapen hori egitea izan bada.

– Sortuko diren etxebizitzaren izaera zatiezina, baldin eta indarreko Hirigintza-planeamenduak arautzen duen batez besteko tamaina gainditzen badute; hala, ezingo dira etxebizitza horiek beste batzuekin batera zenbatu zatiketa berriak egiteko xedez.

En ese contexto, la obtención, en concreto, de la correspondiente calificación definitiva deberá ser previa y/o simultánea:

– A la obtención de la correspondiente licencia de primera utilización, siempre que ésta resulte necesaria.

– A la obtención de la correspondiente licencia de autorización del uso de vivienda, siempre que no resulte necesaria la ejecución de obras con ese fin, al considerarse que el estado actual del local o locales afectados posibilita la implantación de dicho uso en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

3. Licencia de primera utilización.

A. Siempre que la habilitación del uso de vivienda requiera la realización de obras, una vez finalizadas éstas deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes.

La concesión de dicha licencia se condiciona, entre otros extremos, a:

– La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a ese respecto.

– La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía eléctrica; gas; etc.).

– El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones y deberes determinados, de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza, con ocasión de la concesión de dicha licencia de obras.

B. La documentación a presentar a los efectos de la solicitud de la citada licencia municipal de primera utilización se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia. Así, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

* Certificado, visado, de fin de obra, dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras, así como, en su caso, de las modificaciones planteadas durante su ejecución.

* En el supuesto de haberse efectuado modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal de obras, planos visados -de planta, alzados y secciones- en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas, complementados con los restantes documentos que resulten necesarios para dar cuenta de dichas modificaciones.

* Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

* Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, referido a la liquidación final de las mismas, con la consiguiente y expresa indicación de su coste efectivo.

* Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios (normativa DB-SI y SU, o la que en su caso se promueva en sustitución de la misma).

* Copia de la documentación (instancia U-4 o la que, en su caso la sustituya) acreditativa de que la nueva vivienda ha sido dada de alta en el padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles, gestionado por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dicho documento reflejará, entre otros extremos, la superficie real de la citada vivienda, de conformidad con la previsión establecida a ese respecto bien en la licencia concedida, bien en el proyecto autorizado.

* Se hará constar en escritura:

– La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, siempre que la concesión de la licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras hubiese sido condicionada a ese respecto.

– El carácter indivisible de las viviendas resultantes que cuenten con un tamaño promedio superior al establecido en el planeamiento urbanístico vigente, sin que puedan ser computadas, junto con otras, a los efectos de nuevas divisiones.

* Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentziak eta obrak egitekoak emateko ezarri diren baldintza guztiak bete direla egiaztatzen duten agiriak.

* Erabilera-lizentziak eta obra-lizentziak ezarri dituzten gainerako baldintzak bete direla kreditatzen dituzten agiriak.

Dokumentazio hori guztia paper-euskarrian eta euskarri informatikoan aurkeztuko da. Euskarri informatikoaren baldintzak, hau da, programa eta gainerako irizpideak, Udalak ezarriko ditu.

4. Lurren lagapenaren formalizazioa, sistema orokorren sareko espazio librean eratzeko eta/edo haien balio ekonomikoa ordaintzeko.

A. Helburu hori betetzeko udalari egingo zaion lur-lagapena formalizatu behar da, denboran, etxebizitza-erabilera eta egin asmo diren obrak baimentzeko lizentzia bateratua ematearekin batera (artikulu honen «1.C» atalak araututako moduan jardunda), bai etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia ematearekin batera (artikulu honen «1.D» atalak araututako moduan jardunda), eta, beranduenez, gerora emango den lehen erabilerako lizentzia (baldin eta hura eskuratzea beharrezkoa bada) eman baino lehen edo hura ematearekin batera. Lagapen hori, ahal denean behintzat, obra berriko deklarazioaren eskrituran egingo da.

B. Betebehar hori betetzeko modua udalari lurren balio ekonomikoa ordaintzea bada, honela ordainduko dira kasu kasuko zenbatekoak:

a) Oro har:

– Etxebizitza-erabilera eta obrak baimentzeko lizentzia bateratua eman aurretik edo lizentzia hori ematearekin batera (artikulu honetako «1.C» atalean aurreikusten den suposamendua ematen denean), edo gai horiek erabakitzeko ematen den azken lizentzia eman aurretik edo ura ematearekin batera, baldin eta, azken kasu horretan, biak bereiz planteatzen badira.

– Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia eman aurretik edo hura ematearekin batera (baldin eta artikulu honen «1.D» atalean adierazten den suposamendua ematen bada).

b) Salbuespenez, lehen erabilerako lizentzia eman baino lehen, baldin eta lizentzia hori eskuratzea beharrezkoa bada, eta, horrekin batera, behar bezala justifikatutako arrazoiak ematen badira, ordainketa une horretan egitea komeni dela adierazten dutenak.

5. Lurren lagapenaren formalizazioa, tokiko sistemen sareko espazio librean eratzeko eta/edo haien balio ekonomikoa ordaintzeko.

Halakorik egin behar bada, lurren lagapena eta/edo haien balio ekonomikoa ordainketa aurreko 4. atalean adierazi diren irizpideak betetz egingo da.

6. Udalari dagokion irabazpidezko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordainketa, komunitateak Hirigintza-jarduketak sortutako plusbalioetan duen partaidetzaren kontzeptupean.

Irabazpidezko eraikigarritasun horri dagokion balio ekonomikoa zenbateko osoa ordaindu behar da, denboran, etxebizitza-erabilera eta egin asmo diren obrak baimentzeko lizentzia bateratua ematearekin batera (artikulu honen «1.C» atalak arautzen duen moduan jardunda), bai etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia ematearekin batera (artikulu honen «1.D» atalak arautzen duen moduan jardunda), eta, beranduenez, gerora emango den lehen erabilerako lizentzia (baldin eta hura eskuratzea beharrezkoa bada) eman baino lehen edo hura ematearekin batera.

* Acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes establecidos con ocasión de la concesión de la referida licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras.

* Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones establecidas, en su caso, en el marco de la o las correspondientes licencias de uso y obras.

La citada documentación será presentada tanto en papel como en el soporte informático; en lo referente a este último soporte, se adecuará a los criterios (programa y demás criterios) que estime adecuados el Ayuntamiento.

4. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales y/o abono del valor económico de los mismos.

A. La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin deberá ser formalizada simultáneamente a la concesión bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.C» de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.D» de este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria), pudiendo realizarse la misma en la escritura de declaración de obra nueva, siempre que se estime posible.

B. En el caso de que el citado deber sea cumplido mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de los referidos terrenos, la cantidad resultante en cada caso será abonada:

a) Con carácter general:

– Previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (en el supuesto al que se hace referencia en el anterior apartado «1.C» de este mismo artículo), o a la última de las licencias referidas a dichas cuestiones, siempre que las mismas se planteen de forma diferenciada.

– Previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia de autorización del uso de vivienda (en el supuesto al que se hace referencia en el anterior apartado «1.D» de este mismo artículo).

b) Con carácter excepcional, previamente a la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización, siempre que ésta resulte necesaria, y, complementariamente, razones debidamente justificadas aconsejen la realización del citado abono en ese momento.

5. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas locales o abono del valor económico de los mismos.

Siempre que deba procederse a ello, la cesión de esos terrenos y/o el abono del valor económico de los mismos se formalizará de conformidad con los mismos criterios expuestos en el anterior apartado 4.

6. Abono del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La cuantía total a la que, en su caso, ascienda el valor económico de dicha edificabilidad será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.C» de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.D» de este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria).

8. artikulua. *Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro hiritarren bulegoan jakinaraztea.*

Etxebizitza-erabilera gaitzeko lizentziak, ordenantza honek araututako moduan eman ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro hiritarraren bulegoari jakinaraziko dizkiote Udal Zerbitzuek, egoki diren erabakiak har ditzan Katastro horren jardun-moduaren baitan.

I. ERANSKINA

Erabilera aldatzeko aukera izango duten azpi-esparruak.

- 5 Ezozibidea.
- 6 Gabolats. Gabolats kaleko 30, 32, 34 eta 36 zk.ko atariak.
- 8 Arraikua.
- 9 Erregetxe. Estaziño kaleko 1 eta 3 eta Etxaburueta kaleko 9 zk.ko atariak.
- 10 Estaziño.
- 12 Santa Ana. Santa Ana kaleko 24 eta 26 zk.ko atariak.
- 13 Zeleta.
- 18 Txurrukena Goikoa.
- 19 Txurrukena Behekoa.
- 20 Errekalde Goikoa.
- 22 Erlaegialdea.
- 23 Atxuri-Errabal.
- 24 Baltegieta-Zupidebarrena.

Artículo 8. *Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.*

Las licencias de habilitación del uso de vivienda de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza serán notificadas por los Servicios Municipales a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos de la adopción por ésta de las decisiones que resulten oportunas en el contexto de dicho Catastro.

ANEXO I

Subámbitos en los que se prevé la posibilidad de cambio de uso.

- 5 Ezozibidea.
- 6 Gabolats. Portales Gabolats kalea n.º 30, 32, 34, 36.
- 8 Arraikua.
- 9 Erregetxe. Portales Estaziño kalea n.º 1, 3. Etxaburueta kalea n.º 9.
- 10 Estaziño.
- 12 Santa Ana. Portales Santa Ana kalea n.º 24, 26.
- 13 Zeleta.
- 18 Txurrukena Goikoa.
- 19 Txurrukena Behekoa.
- 20 Errekalde Goikoa.
- 22 Erlaegialdea.
- 23 Atxuri-Errabal.
- 24 Baltegieta-Zupidebarrena.