

**OIARTZUNGO UDALA***Iragarkia*

Oiartzungo Udal osoak Batzarrak, 2012ko maiatzaren 30an buruturiko saioan, behin betiko onarpena eman zion «Bizitegi eraikinetako etxebizitzak zatitzeko ekintzak arautzen dituen Udal Ordenantza»ri.

Beraz, apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legea, iragarki honetan eranskin gisa argitaratzen da ordenantzaren testu osoa.

Administrazio bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hala ere, alde zuzeneko izaeraz, Udal honen Osoko Bilkuraren aurrean aukerako berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, hilabeteko epean, iragarkia argitaratu eta hurrengo egunetik hasita. Kasu honetan ezingo da administrazioarekiko auzietako helegiterik aurkeztu berraztertze errekurtsoa erabaki arte.

Hori guztia irizten diren beste edozein errekurtso jartzeko kalterik gabe.

Oiartzun, 2012ko ekainaren 7a.—Alkatea. (5637)

**BIZITEGI ERAIKINETAKO ETXEBIZITZAK ZATITZEKO EKINTZAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA**

## AURKIBIDEA

## ZIOEN AZALPENA

## I. TITULUA.. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

## II. TITULUA. ETXEBIZITZAK BANATZEKO BAIMENEN BALDINTZAK

2. artikulua. Baldintza orokorrak

3. artikulua. Baldintza teknikoak

## III. TITULUA. ETXEBIZITZEN ERAENTZA JURIDIKO-EKONOMIKOA

4. artikulua. Ateratzen diren etxebizitzaren eraentza juridiko-ekonomikoa

## IV. TITULUA. ETXEBIZITZEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

5. artikulua. Jabeen betebeharrak orokorrak.

## V. TITULUA. UDAL-BAIMENAK ESKURATZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

6. artikulua. Etxebizitza lez gaitzeko obrak beharrezkoak diren kasuetan

7. artikulua. Etxebizitza lez gaitzeko obrarik behar ez den kasuetan

8. artikulua. Udal baimenen osagarria.

9. artikulua. Etxebizitzaren kalifikazioa

10. artikulua. Lehen erabilerarako baimena.

11. artikulua. Baimena emateko organo eskumenduna

12. artikulua. Betebeharren formalizazioa

13. artikulua. Jabeen erkidegoaren estatutuen edo jabetza horizontalarren moldaketa.

14. artikulua. Katastroan jakinaraztea

Azken Xedapena

**AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN***Anuncio*

El Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun, en sesión de fecha 30 de mayo de 2012, aprobó definitivamente la «Ordenanza para regular la autorización de división de viviendas en plantas de edificación».

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica como anexo al presente anuncio el texto completo de la Ordenanza.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

No obstante, con carácter previo, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio. En ese caso, no podrá presentarse recurso contencioso-administrativo hasta la resolución del recurso de reposición o hasta su desestimación presunta.

Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Oiartzun, a 7 de junio de 2012.—La Alcaldesa. (5637)

**ORDENANZA PARA REGULAR LA AUTORIZACIÓN DE DIVISIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTAS DE EDIFICACIÓN**

## INDICE

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

## TÍTULO II. CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 2. Condiciones generales

Artículo 3. Condiciones técnicas

## TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 4. Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes

## TÍTULO IV. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL TITULAR

Artículo 5. Obligaciones generales de los propietarios

## TÍTULO V. CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES

Artículo 6. Supuesto que resulta necesaria la realización de obras

Artículo 7. Supuesto que no son necesarias obras

Artículo 8. Complemento de las licencias

Artículo 9. Calificación de la vivienda

Artículo 10. Licencia de primera utilización

Artículo 11. Órgano competente para la concesión de la licencia

Artículo 12. Formalización de las obligaciones

Artículo 13. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios

Artículo 14. Comunicación al Catastro

Disposición final

## ZIOEN AZALPENA

Herritar askorentzat arazo bihurtu da etxebizitza bat erostea, Oiartzungo udalerrian ere, eta horrenbestez, eraikinak optimizatuta etxebizitzaren eskaintza handitzeko hainbat ekimen jarri dituzte abian Oiartzungo Udaleko teknikariek, kasu honetan bizitegi eraikinetako etxebizitzaren zatiketaren bitartez, beti ere ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenean.

Bizitegi eraikinetako etxebizitzaren zatiketa, plangintza orokorretik kanpo formulatu eta izapidetutako ordenantza baten bidez aldatzeko legezko gaitasuna, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 lege autonomikoak jasotzen du, izan ere, horren 99. artikulua baimena ematen du tokiko erregimeneko araudian udal ordenantzarako ezarritako prozeduraren bidez formulatu, izapidetu eta onartzeko.

Etxebizitzaren erabilera emango zaion eraikina berritzeko obretan indarrean dagoen irisgarritasun araudiaren arabera, berriztatze lanengatik aldatutako eraikinaren elementuei aplikatuko zaie irisgarritasun araudia, beti ere erabilera eta irisgarritasun seguritate baldintzei egokitze handiagoa suposatzen badute. Indarrean dagoen araudia: Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa - Dokumentu Basikoa (Erabilpen-segurtasun eta irisgarritasun), otsailaren 19ko 173/2010 Errege-Dekretua.

Hala eta guztiz ere udal honen borondatea da, irizpide orokor moduan, etxebizitza berriaren irisgarritasun edo erabilgarritasuna kontuan hartua izan dadin jarduketara bakoitzean.

Bestalde, ordenantza hau ezin da bizitegitarako lurzoruan edonola edo inolako kontrolik gabe aplikatu. Horregatik zenbait ezaugarri tekniko dituzten etxebizitzaren zatiketa baimenduko da hirigune tradizional bezala edo intentsibo bezala sailkatutako egoitzarako guneetan soilik, zeinentzat Plangintzarako Arau Subsidiarioek definitzen dute xehakaturako ordenaziorako dagokion erregimena.

Azkenik, bete beharrekoak izango dira edozein kasutan baldintza orokor eta teknikoak, betekizun tekniko, material eta hirigintzazkoen arloan aplikagarriak direnak, eta baita udal plangintzan jasotako bizigarritasun baldintzak eta aplikagarri diren gainontzeko arauak ere.

## I. TITULUA

## XEDAPEN OROKORRAK

*1. artikulua. Xedea.*

Ordenantza honek helburu hau du: Oiartzungo Planeamendu Arau Subsidiarioak (2009ko urriaren 28ko batzarraren behin betiko onartua) garatzeko bidean, jarraian adierazten den lursail zein eraikinetan, lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko ekintzak arautzea.

## II. TITULUA

## ETXEBIZITZAK BANATZEKO BALDINTZAK

*2. artikulua. Baldintza orokorrak.*

1. Jarraian xedatutako baldintza oro betetzen dituzten eraikinetako etxebizitzetan baimenduko da zatiketa.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a la vivienda ha venido a convertirse en un problema que afecta a amplios sectores de población, cuestión de la que el municipio de Oiartzun no se encuentra al margen y que ha llevado a los servicios técnicos municipales a la puesta en marcha de una serie de iniciativas tendentes a aumentar la oferta a través, en este caso, de la optimización del patrimonio inmueble edificado por medio de la autorización de la división de las edificaciones destinadas a vivienda que cumplan los requisitos que se establecen.

La habilitación legal para la ordenación de la autorización de división de edificaciones destinadas a vivienda a través de una Ordenanza formulada y tramitada al margen del planeamiento general, la encontramos expresamente recogida en la nueva ley autonómica, 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 99 autoriza la formulación, tramitación y aprobación por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

Según la normativa de accesibilidad vigente en las obras de reforma de la edificación destinada a vivienda se aplicará la normativa de accesibilidad a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad. Normativa vigente, Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación - Documento Básico SUA (seguridad de utilización accesibilidad), Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación.

Por otro lado, se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial. Por ello se autoriza la división de viviendas de determinadas condiciones técnicas únicamente en las zonas residenciales calificadas como cascos tradicionales o intensivas, para las que las Normas Subsidiarias de Planeamiento define el correspondiente régimen de ordenación pormenorizada.

Finalmente, resultará en todo caso de obligado cumplimiento el conjunto de condiciones generales y técnicas que sean de aplicación en materia de requisitos urbanísticos, materiales y técnicos así como condiciones de habitabilidad recogidos en el planeamiento municipal y en resto de normas de aplicación.

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 1. Objeto*

El objeto de esta ordenanza, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Oiartzun (aprobadas definitivamente por el pleno del 28 de octubre de 2009), es determinar las condiciones de intervención en actuaciones de división de viviendas preexistentes en las parcelas y edificaciones a las que se hace referencia.

## TÍTULO II

## CONDICIONES PARA LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS

*Artículo 2. Condiciones generales.*

1. Se autoriza la división de viviendas en las edificaciones y/o partes de las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación.

A. Hiri-lurzoru sailkapeneko lursailetan edota eraikinetan egon behar dute, ohizko hirigunean edo bizileku trinkoko tipologiaren barnean, eta Oiartzungo Planeamenduko Arau Subsidiarioek kalifikazio xehatua zehazten duen lursailetan.

B. Lursail eta eraikin horiek, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan finkatuak izan behar dira, baita egoitza erabilerara bideratuak egon ere.

C. Eragindako etxebizitzek indarreko plangintzaren bidez finkatuta eta lehendik duten etxebizitza kopurua baino handiagoa edukitzeko aukera izan behar dute, Ordenantza honetan ezarritako irizpideekin bat etorritz.

2. Kasu bakoitzean, hirigintza-plangintza aplikagarrian ezarritako xedapenetatik ondorioztatzen den gehienezko etxebizitza-kopurua baimendu ahal izango da.

3. Ondoriozko etxebizitza guztiak ordenantza honetan ezarritako baldintza material eta teknikoak bete behako dituzte.

### 3. artikulua. Baldintza teknikoak.

1. Lehendik badiren etxebizitzak zatitzeko baimena emateko, ondorengoak bete behar dute zatitze ekintzak eragindako etxebizitza guztiak:

A. Artikulu honen xede diren zatiketaren ondorioz sortutako etxebizitza berriak baimentzeko, hirigintza-plangintzan, bereziki, Planeamenduko Arau Subsidiarioetan eta, batez ere, gai horretan aplikagarriak diren xedapen orokorretan ezarritako baldintza urbanistiko, material zein teknikoak bete beharko dituzte.

B. Bizigarritasun baldintzei dagokienez, Arau Subsidiarioetako 51-73. artikuluetan jasotakoa hartuko da aintzat. Ezer xedatzen ez den kasuetarako, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeako arauak aplikatuko dira ordezko gisa.

C. Etxebizitzetarako sarbidea, irisgarritasun arloko baldintzetara egokitu beharko da. Oro har, eraikinaren barneko elementu komunitatik sartu beharko da etxebizitza berrietara. Sarbideko elementu komun berriak birgaitzea baimentzen da, betiere gutxienez lau etxebizitza-unitateri zerbitzua emango badie edo badiezaioke.

Hori ezinezkoa bada, eraiki gabeko pareko eremutik sartu ahal izango da, baina aparteko kasuetan soilik.

Edozein kasuetan, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arauak beteko direla bermatu beharko da.

2. Aurreko 1-C atalean xedatutakoak betetzetik salbuesita gera daiteke helburu nagusiak nabarmen aldatzen badira, eta beti ere, kasu bakoitzean, Udaleko Zerbitzu Teknikoek aztertu eta justifikatua.

## III. TITULUA

### ETXEBIZITZEN ERAENTZA JURIDIKO-EKONOMIKOA

4. artikulua. Ateratzen diren etxebizitzaren eraentza juridiko-ekonomikoa.

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

2. Aurreko atalean aipatutako eraentza orokor horretatik at geratzen dira Ordenantza hau indarrean sartzen den ulean nagusiki babes publikoko araubideren bati loturik zeuden eraikinetan gaitutako etxebizitzak.

A. Han de estar ubicadas en parcelas y/o edificaciones situadas en terrenos clasificados como suelo urbano, dentro de las zonas residenciales definidas como cascos tradicionales o intensivas, para los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oiartzun define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada.

B. Dichas parcelas y edificaciones, han de estar consolidadas, al tiempo que destinadas a usos residenciales, en el planeamiento urbanístico vigente.

C. Las viviendas afectadas han de estar consolidadas por el planeamiento vigente, y ser susceptibles de acoger un número mayor de viviendas que el preexistente, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ordenanza.

2. El número máximo de viviendas autorizable en cada caso será el resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico de aplicación.

3. La totalidad de las viviendas resultantes han de cumplir los requisitos materiales y técnicos establecidos en esta Ordenanza.

### Artículo 3. Condiciones técnicas

1. La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes se condiciona al cumplimiento, por parte de la totalidad de las viviendas afectadas de las mismas, de:

A. Los requisitos urbanísticos, materiales y técnicos establecidos con carácter general en las disposiciones legales, el planeamiento urbanístico y en especial en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

B. Las condiciones de habitabilidad recogidas en los artículos 51 a 73 de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Subsidiariamente serán de aplicación las normas de diseño de Vivienda de Protección Oficial.

C. El acceso a las nuevas viviendas deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad. Con carácter general, al acceso se efectuará a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. 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 unidades de vivienda.

En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el exterior del edificio.

En todo caso, se garantizará el cumplimiento de las normas establecidas en el Decreto 68/2000 de 11 de abril.

2. Las condiciones mencionadas en el apartado 1-C podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

## TÍTULO III

### RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 4. 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 edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza.

3. Etxebizitza zatitzeko, eta behar den kasuetan lanak egiteko eskaria, jatorrizko etxebizitzaren jabeak egin edota baimendu behar du. Eskariarekin batera, jabetza hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu behar da.

#### IV. TITULUA

##### ETXEBIZITZEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

###### 5. artikulua. *Jabeen betebeharrak.*

1. Zatiketaren sustatzaileak, jabeak zein hark baimena emandako pertsonak (fisikoa, juridikoa, pribatua edo publikoa), bere gain hartuko ditu ondoriozko etxebizitza xedapen orokorretan ezarritako baldintza urbanistiko, material zein teknikoetara egokitzeko lanak, eta bereziki ordenantza honetako baldintzetara egokitzeko lanak, Eraikuntza Ordenatzeko Legeak eta aplikagarri diren gainerako arauak hari aitortutako erantzukizunarekin.

2. Sustatzailearen kontu izango dira zatitzearen ondorioz beharrezko diren azpiegitura edo herri ondasunetako lanak, egokitze proiektuan eta lanak egiteko baimenean agertzen direnak.

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

4. Eragindako eraikin-solairuei lotutako lurrek eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri lurzorutzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen badituzte, edota, bizileku trinkoko tipologiaren barnean baldin badaude, lur horien jabeek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 27. artikuluan ezarritako betebeharrak izango dituzte, 11/2008 Legea aintzat hartuz.

5. Betebeharrak horien betetzeak behin betiko izaera du, hau da, ez dira berreskuratuko hasierako egoerara itzuliz gero ere.

#### V. TITULUA

##### UDAL-BAIMENAK ESKURATZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

###### 6. artikulua. *Etxebizitza lez gaitzeko lanak beharrezkoak diren kasuetan.*

1. Aurretiatzeko eta derrigorrezko udal-lizentzia eskuratu behar da ordenantza honen araupeko etxebizitzetan zatiketak burutzeko.

A. Zatiketa horiek egiteko obrak beharrezkoak badira, aurretiatzeko udal-lizentzia eskuratu behar da lan horiek egin ahal izateko. Lizentzia horiek eskatu eta izapidetzeko, lizentzien araubide orokorrak agindutakoa beteko da.

Dena den, B atalean araututakoa betebeharrekoa bada ere, aukera dago, oro har, lizentzia bakar bateratu bat eskuratzeko (zatiketa baimentzen duena eta beharrezko lanak egiteko baimena), edo lizentzia bana emateko, zatitzeari dagokionez eta obren baimena, hurrenez hurren.

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

#### TÍTULO IV

##### OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL TITULAR

###### Artículo 5. *Deberes generales de los propietarios*

1. La persona promotora de la transformación de la vivienda, ya sea el propietario o la persona (física, jurídica, privada o pública) a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar la vivienda a las condiciones urbanísticas, materiales y técnicas de carácter general, y en especial a las establecidas en la presente Ordenanza con la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Correrán a cargo del promotor las obras sobre infraestructuras o bienes públicos que, expresamente incluidas en el proyecto de adecuación y autorizadas en la licencia de obras, sean necesarias como consecuencia de la división.

3. Los propietarios de los terrenos vinculados a las plantas de edificación afectados que reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado y/o se encuentren dentro de la zona residencial de casco tradicional, deberán cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

4. En el caso de que los terrenos afectados reúnan las condiciones para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y/o se sitúen en zona residencial intensiva, los deberes de los propietarios de los mismos serán los establecidos en el artículo 27 de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, contemplando la modificación de la Ley 11/2008.

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

#### TÍTULO V

##### CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES

###### Artículo 6. *Supuesto que resulta necesaria la realización de obras.*

1. La división de viviendas preexistentes, requiere la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal.

A. 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 (división de vivienda preexistente y la ejecución de las correspondientes obras) podrá ser objeto bien de una única licencia municipal unitaria, bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de división y obras.

B. Etxebizitzak zatitzeko zein beharrezko lanak burutzeko udal baimena eskuratzeko, aurrez obra proiektua aurkeztu eta dagokion udal-baimena eskuratu beharko da.

C. Zatitzeari eta obrak egiteari dagozkien baimenak modu bateratuan eskatzean, udalean aurkeztu beharreko proiektuak derrigorrez bete beharko ditu gai honekiko indarrean dagoen legedia, behar bezala bisatua egon behar duelarik. Zehazki, ondorengo adierazpenak jaso beharko dira, besteak beste:

a) Memoria xehatua, xedapen aplikagarriak, hirigintza planeamendua eta ordenantza honek galdatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen duena.

Zentzu horretan, ordenantza honetako 3. artikuluan zehaztutako baldintza teknikoak betetzen direla justifikatzeko, ondorengoak ere zehaztu beharko dira:

\* Lizentzia eskatu baino lehen eraikuntza-solairuaren hirigintza-erabilera eta erabilera erreala.

\* Etxebizitza edota solairuen nahiz horiek kokatuta dauden eraikinarren inguruan dauden espazioen titulartasuna, publikoa ala pribatua.

Justifikatze horretan ere, IV. Tituluan galdatutako betebeharrak zehaztu beharko dira, argi azalduz xedapen horiek bete zeko proposatzen diren irizpideak.

b) Planoei dagokienez, ondorengoak atxikitu beharko dira:

\* Kokalekuaren planoak, 1:500 eskalan; bertan argi eta garbi adieraziko da finkaren egoera (oina, altxaera eta sekzioa) eta inguruko espazioen titulartasuna, publikoa edo pribatua.

\* Identifikazio eta mugapen planoak, orientazioa, lerroak eta sestrak adieraziz.

\* Oinaren eta fatxadaren planoak, 1:100 eskalan; egungo egoera eta obrak egitekotan, obra osteko egoera azalduz, ulertzeko beharrezkoak diren sekzio guztiekin.

\* Egungo, eta behar den kasuetan, obra osteko zerbitzu-azpiegituren planoak.

Arlo honetan eragin dezakeen indarreko legediak galdutako gainontzeko planoak ere jaso beharko dira.

c) Argazkiak, proiektuak eragindako fatxaden egungo egoera zehatza azalduko dutenak.

d) Adostasun adierazpena eskatzaile eta jabearen artekoa, sustatzaile solairuaren jabea ez den kasuetan.

7. artikulua. *Etxebizitza lez gaitzeko lanik behar ez den kasuetan.*

1. Etxebizitza gaitzeko lanik behar ez den kasuetan, zatiketa baimentzeko izapidetzea berezitu izan liteke. Haatik, baimen hori, zatiketak eragindako etxebizitza guztiek indarrean dagoen araudiak galdatutako baldintzak, bereziki ordenantza honetako 3. artikuluan xedatutako baldintza teknikoak, betetzen dituztela egiaztatzen dituen proiektu baten aurkezpenera baldintzaturik galditzen da.

2. Jarian deskribatutako agiriak atxiki beharko zaizkio etxebizitza zatitzeko udal-baimen eskaerari:

B. La autorización de las referidas licencias municipales de división de la vivienda, y de las correspondientes obras se entenderá condicionada a la presentación del proyecto de obras, así como a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

C. En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (división 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 3, deberá, entre otros extremos:

\* Acreditarse el destino urbanístico y real de la planta de edificación afectada 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 dicha planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

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

b) Planos de:

\* Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente el estado de la finca (planta, alzado y sección) y la situación con referencia a los espacios circundantes e indicación del carácter público o privado de estos espacios.

\* Plano de identificación y delimitación, indicando la orientación, las alineaciones y rasantes.

\* Planos de planta y fachada, a escala 1:100, del estado actual así como del estado resultante de las obras proyectadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

\* Planos de las infraestructuras de servicio, tanto actuales, como las resultantes de las obras.

Se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

Artículo 7. *Supuesto que no es necesaria la realización de obras.*

1. En los supuestos en los que el estado de las viviendas afectadas permita la habilitación sin necesidad de obras, la autorización podrá ser objeto de tramitación diferenciada. Dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que las viviendas afectadas cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en la legislación vigente, y sobre todo en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en el artículo 3.

2. La solicitud de la correspondiente licencia de división de vivienda se complementará con la presentación, entre otros, de los documentos siguientes:

a) Azalpen memoria; eragindako etxebizitzaren oinaren egungo egoera, lortu nahi den helburua eta ordenantza honetako xedapenak nola beteko diren adieraziko duena. Justifikatze honetan ere, IV. Tituluak galdatutakoak betetzeko proposatutako irizpideak azaldu beharko dira.

b) Kokapen planoak, 1:500 eskalan; egungo oinplanoa, fatxada eta sekzioen adierazpena 1:50 eskalan.

c) Zerbitzu azpiegituren planoak, egungo egoera eta sare orokorrarekiko hartuneak adieraziz.

d) Fatxadaren eta lokal barruko egungo egoeraren argazkiak.

3. Xedatutako dokumentazio honek, zatitutakoak etxebizitza erabilerarako galdatutako baldintza oro betetzen dituela justifikatu beharko du zehaztasunez.

#### 8. artikulua. Udal baimenen osagarria.

Etxebizitza-zatiketa baimentzeko udal-lizentzia, eta, beharrezkoa bada, etxebizitza-erabilera hori ahalbidetzeko lanen lizentzia, osatu egin beharko dira ordenantza honen IV. Tituluari adierazten diren baldintzak betetzeko modua zehaztuko duen agiri batekin, 12. artikuluan xedatu bezala. Alderdi horiek zehaztean, berariaz adieraziko da betebeharrak horiek betetzeko ordaindu beharko den zenbateko ekonomikoa, baldin eta kasuan aplikatzekoak badira.

#### 9. artikulua. Etxebizitzaren kalifikazioa.

Etxebizitza berriaren kalifikazioa, eragindako eraikinak duena izango da. Kalifikazioak behin betikoa izan beharko du lehen erabilerarako baimena edota etxebizitza erabilera baimena lortzeko.

#### 10. artikulua. Lehen erabilerarako baimena.

A. Sortutako etxebizitza berri guztien lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da, ondorengoak betetzera baldintza-egongo direlarik:

a) Udal baimenak onartutako proiektuan adierazitako zehaztapenekin egin izana obrak, hala dagokionean.

b) Hiri zerbitzuekiko behar bezalako lotura egin izana (ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, gasa).

c) Obra baimenak ezarritako gainerako baldintza zein betebeharrak bete izana, ordenantza honekin bat etorriz.

B. Indarrean dagoen legedia betetzen dela frogatzeko, eta ondorioz lehen erabilerarako udal baimena eskuratzeko, aurkeztu beharreko dokumentazioak ondorengoak jasoko ditu, besteak beste:

a) Obra amaierako ziurtagiria, bisatua eta lanak udal baimenak onartutako proiektuaren arabera egin direla adieraziz.

b) Udal baimenak onartutako proiektuarekiko aldaketak egin badira, oinplanoaren, altxaeraren eta sestra sekzioen plano bisatuak gehitu beharko dira, aldaketen zehaztasunak jasoko dituen beharrezko dokumentu oro atxikiz.

c) Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.

a) Memoria descriptiva del estado actual de las viviendas, así como justificativa de los objetivos planteados y de su adecuación a los criterios establecidos al respecto en esta Ordenanza. Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el Título IV., 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 de las viviendas a escala 1:500, así como de exposición del estado actual de las mismas en planta, fachadas y secciones a 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 de las viviendas afectadas, así como de las fachadas de la edificación.

3. Toda esa documentación tendrá el alcance y la precisión necesaria para justificar que las viviendas afectadas cumplen el conjunto de los requisitos establecidos en esta Ordenanza a los efectos de la implantación del uso de vivienda en las mismas.

#### Artículo 8. Complemento de las licencias

La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización de división 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 expuestas en el Título IV, cumpliendo los deberes según el artículo 12 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

#### Artículo 9. Calificación de la vivienda

La calificación de la nueva vivienda será la misma que el edificio o planta afectada. La correspondiente calificación deberá ser definitiva para la obtención de la licencia de primera utilización o de la licencia de autorización del uso de vivienda.

#### Artículo 10. Licencia de primera utilización.

A. Deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes. La concesión de dicha licencia se condiciona, entre otros extremos, a:

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

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

c) 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:

a) Certificado, de fin de obra, visado y dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras.

b) 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.

c) Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

d) Obren zuzendariak emandako ziurtagiri bisatua, lanen azken likidazioari buruzkoa, egiazko kostua adieraziz. Honekin batera, zuzendariak, suteen alorrean indarrean dauden xedapenak betetzen direnaren ziurtagiri bisatua emango du.

e) Udal baimen edo baimenek ezarritako baldintza oro betetzen direla ziurtatzen duten agiria.

C Lehen erabilerarako baimena eman ondoren, eskritura publikoa egingo da ondorengoak jasoz:

— Udal baimena emateko baldintzetakoa bat udalaren alde egin beharreko lagapena izan bada, ekipamendu horietarako erabiliko diren lurren lagapena.

— Etxebizitza berriek hirigintza planeamenduak araututako batz besteko tamaina gaindituz gero, horien izaera zatietzenaren adierazpena.

#### 11. artikulua. *Baimena emateko organo eskumenduna.*

Zatitutako eraikinak eskatutako baldintzak betetzen baditu, eta teknikarien aldeko txostena jaso badu, Udaleko organo eskumendunak, Tokiko Gobernu Batzordeak hain zuzen ere, etxebizitza baimena emango dio.

#### 12. artikulua. *Betebeharren formalizazioa.*

1. Eragindako etxebizitzaren sustatzaileak, IV.Tituluan zehazitutako obligazioak beteko ditu, egokitze proiektuan edota lanak egiteko udal-baimenean agertutako modu eta epean.

2. Udalari hirigintza-ekintzaren ondorioz sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzagatik dagokion irabazpidezko eraikigarritasunaren balio ekonomikoaren ordainketa egin behar da.

Dagokion guztizko zenbate ekonomiko hori etxebizitza zatiketa nahiz lanen udal baimena ematekin batera ordainduko da, eta beranduenez zein salbuespenez, lehen erabilerako udal baimena ematearekin batera.

#### 13. artikulua. *Jabeen erkidegoaren estatutuen edo jabetza horizontalaren moldaketa.*

Hirugarrenen eskubideei eta etxebizitzaren jabeen estatutu zein jabetza horizontaleko tituluen moldaketei kalterik egin gabe emango dira udal-baimenak, beharrezko moldaketen erantzule zatiketaren sustatzailea izango delarik, dagokion araudi propioaren arabera.

#### 14. artikulua. *Katastroan jakinaraztea.*

Etxebizitza-erabilera gaitzeko udal-baimenak ordenantza honetan araututako moduan eman ondoren, Udal Zerbitzuek Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro Hiritarraren bulegoari jakinaraziko diote, egoki diren erabakiak har ditzan Katastro horren jardun-moduaren baitan.

#### *Azken Xedapena.*

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunera egongo da indarrean ordenantza hau.

d) 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. El mismo emitirá el certificado visado acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios.

e) Acreditación del cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el marco de la o las licencias.

C Una vez concedida licencia de primera utilización se otorgará escritura pública en la que se hará constar:

— 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.

#### *Artículo 11. Órgano competente para la concesión de la licencia.*

Si la vivienda resultante de la división reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal, la Junta de Gobierno Local, resolverá la concesión de la licencia de la vivienda.

#### *Artículo 12. Formalización de las obligaciones.*

1. El promotor de la vivienda resultante, cumplirá con las obligaciones descritas en el Título IV. en las condiciones sustantivas y temporales fijadas en el proyecto de adecuación y/o autorización de la licencia de obras.

2. 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 será abonada previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal, bien de la división de vivienda o bien de las obras proyectadas, y, como máximo y excepción, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

#### *Artículo 13. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios*

Las licencias municipales se otorgarán sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o de los títulos de propiedad horizontal, que en su caso pudiera exigir la división, respecto de las que en todo caso responderá, conforme a su normativa propia, la persona promotora de la división.

#### *Artículo 14. Comunicación al catastro*

Una vez sea autorizado el uso de vivienda conforme a esta ordenanza, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

#### *Disposición Final.*

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.