

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DEBAKO UDALA

Etxebizitza, garaje eta tertziario, behe solairu, solairuarte eta sotoetako udal ordenantzaren aldaketari hasierako onarpena ematea.

Udalbatzak, 2018ko urriaren 25eko ohiko bileran, hasierako onarpena eman dio etxebizitza, garaje eta tertziario, behe solairu, solairuarte eta sotoetarako udal ordenantzaren aldaketari.

Horren ondorioz, apirilaren 18ko 781/1986 Errege Dekretu Legegileko 56 eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 49 artikulua xedatutakoaren arabera, araudi hau, jendaurrean erakutsiko da 30 lanegunez, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den biharamunetik hasita, erreklamazioak eta iradokizunak aurkezteko. Ordenantza Udalaren iragarki taulan eta www.deba.eus udal webgunean aztertu ahal izango da.

Aipatutako epean erreklamaziorik edo iradokizunik aurkezten ez bada, behin-behineko akordioa behin betikotzat hartuazango da 7/1985 Legeko 49. artikulua arabera.

Deba, 2019ko irailaren 27a.—Gilen García Boyra, alkatea.
(6152)

Beheko solairuetako, solairuarteetako eta sotoetako etxebizitzetarako, garajetarako eta tertziarioari buruzko udal ordenantza.

AURKIBIDEA

- Zioen azalpena.
- Lehenengo titulua.
- Lehenengo kapitulua.
- 1. artikulua. Ordenantzaren xedea.
- 2. artikulua. Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien arau-irismena, baita proposamenena ere.
- Bigarren kapitulua.
- 3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua eraikin-oinetan etxebizitza-erabilera eta erabilera tertziarioa baimentzeari dagokionez.
- 4. artikulua. Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko mugak.
- Hirugarren kapitulua.
- 5. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua beste eraikuntza-oin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeari dagokionez. Erabilera hori baimentzeko baldintza orokorrak.
- Laugarren kapitulua.
- 6. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeari dagokionez. Baimena emateko baldintza orokorrak.

AYUNTAMIENTO DE DEBA

Aprobación inicial de la modificación de la ordenanza municipal de viviendas, garajes y terciario en plantas bajas, entre plantas y sótanos.

El Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2018, aprobó con carácter inicial la modificación de la ordenanza municipal de viviendas, garajes y terciario en plantas bajas, entre plantas y sótanos.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril y el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete a información pública, por plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, para la presentación de reclamaciones y sugerencias, para lo cual está expuesto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la página web municipal, www.deba.eus.

En caso de que durante el referido plazo no se presenten reclamaciones o sugerencias, se entenderá conforme al artículo 49 de la Ley 7/1985 definitivamente aprobado el acuerdo provisional.

Deba, a 27 de septiembre de 2019.—El alcalde, Gilen García Boyra.
(6152)

Ordenanza municipal de viviendas, garajes y terciario en plantas baja, entreplantas y sótanos.

ÍNDICE

- Exposición de motivos.
- Título primero.
- Capítulo primero.
- Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.
- Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas.
- Capítulo segundo.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda i terciario en las plantas de edificio.
- Artículo 4. Restricciones a la implantación del uso de vivienda objeto de esta Ordenanza.
- Capítulo tercero.
- Artículo 5. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en otras plantas de edificación. Condiciones generales de autorización de dicho uso.
- Capítulo cuarto.
- Artículo 6. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes. Condiciones generales de autorización.

Bigarren titulua.

7. artikulua. Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.

8. artikulua. 5. artikuluan adierazitako eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.

9. artikulua. Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko baldintza teknikoak.

Hirugarren titulua.

10. artikulua. Ateratzen diren etxebizitzaren araubide juridiko-ekonomikoa.

11. artikulua. Eraginpeko jabeen eta/edo titularren betebeharrak.

Laugarren titulua.

12. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.

13. artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea.

Azken xedapena.

ERANSKINA

Beheko solairuetako, solairuarteetako eta sotoetako etxebizitzei, garajeei eta tertziarioari buruzko udal ordenantza. 1. dokumentua. Zioen azalpena. Zioen azalpena.

Botere publikoak behartuta daude egungo euskal gizartearen dagokion bizi-kalitatearen estandarren eraginkortasun-baldintzak herritarrei bermatzeko beharrezkoak diren ekintzak gauzatzera ahal duten neurrian.

Egia da etxebizitza eskuratzeko aukera mugatzen duten arrazoiak bat etxebizitzaren prezioa dela. Bestalde, kontuan hartzen badugu lurzorua ondasun mugatua dela, ezinbestekoa da lurzoruaren antolamendua ahalik eta gehien arrazionalizatzea, gizartearen sektore jakin batzuek etxebizitza eskuratzeko duten arazoa konpontzeko.

Era berean, ikus dezakegu Debako ondare eraikian, udalerrir honetako bizitegi-eremu kontsolidatu jakin batzuetan merkataritza-lokalen parke handi bat dagoela, eta merkataritzarako egokiak ez diren tokietan daudenez, hutsik daudela edo argi ikusten dela egoera berean jarraituko dutela, eta, gainera, hiri-paisaiaren irudi degradagarria eragiten dutela kasu gehienetan.

Azkenaldi honetan, hainbat ekimen jaso dira Udalean merkataritza-lokalak etxebizitza gisa prestatzeko. Ekimen horien bitartez Udalari proposatzen zaio lurzorian egin beharreko eskuhartzea arautzeko premia dagoela. Azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, ikusi da lokalari etxebizitza-erabilera edo erabilera tertziarioa emateak ekar dezakeela etxebizitza kopurua handitzea lurzoru berria kolonizatu gabe. Helburua zera izango da, errealitatearen eskaerei ahalik eta modurik egokienean arrazionalizatzea lehendik kontsolidatutako ondare eraikian ezarri beharreko erabilerak. Horrela, gainera, irteera emango litzaieke erabiltzen ez diren lokalei, lehendik zeuden eraikuntzen barruan lekua hartzen duten lokalei, hain zuzen ere.

Mekanismo horrek, neurri batean, udalerrian etxebizitza-eskaintzarik eza arintzen lagundu dezake, baina Udalak batez ere zainduko du egiten diren etxebizitzek etxebizitza-erabilera izateko gaur egun eskatzen diren baldintza guztiak (higiene-eremukoak, bizigarritasun-baldintzak, erabilera-bateragarritasuna eta abar) betetzen dituztela. Horregatik, erabilera aldatzeko baimen-eskaerak kasuz kasu aztertu beharko dira, teknikariek az-

Título segundo.

Artículo 7. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza.

Artículo 8. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas de edificación mencionadas en el artículo 5.

Artículo 9. Condiciones técnicas de autorización de las actuaciones de división de viviendas preexistentes.

Título tercero.

Artículo 10. Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.

Artículo 11. Deberes de los propietarios y/o titulares afectados.

Título cuarto.

Artículo 12. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.

Artículo 13. Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Disposición final.

ANEXO

Ordenanza municipal de viviendas, garajes y terciario en plantas baja, entreplantas y sótanos. Deba. Documento 1. Exposición de motivos.

Los poderes públicos tienen la obligación de llevar a cabo en la medida de lo posible, las acciones necesarias para garantizar a los ciudadanos las condiciones de efectividad del estándar de calidad de vida que corresponde a la sociedad vasca actual.

Bien es cierto que una de las causas de la limitación de la posibilidad de acceso de vivienda se encuentra en el precio de la misma. Por otra parte, teniendo en cuenta que el suelo es un bien limitado, es preciso racionalizar al máximo la ordenación del suelo, al objeto de dar una solución al problema de acceso a la vivienda para determinados sectores de la sociedad.

Así mismo, nos encontramos con que en el patrimonio edificado de Deba, en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante parque de locales comerciales que por encontrarse en ubicaciones no adecuada al destino comercial, se hallan vacíos u con una clara tendencia a continuar en la misma situación y que además provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

Últimamente se han recibido iniciativas en el Ayuntamiento para habilitar como viviendas locales comerciales. Dichas iniciativas plantean al Ayuntamiento la necesidad de normativizar la intervención en el suelo. Atendiendo a las razones comentadas se ha considerado que dicha vía de cambio de uso de local a vivienda o uso terciario puede generar un aumento de número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría además salida a esos locales inutilizados que por su parte ocupan espacio dentro de las edificaciones existentes.

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas caso por caso, informa-

tertuko dituzte eta baimena emango zaie edo ez, proposatutako erabilera izateko gaitasuna baduten edo ez kontuan hartuta arrazoituta.

Erabilera-aldaketa horrek eragin dezake bizitegiaren balioa igotzea. Kasu horietan, indarreko hirigintza-legerian ezarritako-aren arabera, Udalak parte hartu beharko du sortutako gainbalioan; helburu horrekin sinatuko da interesdun bakoitzarekin.

Beheko solairuetako, solairuarteetako eta sotoetako etxebizitza, garaje eta tertziarioei buruzko udal ordenantza. Deba. 2. dokumentua. ordenantzak

LEHENENGO TITULUA

LEHENENGO KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Debako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak Berrikusteko Testu Bategina -2007ko urriaren 16an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak egindako bilkuraren erabaki bidez onartua- garatzeko, ondoren azalduko diren gaietan esku hartzeko baldintzak ezartzea da Ordenantza honen xedea. Gai horiek, zehazki, honako hauek dira:

A. 3. eta 5. artikuluetan aipatuko diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera ezartzea.

B. Besteak beste, 6. artikuluan aipatuko diren lursailetan eta eraikuntzetan lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzea.

C. Lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan garaje-erabilera edo erabilera tertziarioa ezartzea

2. artikulua. Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien arau-irismena, baita proposamenena ere.

1. Ordenantza honek honako dokumentu hauek ditu: 1. dokumentua. «Zioen azalpena». 2. dokumentua. «Ordenantzak». 3. dokumentua. «Planoak».

2. 1. dokumentua («Zioen azalpena») eta bertako proposamenak gainerako dokumentuetan bildutako proposamenei buruzko informazioa emateko ez ezik, proposamen horiek justifikatzeko eta interpretatzeko ere badira.

3. 2. dokumentuak («Ordenantzak») eta bertako proposamenek arau-izaera dute.

4. 3. dokumentuak («Planoak») eta bertako proposamenak informazioa emateko dira, lurzoru mota hori mugatzeari buruzko aurreikuspenei dagokionez, eta, era berean, arau-izaera dute, aipatutako hiri-lurzoruaren barruan Ordenantza honen afektazio-eremuan sartutako eta eremu horretatik kanpo utzitako zatia identifikatzearrekin lotutakoari dagokionez.

BIGARREN KAPITULUA. ERAIKIN OINETAN ETXEBIZITZA ERABILERA ETA ERABILERA TERTZIARIOA BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua eraikin-oinetan etxebizitza-erabilera eta erabilera tertziarioa baimentze-ari dagokionez.

1. Gai honi dagokionez, Ordenantza honetan bildutako aurreikuspenak artikulua honetako 2. eta 3. ataletan aipatzen diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan aplikatzekoak dira.

2. Lokal eta/edo eraikuntza-oin horiek ondoren adieraziko diren baldintza guztiak betetzen dituzten eraikuntzetan kokatuta egon beharko dute:

das técnicamente, y autorizadas o no, motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

Dicho cambio de uso puede llevar apareja un incremento de valor del habitáculo. En estos casos, de conformidad a lo dispuesto por la legislación urbanística en vigor, al Ayuntamiento corresponderá participar en la plusvalía generada que a tal efecto se suscribirán individualizadamente con cada interesado

Ordenanza municipal de viviendas, garajes y terciario en plantas baja, entreplantas y sótanos. Deba. Documento 2. Ordenanzas.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La determinación, en desarrollo Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba, aprobado por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 16 de octubre de 2007, de las condiciones de intervención en las materias que se exponen a continuación constituye el objeto de esta Ordenanza. Esas materias son, en concreto, las siguientes:

A. La implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en los siguientes artículos 3 y 5.

B. La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes en las parcelas y edificaciones a las que se hace referencia, entre otros, en el siguiente artículo 6.

C. La implantación de uso de garaje y terciario en diferentes locales y/o plantas de edificación.

Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas.

1. Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos: Documento 1. «Exposición de motivos». Documento 2. «Ordenanzas». Documento 3. «Planos».

2. El documento 1. «Exposición de motivos» y sus propuestas tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

3. El documento 2. «Ordenanzas» y sus propuestas tienen carácter normativo.

4. El documento 3. Planos y sus propuestas tienen carácter informativo, en lo referente a las previsiones referidas a la delimitación de esa clase de suelo, y normativo, en lo relacionado con la identificación dentro del citado suelo urbano de las partes incluidas y excluidas del ámbito de afección de esta Ordenanza.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA Y TERCARIO EN PLANTAS DE EDIFICIO

Artículo 3. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda i terciario en las plantas de edificio.

1. Las previsiones contenidas en esta Ordenanza en la referida materia son de aplicación en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este artículo.

2. Los citados locales y/o plantas de edificación han de estar emplazados en edificaciones que cumplan la totalidad de las condiciones que se indican a continuación:

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan kokatuta egon beharko dute. Lur horiei dagokienez, Debako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak Berrikusteko Testu Bateginean dagokion kalifikazio xehatuaren araubidea definitzen da bai zuzenean, bai plangintza kontsolidatuz, betiere aurreikuspenak Ordenantza honetakoekin bateragarriak badira.

B. Lur horien sailkapen xehatuaren ondorioetarako, lurzati horiek bizitegitarako lurzatzat hartuta egongo dira A atalean aipatutako hirigintza-plangintzan.

C. Eraikuntza horiek, aipatutako bizitegitarako lurzatiak kokatuta egoteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Bizitegi-erabileretara bideratuta egongo dira zuzenean eta batez ere, eraikuntza horietan beste erabilera batzuk baimentzea, hala badagokio, bazter utzi gabe.

Batez ere bizitegi-erabilerara bideratutako eraikuntzat hartuko dira eraikuntza horietako goiko solairu guztietan edo gehienetan erabilera hori dutenak.

b) Hirigintza-plangintzaren bidez kontsolidatuta egotea eta haren aurreikuspenekin bat etortzea.

Eraikuntza kontsolidatuak eta plangintzarekin bat datozenak izango dira horrelakotzat oso-osorik hartzen direnak, baita plangintza horrekin bat ez datorren elementuren edo zatiren bat duten eta lehendik zeuden eraikuntzak ere, betiere indarreko plangintzak bat ez datorren elementu edo zati hori kentzea eraikuntza ordeztearekin eta/edo eraikuntza oso-osorik eraberritzearekin lotzen badu. Jardun mota hori egikaritzen ez den bitartean, Kapitulua honetan araututako aurreikuspenak jardun horien eraginpeko eraikuntza horietako oinetan aplikatuko dira.

3. Era berean, arestian adierazitako lokalek eta/edo eraikuntza-oinak aipatutako lurzati eta eraikuntzetan kokatuta egon behar dute, baina horretaz gain:

A. Indarreko plangintzaren bidez kontsolidatuta egongo dira, eraginpean hartu gabe.

B. Behegintzat edo beheko solairutzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak bete beharko dituzte; beheko solairutzat hartuko da sestra baino gorago edo beheago dagoen solairua, sestra baino gutxi gorabehera 1,20 m gorago edo beheago.

C. Honako baldintza eta ezaugarri material egoki hauek izan behar dituzte aplikatu beharreko xedapenetan (indarreko hirigintza-plangintza eta Ordenantza hau barne) ezarritako betekizun teknikoak (irisgarritasuna, bizigarritasuna, dimentsionamendua, programa eta abar) betetzeko, lokalak eta/edo eraikuntza-oinak etxebizitza gisa erabiltzeko.

4. *artikulua. Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko mugak.*

1. Etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza orokorrak betetzen ez dituzten beheko solairuetan eta behegintza-oinetan etxebizitza-erabilera debekatzea.

Ez da baimenik emango Ordenantza honen xede den etxebizitza-erabilera ezartzeko, dokumentu honetako Bigarren Tituluan araututako baldintzak betetzen ez dituzten behegintza-oinetan eta beheko solairuetan edo horien zatien kasuan.

2. Debekatuta dago aparkatzera bideratuta dauden eraikuntza-oinetan etxebizitzak ezartzea.

Ez da baimenik emango aparkaleku-erabilerara bideratuta dauden edo bideratuta egon beharko luketen eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera ezartzeko.

Ulertuko da egoera horretan daudela hirigintza-plangintzaren ondoriozko aurreikuspenak eta erabaki adieraziak kontuan hartuta erabilera horretara bideratuta dauden edo bideratuta egon beharko luketen eraikuntza-oinak.

A. Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano para los que el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento, siempre que sus previsiones sean compatibles con las de esta Ordenanza.

B. A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales en el planeamiento urbanístico mencionado en el anterior apartado A.

C. Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Estar destinadas directa y preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos en las mismas.

Se considerarán como edificaciones destinadas preferentemente a usos residenciales las que tengan ese destino en todas o la mayor parte de las plantas altas de las mismas.

b) Estar consolidadas por el planeamiento urbanístico y ser acordes con sus previsiones.

Tienen esa condición de consolidadas y acordes con el planeamiento, además de las íntegramente consideradas de esa manera, las edificaciones existentes que cuenten con algún elemento o parte disconforme con dicho planeamiento, siempre que el planeamiento vigente vincule su eliminación a la sustitución y/o reforma integral de la edificación. En tanto no se proceda a la ejecución de ese tipo de actuaciones, las previsiones reguladas en este Capítulo serán de aplicación en las plantas de esas edificaciones afectadas por aquellas.

3. A su vez, los mencionados locales y/o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

A. Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, sin resultar afectados.

B. Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como entresuelo bien como planta baja, considerando como baja la planta que se encuentre por encima o debajo de la rasante en más o menos de 1,20 m por encima o debajo de la misma.

C. Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos de accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento, programa, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza, para su destino a vivienda.

Artículo 4. Restricciones a la implantación del uso de vivienda 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.

HIRUGARREN KAPITULUA. BESTE ERAIKUNTZA OIN BATZUETAN ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

5. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua beste eraikuntza-oin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeari dagokionez. Erabilera hori baimentzeko baldintza orokorrak.

1. Kapitulu honetako aurreikuspenek eraginpean hartzen duten eremua ondoren aipatuko diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eraikuntza-oini dagokie. Baldintzak honako hauek dira:

A. 3. artikuluan aipatzen diren eraikuntza-oinak ez direnak izango dira, artikulua hartan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurzatieta eta eraikuntzetan sestra gainean kokatuta daudenak.

B. Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilera ezartzeak bat etorri behar du Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako hirigintza-araubidearekin, baina ez du bat etorri beharko arestian aipatutako Plangintza indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoarekin; testuinguru horren arabera, solairu horiek bizitegi-erabilera ez zen beste erabilera batera bideratuta egon behar baitzuten.

C. Ordenantza hau indarrean jartzen denean, bizitegi-erabilera ez den beste erabilera batzuetara bideratuta egon behar dute, Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko Testu Bategina indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren arabera.

2. Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak gai horri buruzko aplikazio- xedapenetan orokorrean ezarritakoak izango dira, etxebizitza-erabilera ezartzeko eraikuntza-oin mota horretan.

LAUGARREN KAPITULUA. LEHENDIK ZEUDEN ETXEBIZITZAK ZATITZEKO JARDUNAK BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

6. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeari dagokionez. Baimena emateko baldintza orokorrak.

1. Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko Ordenantza honetan egindako proposamenen eraginpeko eremua ondoren azalduko diren baldintza guztiak betetzen dituzten eraikuntzek eta/edo eraikuntza horien zatiek osatzen dute. Baldintzak honako hauek dira:

A. Esanbidez hirigintza-lurzoru gisa sailkatuta dauden lurretan kokatutako lurzatieta eta/edo eraikuntzetan kokatuta egon behar dute. Lur horiei dagokienez, Plangintzako Arau Subsidiarioek dagokion sailkapen xehatuko araubidea definitzen dute zuzenean edo aurretik sustatutako mota horretako plangintza kontsolidatuz.

B. Eraikuntza horiek ez ezik, eraikuntza horien oinek -etxebizitzak zatitzeko proposamenen eraginpekoak direnak- ere kontsolidatuta egon behar dute, baina horrez gain, etxebizitza-erabilerarako bideratuta egon behar dute indarreko hirigintza-plangintzan.

C. Eraginpeko etxebizitzak indarreko plangintza bidez kontsolidatuta egongo dira eta lehendik zegoen etxebizitza kopurua baino kopuru handiagoa hartu ahal izango dute, aplikatu beharreko hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, etxebizitzaren batez besteko tamaina nahiz baimendutako etxebizitza kopurua arautzeko.

2. Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitzaren kopurua, kasuak kasu, aplikatu beharreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenetatik ateratzen dena izango da.

3. Ateratzen diren etxebizitza guztiek Ordenantza honetako Bigarren Tituluan ezarritako betekizun material eta teknikoak bete beharko dituzte.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN OTRAS PLANTAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 5. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en otras plantas de edificación. Condiciones generales de autorización de dicho uso.

1. El ámbito afectado por las previsiones contenidas en este Capítulo se corresponde con plantas de edificación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

A. Ha de tratarse de plantas de edificación diferentes de las mencionadas en el anterior artículo 3, emplazadas sobre rasante en parcelas y edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en ese mismo artículo.

B. La implantación del uso de vivienda en las mismas ha de ser acorde con el régimen urbanístico establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pero no así con el establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Planeamiento, en cuyo contexto debían estar destinadas a usos diferentes del residencial.

C. Han de estar destinadas a usos diferentes del residencial en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Las condiciones de autorización del uso de vivienda en dichas plantas serán las establecidas con carácter general, en las disposiciones de aplicación en la materia, para la implantación del mismo en ese tipo de plantas.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES DE DIVISIÓN DE VIVIENDAS PREEXISTENTES

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes. Condiciones generales de autorización.

1. El ámbito afectado por las propuestas de división de viviendas preexistentes planteadas en esta Ordenanza está conformado por las edificaciones y/o partes de las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:

A. Han de estar ubicadas en parcelas y/o edificaciones situadas en terrenos expresamente clasificados como suelo urbano para los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada, bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento de esa naturaleza promovido con anterioridad.

B. Dichas edificaciones, así como las correspondientes plantas de las mismas afectadas por las propuestas de división de viviendas, 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 el planeamiento urbanístico de aplicación a los efectos de la regulación bien del tamaño promedio de la vivienda, bien del número de viviendas autorizado.

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 el Título Segundo de esta Ordenanza.

BIGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA ERABILERA BAIMENTZEKO ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

7. artikulua. Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.

1. Irizpide orokorrak.

Artikulu honen xede diren lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, ulertuko da legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan orokorrean, eta, bereziki Plangintzako Arau Subsidiarioetan ez ezik, bereziki Ordenantza honetan ere ezarritako hirigintza- betekizunak, betekizun materialak eta teknikoak bete beharko direla.

2. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina ez da inoiz Plangintzako Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauen 73. artikuluan zehaztutakoa baino txikiagoa izango.

3. Etxebizitzen gehieneko kopurua.

Ordenantza honen xede diren jardunen testuinguruan baimendu daitekeen etxebizitzen gehieneko kopurua eskuragarri dagoen azalerak ahalbidetzen duenaren eta etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da.

4. Etxebizitzarako sarbidea.

A. Etxebizitzarako sarbidea irisgarritasunaren alorrean aplikatu behar diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da, betiere erabili beharreko baliabideen edo funtsen desberdintasuna eragiten ez badute.

B. Aipatutako lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan kokatzea aurreikusten diren etxebizitzetarako sarbidea eraginpeko eraikuntzak dituen elementu komunetatik (ataria edo eskailera) egingo da hasiera batean eta orokorrean.

Helburu hori izanik, baimena emango da sarbiderako elementu edo nukleo komunak prestatzeko. Alternatiba gisa, eta betiere dagokion proiektu teknikoan justifikatzen bada aurreko konponbidea eginezina dela eta/edo ez dela egokia, lurzati pribatuaren barrutik egingo da, sestra gaineko eraiki gabeko eremu pribatua baldin badago eta eremu hori ez badago erabilerako publikoko zortasunari lotuta eta helburu horretarako egokia bada.

Lurzati pribatutik egindako azken sarbide mota horrek eragina izan dezake proposatutako jardunak kasu bakoitzean eraginpean hartzen dituen eraikuntzari lotutako lurzatian eta/edo lokalean nahiz beste lurzati mugakide batean edo batzuetan. Lurzati horiek ere pribatuak izango dira eta ez dute zerikusirik izango eraikuntza edo lokal horrekin.

Halaber, aurreko irtenbide orokorra eginezina dela eta/edo egokia ez dela justifikatzen duten arrazoiak teknikoak, juridikoak, ekonomikoak eta abar izan daitezke.

Ahaleginak egingo dira aipatutako etxebizitza horretarako edo horietarako sarbidea zuzena ez izateko eremu publikotik nahiz erabilera publikoko zortasunari lotutako eremu pribatuetatik. Kasu horietan teknikoki justifikatuko da beste irtenbide bat eginezina dela eta/edo egokia ez dela.

C. Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta behegainekoetan etxebizitzak ezartzeko udal-baimena elementu komunetarako (patioak, instalazioen igarobideak eta abar) sarbideari dagokionez jatorrizko lursailaren gainean egon daitezkeen zortasunak kontuan hartu gabe emango da.

5. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak.

Lokaletan eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera lortzeko baimenak honako irizpide hauetara egokitu beharko du:

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 7. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza.

1. Criterios generales.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación objeto de este artículo se entenderá condicionada al cumplimiento de 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, así como, en particular, en esta Ordenanza.

2. Tamaño mínimo de la vivienda.

El tamaño mínimo de la vivienda no será en ningún caso inferior a lo especificado en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas autorizable en el contexto de las actuaciones objeto de esta Ordenanza será el resultante de las que posibilite la superficie disponible y la aplicación de las condiciones técnicas de autorización del uso de vivienda.

4. Acceso a la vivienda.

A. El acceso a la vivienda deberá adecuarse, siempre que no suponga desproporción de los medios o fondos a utilizar, 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. Alternativamente y siempre que en el correspondiente proyecto técnico se justifique la inviabilidad y/o la no idoneidad 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.

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 no idoneidad de la solución general anterior podrán ser técnicas, jurídicas, económicas, etc.

Se evitará en lo posible el acceso directo a la o las citadas viviendas tanto desde el espacio público como desde espacios privados sujetos a servidumbre de uso público. En estos casos se justificará técnicamente la inviabilidad y/o no idoneidad de otra solución.

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.

5. Condiciones generales de privacidad y seguridad.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación se ha de adecuar a los siguientes criterios:

a) Ez dira kontuan hartuko eta/edo ez dira baimenduko aurreikusitako etxebizitza berriaren atzeraemangune-irten-bideak etxebizitza horren fatxada bakar batean ere, eraginpeko lokala eta/edo eraikuntza-oina kokatuta dagoen eraikinaren benetako lerrokatuari dagokionez.

b) Fatxaden baoak etxebizitzaren eta kanpotik ikusten diren eremuen babeserak duten baldintzetan egin behar dira.

Horrekin bat etorri, baimena emango da segurtasun-elementuak (pertsianak, xafiak, burdinsareak eta abar) jartzeko kanpora irekitako baoak babesteko. Nolanahi ere, elementu horiek bao barruan jarri behar dira, ez baita baimenik emango fatxadaren gainazaletik kanpo ateratzeko; eskalagarriak izatea eragotziko duten irtenbideak izango dira.

c) Irekitzeko eta/edo itxeko mekanismoetarako arazoizko sarbidea bermatzeko ez ezik, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak optimizatzeko ere, aipatutako baoen leiho-barrena ezin izango da 1,40 metrotik gorako altueran jarri, etxebizitza barrutik, eta, zehazkiago, etxebizitzaren lurzoru amaitutik neurtuta.

d) Lehendik zeuden etxebizitzak –iraganean indarrean zegoen hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eta derrigorrezko udal-lizentzia lortu aurretik bere garaian ezarritakoak– kontsolidatuko dira, nahiz eta aurreko baldintzetako batzuk ez bete.

6. Bizigarritasun-baldintzak.

A. Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa Hirigintza Arauen 73. artikulua 2.b atalean aipatzen dena da.

Sukaldea, jangela eta egongela pieza bakar batean bildu ahal izango dira, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio pieza horri.

Etxebizitza orok pertsonen luzaroko egonaldira bideratutako gutxienez bi pieza bereizi izango ditu, baoak fatxadaren edo uharte-patioetan dituztenak. Eremu horiek egotera bideratutako eremuak (onartutako bertsio desberdinetan) eta logela nagusia izango dira gutxienez.

B. Gutxieneko dimentsioak.

Gelen eta piezen gutxieneko dimentsioak indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.a atalean zehazten direnak izango dira, egongela-sukaldea-jangela deitutako pieza inkorporatuz, zeinaren gutxieneko azalera 20,00 m²(e) izango den, gutxienez 3,00 metroko diametroa duen zirkulu bat egiteko beharrezko baldintzak bilduz.

Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeko, gutxienez 3,00 metroko diametroa izango duen zirkulu horrek egongela, egongela-jangela edo egongela-sukaldea-jangela piezetan kanpo-fatxadaren planoarekiko tangentea izan behar du. Era berean, logelara eta egongelara bideratutako piezen gutxieneko dimentsioa gutxienez ere fatxadaren planoan bete behar da, dagoen zabalerari eutsiz etxebizitzako pieza horien luzeraren 3,00 metroan (egongelaren, egongela-jangelaren edo egongela-sukaldea-jangelaren kasuan) eta 2,60 metroan (logelaren kasuan) zehar. Bi kasuetan egituraren edo instalazioen zutabeen kokaeraren ondorioz estugune puntualak onartzen dira.

C. Espazio jakin batzuen gutxieneko zabalera.

Irisgarritasunaren eta sute-arrikuaren aurreko babesaren alorrean aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak behar bezala eta modu osagarrian kontuan izan behar bazter utzi gabe, espazioen gutxieneko zabalera librean indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.b atalean ezarrita dagoena izango da.

a) No se considerarán y/o autorizarán soluciones de retranqueo de la nueva vivienda proyectada en ninguna de sus fachadas, respecto de la alineación real del edificio existente en el que esté emplazado el local y/o planta de edificación afectado.

b) Los huecos de las fachadas deberán tratarse en condiciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus diversos espacios de su visión exterior.

En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos 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 correspondientes 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 situado a una altura superior a 1,40 metros, medida 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 algunas de las condiciones anteriores.

6. Condiciones de habitabilidad.

A. Programa mínimo.

El programa mínimo de la vivienda es señalado en el apartado 2.b del artículo 73 de las Normas Urbanísticas.

Las piezas de cocina, comedor y estar podrán agruparse en una única pieza denominada estar-cocina-comedor.

Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachada o patios de manzana. Esos espacios serán como mínimo los destinados a estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

B. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas serán las especificadas en el apartado 3.a del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas, incorporando la pieza denominada estar-cocina-comedor cuya superficie mínima será de 20,00 m²(u) reuniendo las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.

Con el fin de garantizar la habitabilidad de la vivienda, el referido círculo no inferior a 3,00 m de diámetro en las piezas de estar, estar-comedor o estar-cocina-comedor deberá ser tangente al plano de la fachada exterior. De igual manera, la dimensión mínima de las piezas destinadas a dormitorio y sala de estar deberá cumplirse al menos en el plano de la fachada, manteniéndose la correspondiente anchura a lo largo de, como mínimo, 3,00 m (en el caso de estar, estar-comedor, estar-cocina-comedor) y 2,60 m (en el caso de dormitorio) de la longitud de esas piezas de la vivienda. Se admiten en ambos casos estrechamientos puntuales motivados por la situación de postes de la estructura o instalaciones.

C. Anchura mínima de determinados espacios.

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 será la establecida en el apartado 3.b del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas.

D. Gutxieneko altuera librea.

* Fatxadan.

Eraginpeko lokalak eta/edo eraikuntza-solairuak 2,50 metro gutxieneko altuera librea izan beharko du fatxadan, hori guztia sestra gainean, gutxienez ere eraikinaren fatxadetako batean, halakotzat hartuz kanpo-fatxada edota, hala dagokionean, uharte-patiora ematen duena edo eman dezakeena. Aipatu gutxieneko altuera hori fatxada horri aurrea ematen dion eraginpeko lokal edo espazio osoari lotuta dagoela ulertu behar da.

* Etxebizitzaren barnean.

Gutxieneko altuera librea sukalde, egongela, jangela eta logeletan 2,50 m izango da gutxienez ere eskatutako gutxieneko azalera erabilgarriaren % 70ean, eta gainerakoa 2,25 m-koa izan daiteke. Gainerako piezean -bainugelak, komunak, korridoreak eta biltegiatzeko gela txikia- 2,25 m-ra murriztu ahal izango da kasu guztietan, Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 3.c atalean adierazten den bezala, gutxieneko altuerei dagokienez, dimentsioen aldaketa txikiak onartu ahal izango dira betiere justifikatzen bada hobekuntza arkitektonikoak ekartzen dituztela, eta esanbidez onartu beharko dira.

E. Solairuaratek egikaritzeko baldintzak.

Solairuaratek eraikitzea baimenduko da emaitzako gutxieneko altuera libreak 2,50 m-koak badira behealdeko erabilera guztientzat, eta Sukalde / Egongela / Jangela / Logela erabile-entzat goiko aldean, eta 2,25 m-koak izan daitezke beste erabilera batzuetarako azken zati horretan.

Solairuarate hori gehienez ere lokalaren guztizko azalera eraikiaren 2/3etan garatu ahal izango da, eta solairuarate horrek ezin du iritsi eraikinaren fatxada nagusira edo nagusietara (espazio publikoetarako fatxadak), izan ere, fatxadatik gutxienez hiru (3) metro aldendu beharko baita; solairuarate eraikinaren beste fatxadetara iritsi ahal izango da. Solairuarate baldin badu, lokalak sarbide-oinean nahiko azalera izan beharko du inolako oztoporik gabe egongela-sukaldea-jangela, logela bikoitza eta bainugela bat izateko, komunikazio bertikalak okupatzen duen azalera gain.

Solairuaratearen azalera ezingo da konputatu honako helburu hauekin: artikuluko honetako 3. atalean azaldutako etxebizitzaren batez besteko tamaina erregulatzen duten aurreikuspenak betetzeko; etxebizitza azpizatu ahal izateko.

Bestalde, azalera hori etxebizitzaren piezak barnean hartze-ko ondorioetarako kontuan hartu ahal izango da, artikuluko honen aurreko ataletan ezarritako baldintzak beteta.

Modu osagarrian eta edozein kasutan, solairuaratek kokatuta dagoen etxebizitzari lotuta egon beharko du fisikoki eta juridikoki, eta solairuarterako sarbidea etxebizitzaren barnealdetik egin beharko da eskusiboki, solairuaratek etxebizitza hori dagoen eraikinerako beste zati batzuetarako edozein konexio eta/edo sarbide mota baimenduta ez egonik.

Lokalak lehendik zeuden solairuarate baldin baditu, horien kontsolidazioak eta mantentzeak proiektatutako etxebizitzaren esparruan aurreko baldintzak bete beharko dituzte. Ez badira baldintza horiek betetzen, baldintza horietara egokitu beharko du edo ezabatu egin beharko da.

F. Argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

Arau orokor gisa, indarrean dauden Hirigintza Arauetako 73. artikuluko 4. atalean ezarritakoak dira.

Bainugelek gutxienez ere 0,40 m²-ko aireztapen-baoak izango dituzte. Bao horiek indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako aireztapen-sistemetak batekin ordeztu ahal izango dira, eta eraikinaren fatxadara atera ahal izango dira.

Sukaldeak indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako sistemak izango ditu. Errekuntza-gasen aireztapena

D. Altura libre mínima.

* En fachada.

El local y/o planta de edificación afectado deberá contar con una altura libre mínima en fachada de 2,50 m, toda ella sobre rasante, en, como mínimo, una de las fachadas de la edificación, considerándose como tales bien la fachada exterior, bien la que, en su caso, dé o pueda dar a patio de manzana. La citada altura mínima deberá entenderse referida a la totalidad del local o espacio afectado que dé frente a la citada fachada.

* En el interior de la vivienda.

La altura libre mínima en cocina, estar, comedor y dormitorios será de 2,50 m al menos en un 70 % de la superficie útil mínima exigida, pudiendo ser en el resto de 2,25 m. En las demás piezas -baños, aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento- se podrá reducir en todos los casos a 2,25 m, tal y como se señala en el apartado 3.c del artículo 73 de las Normas Urbanísticas, en su referencia a alturas mínimas, se podrán admitir ligeras modificaciones de las dimensiones siempre que justificadamente supongan mejoras arquitectónicas, debiendo ser autorizadas expresamente.

E. 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 / Estar / Comedor / Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte.

Ese altillo podrá desarrollarse como máximo en 2/3 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, tres (3) 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, el estar-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical.

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.

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.

F. Condiciones de iluminación y ventilación:

Como norma general serán las establecidas en el apartado 4 del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de, como mínimo, 0,40 m². Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.

La cocina dispondrá de los sistemas establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación. La ventilación de los gases

eta ke-hustea estalkira egingo dira. Eroanbide hori ordeztu ahal izango da sukaldeko ke-kanpaian karbono-iragazkiak edo antzeko sistema homologatu bat erabiltzen bada, eta mantentze egokia beharko du, betiere enpresa hornitzaileen jarraibideak betez.

G. Espazio bereizien eta beste elementu batzuen antolaketaren funtzionala: Bainugelak betiere barrunbe independenteak izango dira.

Logelak ere barrunbe independenteak izango dira, logela bakarra aurreikusita dagoenean salbu, kasu horretan egongelarekin batera gaitu ahal izango baita.

Logela orok sarbidea izango du zirkulazio-espazioetatik edota egongelatik, eta ezingo da inola ere beste logela batetik sartu eskusiboki.

Komunetarako edo bainugeletarako sarbidea zirkulazio-espazioetatik egin beharko da, baina komun bat baino gehiago baldin bada goi nahikoa izango da horietako batek betetzea baldintza hori, eta gainerakoak logeletan egin ahal izango dira, logela horietatik zuzenean sartuz.

Etxebizitzarako sarbidea elementu komun batetik egiten bada, kontagailuak lehendik zeudenen alboan ipini beharko dira. Sarbide independenteen kasuan, horiek ezingo dira fatxadaren planotik atera eta ahal den neurrian fatxadarekin mimetizatu dira.

H. Esekitokiak.

Esekitokitarako bideratutako espazioak ahal bada behintzat etxebizitzaren kanpoan egingo dira, eta edozein kasutan fatxada-azaleraren barruan, horien gutxieneko dimentsioak 1,50 x 0,85 m izanik. Horiek bistatik erabat babestuta daudela bermatuz diseinatuko dira.

Hori ezinezkoa baldin bada, eseokitara bideratutako lokal bat egin beharko da, eta kaletik edo uharte-patitotik arropa inola ere ez ikusteko moduan diseinatu beharko da, edo bestela aireztapen bortxatua eta/edo arropa kondentsazio bidez lehortzeko gailua edukiko duen barne-espazio bat egingo da.

7. Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta intsonorizazioko baldintzak.

A. Eraikuntza-oin horietan etxebizitza-erabilerarako baimena emateko ezinbestekoa izango da erabilera horretara bideratu nahi diren lokaletan etxebizitzaren iragazgaiztearen, isolamendu termiko eta akustikoaren eta abarren alorrean aplikatze-koak diren lege-xedapenetan ezarrita dauden neurriak betetzea eta betearaztea.

B. Beste edozein jardura mota batera bideratutako lokalaren alboan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera ezarri nahi bada, horiek baimentzeko eta ezartzeko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza-erabilerara bideratu nahi den lokalean isolamenduko, intsonorizazioko eta bestelako neurriak aurreikusitak eta ezartzea, betiere alboko jardueratik modu eraginkorrean eta benetan isolatzeko behar diren neurri guztiekin.

Helburu horrekin sustatu nahi den proiektuak, kasu bakoitzean, helburu hori lortuko dela bermatzen duten neurrien berri eman beharko du kasu bakoitzean. Jardun horren sustatzailea eta horren proiektzioan eta/edo betearazpenean esku hartzen duten langile teknikoak neurri horien benetako betearazpenaren eta horien eraginkortasunaren erantzule eskusiboak izango dira, eta Udalak, etxebizitza-erabileraren ezarpena baimendu izan arren ez du inolako erantzukizunik izango alor horretan.

8. Eraikinen eta eraginpeko fatxaden kanpo-tratamenduko baldintzak.

Ordenantza honetan erregulatzen diren jardunek eragindako lokalaren eta/edo eraikuntza-oinen fatxadak baldintza arkitektoniko eta konposizio-baldintza egokiekin tratatu beharko dira eraikinaren fatxada osoarekin bateratuko direla bermatze-

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.

G. Organización funcional de los espacios diferenciados y otros elementos: 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 el 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.

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.

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.

H. 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 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.

8. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas.

La fachada de los locales y/o plantas de edificación afectadas por las actuaciones reguladas en esta Ordenanza deberán ser tratados en las condiciones arquitectónicas y compositivas adecuadas para garantizar su armonización con la fachada

ko moduan, baina horrek ez du esan nahi ereduak oinetako bao-soluzio berdina hartu behar denik nahitaez. Dauden konposizio-baldintzak eta dimentsioak errespetatu ahal izango dira, betiere fatxadaren osotasunarekin bat badatoz.

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamenduan kontuan izan beharko dira bao-irekiera eta material-erabilera, eta eraikinaren fatxadaren gainerakoarekin bat etorri beharko dute.

Aurkezten den proiektuak baldintza horiek betetzen direla egiaztatzen duen agiria aurkeztu beharko du grafikoki, eraginpeko eraikinaren fatxada guztietarako. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak aurkeztu beharko dira, proiektatutako konposizioa eta proposatzen diren materialak justifikatzeko. Justifikazio hori, kasu guztietan, eraginpeko lokala kokatuta dagoen eraikuntza-oinaren edo -oinen osotasunera hedatu behar da, lokala horien osotasunarekin bat etortzen ez denean ere.

9. Lokal eta/edo eraikuntza-oin horietan lehendik zeuden etxebizitzak kontsolidatzea.

Ordenantza hauek onartu baino lehen lokal eta/edo eraikuntza-oin horietan zeuden etxebizitzak, eraiki ziren unean indarrean zegoen plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera gaituak eta Plan horrek kontsolidatuak, egun dauden egoeran baliozkotzen dira, Ordenantza hauetan ezarritako betekizunen bat edo batzuk betetzen ez badituzte ere.

10. Etxebizitza babestuen araubideari lotuta dauden etxebizitzak baldintzak.

Ateratzen diren etxebizitzak babes ofizialeko araubideari edota udal-etxebizitza tasatuen araubideari lotuta geratuko dira, etxebizitza horiek erregulatzen dituzten xedapen espezifikoetarako ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dituzte.

Gainera, Ordenantza honetan ezarritako dauden gai horien aurreikuspen erregulatzaileak ere aplikatu beharko dira etxebizitza horietan, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

Dena dela, baldintza horiez gain, artikulua honetan ezarritakoak ere aplikatu beharko dira honako gai hauei dagokienez: irizpide orokorrak; etxebizitzaren gutxieneko tamaina; etxebizitzaren batez besteko tamaina; pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak; gutxieneko altuera libre fatxadari; baldintza horiekin bateragarria den beste edozein.

8. artikulua. 5. artikuluan adierazitako eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.

5. artikuluan aipatutako lokal eta/edo eraikuntza-oinetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da oin-mota horientzat ezartzeko gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan orokorrean ezarritako betekizunak betetzea.

9. artikulua. Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko baldintza teknikoak.

Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jardunak baimentzeko, zatiketa horretatik ateratzen diren etxebizitza guztiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* 7. artikuluan ezarritako baldintza teknikoak, eraginpeko etxebizitzak behe-oinetan edo behegainetan kokatuta baldin badaude.

* Gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan orokorrean ezarritako dauden baldintza teknikoak, Udal ordenantzak bar-

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.

9. Consolidación de viviendas preexistentes en los citados locales y/o plantas de edificación.

Las viviendas existentes en los referidos locales y/o plantas de edificación con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, habilitadas de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en el momento de su construcción y consolidadas por el referido Plan, se convalidan en sus actuales condiciones, aún cuando no cumplan alguno o algunos de los requisitos establecidos en estas Ordenanzas.

10. Condiciones de las viviendas sujetas al régimen de las viviendas protegidas.

Las viviendas resultantes quedaran vinculadas bien al régimen de protección oficial, bien al de las viviendas tasadas municipales, y deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas.

Además, las previsiones reguladoras de esas materias establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria en las citadas viviendas, en la medida en que resulten compatibles con las anteriores.

En todo caso, complementariamente a esas condiciones, también serán de aplicación las establecidas en este mismo artículo en las siguientes materias: criterios generales; tamaño mínimo de la vivienda; tamaño promedio de la vivienda; condiciones generales de privacidad y seguridad; altura libre mínima en fachada; cualesquiera otras que sean compatibles con dichas condiciones.

Artículo 8. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas de edificación mencionadas en el artículo 5.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación mencionados en el artículo 5 se condiciona al cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos con carácter general, en las disposiciones de aplicación en la materia, para la implantación del mismo en ese tipo de plantas.

Artículo 9. Condiciones técnicas de autorización de las actuaciones de división de viviendas preexistentes.

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

* Las condiciones técnicas establecidas en el anterior artículo 7, en el supuesto de que las viviendas afectadas estén emplazadas en planta baja o de entresuelo.

* Las condiciones técnicas establecidas con carácter general en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas

ne, betiere jardun horiek behe-oineko eta behegaineko eraikuntza-oinetan eragina baldin badute.

HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA ETA HORIEN TITULARREN HIRIGINTZA BETEBEHARRAK

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

1. Ordenantza honen aplikazioz emandako baimenen ondorioz ateratzen diren etxebizitzak, Debako udal etxebizitza tasatuen ordenentzako araubideari lotuta geratuko dira. (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua 2015eko urtarrilaren 12an).

2. Aurreko Araubide Orokorretik salbuetsita geratzen dira honako hauek: Ordenantza hau indarrean jartzeko unean beste babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzetara (babes ofizialeko etxebizitzak, aldezturik eta lehentasunez bideratutako eraikinetan dauden lokal eta/edo oinetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak, betiere horiek horrela kalifikatu badira eta kalifikazio horren arabera transmititu badira.

Babes ofizialeko eraikinetako lokal eta/edo oinetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak, kalifikazio hori ez izanik libre bezala transmititu badira, Sustapen Pribatuko Araubide orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen Araubidearen arabera adskribitu eta transmitituko dira.

3. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaria, baita horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko eskaria ere, obra horiek beharrezkoak baldin badira, kasu bakoitzean eraginpeko lokalaren jabeak planteatu eta/edo baimendu beharko ditu. Horretarako, eskariarekin batera jabetza hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

4. Lokalaren eraldaketa sustatzen duen pertsonak, hala jabea nola horrek baimendutako pertsona bat izan, lokala Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko obren egikaritzea bere gain hartuko du, eta Eraikuntza Antolatze Legean eta gainerako araudi aplikagarrietan onartutako erantzukizuna izango du.

11. artikulua. *Eraginpeko jabeen eta/edo titularren betebeharrak.*

1. Irizpide orokorrak.

Kasu bakoitzean eraginpeko lurzatiko lurrek, Ordenantza honen xede diren lokal eta/edo eraikuntza-oineri lotuta daudenean, eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru kategorian edo hiri-lurzoru kontsolidatu kategorian lortzeko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Erabileren ponderazio-koefizienteak.

A. Eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza hori eta ondorioz lurren kategorizazioa gertatu dela justifikatzeko, alde batetik lehendik zegoen erabilerean eta, bestetik, proiektatutako etxebizitza-erabilerean gaineko dagozkion erabileren ponderazio-koefizienteak aplikatuz ondorioztatzen dena izango da kontuan, besteak beste, eta kasu horretan etxebizitza babes ofizialeko edota sustapen libreko araudiari lotuta dagoen bereiziko da, Ordenantza honetan gai horri buruz ezarritako dauden irizpideak kontuan izanik.

3. Hiri-lurzoru kontsolidatu gisa kategorizatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oineri lotutako lurrek hiri-lurzoru kontsolidatu gisa sailkatzeko baldintzak betetzen badituzte, horien jabeen betebeharrak 2006ko ekainaren 30eko

las Ordenanzas municipales, siempre que las referidas actuaciones incidan en plantas de edificación diversas de la planta baja y de entresuelo.

TÍTULO TERCERO

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

Artículo 10. *Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.*

1. Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza quedaran vinculadas a lo establecido en el régimen jurídico fijado en la ordenanza municipal de Deba sobre viviendas tasadas. (Publicado el 12 de enero de 2015 en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa)

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 otro régimen de protección pública (viviendas de protección oficial) 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 11. *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.

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 de-

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 26. artikuluan ezarrita daudenak izango dira.

4. Eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru gisa kategorizatutako lurren jabeen betebeharrak.

Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinei lotutako lurrek eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko baldintzak betetzen badituzte, horien jabeen betebeharrak honako hauek izango dira:

A. Betebeharren zerrenda.

a) Sistema orokorren sarearen barnean hartu beharreko espazio libreetara bideratutako lurak Udalari lagatzea.

Lur horien azalera, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako estandarra aplikatzearen emaitza izango da.

Bestela, lagapen hori ezinezkoa denean, lur horien balio ekonomikoa ordeztzen duen kalte-ordain ekonomikoa ordainduko zaio Udalari.

b) Toki-sistemen sarearen zuzkiduretarako bideratutako lurak Udalari lagatzea, behar bezala urbanizatuta, eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatuz sustatu zen 2008ko ekainaren 3ko premia- neurri buruzko Dekretuan (3. artikulua eta abar) ezarritako irizpideak kontuan izanik.

c) Hari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea Udalari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

B. Sistema orokorren sareko espazio libreetara bideratutako lurak laga beharra, edo horien balio ekonomikoa ordaindu beharra.

Betebehar hori betetzeko, honako irizpide hauetara egokitu da, besteak beste:

a) Betebehar hori ezartzeko parametroak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (78. artikulua 1. eta 2. atalak) ezarritakoak izango dira, eta/edo, hala dagokionean, Lege horren garapen eta/edo ordezen gisa etorkizunean sustatzen diren lege- xedapenetan gai horri buruz ezar daitezkeenak.

b) Xede horretara bideratutako lurak Udalari lagatzeko, beste hainbat gauzaren artean ezinbesteko baldintza izango da xede horretara bideratzeko proposatutako lurren egokitasuna Udalak alde aurretik ebaluatzea, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan gai horri buruz ezarrita dauden irizpideak kontuan izanik.

c) Era berean, betebehar hori lur horien balio ekonomikoaren ordainketaren bitartez betetzen bada, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Balio ekonomiko hori, gehienez ere, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzara bideratutako eraikigarritasunaren lurak duen oihartzun-balioaren % 2,5aren balioidea izango da.

* Kasu bakoitzean ondorioztatzen den kopurua, dokumentu honen 12. artikuluan (4. atala) ezarritako irizpideen arabera ordainduko da.

C. Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako bideratutako lurak laga beharra, eta/edo horien balio ekonomikoa ordaindu beharra.

Betebehar hori indarrean dagoen legerian (2008ko ekainaren 3ko premia- neurri buruzko Dekretua eta abar) eta ondorengo 12. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Lagapen hori ezin bada materialki bete, xede horretara bideratutako lurren balio ekonomikoa ordainduko zaio Udalari, eta gehienez ere, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza-

beres 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.

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 artículo 12 (apartado 4) de este documento.

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 12.

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 conside-

ra bideratutako eraikigarritasunean lurra duen oihartzun-balioaren % 5aren baliokidea izango da.

Modu osagarrian eta edozein kasutan, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako estandarra betetzeari lotuta dagoen betebeharrak materialki bete beharko da, Udalak ezartzen dituen irizpideen arabera.

D. Hari dagokion irabazteko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea Udalarari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

Betebehar hori betetzearen ondorioetarako, artikuluko honen 2. atalean aipatu diren erabileren ponderazio-koefizienteen aplikaziotik kasu bakoitzean ondorioztatzen den eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza hartuko da erreferentzia gisa.

E. Edonola ere, aurreko B, C eta D ataletan adierazitako betebeharren zenbateko ekonomikoen batura ez da izango erreferentziatzeko eremuko etxebizitza librearen ponderazio-koefizientearen % 30eko eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzan erkidegoak duen partaidetza baino handiagoa.

F. Betebehar horiek betetzen direnean behin betiko izaera izango dute, eta erabilera jatorrizko egoerara itzultzen bada ez dira berreskuratu ahal izango.

LAUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

12. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.

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

A. Edonola ere, Ordenantza honen eraginpean dauden lokalek eta/edo eraikuntza-oinen etxebizitza-erabilera ezartzeko, baita lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko ere, ezinbestekoa izango da etxebizitza-erabilera edota lehendik zegoen etxebizitzaren zatiketa baimentzen duen alde aurreko eta aginduzko udal-lizentzia lortzea.

Horrez gain xede horretarako obrak egitea beharrezkoa denean, alde aurreko eta aginduzko udal-lizentzia lortu beharko da obra horiek egiteko.

Lizentzia horiek eskatzeko eta izapidetzeko, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa hartuko da kontuan. Edonola ere, izaera orokorrean eta hurrengo B atalean ezarritakoa bazter utzi gabe, jardun (etxebizitza berriaren gainkuntza eta lehendik zegoenaren zatiketa) eta obra horiek baimentzeko udal-lizentzia bakar eta/edo unitario bat emango da (etxebizitza erabilera edo lehendik zegoenaren zatiketa eta dagokion obren egikaritzearena biltzen dituen), edo bestela lizentziak bereizita emango dira, erabilera hori eta obrak, hurrenez hurren, biltzen dituztenak.

Edozein lokal bizitegi-erabilera aldatzeko lizentzia emateak, lokal horri lotuta indarrean zegoen edozein jardueraren lizentzia berehala indargabetzea ekarriko du.

B. Etxebizitza-erabilera edo etxebizitzaren zatiketa eta dagokion obrak baimentzeko udal-lizentzien eskaria eta izapidetzea, honako baldintza hauek egokituko da, besteak beste:

a) Etxebizitzaren gainkuntzarako obrak egin behar direnean, horiek baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da obra-proiektua aurkeztea, baita dagokion udal-lizentzia lortzea ere.

ará 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 12. 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, así como la división de viviendas preexistentes, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal bien de autorización del uso de vivienda, bien de división de vivienda preexistente.

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. 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.

Kasu horretan, obra-lizentzia eta etxebizitza-erabileraren gaikuntzarako lizentzia aldi berean izapidetu eta lortu behar dira.

b) Lokalaren eta/edo eraikuntza-oinaren egoerak etxebizitza edo etxebizitzak obrarik egin gabe gaitzea ahalbidetzen duenean, horien baimena bereizita izapidetu ahal izango da.

Baimen hori emateko ezinbesteko baldintza izango da, edozein kasutan, proiektu bat egin eta aurkeztea, eta beste zenbait alderdiren artean, justifikatu beharko du eraginpeko lokalak edo lokalek, egungo egoeran, Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztela, 7., 8. eta 9. artikuluetan aipatzen diren baldintza teknikoak barne.

C. Lizentzia unitario bat (erabilera eta obrak) eskatzen duenean, Udalean horretarako aurkeztuko den proiektua gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta dagokion ontzat emana jaso beharko du.

Zehazki, dokumentazio horretan honako hauek bilduko dira, besteak beste:

a) Aplikatzekoak diren xedapenetan (indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta ordenantza hau bera barne) ezarrita dauden betekizunak betetzen direla justifikatzen duen memoria.

Testuinguru horretan, 7., 8. eta 9. artikuluetan aipatzen diren baldintza tekniko guztien justifikazioa dela medio, honako hau egin beharko da besteak beste:

* Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren hirigintza-destinoa eta benetakako destinoa egiaztatu beharko dira lizentzia hori eskatu baino lehen.

* Lokal edo oin horren eta kokatuta dauden eraikinen mugakide diren espazioen titulartasun publiko edo pribatuaren berri ematea.

Gainera, justifikazio hori 11. artikuluan planteatutako gaiari dagokienez ere egin beharko da, bertan erregulatzen diren betebeharren betetzearen ondorioetarako proposatutako irizpideak zehazki azalduz.

b) Honako hauen planoak:

* Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren kokapena, bere egungo egoeran (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), inguruko espazioei dagokienez duen kokapena zehazki azalduz, eta espazio horien izaera publikoa edo pribatua adieraziz. Plano horiek, bertan adieraziko diren aurreikuspenak erraz irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egingo dira.

* Kasu bakoitzean eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren identifikazioa eta mugaketa, dagokion akotazioa eginenez.

* Aipatu lokal eta/edo oinaren egungo egoeraren eta eraikuntzaren fatxadaren edo fatxaden planoak, beharrezkoak diren sekzioak barne.

* Proiektatutako obren emaitzako egoera-planoa, aipatu lokal eta/edo oinari eta fatxadei buruzkoa, beharrezkoak diren sekzioak barne.

* Eraginpeko lokal eta/edo oinaren egungo egoera, baita kokatuta dauden eraikinen ere, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa eta abar).

* Proiektatutako obren emaitzako egoera, zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.

Aurreko plano horiei, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitako planoak gaineratuko zaizkie.

Plano horiek guztiak, bertan adieraziko diren aurreikuspenak erraz irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egingo eta aurkeztuko dira.

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 los artículos 7, 8 y 9.

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 los artículos 7, 8 y 9, 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 artículo 11, 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 local 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.

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) Eraginpeko fatxadaren edo fatxaden egungo egoera behar bezalako zehaztasunarekin islatzen duten argazkiak.

d) Eraginpeko lokal eta/edo eraikuntza-oinaren jabearen adostasuna planteatu den eskariarekin batera, eskaria jabeak planteatu ez badu.

Proiektua paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko da, Udalak bidezkoztat jotzen dituen digitalizazio-irizpideak kontuan izanik landuta.

D. Aurreko «B.b» atalean ezarritakoaren arabera, etxebizitza-erabileraren baimenak eta gaikuntzak ez badute obrarik egitea eskatzen, etxebizitza-erabileraren dagokion lizentziaren eskariarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

a) Lokalaren egungo egoera deskribatzen duen memoria, planteatzen diren helburuak eta gai horri buruz Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokitzen dela justifikatuz.

Gainera, justifikazio hori 11. artikuluan planteatutako gaiei dagokienez ere egin beharko da, bertan erregulatzen diren betebeharren betetzearen ondorioetarako proposatutako irizpideak zehazki azalduz.

b) Lokalaren kokaeraren planoak (eskala: 1:500), eta lokal horrek gaur egun oinplanoan egun duen egoera, fatxadak eta sekzioak azalduz (eskala: 1:50).

c) Zerbitzu-sareei eta sare orokorretarako hartuneei dagokienez egungo egoera islatzen duten planoak.

d) Eraginpeko lokalaren egungo egoeraren argazkiak, baita eraikinaren fatxadarenak ere.

Dokumentazio horrek zabala eta zehatza izan beharko du, eraginpeko lokalak edo lokalek Ordenantza honetan lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko ezarritako baldintzak beteak izan behar dituztela justifikatzeko moduan.

Dokumentu horiek paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko dira, Udalak bidezkoztat jotzen dituen digitalizazio-irizpideak kontuan izanik landuta.

Edonola ere, sustatzailearen/jabearen borondatezko erabaki bati lotutako edozein zirkunstantzia edota hasiera batean ezezagunak eta/edo aurreikusi gabeak ziren zirkunstantziak zirela medio aurreikusten bada obrak egingo direla etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia eman ondoren, lizentzia baliozkoa eta eraginkorra izateko baldintza izango da eraginpeko lokalak edo lokalek Ordenantza honetan lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala eta benetan egiaztatzea eta obra horien dagokien eta ondorengo baimen- espedientearen testuinguruan berrestea.

E. Etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-lizentzia, baita helburu horrekin egin beharreko obrak egiteko lizentzia ere ematearekin batera, Ordenantza honen 18. artikuluan azaldutako betebeharrak betetzeko baldintza zehatzak ezarriko dira, betebeharrak horiek, hala dagokionean, zenbaterainoko kopuru ekonomikoa duten adieraziz, horiek aplikatzekoak izaneko gero.

2. Etxebizitzaren kalifikazioa.

Proiektuko etxebizitza Babes publikoko araubideren bati lotu beharko zaio, beraz behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak egin beharko dira, indarrean dauden xedapenen arabera.

Testuinguru horretan, behin betiko kalifikazio hori ondoren adierazten diren lizentziak lortu baino lehen edota aldi berean lortu beharko da:

* Lehen erabilerako lizentzia, hori beharrezkoa baldin bada.

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 artículo 11, 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 artículo 18 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

2. Calificación de la vivienda.

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

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.

* Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia, helburu horretarako obrak egitea beharrezkoa ez bada, uste delako eraginpeko lokalaren edo lokalen egungo egoerak erabilera hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan ezartzea ahalbidetzen duela.

3. Licencia de primera utilización.

A. Etxebizitza-erabilera gaitzeko obrak egin behar badira, obra horiek amaitzen direnean ateratzen den etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da.

Lizentzia hori emateko baldintza izango da, besteak beste:

* Horretarako emandako lizentziaren xede den proiektuaren arabera egitea obrak.

* Etxebizitza hiri-zerbitzuen sarera behar bezala konektatzea (ur-hornidura; saneamendua; energia elektrikoaren hornidura; gasa; eta abar).

* Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenen arabera obra-lizentzia hori ematen denean zehazten diren gainerako baldintzak eta betebeharrak behar bezala betetzea.

B. Lehen erabilerako udal-lizentzia eskatzeko aurkeztu behar den dokumentazioa aplikatzekoak zaizkion Hirigintza Arauen 34. artikuluko 13. atalean gai horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da, eta honako hauek eduki beharko ditu:

* Obra-amaieraren egiaztagiria, ontzat emana, dagokion obra-lizentziaren xede den proiektura egokitzen dela adieraziz, baita, hala dagokionean, obrak egiten diren bitartean planteatutako aldaketak adieraziz ere.

* Udalaren obra-lizentziaren xede den proiektuan bildutako aurreikuspenekiko aldaketak egin badira, egin diren obrak islatzen dituzten ikus-onetsitako planoak (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), aldaketa horien berri emateko beharrezkoak diren gainerako dokumentuekin batera.

* Etxebizitza berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen argazkiak.

* Egindako obren zuzendariak jaulki duen ikus-onetsitako egiaztagiria, obren azken likidazioari buruzkoa, izan duen benetako kostua espresuki adieraziz.

* Egindako obren zuzendariak jaulki duen ikus-onetsitako egiaztagiria, suteen alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duena (DB-SI eta SU araudia, edota horren ordez sustatzen dena).

* Etxebizitza berria Gipuzkoako Foru Aldundiak kudeatzen duen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren erroldan alta emanda dagoela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia (U-4 instantzia edota horren ordez dagoena). Dokumentu horrek, besteak beste, etxebizitzaren benetako azalera adieraziko du, emandako lizentzian edota baimendutako proiektuan adierazita zegoen aurreikuspenaren arabera.

* Eskritura batean honako hau adierazi beharko da:

— Zuzkidura publikoetara bideratutako lurren lagapena Udalari, etxebizitza-erabilera eta dagozkion obrak egiteko baimentzen duen lizentzia emateko ezinbesteko baldintza baldin bazen.

— Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten ateratzen diren etxebizitzaren izaera zatiezina, beste batzuekin batera zatiketa berrien ondorioetarako konputatu ezin direlarik.

* 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 el apartado 13 del artículo 34 de las Normas Urbanísticas que le fuesen de aplicación, debiendo incluir:

* 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 eta dagozkion obrak egiteko baimentzen duen lizentzia ematerakoan ezarritako betebeharrak guztiak bete direla egiaztatzen duen agiria.

* Erabilera- eta obra-lizentzia horren edo horien esparruan ezarri diren gainerako baldintzak bete direla egiaztatzen duen agiria.

Dokumentazio hori paperean eta Udalak egokitzen jotzen duen informatika-euskarrian aurkeztuko da; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egokitzen jotzen dituen irizpideetara egokituko da (programa eta gainerako irizpideak).

4. Sistema orokorren sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapenaren eta/edo horien balio ekonomikoaren ordaintzaren formalizazioa, Ordenantza honen 11. artikulua bete dela deskribatzen duen eta egiaztatzen duen eta kalkulua adierazten duen dokumentua aurkeztuz.

A. Udalari egin beharreko horretarako bideratutako lurren lagapena, etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen «1.C» atalean adierazitakoaren arabera) edota etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen «1.D» atalean adierazitakoaren arabera) ematen den unean bertan formalizatu beharko da, eta, gehienez ere, ondoren ematen den lehen erabilera lizentzia eman aurretik edota hori ematen den unean (hori beharrezkoa denean bakarrik), eta hori obra berriko deklarazioaren eskrituran egin ahal izango da, hori egitea posible bada behintzat.

B. Betebeharrak hori lur horien balio ekonomiko Udalari ordainduz betetzen bada, emaitzako kopurua honako era honean ordainduko da:

a) Izaera orokorrez:

* Etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen «1.C» atalean aipatzen den kasuan) edota gai horiei lotutako azken lizentzia eman aurretik edota hori ematen den edo diren unean bertan, baldin eta horiek bereizita planteatzen badira.

* Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen «1.D» atalean aipatzen den kasuan) eman aurretik edota hori ematen den unean bertan.

b) Salbuespen gisa, lehen erabilera lizentzia eman aurretik, baldin eta lizentzia hori beharrezkoa bada, eta, modu osagarrian, behar bezala justifikatutako arrazoiak ordaintzeta hori une horretan egitea gomendatzen dutenean.

5. Sistema orokorren sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapena edo lur horien balio ekonomikoaren ordaintzeta formalizatzea.

Hori egin behar baldin bada, lurren lagapena eta/edo lur horien balio ekonomikoaren ordaintzeta aurreko 4. atalean adierazitako irizpide berdinak kontuan izanik formalizatuko da.

6. Udalari dagokion irabazteko eraikigarritasunaren balio ekonomiko ordaintzea Udalari, hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptu gisa.

Eraikigarritasun horren balio ekonomikoaren guztizko zenbatekoa, hala dagokionean, etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia unitarioa (artikulu honen «1.C» atalean adierazitakoaren arabera) edota etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen «1.D» atalean adierazitakoaren arabera) Udalak ematen duen unean ber-

* 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, con aporte de documento descriptivo y justificativo y expresión del cálculo, de cumplimiento del artículo 11 de la presente Ordenanza.

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

tan ordainduko da, eta, gehienez ere, ondoren ematen den lehen erabilerako lizentzia eman aurretik edota hori ematen den unean (hori beharrezkoa denean bakarrik).

13. artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea.

Udal Zerbitzuek Ordenantza honetan ezarrita dauden aurreikuspenen arabera etxebizitza-erabilera gaitzeko lizentzien berri emango diote Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari, bulego horrek katastro horren testuinguruan bidezko diren erabakiak har ditzan.

AZKEN XEDAPENA BAKARRA

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egun igaro ondoren jarriko da indarrean, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen xedapenetan ezarritakoa bituz.

ERANSKINA

<u>Etxebizitza erabilera</u>	<u>(Behe solairuak)</u>
Calbeton Zumardia	2, 3, 4 eta 5
Itsasbegi kalea	1, 3, 6 eta 8
Astillero kalea	1 (atzealdea)
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
Agirretxe Plaza	1, 2, 3 eta 4
Itziar Bidea	21, 9, 2, 4, 6 eta 8
Agirretxe kalea	2 eta 4
Osio kalea	12
Agirretxe kalea	13, 15, 17 eta 19
Amillaga kalea	2 eta 4
lfar kalea	zenbaki bakoitiak
<u>Tertziario erabilera</u>	<u>(Behe solairuak)</u>
Calbeton Zumardia	2, 3, 4 eta 5
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 2 eta 4
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 eta 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
Itziar Bidea	7, 9, 2, 4, 6 eta 8
Amillaga kalea	4
<u>Garaje erabilera</u>	<u>(Behe solairuak)</u>
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 2 eta 4
Itziar Bidea	7 eta 9
San Josepe	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 eta 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
<u>Etxebizitza erabilera</u>	<u>(solairuarreak)</u>
Itsasbegi kalea	6 eta 8
San Josepe	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 eta 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B eta 7C
<u>Tertziario erabilera</u>	<u>(solairuarreak)</u>
San Josepe	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17 eta 19
Garaje erabilera	(solairuarreak)
San Josepe	1, 2, 3, 4 eta 5
Astillero kalea	13, 15, 17 eta 19
<u>Etxebizitza erabilera</u>	<u>(-1 sotoak)</u>
Itsasbegi	1 eta 3
Itziar Bidea	2, 4, 6 eta 8
<u>Tertziario erabilera</u>	<u>(-2 sotoak)</u>
Itziar Bidea	2, 4, 6 eta 8

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).

Artículo 13. 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.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días tras su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa conforme a las disposiciones de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO

<u>Uso de vivienda</u>	<u>(Plantas bajas)</u>
Calbeton Zumardia	2, 3, 4 y 5
Itsasbegi kalea	1, 3, 6 y 8
Astillero kalea	1 (trasera) San Josepe kalea
1, 2, 3, 4 y 5	
Astillero kalea	13, 15, 17, 19
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C Agirretxe Plaza
1, 2, 3 y 4	
Itziar Bidea	21, 9, 2, 4, 6 y 8
Agirretxe kalea	2 y 4
Osio kalea	12
Agirretxe kalea	13, 15, 17 eta 19
Amillaga kalea	2 y 4
lfar kalea	números impares
<u>Uso terciario</u>	<u>(Plantas bajas)</u>
Calbeton Zumardia	2, 3, 4 y 5
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 2 y 4
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 y 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C Itziar Bidea
7, 9, 2, 4, 6 y 8	
Amillaga kalea	4
<u>Uso de garaje</u>	<u>(Plantas bajas)</u>
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 2 y 4
Itziar Bidea	7 y 9
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 y 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C
<u>Uso de vivienda</u>	<u>(entreplantas)</u>
Itsasbegi kalea	6 y 8
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 y 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C
<u>Uso terciario</u>	<u>(entreplantas)</u>
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17 y 19
Uso de garaje	(entreplantas)
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17 y 19
<u>Uso de vivienda</u>	<u>(sótanos -1)</u>
Itsasbegi	1 y 3
Itziar Bidea	2, 4, 6 y 8
<u>Uso terciario</u>	<u>(sótanos -2)</u>
Itziar Bidea	2, 4, 6 y 8

<u>Garaje erabilera</u>	<u>(-2 sotoak)</u>	<u>Uso de garaje</u>	<u>(sótanos -2)</u>
Itziar Bidea	2, 4, 6 eta 8	Itziar Bidea	2, 4, 6 y 8
<u>Etxebizitza erabilera</u>	<u>(-2 sotoak)</u>	<u>Uso de vivienda</u>	<u>(sótanos -2)</u>
Itziar Bidea	2, 4, 6 eta 8	Itziar Bidea	2, 4, 6 y 8