

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BELAUNTZAKO UDALA

«Belauntzako hiri-lurzoruan etxebizitzak banatzeko udal-ordenantza».

Udal Osoko Bilkurak, 2022ko azaroaren 16an eginiko Batzारेan erabaki zuen Belauntzako hiri-lurzoruan etxebizitzak banatzeko udal-ordenantza hasierako onarpena ematea. Kontutan izanik jendaurrean egon den epean ez dela erreklamazio edo iradokizunik aurkeztu, ordenantza behin betiko onartua geratu da. Beraz, eta apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua xedatzen duena betez, aipatutako ordenantza argitaratzen da.

Belauntza, 2023ko urtarrilaren 25a.—Iñaki Telleria Bengoechea, alkatea. (490)

*Belauntzako hiri-lurzoruan etxebizitzak zatitzeari buruzko udal ordenantza.*

1. DOKUMENTUA. ZIOEN AZALPENA

Botere publikoek, ahal den neurrian, beharrezko ekintzak egin behar dituzte herritarrei egungo gizarteari dagokion bizi-kalitatearen estandarren eraginkortasun-baldintzak bermatzeko.

Egia da etxebizitza eskuratzeko aukera mugatzen duten arrazoieta bat etxebizitzaren prezioa dela. Bestalde, kontuan hartuta lurzorua ondasun mugatua dela, ezinbestekoa da lurzoruaren antolamendua ahalik eta gehien arrazionalizatzea, gizarteko sektore jakin batzuek etxebizitza eskuratzeko duten arazoari irtenbide bat emateko.

Era berean, ikus dezakegu Belauntzako ondare eraikian, landa-izaera duen udalerrira denez, udalerriko bizitegi-eremu finkatu jakin batzuetan tamaina handiko etxebizitza-parke handi bat dagoela; etxebizitza horiek hutsik daude, edo egungo etxebizitza-estandarrekin bat ez datozen tamainako etxebizitzak dituzte.

Barne-hausnarketa egin ondoren, Udalbatzak beharrezkotzat jo du eraikin horiei balioa ematea, gaur egun erabiltzen ez diren edo lurzoru berririk erabili behar izan gabe etxebizitzak hartzeko ahalmen handiagoa duten eraikinak optimizatzeke eta balioan jartzeko bide gisa. Horrela, lehentasuna emango zaie ondare eraikiaren eta urbanizatuaren gaineko esku-hartzei.

Helburua honakoa izango litzateke: errealitatearen eskakizunetara ahalik eta modurik egokienean arrazionalizatzea lehendik finkatutako ondare eraikian ezarri beharreko etxebizitza-erabilera. Era horretan, gainera, irteera emango litzateke erabili gabeko edo neurritz gabeko eraikin horiei.

Mekanismo horrek udalerrian etxebizitza-eskaintza dinamizatzeko lagun badezake ere, Udalak batez ere zaindu beharko du sortzen diren etxebizitzek erabilera horretarako gaur egun eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituztela (higiene-erlakoak, bizigarritasun-baldintzak, erabileren bateragarritasunaren ingurukoak, etab.). Horregatik, lotizaziorako baimen-eskaerak kasuz kasu aztertu beharko dira, horien inguruko txostena eman beharko dute teknikariek, eta baimendu egin beharko dira edo ez, arazoituta,

AYUNTAMIENTO DE BELAUNTZA

*Aprobación definitiva de la «Ordenanza municipal de división de viviendas en el suelo urbano de Belauntza».*

La Corporación Municipal, en sesión plenaria celebrada el 16 de noviembre de 2022, aprobó inicialmente la Ordenanza municipal de división de viviendas en el suelo urbano de Belauntza. Teniendo en cuenta que en el periodo de exposición pública no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, la ordenanza ha quedado aprobada definitivamente, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se procede a su publicación.

Belauntza, a 25 de enero de 2023.—El alcalde, Iñaki Telleria Bengoechea. (490)

*Ordenanza municipal de división de viviendas en el suelo urbano de Belauntza.*

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 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 Belauntza, dado su carácter de municipio con vocación rural, en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante parque de viviendas de gran tamaño que, o bien se hallan vacías, o bien albergan viviendas de un tamaño no acorde a los estándares de vivienda actuales.

Tras un reflexión interna la Corporación ha entendido necesario poner en valor dichas edificaciones como vía para optimizar y poner en valor edificios que actualmente o están en desuso o bien tienen una mayor capacidad para albergar viviendas sin tener que utilizar nuevos suelos, priorizando de esta manera las intervenciones sobre patrimonio edificado y urbanizado.

Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad el uso de vivienda a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría además salida a esos edificios inutilizados o sobredimensionados.

Si bien este mecanismo puede ayudar a dinamizar la oferta de vivienda en el municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo porque 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 la lotización deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente, y autorizadas o no, motivadamente en base a su aptitud para albergar el uso resi-

ordenantza honek jasotzen dituen baldintza duin eta gutxienekoetan bizitegi-erabilera hartzeko gaitasuna baduten edo ez kontuan hartuta.

Azkenik, eraldaketa horiek gainbalioak dakarzkiete higiezin jabeek; izan ere, egiaztatu ahal izan denez, etxebizitza-tamaina zenbat eta txikiagoa izan, orduan eta balio handiagoa izango du, eta lurzoruan izango duen eragina ere handiagoa izango da. Ondorioz, eraldaketa horietan, eraikigarritasun haztatua handitu egingo da; eta horren gainean jabeek doan laga beharko diote Udalari, urbanizazio-kargarik gabe, aurreko Hirigintza-antolamenduak esleitutako Hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko gehikuntza horren % 15i dagokion lurzorua.

## 2. DOKUMENTUA. ORDENANTZAK

### LEHENENGO TITULUA

#### LEHENENGO KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

##### 1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Aipatzen diren lurzati eta eraikinetan lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jarduketak baimentzea.

2. artikulua. Ordenantzaren agiriak eta horien arau-irismena, bai eta horien proposamenena ere.

##### 1. Ordenantza honek agiri hauek ditu:

1. dokumentua: «Zioen azalpena».
2. dokumentua: «Ordenantzak».
3. dokumentua: «Planoa».

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. dokumentua («Ordenantzak») eta bertako proposamenei arau-izaera dute.

4. 3. dokumentua («Planoa») eta bertako proposamenei arau-izaera dute, aipatutako hiri-lurzuaren barruan ordenantza honen eragin-eremuan sartutako eta eremu horretatik kanpo utzitako zatiak identifikatzearekin lotutakoari dagokionez.

#### BIGARREN KAPITULUA. LEHENDIK ZEUDEN ETXEBIZITZAK ZATITZEKO JARDUKETAK BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio eremua, lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jarduketak baimentzeari dagokionez. Baimentzeko baldintza orokorrak.

1. Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko ordenantza honetan egindako proposamenei eraginpeko eremua ondoren azalduko diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eraikinek edota horien zatiek osatzen dute:

A. Berariaz hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan kokatutako lurzatietan edota eraikinetan kokatuta egon behar dute. Lursail horietarako, Plan Orokorrak dagokion kalifikazio zehatuko araubidea zehazten du, bai zuzenean, bai aurretik sustatutako izaera horretako plangintza finkatuz.

B. Eraikin horiek, bai eta etxebizitzak zatitzeko proposamenei eraginpeko horien oinplanoek ere, finkatuta egon behar dute, eta, aldi berean, bizitegi-erabilererarako izan beharko dute inda-

dencial en condiciones dignas y mínimas que recoge la presente ordenanza.

Finalmente esas transformaciones suponen unas plusvalías para los propietarios de los inmuebles, debido a que se ha constatado que a menor tamaño de vivienda más valor de ésta y de su repercusión sobre el suelo, lo que hace que en dichas transformaciones se produzca un incremento de la edificabilidad ponderada, sobre la cual los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 % de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior.

## DOCUMENTO 2. ORDENANZAS

### TÍTULO PRIMERO

#### CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes en las parcelas y edificaciones a las que se hace referencia.

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: «Plano».

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 («Plano») y sus propuestas tienen carácter normativo, en lo relacionado con la identificación dentro del citado suelo urbano de las partes incluidas y excluidas del ámbito de afectación de esta Ordenanza.

#### CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES DE DIVISIÓN DE VIVIENDAS PREEXISTENTES

Artículo 3. 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 el Plan General 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

rrean dagoen Hirigintza-plangintzan (eta inola ere ez zaie aplikatuko ordenantza hau argitaratzen denetik aurrera sortutako etxebizitza berriei).

C. Eraginpeko etxebizitzek indarrean dagoen plangintza bidez finkatuta egon behar dute, eta lehendik zegoena baino etxebizitza-kopuru handiagoa hartzeko aukera izan behar dute, etxebizitzaren batez besteko tamaina edo baimendutako etxebizitza-kopurua arautzeko hurrengo artikuluetan ezarritako irizpideen arabera.

2. Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua, kasu bakoitzean, artikuluko horretan ezarritako aurreikuspenetatik ateratzen dena izango da.

3. Ateratzen diren etxebizitza guztiek ordenantza honetako bigarren tituluan ezarritako betekizun material eta teknikoak bete behar dituzte.

4. *artikulua. Zeuden etxebizitzak zatitzeko baldintzak.*

Oro har, lehendik zegoen etxebizitza bakoitzean (1) gehienez ere bi (2) etxebizitza berri ezartzeko baimena emango da, betiere 300 m(s)-tik gorako sabai-azalera badute; eta hiru (3) etxebizitza berri, betiere azalera hori 500 m(s)-tik gorakoa bada eta ordenantza honen 5.2 artikuluan ezarritakoa betetzen badute. Artikulu hau aplikatzearen ondoriozko etxebizitzak ez dira inola ere gehiago bereziko.

Finkatu egingo da lehendik zeuden eraikinetan zenbateko hori gainditzen duten etxebizitzaren kopurua; baldin eta etxebizitza horiek, bere garaian, dagokion administrazio-baimenarekin edo dagokien administrazio-baimenekin (eraikitzeako udal-lizentzia barne) eraiki baziren, edo etxebizitza-erabilera hori izan bazuten oso aspalditik.

## BIGARREN TITULUA

### ETxebizitza ERABILERA BAIMENTZEKO ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

5. *artikulua. Ordenantza honen eraginpeko beheko solairuetan eta solairuarterkoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.*

1. Irizpide orokorrak.

Artikulu honen xede diren lurzatietan etxebizitza-erabilera baimentzeko, ulertuko da lege-xedapenetan, Hirigintza-plangintzan (eta, batik bat, Plan Orokorrean) eta, bereziki, ordenantza honetan oro har ezarritako betekizun urbanistikoak, materialak eta teknikoak bete beharko direla.

2. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Nolanahi ere, baimena eman ahal izateko, beharrezkoa da 150 m(s)-ko gutxieneko etxebizitza-tamaina ahalbidetzeko behar den eraikigarritasuna izatea.

3. Etxebizitzaren gehieneko kopurua.

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

4. Etxebizitzarako sarbidea.

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

B. Ahalegina egingo da proiektatzen diren etxebizitzetarako sarbidea, hasiera batean eta orokorrean, eraginpeko eraikinak dituen elementu komunitatetik (ataria edo eskailera) egin dadin.

usos residenciales, en el planeamiento urbanístico vigente y en ningún caso será de aplicación a las viviendas de nueva creación a partir de la publicación de esta ordenanza.

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 los artículos siguientes 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 dicho artículo.

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

*Artículo 4. Condiciones para la división de las viviendas existentes.*

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) nuevas viviendas en cada vivienda existente (1), siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m(t), y de tres (3) nuevas viviendas, siempre que esa superficie sea superior a 500 m(t) y cumplan con lo establecido en el art. 5.2 de esta ordenanza. En ningún caso serán objeto de nuevas segregaciones las viviendas resultantes de la aplicación de este artículo.

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

## TÍTULO SEGUNDO

### CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

*Artículo 5. 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 las parcelas 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 el Plan General, así como, en particular, en esta Ordenanza.

2. Tamaño mínimo de la vivienda.

En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m(t).

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. Se procurará que el acceso a las viviendas que se proyecten se efectúe, en principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.

Dagokion proiektu teknikoan justifikatzen bada aurreko konponbidea bideraezina dela edota ez dela egokia, lurzati pribatuaren barrualdetik (sestra gaineko eraiki gabeko eremu pribatua baldin badago eta eremu hori ez badago erabilera publikoko zortasunari lotuta, eta helburu horretarako egokia bada) elementu berriak edo sartzeko gune komunak jartzeko baimena emango da horretarako.

Bestela, sarbide horiek etxebizitza berrietatik bereizita ebatzi ahal izango dira, baldin eta Udalak hala irizten badio azken irtenbide hori sarbide komunarena baino egokiagoa dela uste duelako.

Halaber, aurreko irtenbide orokorra bideraezina dela edota egokia ez dela justifikatzen duten arrazoiak teknikoak, juridikoak, ekonomikoak eta abar izan ahalko dira.

Ahal den neurrian, aipatutako etxebizitza horretara edo horietara eremu publikotik nahiz erabilera publikoko zortasunari lotutako eremu pribatuetatik zuzenean sartzea saihestuko da. Kasu horietan, teknikoki justifikatuko da beste irtenbide bat bideraezina dela edota egokia ez dela.

#### 5. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak.

Eraikuntza-oinplanoetan etxebizitza erabilera lortzeko baimeak honako irizpide hauetara egokitu behar du:

a) Ez dira kontuan hartuko edota ez dira baimenduko proiektatutako etxebizitza berriaren atzeraemangune-irtenbideak etxebizitza horren fatxada bakar batean ere, eraginpeko eraikineko oinplanoa kokatuta dagoen eraikinaren benetako lerrokatuak dagoeneko.

b) Fatxaden baoak etxebizitzaren eta kanpotik ikusten diren eremuen babesa bermatuko duten baldintzetan egin beharko dira.

Horrekin bat etorritik, baimena emango da segurtasun-elementuak (persianak, lamak, burdin sareak, etab.) jartzeko, kanpora irekitako baoak babesteko. Nolanahi ere, elementu horiek bao barruan jarri beharko dira, ez baita baimenik emango fatxadaren gainazaletik kanpo ateratzeko; eta eskalagarriak izatea eragotziko duten irtenbideak izango dira.

c) Dagozkion irekitze- edota ixte-mekanismoetara arrazoizko sarbidea bermatzeko ez ezik, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak optimizatzeko ere, aipatutako baoen leiho-barrena ezin izango da 1,40 metrotik gorako altueran jarri (etxebizitzaren barrualdetik neurtuta, eta, zehazkiago, etxebizitzaren lurzoru amaitutik neurtuta).

d) Lehendik zeuden etxebizitzak -orduan indarrean zegoen Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eta nahitaezko udal-lizentzia eskuratu ondoren bere garaian ezarritakoak- finkatu egingo dira, nahiz eta aurreko baldintzetako batzuk ez bete.

#### 6. Bizigarritasun baldintzak.

##### A. Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa HAPOren Hirigintza Arau Orokorraren 55. artikulua 2. atalean dago adierazita.

Sukaldea, jangela eta egongela piezak egongela-sukalde-jangela izeneko pieza bakar batean bildu ahal izango dira.

##### B. Gutxieneko neurriak.

Gelen eta piezen gutxieneko neurriak indarrean dauden HAPOren Hirigintza Arau Orokorraren 55. artikulua 2. atalean zehaztutakoak izango dira; eta egongela-sukalde-jangela izeneko pieza erantsiko da -horren gutxieneko azalera 18 m<sup>2</sup>(e) izango da, eta 2 m<sup>2</sup>(e) gehituko dira logela gehigarri bakoitzeko-.

##### C. Eremu jakin batzuen gutxieneko zabalera.

Irisgarritasunaren eta sute-arriskuaren babesaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak behar bezala eta modu osagarrian kontuan izan beharra alde batera utzi gabe, guneen gutxieneko zabalera librean indarrean dauden HAPOren Hirigintza Arau Orokorraren 55. artikulua 2.1 atalean ezarritakoak izango da.

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 se autoriza la habilitación, con ese fin, de nuevos elementos o núcleos comunes de acceso.

Alternativamente podrá resolverse dichos accesos de manera independiente a las nuevas viviendas siempre que el Ayuntamiento así lo considere por entender esta última solución más adecuada que la del acceso común.

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.

#### 5. Condiciones generales de privacidad y seguridad.

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

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 emplazada la planta de la edificación afectada.

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 del artículo 55 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

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

##### B. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas serán las especificadas en el apartado 2 del artículo 55 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU incorporando la pieza denominada estar-cocina-comedor cuya superficie mínima será de 18 m<sup>2</sup>(u) añadiéndose 2 m<sup>2</sup>(u) por cada dormitorio adicional.

##### 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 2.1 del art. 55 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

D. Gutxieneko altuera librea.

— Etxebizitza-unitate guztietan gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da; komunetan, korridoreetan eta biltegiatze-gela txikietan edo pertsonen egonaldi luzerako ez diren beste gune batzuetan izan ezik (horietan 2,20 m-ra murriztu ahal izango da).

— Era berean, teilatupe-erako piezak pertsonen egondirako erabili ahal izango dira, baldin eta haien altuera librea haren azaleraren % 70ean ezarritako gutxienekoa edo handiagoa bada.

Neurrietan aldaketa txikiak onartu ahal izango dira, baldin eta, justifikatuta, hobekuntza arkitektonikoak badakartzate; berariaz baimendu beharko dira.

E. Solairuarteak egikaritzeko baldintzak.

HAPOn xedatutakoa beteko da.

F. Argiztapen eta aireztapen baldintzak.

Arau orokor gisa, indarrean dauden HAPOn Hirigintza Arau Orokorren 55. artikulua 3. atalean ezarritakoak izango dira.

G. Espazio bereizien eta beste elementu batzuen antolamendu funtzionala.

Arau orokor gisa, indarrean dauden HAPOn Hirigintza Arau Orokorren 55. artikulua 4. atalean ezarritakoak izango dira.

H. Esekitokiak.

Esekitokiaren gutxieneko neurriak HAPOn Hirigintza Arau Orokorren 55.2 P artikuluan jasotakoak izango dira.

Hori ezinezkoa baldin bada, nahitaezkoa izango da eseikitoki gisa erabiltzeko lokal bat izatea (arropa kaletik edo uharte-patitotik inola ere ez ikusteko moduan diseinatua), edo bestela aireztapen behartua edota kondentsaziozko arropa-lehorgailua duen barne-espazio bat izatea.

7. Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta intsonorizazioko baldintzak.

A. Aipatutako eraikuntza-oinplanoetan etxebizitza berriak baimentzeko, ezinbestekoa izango da etxebizitzaren iragazgaiztearen, isolamendu termiko eta akustikoaren eta abarren arloan aplikatutakoak diren lege-xedapenetan ezarritako neurriak betetzea eta betearaztea.

Helburu horrekin sustatu nahi den proiektuak, kasu bakoitzean, helburu hori lortuko dela bermatzeko proposatutako neurrien berri eman beharko du. Jardun horren sustatzailea eta horren proiektzioan edota betearazpenean esku hartzen duten teknikariak izango dira neurri horien benetako betearazpenaren eta horien eraginkortasunaren erantzule bakarrak; eta Udalak, etxebizitza-erabileraren ezarpena baimendu izan arren, ez du inolako erantzukizunik izango horri dagokionez.

8. Eraginpeko eraikinen eta fatxaden kanpo-tratamenduko baldintzak.

Ordenantza honetan araututako jardunek eragindako eraikuntza-oinplanoetako fatxadak baldintza arkitektoniko eta konposizio-baldintza egokietan tratatu beharko dira, eraikinen fatxada osoarekin bateratuko direla bermatzeko moduan; baina horrek ez du esan nahi nahitaez ereduak solairuetako bao-soluzio berdina hartu behar denik. Dauden konposizio-baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira, betiere horiek fatxadaren osotasunarekin bat badatoz.

9. Higiezinaren eraldaketa sustatzen duen pertsonak (dela jabeak, dela horrek baimendutako pertsonak) eraikina ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko obren egikaritzea bere gain hartuko du, eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legeak eta aplikatu beharreko gainerako arauak esleitzen dioten erantzukizuna izango du.

D. Altura libre mínima.

— La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será de 2,50 mts, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas donde se podrá reducir a 2,20 mts.

— De igual forma se permitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 70 % de su superficie.

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 estará a lo dispuesto en el PGOU.

F. Condiciones de iluminación y ventilación.

Como norma general serán las establecidas en el apartado 3 del artículo 55 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

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

Como norma general serán las establecidas en el apartado 4 del artículo 55 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

H. Los tendedores.

Las dimensiones mínimas de los tendedores serán las recogidas en el art. 55.2 P de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

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 de nuevas viviendas en las referidas plantas de edificación se condiciona al cumplimiento y ejecución de las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, etc. de las viviendas.

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

9. La persona promotora de la transformación del inmueble, ya sea el propietario o la persona a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el edificio 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.

**6. artikulua.** *Eraginpeko jabeen edota titularren betebeharrak.*

1. Irizpide orokorrak.

Kasu bakoitzean eraginpeko lurzatiko lursailek, ordenantza honen xede diren eraikuntza-oinplanoei lotutakoek, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa edo hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzeako beharrezko baldintzak bete behar dituzte.

2. Erabileren haztapan-koefizienteak.

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hori eta ondorioz lur-sailen kategorizazioa gertatu dela justifikatzeko, besteak beste, honakoa izango da kontuan: alde batetik, lehendik zegoen erabileraren eta, bestetik, proiektatutako etxebizitza erabileraren gaineko dagozkion erabileren haztapan-koefizienteak aplikatuzetik ondorioztatzen dena. Horretarako, 1 koefizientea planteatuko da jatorrizko etxebizitzaren metro karratuetarako, eta 2 koefizientea emaitzako etxebizitzaren metroetarako.

3. Etxebizitzak zatituko dituzten jabeen betebeharrak.

a) Dagozkion lizentziak eskatzea.

b) Hari dagoekin irabazitzeko eraikigarritasuna lagatzea Udalari, Hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza gisa.

Betebehar hori monetizatua baldin bada, hori betetzeko, artikuluko honetako aurreko 2. atalean aipatutako erabileren haztapan-koefizienteak aplikatuta kasu bakoitzean ateratzen den eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hartuko da erreferentziatzat; eta, horretarako, 257,14 €/m<sup>2</sup>-ko eragin-balioa hartuko da oinarri. Balio hori ordenantza honen ondorioetarako bakarrik aplikatuko da.

c) Ordenantza honetan jasotako baldintzak betetzea.

4. Betebehar horiek behin betikoak izango dira, eta ezin izango dira berreskuratu erabilera jatorrizko egoerara itzultzeko bada.

**HIRUGARREN TITULUA**

**ETXEBIZITZA-ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK  
ETA PROZEDURAZKOAK**

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

Aurkezten den proiektuak grafikoki jaso eta egiaztatu beharko du, eraginpeko eraikinaren fatxada guzti-guztietarako, baldintza horiek betetzearen justifikazioa. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak aurkeztu beharko dira, proiektatutako konposizioa eta proposatutako materialak justifikatzeko. Justifikazio hori, kasu guztietan, eraikuntza oinplanoaren edo oinplanoen osotasunera hedatu behar da.

**7. artikulua.** *5. artikuluan aipatutako eraikuntza-oinplanoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak.*

5. artikuluan aipatutako eraikuntza-oinplanoetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza izango da mota horretako oinplanoetan erabilera hori ezartzeko arloan aplikatzeakoak diren xedapenetan oro har ezarritako betekizun teknikoak betetzea.

**8. artikulua.** *Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jarduketak baimentzeko baldintza teknikoak.*

Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko jarduketak baimentzeko baldintza izango da etxebizitza horietatik ateratzen diren etxe-

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

1. Criterios generales.

Los terrenos de la parcela afectada en cada caso, vinculados a las 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 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. A estos efectos se plantea un coeficiente de 1 para los metros cuadrados de la vivienda de origen y de 2 para los metros de las viviendas de resultado.

3. Deberes de los propietarios que procedan al troceo de viviendas.

a) Solicitud de las licencias correspondientes.

b) Cesión al Ayuntamiento de la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En el supuesto de que dicho deber sea monetizado, a los efectos de su cumplimiento 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 y sobre la base de un valor de repercusión de 257,14 €/m<sup>2</sup> que será aplicable exclusivamente a los efectos de esta ordenanza.

c) Cumplimiento de las condiciones recogidas en la presente ordenanza.

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

**TÍTULO TERCERO**

**CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE  
IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA**

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.

**Artículo 7.** *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 las plantas de edificación mencionadas 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 8.** *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

bizitza guztiek ordenantza honetan eta Belauntzako HAPON ezarritako baldintza teknikoak betetzea.

#### LAUGARREN TITULUA

##### ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA ETA HORIEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

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

1. Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenen ondorioz ateratzen diren etxebizitzak zatitu aurreko jatorrizko etxebizitzak duen araubide juridikoari lotuko zaizkio.

3. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaria, baita horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko eskaria ere, obra horiek beharrezkoak baldin badira, jatorrizko eraikinaren jabeak/jabeek planteatu edota baimendu beharko du/dute. Horretarako, eskariarekin batera jabetza hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

**10. artikulua.** *Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.*

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

A. Edonola ere, lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko, ezinbestekoa izango da lehendik zegoen etxebizitzaren zatiketa baimentzen duen aldez aurreko eta nahitaezko dagokion udal-lizentzia eskuratzea.

Gainera, xede horretarako obrak egitea beharrezkoa bada, obrak gauzatzeko beharrezkoa izango da, halaber, obrak egiteko aldez aurreko eta nahitaezko udal-lizentzia eskuratzea.

Lizentzia horiek eskatzeko eta izapidetzeko, gai horretan indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritakoa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, oro har, eta hurrengo B atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe, aipatutako jardun (etxebizitza berria gaitzea eta lehendik zegoen beste bat zatitzea) eta obra horiek baimentzeko udal-lizentzia bakar edota bateratu bat eman ahal izango da (aurrez zegoen beste bat zatitzeko baimena eta dagozkion obren egikaritzearena biltzen dituen); edo bestela lizentziak bereizita eman ahal izango dira (hurrenez hurren, aipatutako erabilera eta obrak baimentzearen ingurukoak).

B. Etxebizitzaren zatiketa eta dagozkion obrak baimentzeko aipaturiko udal-lizentzien eskaera eta izapidetzea betiere, eta besteak beste, honako baldintza hauetara egokituko da:

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

Kasu horretan, aldiberekotzat jo behar dira dagozkion obra-lizentziak eta etxebizitza-erabilera zatitzeko lizentziak izapidetzea eta, hala badagokio, eskuratzea.

b) Eraikuntza-oinplanoak etxebizitza edo etxebizitzak obrak egin behar izan 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. Proiektu horrek, beste zenbait alderidiren artean, justifikatu beharko du zatiketak, egungo egoeran, ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituela.

C. Lizentzia bateratu bat (erabilera eta obrak) eskatzen duenean, Udalean horretarako aurkeztuko den proiektua gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokituko da; eta dagokion ikus-onetsia jaso beharko du.

de las viviendas resultantes de las mismas, de las condiciones técnicas establecidas en el en la presente Ordenanza y en el PGOU de Belauntza.

#### TÍTULO CUARTO

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

**Artículo 9.** *Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.*

1. Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen jurídico que tenga la vivienda original previo al troceo.

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/los propietario/s del edificio original. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.

**Artículo 10.** *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 división de viviendas preexistentes, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal 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 de obras.

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 de la 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.

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

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

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

b) En los supuestos en los que la 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.

Dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que la división cumple, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

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.

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

a) Aplikatzekoak diren xedapenetan (indarrean dagoen Hiri-gintza-plangintza eta ordenantza hau bera barne) ezarrita dauden betekizun guztiak betetzen direla justifikatzen duen memoria.

– Kasu bakoitzean eraginpeko eraikuntza-oinplanoaren Hiri-gintza-erabilera egiaztatu beharko da adierazitako lizentzia hori eskatu baino lehen.

– Lokal edo oinplano horren eta kokatuta dauden eraikinaren mugakide diren espazioen titulartasun publiko edo pribatuaren berri eman beharko da.

Gainera, justifikazio hori 11. artikuluan azaldutako gaiei dagokienez ere egin beharko da; eta, ondorioz, bertan araututako betebeharrak betetzeko proposatutako irizpideak zehatz-mehatz azaldu beharko dira.

b) Honako hauen planoak:

– Kasu bakoitzean eraginpeko eraikinaren kokalekua, bere egungo egoeran (oinplanoa, altxaera eta sekzioa); ondorioz, inguruko espazioei dagokienez duen kokapena zehazki azaldu beharko da, eta espazio horien izaera publikoa edo pribatua adierazi beharko da. Plano horiek bertan adierazitako diren aurreikuspenak behar bezala irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egin beharko dira.

– Kasu bakoitzean eraginpeko eraikuntza-oinplanoaren identifikazioa eta mugaketa, dagokion akotazioa eginez.

– Oinplanoaren egungo egoeraren eta eraikuntzaren fatxadaren edo fatxaden planoak, beharrezkoak diren sekzioak barne.

– Proiektatutako obren emaitzazko egoera-planoa, aipatutako oinplano eta fatxadei buruzkoa, beharrezkoak diren sekzioak barne.

– Eraginpeko oinplanoaren egungo egoera, bai eta horiek kokatuta dauden eraikinarena ere, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, etab.).

– Proiektatutako obren ondoriozko egoera, aipaturiko zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.

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

Plano horiek guztiak plano bakoitzaren aurreikuspenak behar bezala irakurri eta ulertzeko egokia den eskalan egin eta aurkeztuko dira.

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

d) Eraginpeko eraikinaren jabearen adostasuna aurkeztutako eskaerarekin, baldin eta hark proposatu ez badu.

Aipatutako proiektua paperean eta Udalak egokitzat jotzen duen euskarri informatikoan aurkeztuko da (erakunde horrek berak egokitzat jotzen dituen digitalizazio-irizpideen arabera egindako euskarrian).

D. Aurreko «B.b» atalean ezarritakoaren arabera, etxebizitza-erabilerearen baimenak eta gaikuntzak ez badute obrarik egitea eskatzen, etxebizitza zatitzeko dagokion lizentziaren eskaera osatzeko, besteak beste, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

a) Eraikinaren egungo egoera deskribatzen duen memoria, baita planteatutako helburuen justifikazioa eta ordenantza hauetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzen dela adierazten duena ere.

Gainera, justifikazio hori 8. artikuluan azaldutako gaiei dagokienez ere egin beharko da; eta, ondorioz, bertan araututako betebeharrak betetzeko proposatutako irizpideak zehatz-mehatz azaldu beharko dira.

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.

– Acreditarse el destino urbanístico de la planta de edificación afectada en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.

– Darse cuenta de la titularidad pública o privada de los espacios colindantes con 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 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 de la planta de edificación afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.

– Planta de estado actual de la 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 citadas plantas y fachadas, incluidas las secciones necesarias.

– Estado actual de la planta afectada, 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) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.

d) Conformidad del propietario de la 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 división de vivienda se complementará con la presentación, entre otros, de los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva del estado actual del edificio, 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 8, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.



b) Eraikinaren kokapenaren planoak (1:500 eskala); eta eraikin horrek gaur egun oinplanoan, fatxadetan eta sekzioetan duen egoera azaltzekoak (1:50 eskala).

c) Zerbitzu-sareei eta sare orokorretarako hartuneei dago-kienez, egungo egoera islatzen duten planoak.

d) Oinplanoaren barrualdearen eta eraikineko fatxaden egungo egoeraren argazkiak.

Agiri horiek guztiak oinplanoak edo oinplanoek ordenantza honetan horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztela justifikatzeko behar besteko iris-mena eta zehaztasuna izango dute.

Aipaturiko dokumentuak paperean eta Udalak egokituz jotzen duen euskari informatikoan aurkeztuko dira (erakunde horrek berak egokituz jotzen dituen digitalizazio-irizpideen arabera egindako euskarrian).

Edonola ere, sustatzailearen/jabearen borondatezko erabaki bati edo hasiera batean ezezagunak edota aurreikusi gabeak ziren inguruabarrei lotutako edozein zirkunstantziagatik, aurreikusten bada obrak etxebizitza-erabilera baimentzeko adierazitako lizentzia eman ondoren egingo direla, lizentzia baliozkoa eta eraginorra izateko baldintza izango da ordenantza honetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala eta benetan egiaztatzea eta obra horien dagokien eta ondorengo baimen espedientearen testuinguruan berrestea.

E. Etxebizitza-erabilera zatitzeko udal-lizentzia (baita, hala badagokio, helburu horrekin egin beharreko obrak egiteko lizentzia ere) ematearekin batera, ordenantza honetan bertan azaldu-tako betebeharrak betetzeko baldintza zehatzak ezarriko dira (be-tebehar horien zenbateko ekonomikoa barne, horiek aplikatzekoak izanez gero).

## 2. Lehen erabilerako lizentzia.

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

Lizentzia hori emateko, besteak beste, honako baldintza hau-ek bete beharko dira:

– Horretarako emandako lizentziaren xede den proiektuaren arabera egitea obrak.

– Etxebizitza hiri-zerbitzuen (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, gasa, etab.) sareetara behar bezala konektatzea.

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

B. Lehen erabilerako udal-lizentzia hori eskatzeko aurkeztu behar den dokumentazioa Belauntzako HAPOn gai horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da; eta, zehazki, honako hauek eduki beharko ditu:

– Obra-amaierako ziurtagiria, ikus-onetsia, dagokion obra-lizen-tziaren xede den proiektura egokitzen dela adieraziz; bai eta, hala dagokionean, obrak egin diren bitartean proposatutako aldaketak adieraziz ere.

– Udalaren obra-lizentziaren xede den proiektuan bildutako aurreikuspenekiko aldaketak egin badira, benetan egin diren obrak islatzen dituzten ikus-onetsitako planoak –oinplanoko, altxaeretakoa eta sekzioetakoa–, aldaketa horien berri emateko beharrezkoak diren gainerako dokumentuekin batera.

– Etxebizitza berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen argazkiak.

b) Planos de emplazamiento del edificio (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 de la planta, así como de las fachadas de la edificación.

Toda esa documentación tendrá el alcance y la precisión necesarios para justificar que la o las plantas 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 división 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 esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

## 2. 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 PGOU de Belauntza y concretamente.

– 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.

– Egindako obren zuzendariak emandako ikus-onetsitako ziurtagiria, obren azken likidazioari buruzkoa, eta, horren ondorioz, izan duen benetako kostua berariaz adierazita.

– Egindako obren zuzendariak emandako ikus-onetsitako ziurtagiria, suteen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzen duena.

– Etxebizitza berria Gipuzkoako Foru Aldundiak kudeatzen duen Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren erroldan alta eanda dagoela egiaztatzen duen dokumentazioaren (U-4 instantzia edota horren ordezkari dagoena) kopia. Dokumentu horrek, besteak beste, etxebizitzaren benetako azalera adieraziko du, emandako lizentzia edota baimendutako proiektuan horri buruz ezarritako aurreikuspenaren arabera.

– Eskritura batean honako hau adierazi beharko da:

Udalari dagokion irabazizko eraikigarritasuna lagatzea, Hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetza gisa.

Indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa duten ateratzen diren etxebizitzaren izaera zatiezina; horiek ezin izango dira kontuan hartu beste batzuekin batera zatiketa berrien ondorioetarako.

– 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 euskarri informatikoan aurkeztuko da; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egokitzat jotzen dituen irizpideetara (programa eta gainerako irizpideak) egokituko da.

C. Lehen paragrafoan jasotako Hirigintza-jardunak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza gisa Udalari dagokion irabazizko eraikigarritasuna hari lagatzeko betebeharrak hori Udalari aipaturako lursailen balio ekonomikoa ordainduz betetzen bada, kasu bakoitzean ateratzen den zenbatekoa Udalak etxebizitza-erabilera eta proiektatutako obrak baimentzeko udal-lizentzia bateratua (artikulu honen «1.C» atalean adierazitakoaren arabera) edota etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia (artikulu honen «1.D» atalean adierazitakoaren arabera) eman aurretik edo aldi berean ordainduko da; eta, gehienez ere, ondoren ematen den lehen erabilera lizentzia eman aurretik edo hori ematen den unean (betiere hori beharrezkoa bada).

### 11. artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea.

Udal Zerbitzuek ordenantza honetan ezarritako 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 7/1985 Legearen xedapenen arabera.

– 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.

– 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 la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

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.

– 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.

C. En el caso de que el citado deber de cesión al Ayuntamiento de la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística recogido en el párrafo primero sea cumplido mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de los referidos terrenos, la cantidad resultante en cada caso será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.C» de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.D» de este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria).

### Artículo 11. 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.