

DONOSTIAKO UDALA**Hirigintzako Zuzendaritza***Iragarkia*

Udalbatzak 2011ko martxoaren 25ean izan zuen osoko bileran, behin betiko onartzea erabaki zuen «Donostian bizitokitako eraikinetako solairu batzuetan etxebizitzak jartzea eta lehendik diren etxebizitzak zatitzea arautzen duen udal ordenantza».

Ados ez dagoenak bi hilabete du errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

Esandako epea argitalpen hau eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Hala, bada, Toki Jaurbidearen Oinarriak Arauzkotzeko Legeak 70-2 artikuluan agintzen duenez, hona hemen, argitara jarririk, onartutako ordenantza horren testua oso-osorik.

Donostia, 2011ko martxoaren 30a.— David Rebollo Aguayo, Hirigintzako Zuzendaria.

(1367)

(3928)

DOKUMENTUA
«2. ORDENANTZAK»

AURKIBIDEA

Zioen azalpena.

Lehen titulua.

Lehen kapitulua. Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

2. artikulua. Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien eta dokumentu horietako proposamenen eragin arautzailea.

Bigarren kapitulua. Behe-solairuei eta behegaini etxebizitza-erabilera emateko baimenaren baldintza orokorrak.

3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-esparrua, behe-solairuei nahiz behegaini etxebizitza-erabilera emateko baimenei dagokienez.

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

Hirugarren kapitulua. Beste eraikin-solairuen etxebizitza-erabilerarako baimenaren baldintza orokorrak.

5. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-esparrua, beste eraikin-solairuei etxebizitza-erabilera emateko baimenari dagokienez Erabilera horretarako baimenaren baldintza orokorrak.

Laugarren kapitulua. Lehendik diren etxebizitzak zatikatzeko jarduketetarako baimenen baldintza orokorrak.

6. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-esparrua, lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketetarako baimenei dagokienez Baimenaren baldintza orokorrak.

Bigarren titulua. Etxebizitza-erabilera baimendu eta ezartzeko baldintza teknikoak.

AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**Dirección de Urbanismo***Anuncio*

Con fecha 25 de marzo de 2011, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente la «Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de viviendas preexistentes, de Donostia-San Sebastián».

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa y podrá ser impugnado directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses.

Este plazo se computará desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70-2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto completo de la Ordenanza aprobada.

Donostia-San Sebastián, a 30 de marzo de 2011.— El Director de Urbanismo, David Rebollo Aguayo.

(1367)

(3928)

DOCUMENTO
«2. ORDENANZAS»

INDICE

Exposición de motivos.

Título primero.

Capítulo primero. Disposiciones de carácter general.

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. Condiciones generales de autorización del uso de vivienda en plantas bajas y de entresuelo.

Artículo 3. Ambito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo.

Artículo 4. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo objeto de esta Ordenanza.

Capítulo tercero. Condiciones generales de autorización del uso de vivienda en otras plantas de edificación.

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

Capítulo cuarto. Condiciones generales de autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes.

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

Título segundo. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda.

7. artikulua. Ordenantza honen eraginpeko behe-solairuei eta behegaini etxebizitza-erabilera emateko baimenaren eta ezarpenaren baldintza teknikoak.

8. artikulua. 5. artikuluan aipatutako eraikin-solairuei etxebizitza-erabilera emateko baimenaren eta erabilera horren ezarpenaren baldintza teknikoak.

9. artikulua. Lehendik diren etxebizitzak zatikatzeko jarduketarako baimenen baldintza teknikoak.

Hirugarren titulua. Etxebizitzaren araubide juridiko-ekonomikoa eta etxebizitza horiei lotutako lursailen titularren hirigintza-betebeharrak.

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

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

Laugarren titulua. Etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.

12. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimena eskuratzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.

13. artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro hiritarraren bulegoan jakinaraztea.

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza hau Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren garapenean sustatu eta landu da, eta 2010eko ekainaren 25eko udal-ebazpenaren bidez onartu. Xede hau du: Lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegitarako eraikuntzetan etxebizitza berriak ezartzeko jarduketa-irizpideak zehaztea.

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

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

Horrekin lotuta, etxebizitza berriak bi egoera hauen emaitza izan daitezke: Lehenago bizitegitarako ez beste erabilerekin lotutako lokalak eta/edo eraikinetako solairuak erabilera horretarako izendatzearen ondorio, edo lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketaren ondorio. Lehen aukeran, eragindako lokalak eta/edo solairuak aipatutako bizitegi-eraikinen behe-solairuetan nahiz behegainetan kokatuta egon daitezke, bai eta eraikin horien goiko solairuetan ere. Ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluek batzuk zein besteak arautzen dituzte. Bigarren aukera, aldiz, aipatutako bizitegi-eraikin horietan lehendik badiren etxebizitzek etxebizitza-kopuru handiagoa izateko aukera izanik egin daitezkeen esku-hartzeekin lotuta dago. Ordenantza honen 6. artikulua bidez arautzen da.

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

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

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

Título tercero. Régimen jurídico-económico de las viviendas y deberes urbanísticos de los titulares de los terrenos vinculados a las mismas.

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

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

Título cuarto. Condiciones formales y procedimentales de implantación del uso de la vivienda.

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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Promovida y elaborada en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010, el objeto de esta Ordenanza es el de determinar los criterios de actuación en materia de implantación de nuevas viviendas en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas.

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

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

En ese contexto, las nuevas viviendas pueden ser el resultado bien del destino a ese uso de locales y/o plantas de edificación previamente vinculados a usos diversos del residencial, bien de actuaciones de división de viviendas preexistentes. En el primer supuesto, los locales y/o plantas afectados pueden estar emplazados en plantas baja y de entre-suelo de las indicadas edificaciones residenciales, o corresponderse con plantas altas de esas mismas edificaciones; todos ellos son objeto de regulación en los artículos 3, 4 y 5 de esta Ordenanza. Por su parte, el segundo supuesto está asociado a intervenciones en viviendas preexistentes emplazadas en las referidas edificaciones residenciales, y susceptibles de acoger un número de viviendas superior al asimismo preexistente; es objeto de regulación en el artículo 6 de esta Ordenanza.

Aipatutako jarduketan ondorioz ateratzen diren etxebizitzek aplikazio-xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara eta materialetara egokitu behar dute; besteak beste, eta bereziki, Eraikuntzarako Udal Ordenantza Osagarriak, 1998ko azaroko udal-ebazpen bidez behin betiko onartuak, eta geroago 1999ko urriaren 19ko eta 2001eko irailaren 13ko ebazpenen bidez aldatuak. Horrekin bat etorritik, egiten diren proposamenek eragindako lokalek eta/edo eraikuntzetako solairuek xedapen horietan ezarritako baldintzak bete behar dituzte, bertan ezar litezkeen etxebizitzak behar diren baldintzak izan ditzaten, irisgarritasunari, bizigarritasunari, gutxieneko tamaina eta programari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari, hosgabetezari eta isolamenduari eta abarri dagokienez.

Hori bai: Horri dagokionez, eta salbuespen edo berrikuntza moduan, esan beharra dago, lokal eta/edo eraikin-solairu horiek behe-solairuetan edo behegainetan badaude, bertan etxebizitzarabilera baimentzeko eta ezartzeko, ordenantza honetan ezarritako segurtasun- eta pribatutasun-baldintzak bete beharko direla, bertan zehaztutako 1. edo 2. zonan dauden kontuan hartuta (7.5. artikulua).

Araubide juridiko eta ekonomikoari dagokionez, ateratzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berezko araubideari lotuta egongo dira. Araubide orokor horretatik kanpo geratzen dira lehendik eta nagusiki babes publikoko araubideren bati (babes ofizialeko etxeak edo udal-etxebizitza tasatuak) lotutako etxebizitzatarako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokal eta/edo solairuetan gaitu daitezkeen etxebizitza berriak. Halakoetan, etxebizitza berri horiek eraikinean lehendik badiren etxebizitzaren babes-araubide berari lotuta geratu behar dute (10. artikulua).

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

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

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

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

Las viviendas resultantes de las indicadas actuaciones han de ajustarse a las condiciones técnicas y materiales establecidas en las disposiciones de aplicación, incluidas, en particular y entre otras, las Ordenanzas Municipales Complementarias de Edificación, aprobadas definitivamente mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998, y modificadas con posterioridad mediante resoluciones de 19 de octubre de 1999 y 13 de setiembre de 2001. En consonancia con ello, los locales y/o plantas de edificación afectados por las propuestas planteadas han de reunir los requisitos establecidos en esas disposiciones para que las viviendas susceptibles de implantación en las mismas puedan disponer de las debidas condiciones de accesibilidad, habitabilidad, tamaño y programa mínimo, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, insonorización y aislamiento, etc.

Eso sí, a modo de salvedad o novedad planteada a ese respecto, cabe destacar que, siempre que esos locales y/o plantas de edificación estén situados en plantas bajas y de entresuelo, la autorización e implantación del uso de vivienda en los mismos se condiciona al cumplimiento de las condiciones de seguridad y privacidad establecidas en esta Ordenanza, según se emplacen en la zona 1 o en la zona 2 delimitada en la misma (artículo «7.5»).

Por su parte, en lo referente a su régimen jurídico-económico, las viviendas resultantes se vinculan al régimen propio de la vivienda de promoción libre. Se exceptúan de ese régimen general las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas emplazados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (viviendas de protección oficial; viviendas tasadas municipales). En este supuesto, esas nuevas viviendas han de vincularse al mismo régimen de protección que el de las viviendas preexistentes en la edificación (artículo 10).

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

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

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

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

Eta kategorizazio hori era batekoa edo bestekoa den, eragindako lurren jabeek kategoria bati edo besteari lotutako betebeharrak bete behar dituzte, indarrean dagoen hirigintza-lege-dian ezarritakoa betez. Betebehar horiek ordenantza honen 11. artikuluan arautzen dira.

Azkenik, etxebizitza berriak baimentzeko jarduketara horiek guztiak gauzatzeko, dagozkion udal-lizentziak lortu beharko dira, lehen aipatutako betebeharrak betetzeaz gain: Erabilera horretarako udal-baimena, eta hala badagokio, xede horretarako proiektatutako obren exekuziorako udal-baimena eta lehen erabilera. Horri dagokion esku-hartzerako irizpide formalak ordenantza honen 12. eta 13. artikuluetan arautzen dira.

LEHEN TITULUA

LEHEN KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honek helburu hau du: Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2010eko ekainaren 25eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartua) garatzeko bidean, jarraian adierazten diren arloetan esku hartzeko baldintzak zehaztea. Hauek dira arlo horiek:

A. Etxebizitza-erabilera ezartzea, 3. eta 5. artikuluetan aipatzen diren lokalei eta/edo eraikin-solairuei.

B. Besteak beste 6. artikuluan aipatzen diren lursailetan eta eraikinetan lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketak baimentzea.

2. artikulua. Ordenantzaren dokumentuak eta dokumentu horien eta dokumentu horietako proposamenen eragin arautzailea.

1. Ordenantza honek dokumentu hauek ditu:

- * «1. Memoria» dokumentua.
- * «2. Ordenantza» dokumentua.
- * «3. Planoak» dokumentua.

2. 1. Memoria dokumentuaren eta bertako proposamenen helburua gainerako dokumentuetan bildutako proposamenei buruz informatzea da, eta, aldi berean, proposamen horiek arrazoitzea eta interpretatzea.

3. 2. Ordenantzak dokumentua eta bertako proposamenak, berriz, arauemaileak dira.

4. 3. Planoak dokumentuari dagokionez, ostera:

* I. Hiri-lurzorua mugak izeneko planoak eta bertako proposamenek informazio-izaera dute, era horretako lurra mugatzeari dagozkion xedapenei dagokionez, eta arauemaileak dira, aipatutako hiri-lurzorua horretan ordenantza honen eraginpeko esparruaren barruko nahiz kanpoko zatiak identifikatzeari dagokionez.

* II. 1 eta 2 zonen mugak izeneko planoak eta bertako proposamenak arauemaileak dira.

Y en atención a su categorización de una u otra manera, los propietarios de los terrenos afectados han de cumplir las obligaciones asociadas a una y otra categoría, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente. Estas obligaciones son objeto de regulación en el artículo 11 de esta Ordenanza.

Por último, todas esas actuaciones de autorización de nuevas viviendas se condicionan a la obtención de las correspondientes licencias municipales de autorización de dicho uso, de ejecución, en su caso, de las obras proyectadas con ese fin, y de primera utilización, además de al cumplimiento de los deberes antes comentados. Los criterios formales de intervención a ese respecto son los regulados en los artículos 12 y 13 de esta Ordenanza.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La determinación, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 25 de junio de 2010, 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.

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. Memoria».
- * Documento «2. Ordenanza».
- * Documento «3. Planos».

2. El documento «1. Memoria» 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. Por su parte, del documento «3. Planos»:

* El plano «I. Delimitación del suelo urbano» 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.

* Los planos «II. Delimitación de la zona 1 y 2» y sus propuestas tienen carácter normativo.

BIGARREN KAPITULUA. BEHE-SOLAIRUEI ETA
BEHEGAINEI
ETXEBIZITZA-ERABILERA
EMATEKO BAIMENAREN
BALDINTZA OROKORRAK

3. artikulua. *Ordenantzaren aplikazio-esparrua, behe-solairuei nahiz behegainei etxebizitza-erabilera emateko baimenei dagokienez.*

1. Ordenantza honetan gai horretaz egindako xedapenak artikuluko honen 2. eta 3. ataletan aipatzen diren lokaletan eta/edo eraikin-solairuetan aplikatzekoak dira.

2. Aipatutako lokalek eta/edo eraikin-solairuek jarraian adierazten diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten lur-sailetan eta eraikinetan egon behar dute kokatuta:

A. Hiri-lurzorutzat sailkatutako lurretan egon behar dute. Plan Orokorra dagokion kalifikazio xehakaturako araubidea zehazten du lur horietarako, bai zuzenean bai Plan hori zehaztu eta indarrean sartu aurretik sustatutako plangintza finkatuta, baldin eta haren xedapenak ordenantza honetakoekin bateragarriak badira.

B. Hirigintza-kalifikazio xehakaturako, lursail horiek bizitegi-lursailtzat («a» motako lursailtzat) izendatuta egon behar dute, aurreko A atalean aipatutako hirigintza-plangintzan.

C. Aipatutako bizitegi-lursailtzat kokatuta egoteaz gain, beste baldintza hauek ere bete behar dituzte aipatutako eraikinek, besteak beste:

a) Bizitegi-erabileretara zuzenean eta lehentasunez zuzentzea, horietan beste erabilera batzuk baimentzearen kalterik gabe.

Bizitegi-erabileretara lehentasunez zuzendutako eraikuntzat hartuko dira goi-solairu guztietan edo gehienetan xede hori duten eraikuntzak.

Aitzitik, ez dira halakotzat joko aurreko erabilera horien erabilera osagarrietara edo gehigarrietara zuzentzen diren lur-sailetan dauden eraikuntzak.

b) Hirigintza-plangintzaren bidez finkatuta egotea eta haren xedapenekin bat etortzea.

Erabat halakotzat jotzen direnez gain, finkatutzat eta plangintzarekin bat datozen eraikuntzat jotzen dira beste hauek ere: Plangintza horrekin bat ez datorren elementu edo zatiren bat duten eraikinak (oro har baimendutako solairu-kopurua baino gehiago, etab.), baldin eta indarrean dagoen plangintzak elementu edo zati hori ezabatzea ordeztearekin eta/edo eraikina osoki eraberritzearekin lotzen badu. Harik eta era horretako jarduketak gauzatzen ez diren artean, kapitulu honetan araututako xedapenak aplikatu beharko dira haien eraginpeko eraikin horien solairuetan.

3. Era berean, aipatutako lokal eta/edo eraikin-solairu horiek aipatutako lursailtzat eta eraikinetan kokatuta egiteaz gain, beste baldintza hauek ere bete behar dituzte:

A. Indarrean dagoen plangintzaren bidez finkatuta egon behar dute, eta ez dute haien eraginik jasan behar.

B. Behegaintzat edo behe-solairutzat joak izateko bete beharreko baldintzak bete behar dituzte, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2.1. Hirigintza Arau orokorrak dokumentuaren 55. artikuluan halakoentzat ezarritako irizpideekin bat etorriz. Hain zuzen ere, sestra-lerroaren gainetik edo azpitik gutxi gorabehera 1,20 m-ra dauden solairuak joko dira behe-solairutzat.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES
DE AUTORIZACIÓN DEL USO
DE VIVIENDA EN PLANTAS
BAJAS Y DE ENTRESUELO

Artículo 3. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo.

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 parcelas y edificaciones que cumplan la totalidad de las condiciones que se indican a continuación:

A. Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano para los que el mencionado Plan General define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento promovido con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de dicho Plan, 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 (parcelas de tipología «a») 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.

No se considerarán como tales las edificaciones ubicadas en las citadas parcelas destinadas a usos auxiliares o anejos de las anteriores».

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 (plantas por encima de las autorizadas con carácter general; etc.), 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, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 55 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan General de Ordenación Urbana. En concreto, se considerará 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.

Horrez gain, eraikin horietako sotoek eta erdisotoek baldintza horiek ez dituztela betetzen joko da, ondorio guztietarako.

C. Etxebizitza-erabilera izan dezaten, baldintza eta ezaugarri material egokiak izan behar dituzte, aplikazioko xedapenetan ezarritako irisgarritasunarekin, bizigarritasunarekin, neurriak ezartzearekin eta programarekin lotutako betekizun teknikoak betetzeko, indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta ordenantza hau berau barne.

4. Aipatutako Plan Orokorrean, plangintza bereziaren formulazioa xehatu da zenbait eremu eta azpieremutarako, eremu horien kalifikazio xehakutako araubidea zehazte aldera. Eremu eta azpieremu horietan eta hiri-lurzorutzat sailkatzen diren lurretan kokatuta dauden eraikinetako —lehendik badiren eta/edo eraikin berrietako— behegainen nahiz behe-solairuen tratamendu- eta erabilera-araubidea plangintza berezi horietan zehaztutakoa izango da, izan plangintza hori formulazio berria duena, izan lehenagoko bat aldatzearen emaitza.

Horren harira, CE.02 Portua eta CE.03 Alde Zaharra eremuetan kokatutako aipatu solairuen tratamendu-araubidea haieran aplikatu beharreko plangintza berezian ezarritakoa izango da.

Era berean, lehendik badiren eta/edo lurzoru urbanizagarrian antolatzen diren eraikinetan kokatutako aipatu lokalen eta/edo solairuen tratamendu- eta erabilera-araubidea indarrean dagoen plangintza partziallean eta/edo bertan sustatu beharreko plangintzan zehaztutakoa izango da. Araubide hori bera aplikatuko da, xedapen horiek gauzatu eta horren ondorioz eragindako lurrek hiri-lurzorutzat sailkatzeko baldintzak bete ondoren ere.

Hipotesi horietan guztietan, plangintza xehakatu horrek ezarritakoari lotuko zaio. Aipatu eraikin-solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeari dagokionez, plangintza horren xede den eremuan edo azpieremuan ordenantza honen xedapenak —osorik edo partzialki— aplikatzea nahiz ez aplikatzea xeda dezake plangintza horrek berak.

5. Ordenantza honen eraginpeko esparruan txertatutako a.40 Garapen txikiko bizitegi-zona tipologiako lursailetan, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan haietarako ezarritako xedapenak izango dira aplikatzekoak, edozein kasutan, eta bereziki, dokumentu honetan ezarritakoarekin kontraesanen bat sortzen denean.

4. artikulua. Murrizketak, ordenantza honen arabera behe-solairuei eta behegainei etxebizitza-erabilera ezartzean.

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

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

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

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

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

Complementariamente, se entenderá a todos los efectos que no reúnen esas condiciones las plantas de sótano y de semisótano de dichas edificaciones.

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.

4. El régimen de tratamiento y uso de las plantas de entre-suelo y baja ubicadas en edificaciones existentes y/o nuevas que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbano y ubicados en ámbitos o subámbitos para los que el referido Plan General prevé la formulación de planeamiento especial a los efectos de la determinación de su régimen de calificación pormenorizada, será el definido en dicho planeamiento especial, tanto sea éste de nueva formulación, como resultado de una modificación de otro preexistente.

En esa línea, el régimen de tratamiento de las plantas mencionadas, ubicadas en los ámbitos «CE.02 Puerto» y «CE.03 Parte Vieja», será el establecido en el planeamiento especial de aplicación en los mismos.

De igual manera, el régimen de tratamiento y uso de los citados locales y/o plantas ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en el suelo urbanizable será el definido en el planeamiento parcial vigente y/o a promover en el mismo. Ese régimen será de aplicación incluso con posterioridad a la ejecución de sus previsiones y a que, como consecuencia de ello, los terrenos afectados reúnan la condición para su clasificación como suelo urbano.

En todos esos supuestos se estará a lo que establezca dicho planeamiento pormenorizado, que, a los efectos de la autorización del uso de vivienda en las citadas plantas de edificación, podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de las previsiones de esta Ordenanza en el correspondiente ámbito o subámbito objeto del mismo.

5. En las parcelas de tipología «a.40 Residencial de Bajo Desarrollo» integradas en el ámbito de afección de esta Ordenanza serán de aplicación, en todo caso y en particular en los supuestos de contradicción con lo establecido en este documento, las previsiones fijadas para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 4. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas de entresuelo y baja objeto de esta Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

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

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

HIRUGARREN KAPITULUA. BESTE ERAIKIN-SOLAIRUEN ETXEBIZITZA-ERABILERARAKO BAIMENAREN BALDINTZA OROKORRAK

5. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua, beste eraikuntza-solairuei etxebizitza-erabilera emateko baimenari dagokionez. Erabilera horretarako baimenaren baldintza orokorrak.

Atal horren edukia doitzeta eta honela uztea proposatzen da:

1. Kapitulu honetako aurreikuspenen eraginpean dagoen esparrua bat dator honako baldintza guztiak eta bakoitza betetzen dituzten eraikuntzako solairuekin:

A. Aurreko 3. artikuluan aipatutakoaz bestelako eraikuntza-solairuak dira, betiere artikulua horretan bertan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailetan eta eraikuntzetan sestra gainean kokatzen direnak.

B. Horietan etxebizitza-erabilera ezartzeak bat etorri beharko du Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako hirigintza-erregimenarekin, baina ez Plan hori indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoarekin. Testuinguru horretan, bizitegi-az bestelako erabileretara zuzendu beharko dira.

C. Ordenantza hau indarrean jartzen den unean, bizitegi-az bestelako erabileretara zuzendu beharko dira, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzaren arabera.

2. Solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan horrelako solairuetan erabilera hori ezartzeko zehazten diren baldintza orokorrak dira.

3. Hirigintza ondarearen katalogoan txertatutako bizitegi-eraikinen solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko, aurreko 4. artikuluan 3. atalean ezarritako baldintzak bete behar dira.

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

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

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

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 el Plan General de Ordenación Urbana, pero no así con el establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Plan, 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 Plan General de Ordenación Urbana».

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.

3. Su implantación en plantas emplazadas en edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio se entenderá supeditada al cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 del anterior artículo 4.

LAUGARREN KAPITULUA. LEHENDIK BADIREN
ETXEBIZITZAK
BANATZEKO
JARDUKETETARAKO
BAIMENEN BALDINTZA
OROKORRAK

6. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua, lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketetarako baimenei dagokienez. Baimenaren baldintza orokorrak.

1. Jarraian azaltzen diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eraikinek eta/edo haien zatiek osatzen dute lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko helburuz ordenantza honetan egiten diren proposamenek eragindako esparrua:

A. Espresuki hiri-lurzorutzat jotzen diren lurretan kokatutako lursailetan eta/edo eraikinetan egon behar dute. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak lur horientzat dagokion kalifikazio xehakatuak araubidea zehazten du, bai zuzenean bai aurrez sustatutako era horretako plangintza finkatuz.

B. Lursail eta eraikin horiek, bai eta haietako solairuen artean etxebizitzak zatikatzeko proposamenek eragindakoez ere, finkatuta egon behar dute, eta bizitegi-erabilerarakoak izan, indarreko hirigintza-plangintzan.

C. Eragindako etxebizitzek indarreko plangintzaren bidez finkatuta egon behar dute, eta lehendik baduten etxebizitzakopurua baino handiagoa edukitzeko aukera izan behar dute, hirigintza-plangintza aplikagarrian etxebizitzaren batez besteko tamaina eta baimendutako etxebizitzakopurua arautzeko ezarritako irizpideekin bat etorritik.

2. Kasu bakoitzean, hirigintza-plangintza aplikagarrian ezarritako xedapenetatik ondorioztatzen den gehieneko etxebizitzakopurua baimendu ahal izango da.

3. Ateratzen diren etxebizitzak guzti-guztiek ordenantza honen bigarren tituluan ezarritako baldintza materialak eta teknikoak bete behar dituzte.

4. Hirigintza ondarearen katalogoan txertatutako bizitegi-eraikinen solairuetan lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketak baimentzeko, aurreko 4. artikularen 3. atalean ezarritako baldintzak bete behar dira.

BIGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENDU ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

7. artikulua. Ordenantza honen eraginpeko behe-solairuei eta behegaineri etxebizitzakopurua emateko baimenaren eta ezarpenaren baldintza teknikoak.

1. Irizpide orokorrak.

Artikulu honen xede diren lokaletan eta/edo eraikin-solairuetan etxebizitzakopurua baimentzeko, lege-xedapenetan, hirigintza-plangintzan, bereziki, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta, batez ere, ordenantza honetan oro har ezarritako baldintza urbanistikoak, materialak eta teknikoak bete behar dira.

2. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina ez da inoiz izango 35 m² (erabilgarri) baino txikiagoa, esekitegia alde batera utzita.

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 el Plan General de Ordenación Urbana define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada, bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento de esa naturaleza promovido con anterioridad.

B. Dichas parcelas y 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.

4. La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes emplazadas en edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio se entenderá supeditada al cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 del anterior artículo 4.

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 el Plan General de Ordenación Urbana, 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 35 m² (útiles), excluido el tendadero.

3. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Ordenantza honen xede diren jarduketan testuinguruan baimen daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua irizpide hauen osoko aplikazioaren emaitza izango da:

* Etxebizitzen batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak (2.1. Hirigintza Arau Orokorrek dokumentuaren 61. artikulua).

* Gehieneko etxebizitza-kopuru bat gaitzeko xedapen arauemaileak, baldin eta xedapen horiek hirigintza-plangintza aplikagarrian zehazten badira.

* Etxebizitza-erabilera baimentzeko gainerako baldintza teknikoaren aplikazioa.

4. Etxebizitzarako sarbidea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak.

A. Baldintza horiek zehazte aldera, eragindako lokalak eta/edo eraikin-solairuak bi zona-modalitate hauetan banatzen dira:

a) 1. zona.

Ordenantza honen 3. Planoak dokumentuko II. 1 eta 2 zonen mugak planoetan izen horrekin berarekin mugatu eta zehaztutako zona. Bertan, plano horretan adierazitako esparruak, azpiesparruak eta/edo lursailak txertatzen dira.

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 la aplicación global de los siguientes criterios:

* Las condiciones reguladoras del tamaño promedio de las viviendas, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana (artículo 61 del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

* Las previsiones reguladoras de la habilitación de un número máximo de viviendas, siempre que las mismas estén determinadas en el planeamiento urbanístico de aplicación.

* La aplicación de las restantes condiciones técnicas de autorización del uso de vivienda.

4. Acceso a la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Condiciones generales de privacidad y seguridad.

A. A los efectos de la determinación de esas condiciones, los locales y/o plantas de edificación afectados se integran en las dos modalidades de zonas siguientes:

a) Zona 1.

Se corresponde con la zona delimitada e identificada con esa misma denominación en los planos «II. Delimitación de las zonas 1 y 2» incluido en el documento «3. Planos» de esta Ordenanza. Se integran en ella los ámbitos, subámbitos y/o parcelas reflejados en ese plano.

b) 2. zona.

Ordenantza honen 3. Planoak dokumentuko II. 1 eta 2 zonen mugak planoetan izen horrekin berarekin mugatu eta zehaztutako zona. Bertan, plano horretan adierazitako esparruak, azpiesparruak eta/edo lursailak txertatzen dira.

Edozein kasutan, zentzu hertsian, aurreko 3. artikuluan azaldutako baldintzak betetzen dituzten bizitegi-lursailak soilik jo behar dira zona horretakotzat.

B. 1. zonan kokatzen diren eraikuntzetako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko bada, honako irizpide hauetara egokitu beharko da:

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

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

Horrez gain, etxebizitzaren barruko lurzorua eta dagozkion baoren leiho-ertzaren artean gehienez 1.40 metroko aldea egongo da altueran.

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

— Ez dira aintzat hartuko edo zenbatuko lur gainean erabilerarik gabeko zortasunaren mende dauden espazio pribatuak.

— Proiektatutako etxebizitza berriaren fatxadetan ez dira aintzat hartuko eta/edo baimenduko atzeraemanguneko soluzioak, betiere eraginpean dagoen lokala eta/edo solairua kokatzen den gaur egungo eraikinaren benetako lerrokatutako dagozkionez.

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

Bestalde, gutxienez honako baldintza hauek betetzen badira ulertuko da zortasun horiek daudela: Behar bezala formalizatuta eta erregistratuta badaude; formalizatuta eta erregistratuta ez dauden arren, zortasuna aurreikusita badago, bai eraikuntza ekarri zuen hiri-plangintzan, bai sustatutako eraikuntza-proiektuan, bai horietan bietan; horretarako egokia den edozein mekanismoaren bitartez egiazta badaiteke zortasun horien existentzia, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Baldintza bat edo bestea aplikatzekoak izango dira espazio publikoetara ematen duten fatxada guztietan eta/edo, titulartasun pribatukoak izanik, gainazalean erabilera publikoko zortasunaren eraginpean dauden eraikuntzaren fatxada guztietan.

Eskakizun horiek betetzeaz salbuetsita daude I. zonan kokatzen diren lursailak eta eraikuntzak, zeinatan indarrean dagoen hiri-plangintzak lokal eta/edo solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzen duen, lehentxeago azaldutakoez bestelako baldintzetan.

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

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

b) Zona 2.

Se corresponde con la zona delimitada e identificada con esa misma denominación en los planos «II. Delimitación de las zonas 1 y 2» incluido en el documento «3. Planos» de esta Ordenanza. Se integran en ella los ámbitos, subámbitos y/o parcelas reflejados en ese plano.

En todo caso, en un sentido estricto, únicamente se han de considerar integradas en esas zonas las parcelas residenciales que cumplan las condiciones expuestas en el anterior artículo 3.

B. La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación emplazados en la zona 1 se ha de adecuar a los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

— No se considerarán y/o autorizarán soluciones de 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.

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

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

Una u otra condición serán de aplicación en todas las fachadas de la edificación afectada en cada caso que den frente a espacios públicos, y/o, siendo de titularidad privada, estén afectados por servidumbres de uso público en superficie.

Se exceptúan del cumplimiento de esos requisitos las parcelas y edificaciones ubicadas en la zona 1 en las que el planeamiento urbanístico vigente autoriza el uso de vivienda en los referidos locales y/o plantas de edificación, en condiciones diversas a las antes expuestas.

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) Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetarako sarbidea bermatzeko eta etxebizitzaren argiztapen- eta aireztatze-baldintzak optimizatzeko, aipatu hutsuneetako barlasaia ezingo da egon 1 m baino gutxiagoko edo 1,40 m baino gehiagoko altueran, etxebizitzaren barrualdetik –zehazki, barrualdearen akaberrako zorutik– neurtuta.

d) Lehendik badiren etxebizitzak, bere garaian orduko indarreko hirigintza-plangintzan zehaztutako irizpideekin bat etorri eta aurrez zegokion udal-lizentzia lortuta ezarritakoak, finkatu egingo dira, nahiz eta ez bete aurreko baldintzen bat.

Baldin eta ordenantza honen araupean 1.º zonan diren bizitokitarako eraikinetako beheko solairuetan eta behegainetan etxebizitzak jartzeko baimena izateko eskatzen den altuera etxebizitza eta solairu horien forjatutik eta/edo zorutik neurtu behar bada, solairu horietan ordenantza hau indarrean sartzeko unean zen forjatua eta/edo zorua besterik ez da hartuko kontuan denerako (dela leiho-barrenaren altuerarako, dela zorutik leiho-barrenera bitarteko altuerarako, dela beste edozertarako).

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

C. 2. zonan kokatzen diren eraikuntzetako lokaletan eta/edo solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko bada, honako irizpide hauetara egokitu beharko da:

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

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

b) Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetarako sarbidea bermatzeko eta etxebizitzaren argiztapen- eta aireztatze-baldintzak optimizatzeko, aipatu hutsuneetako barlasaia ezingo da egon 1 m baino gutxiagoko edo 1,40 m baino gehiagoko altueran, etxebizitzaren barrualdetik –zehazki, barrualdearen akaberrako zorutik– neurtuta.

6. Bizigarritasun-baldintzak.

A. Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa honako pieza hauek osatuta dago: Egongela, sukaldea eta jangela, logela bikoitza eta bainugela, gutxienez konketa, komuna eta dutxa izango duena.

Sukaldea eta egongela-jangela pieza bakar batean elkar daitezke, egongela-sukaldea-jangela deritzana.

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

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 inferior a 1 metro ni 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.

Siempre que la autorización del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo de edificaciones residenciales afectadas por la Ordenanza y emplazadas en la zona 1 esté condicionada al cumplimiento de medidas que tengan como referencia el forjado y/o suelo interior de dichas vivienda y plantas de edificación, se considerará como tal, exclusivamente y a todos los efectos (altura del alféizar; diferencia de altura entre el suelo y el alféizar; etc.), el forjado y/o suelo existente en esas plantas en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza.

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

C. La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación emplazados en la zona 2 se ha de adecuar a los siguientes criterios:

a) 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.

b) 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 inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.

6. Condiciones de habitabilidad.

A. Programa mínimo.

El programa mínimo de la vivienda es el conformado por las diversas piezas siguientes: Estancia, cocina y comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha como mínimo.

Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-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, de acuerdo con lo determinado tanto en el referido Plan General como en las Ordenanzas vigentes. Esos espacios serán como mínimo los destinados a estancia o estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

B. Logelen eta gelen gutxieneko neurriak:

- * Egongela: 12,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du.

- * Egongela-jantokia: 14,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du.

- * Egongela-sukaldea-jantokia: 18,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du.

- * Sukalde independentea: 5,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 1,60 m-ko zabalera izan behar du.

- * Sukalde-jantokia: 7,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 1,60 m-ko zabalera izan behar du.

- * Logela nagusia: 10,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 2,60 m-ko zabalera izan behar du.

- * Logela bikoitza: 10,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 2,60 m-ko zabalera izan behar du.

- * Bakarkako logela: 6,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 2,00 m-ko zabalera izan behar du.

- * Bainugela osatua: 3,50 m²(u).

- * Bainugela: 2,40 m²(u).

Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatze aldera, egongelako, egongela-jantokiko edo egongela-sukalde-jantokiko gutxienez 3,00 m-ko zirkuluak ukitzaila izan behar du kanpoko fatxadako planoarekiko. Era berean, logelatarako eta egongelatarako utzitako gelen gutxieneko neurria fatxadako planoan bete behar da, gutxienez. Horrez gain, dagokion zabalera gela horien luzeraren gutxienez 3,00 m-tan mantendu behar da, baldin eta egongela, egongela-jantokia edo egongela-sukalde-jantokia bada, eta gutxienez 2,60 m-tan, logela bada. Bietan onartzen da estugune zehatz bat edo beste egotea, egituraren edo instalazioen zutabeen kokapena dela-eta.

C. Zenbait eremuren gutxieneko zabalera:

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

- * Korridoreak eta igarobideak: 0,95 m.
- * Etxebizitza barruko eskailerak: 0,80 m.
- * Esekilekua: 1,50x0,85 m.

D. Gutxieneko altuera librea:

- * Fatxadan.

Eragindako lokalak eta/edo eraikin-solairuak 2,50 m-ko gutxieneko altuera izan beharko dute fatxadan, guztia sestra gainean, gutxienez eraikinaren fatxadetako batean. Horren harira, bai kanpoko fatxadak bai etxadiaren patorako fatxadak jotzen dira eraikinaren fatxadatzat. Aipatutako gutxieneko altuera aipatu fatxadari aurrea ematen dion eragindako lokal edo gune osoan izan behar duela ulertuko da.

- * Etxebizitzaren barrualdean.

Sukaldearen, egongelaren, jantokiaren eta logelen gutxieneko altuera 2,50 m-koa izango da, eskatzen den azalera erabilgarriaren gutxienez %70ean. Gainerakoan, 2,25 m-koa izan

B. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

- * Estancia o sala de estar: 12,00 m²(u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.

- * Estancia-comedor: 14,00 m²(u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.

- * Estancia-cocina-comedor: 18,00 m²(u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.

- * Cocina independiente: 5,00 m²(u).

Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.

- * Cocina-comedor: 7,00 m²(u).

Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.

- * Dormitorio principal: 10,00 m²(u).

Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.

- * Dormitorio doble: 10,00 m²(u).

Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.

- * Dormitorio individual: 6,00 m²(u).

Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,00 m.

- * Baño completo: 3,50 m²(u).

- * Aseo: 2,40 m²(u).

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 estancia, estancia-comedor o estancia-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 estancia, estancia-comedor, estancia-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 que se indican a continuación será la siguiente:

- * Pasillos y espacios de paso: 0,95 m.
- * Escaleras interiores de vivienda: 0,80 m.
- * Tendedero: 1,50x0,85 m.

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 la cocina, la estancia, el comedor y los dormitorios será de 2,50 m al menos en un 70% de la superficie útil mínima exigida, pudiendo ser en el resto de

daiteke. Gainerako geletan (bainugeletan, garbigeletan, korridoreetan eta biltoki txikietan), 2,25 m-ra murriztu ahal izango da kasu guztietan.

E. Sabaiondoak gauzatzeko baldintzak:

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

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

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

Bestalde, azalera hori kontuan hartu ahal izango da etxe-bizitzaren gelak barne hartzean, horri dagokionez artikul-u honen aurreko ataletan zehaztutako baldintzak betez.

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

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

F. Argiztatze- eta aireztatze-baldintzak:

* Egongelara zuzentzen den piezak, haren edozein moda-litatetan, bao irekiak izango ditu kanpoko fatxadara edo etxad-i-patoria, eta aurrean gutxienez 8 metroko diametroko zirkulu bat egin ahal izango den espazioa izan beharko du, betiere bao horietakoren baten ardatz bertikalean fatxadako planoarekiko tangentea, eta, patio horri dagokionez, gutxienez 100 m²-ko azalera izango du.

* Pertsonak denbora luzez egotera zuzenduko diren gai-nerako pieza guztiek —sukaldeak, jangelak eta logelak— airezta-tzeko eta argiztatze naturalerako baoak izango dituzte, eta bao horiek zuzenean irekiko dira kanpoko fatxadara, etxad-i-patoria edo barne-patoria. Hiri-plangintzan eta indarrean dauden ordenantzetan horietarako ezarritako dimentsioak bete beharko dira, betiere azken patio horietarako ondoren azaltzen diren doikuntzekin:

— Ordenantza honen eraginpean dauden behe-solairuetan eta behegainetan etxebizitza-erabilera baimentzean, ez da baldintza izango goiko solairuetan egon daitezkeen barne-patioak behe-solairu edo behegain horien zoruraino luzatu behar izatea.

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.

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 / Estancia / Comedor / Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte, conforme al Artículo «2.2» de las Ordenanzas Complementarias de Edificación.

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

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

Por su parte, dicha superficie sí podrá ser considerada a los efectos de albergar las distintas piezas de la vivienda, cumpli-mentando los requisitos establecidos a ese respecto en los ante-riores 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, exclu-sivamente, 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 preexis-tentes, su consolidación y mantenimiento en el marco de la vivienda proyectada requerirá el cumplimiento de las condicio-nes anteriores. En el caso de no cumplirse esas condiciones deberá ser adaptado a las mismas o eliminado.

F. Condiciones de iluminación y ventilación:

* La pieza destinada a estancia o sala de estar, en cual-quiera de sus modalidades, tendrá huecos abiertos a fachada exterior o patio de manzana, dando frente a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 8 m de diámetro, tan-gente al plano de fachada en el eje vertical de alguno de dichos huecos, y que, en lo referente a dicho patio, cuente con una superficie mínima de 100 m².

* Las restantes piezas destinadas a la estancia prolongada de personas -cocina, comedor y dormitorio- tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente a fachada exterior, patio de manzana o patios interiores cum-pliendo las dimensiones establecidas a ese respecto en el plane-amiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes, con los rea-justes que, en lo referente a esos últimos patios se exponen a continuación:

— La autorización del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza no se entenderá condicionada a la preceptiva prolongación hasta el suelo de las mismas del o de los patios interiores existentes, en su caso, en las plantas superiores.

— Edozein arrazoi dela kausa, patio hori planteatutako jardunaren eraginpean dagoen lokalaren lurzoruraino luzatzea aurreikusten bada, luzapen hori aurretik dagoen patioaren ezaugarrietara eta baldintzatzaileetara egokitu beharko da (dimentsioak, oin-planoko okupazioa eta abar), eta ez da aginduzkoa izango indarrean dauden Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan arlo horretan ezartzen diren baldintzak betetzea.

* Logela bakoitzaren bao guztien azalerak, gutxienez, dagozkien piezen oin-planoko azaleraren zortziren baten (1/8) balioidea izan beharko du, eta, edonola ere, 1,00 m²-tik gorakoa. Bao horiek haien azaleraren heren batean (1/3) gutxienez izango dira erabilgarri. Logelak eta egongelak aireztatzeko baoek, bestalde, pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko aukera emango duen beste edozein sistema izango dute.

* Komunek gutxienez 0,40 m²-ko aireztatze-baoak izango dituzte. Indarrean dauden Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan edo Eraikuntzako Kode Teknikoan ezartzen diren aireztatze-sistemetak batekin ordezkatu ahal izango dira bao horiek, eta eraikuntza-fatxadara atera ahal izango dira.

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

* Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte aireztatze-baldintzek.

G. Eremu berezituen eta beste elementu batzuen antolaketa funtzionala:

* Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.

* Logelak ere barruti independenteak izango dira, salbu eta logela bakar bat bada; halakoetan, baimenduta dago egongelarekin bateratuta gaitzea.

* Logela guztiek sarrera izan beharko dute barruko zirkulazio-eremuetatik edo egongelatik; ezingo da, inolaz ere, beste logela batetik edo sukaldetik soilik sartu.

* Garbigeletarako edo bainugeletarako sarbidea ere zirkulazio-eremuetatik egingo da; garbigela bat baino gehiago badago, ordea, eta batek baldintza horiek betetzen baditu, gainerakoak logeletan sar daitezke, eta sarrera haietatik izan dezakete.

* Ez da baimentzen arraskan zaborraren birringailurik instalatzea, ez eta gorozkiak birrintzeko motor edo mekanismo-dun komun-ontzirik ere.

* Gasezko sukalde bat jartzeko behar diren baldintzak betetzerik ez dagoenean (horretarako behar diren hodiak ez daudelako edo beste edozein arrazoiengatik), sukalde elektriko bat instalatu beharko da.

* Gasezko berogailu-galdara bat jartzeko behar diren baldintzak betetzerik ez dagoenean (horretarako behar diren hodiak ez daudelako edo beste edozein arrazoiengatik), xede

— En el supuesto de que, por cualquier razón, se prevea la prolongación del referido patio hasta el suelo del local afectado por la actuación planteada, dicha prolongación se adecuará a las características y condicionantes del patio preexistente (dimensionamiento, ocupación en planta, etc.), sin que resulte preceptivo el cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en las vigentes Ordenanzas Complementarias de Edificación.

* La superficie del conjunto de los huecos de cada habitación será, como mínimo, equivalente a 1/8 de la superficie en planta de las piezas correspondientes y en todos los casos mayor de 1,00 m². Esos huecos serán practicables al menos en 1/3 de dicha superficie. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.

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

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

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

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 la estancia-sala de estar.

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

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

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

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

* Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de calderas de calefacción a gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesari-

horretarako beste sistemaren bat instalatu beharko da, errekontza-keen irteerarik behar ez duena.

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

H. Esekilekuak.

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

7. Iragazgaizte-baldintzak, isolamendu termikoko baldintzak eta soinugabetze-baldintzak.

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

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

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

8. Eragindako eraikinen eta fatxaden kanpoaldearen tratamendu-baldintzak.

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

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

Aurkezten den proiektuan grafikoki agertu eta frogatu beharko da, eragindako eraikinen fatxada guzti-guztietan betetzen direla baldintza horiek. Horrez gain, proiektatutako eraikinen argazki eguneratuak aurkeztu beharko dira, proiektatutako antolaera eta proposatutako materialak justifikatzeko.

rios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), deberá proceder a otros sistemas con ese fin, que no requieran salidas de humos de combustión.

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

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

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

El proyecto que se aporte deberá reflejar y acreditar gráficamente, para todas y cada una de la totalidad de las fachadas de la edificación afectada, la justificación del cumplimiento de esas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, con el fin de jus-

Justifikazio horri dagokionez, eragindako lokalaren eraikin-solairu osoaren edo guztien justifikazioa egin behar da, baita beste solairuetakoekin bat ez datozen lokalena ere.

9. Aipatutako lokaletan eta/edo eraikin-solairuetan lehen-dik badiren etxebizitzak finkatzea.

Aipatutako lokaletan eta/edo eraikin-solairuetan ordenantza hauek onartu aurretik baziren etxebizitzak —eraikitzean indarrean zegoen plangintzan ezarritako xedapenekin bat etorritik gaituak eta aipatu Plan Orokorraren bidez finkatuak— egungo baldintzetan baliozkotuta geratzen dira, nahiz eta ez bete ordenantza hauetan ezarritako baldintzetako bat edo beste.

10. Babestutako etxebizitzaren araubideari lotutako etxebizitzaren baldintzak.

Ateratzen diren etxebizitzak babes ofizialeko araubideari edo udal-etxebizitza tasatuaren araubideari lotzen bazaizkie, halako etxebizitzak arautzeko xedapen espezifikoetan (babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak; udal-etxebizitza tasatua arautzeko udal-ordenantza) ezartzen diren baldintza teknikoak eta materialak bete beharko dira. Horrez gain, ordenantza honetan gai horiek arautzeko ezarritako xedapen arauemaileak aipatu etxebizitzetan modu gehigarrian aplikatzekoak izango dira, aurrekoekin bateragarriak diren neurrian.

Edonola ere, baldintza horiekin batera, aplikagarriak izango dira artikulua honen bidez honako gai hauetarako ezarritako gainerako baldintzak ere: Irizpide orokorrak; etxebizitzaren gutxieneko tamaina; etxebizitzaren batez besteko tamaina; pribatutasun- eta segurtasun-baldintza orokorrak; fatxadaren gutxieneko altuera libre; eta baldintza horiekin bateragarriak diren beste edozein.

8. artikulua. 5. artikuluan aipatutako eraikin-solairuei etxebizitza-erabilera emateko baimenaren eta erabilera horren ezarpenaren baldintza teknikoak.

5. artikuluan aipatutako lokaletan eta/edo eraikin-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, gai horretan aplikatzekoak diren xedapenetan halako solairuetan erabilera hori ezartzeko zehaztutako baldintza tekniko orokorrak bete beharko dira.

9. artikulua. Lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketetarako baimenen baldintza teknikoak.

Lehendik badiren etxebizitzak zatikatzeko jarduketak baimentzeko, hau bete behar dute ateratzen diren etxebizitza guzti-guztiek:

* 7. artikuluan ezarritako baldintza teknikoak, baldin eta eragindako etxebizitzak behe-solairuan edo behegainean kokatuta badaude.

* Gai horretan aplikagarriak diren xedapen orokorretan ezarritako baldintza teknikoak, baldin eta aipatutako jarduketak behe-solairuez eta behegainez besteko eraikin-solairuetan eragiten badute.

Justifikazio horri dagokionez, eragindako lokalaren eraikin-solairu osoaren edo guztien justifikazioa egin behar da, baita beste solairuetakoekin bat ez datozen lokalena ere.

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 General, 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.

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen bien al régimen de protección oficial, bien al de las viviendas tasadas municipales, se deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial; ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal). 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 anterior artículo 5.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación mencionados en el anterior 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 las Ordenanzas municipales, siempre que las referidas actuaciones incidan en plantas de edificación diversas de la planta baja y de entresuelo.

HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA
ETA ETXEBIZITZEN TITULARREN HIRIGINTZA-
BETEBEHARRAK

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

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

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

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

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

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

11. artikulua. Eragindako jabeen eta/edo titularren bete-beharrak.

1. Irizpide orokorrak.

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

2. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

A. Eraikigarritasun haztatuaren aipatutako gehikuntza eta horren ondorioz lurrei dagokien kategorizazioa justifikatze aldera, batetik lehenetik erabilerari eta bestetik proiektatu- tako etxebizitza-erabilerari erabileren dagozkien haztatze- koefizienteak aplikatzetik eratortzen denaren menpe egongo da, besteak beste. Proiektatutako etxebizitza-erabilerari dagokio- nez, bereizi egingo da babes ofizialeko araubideari ala sustapen librekoari lotuta dagoen, horri buruz ordenantza honetan zehaz- ten diren irizpideekin bat etorritik.

Horren harira, lehenetik badiren etxebizitzaren kopurua gehi- tzen duen edozein jarduketetan dagokion haztatze-koefizientea (zehatzago esateko, hari lotutako lurzoru urbanizatuaren era- gin-balioa) %5 handitzen dela joko da, ateratzen den etxebizi- tza-unitate bakoitzeko, eta gehieneko %25 arte, Hiri Antola- menduko Plan Orokorrean ezarritakoari jarraituz.

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 conce- didas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

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

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

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

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 ten- drá 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 afec- tados.

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 consi- guiente categorización de los terrenos se estará, entre otros extremos, a lo que resulte de la aplicación de los correspon- dientes 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 pro- tección oficial o de promoción libre, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en esta Ordenanza.

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

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

3. Hiri-lurzoru finkatutzat sailkatutako lurren jabeen bete-beharrak.

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

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

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

A. Betebeharren zerrenda:

a) Sistema orokorren sarean txertatu beharreko espazio libreterako lurra udalari lagatzea.

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

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

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

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

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

B. Sistema orokorren sareko espazio libreterako lurra lagatzeko edo lur horien balio ekonomikoa ordaintzeko bete-beharra.

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Relación de deberes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Kasu bakoitzean ateratzen den zenbatekoa dokumentu honen 12. artikuluan (4. atalean) ezarritako irizpideekin bat etorritik ordainduko da.

C. Sistema lokalen sareko zuzkiduretarako lurrak lagatzeko eta/edo lur horien balio ekonomikoa ordaintzeko betebehaz.

Betebehaz hori betetzeko, indarrean dagoen legedian (2008ko ekainaren 3ko premiazko neurri buruzko dekretua eta abar) ezarritako irizpideak bete beharko dira, bai eta dokumentu honen 12. artikulua ere.

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

Horrekin batera, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako estandarra betetzearekin lotutako betebehaz materialki bete beharko da beti, udalak ezarritako irizpideekin bat etorritik.

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

Betebehaz hori betetze aldera, artikulua honen beraren 2. atalean aipatutako erabileraren haztatze-koefizienteak aplikatzean kasu bakoitzean ateratzen den eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hartuko da erreferentziatzat.

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

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

LAUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

12. artikulua. *Etxebizitza-erabilerarako baimena eskuratzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak.*

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

A. Aurretiazko udal-lizentzia eskuratu behar da ordenantza honen araupeko lokaletan eta/edo eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko eta etxebizitzetan zatiketak egiteko, eta, horretarako, etxebizitza-erabilera baimentzeko edo aurretiaz dauden etxebizitzak zatitzea baimentzeko udal-baimenak eskuratu behar dira, derrigorrean.

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

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

* La cantidad resultante en cada caso será abonada de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente artículo 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 considerará equivalente, como máximo, al 5% del valor de repercusión del suelo en la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general.

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

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

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

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

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

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 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.

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

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

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

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

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

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

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

Baimen horiek emateko baldintza izango da, kasu guztietan, proiektu bat egin eta aurkeztu beharra. Proiektu horrek egiaz-tatu behar du, besteak beste, gaitu nahi den lokalak edo lokalek bete egiten dutela, gaur egun, ordenantza honek xedatutako baldintzak, eta, horien artean, 7., 8. eta 9. artikuluetan adierazten diren baldintza teknikoak.

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

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

Horiek horrela, 7., 8. eta 9. artikuluetan adierazten diren baldintza-teknikoak betetzen direla justifikatzeko, hauek egin behar dira, besteak beste:

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

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

Justifikazio horrek, gainera, 11. artikuluan adierazten diren alderdiak argitu behar ditu, eta, ondorioz, argitasunez azaldu behar du zer irizpide proposatzen diren artikuluko horretan arautzen diren betebeharrak betetzeko.

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.

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 anterior artículo 11, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

b) Plano hauek jaso behar ditu:

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

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

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

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

* Zerbitzu-azpiegiturek (urak, saneamenduak, elektrizitateak, gasak, etab.) lokalean eta/edo solairuan eta haiek dauken eraikinean egun duten egoera adierazten duen planoak.

* Zerbitzu-azpiegituratarako egin den proiektuko obrak egin ondorengo egoera adieraziko duen planoak.

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

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

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

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

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

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

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

Justifikazio horrek, gainera, 11. artikuluan adierazten diren alderdiak argitu behar ditu, eta, ondorioz, argitasunez azaldu behar du zer irizpide proposatzen diren artikuluko horretan arautzen diren betebeharrak betetzeko.

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

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

d) Lokalaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak eta eraikinen fatxadenak.

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

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

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

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

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

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 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.

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

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

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

E. Etxebizitza-erabilera baimentzeko udal-lizentzia eta, beharrezkoa bada, etxebizitza-erabilera hori ahalbidetzeko obren lizentzia, osatu egin beharko dira ordenantza honen 18. artikuluan adierazten diren baldintzak betetzeko modua zehaztuko duen agiri batekin. Alderdi horiek zehaztean, berariaz adieraziko da betebeharrak betetzeko ordaindu beharko den zenbateko ekonomikoa, baldin eta kasuan aplikatzekoak badira.

2. Etxebizitzaren kalifikazioa.

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

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

- * Lehen erabilerako lizentzia, baldin eta beharrezkoa bada.

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

3. Lehen erabilerako lizentzia.

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

Lizentzia hori emateko, baldintza hauek bete beharko dira:

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

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

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

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

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

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

E. La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de los deberes expuestos en el anterior artículo 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.

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

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

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

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

3. Licencia de primera utilización.

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

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

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

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

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

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

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

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

* Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.

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

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

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

* Eskriturretan jasoko dira:

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

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

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

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

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

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

A. Helburu hori betetzeko udalari egingo zaion lur-lagapena formalizatu behar da, denboran, etxebizitza-erabilera eta egin asmo diren obrak baimentzeko lizentzia bateratua ematearekin batera (artikulu honen «1.C» atalak araututako moduan jardunda), bai etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia ematearekin batera (artikulu honen «1.D» atalak araututako

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

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

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

* Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

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

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

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

* Se hará constar en escritura:

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

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

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

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

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

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

A. La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin deberá ser formalizada simultáneamente a la concesión bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.C» de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda

moduan jardunda), eta, berandueñez, gerora emango den lehen erabilerako lizentzia (baldin eta hura eskuratzea beharrezkoa bada) eman baino lehen edo hura ematearekin batera. Lagapen hori, ahal denean behintzat, obra berriko deklarazioaren eskrituran egingo da.

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

a) Oro har:

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

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

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

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

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

6. Udalari dagokion irabazpidezko eraikigarritasunaren balio ekonomikoaren ordainketa, komunitateak hirigintza-jarduketak sortutako plusbalioetan duen partaidetzaren kontzeptuean.

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

13. artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro hiritarraren bulegoan jakinaraztea.

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

(de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado «1.D» de este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria), pudiendo realizarse la misma en la escritura de declaración de obra nueva, siempre que se estime posible.

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

a) Con carácter general:

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

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

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

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

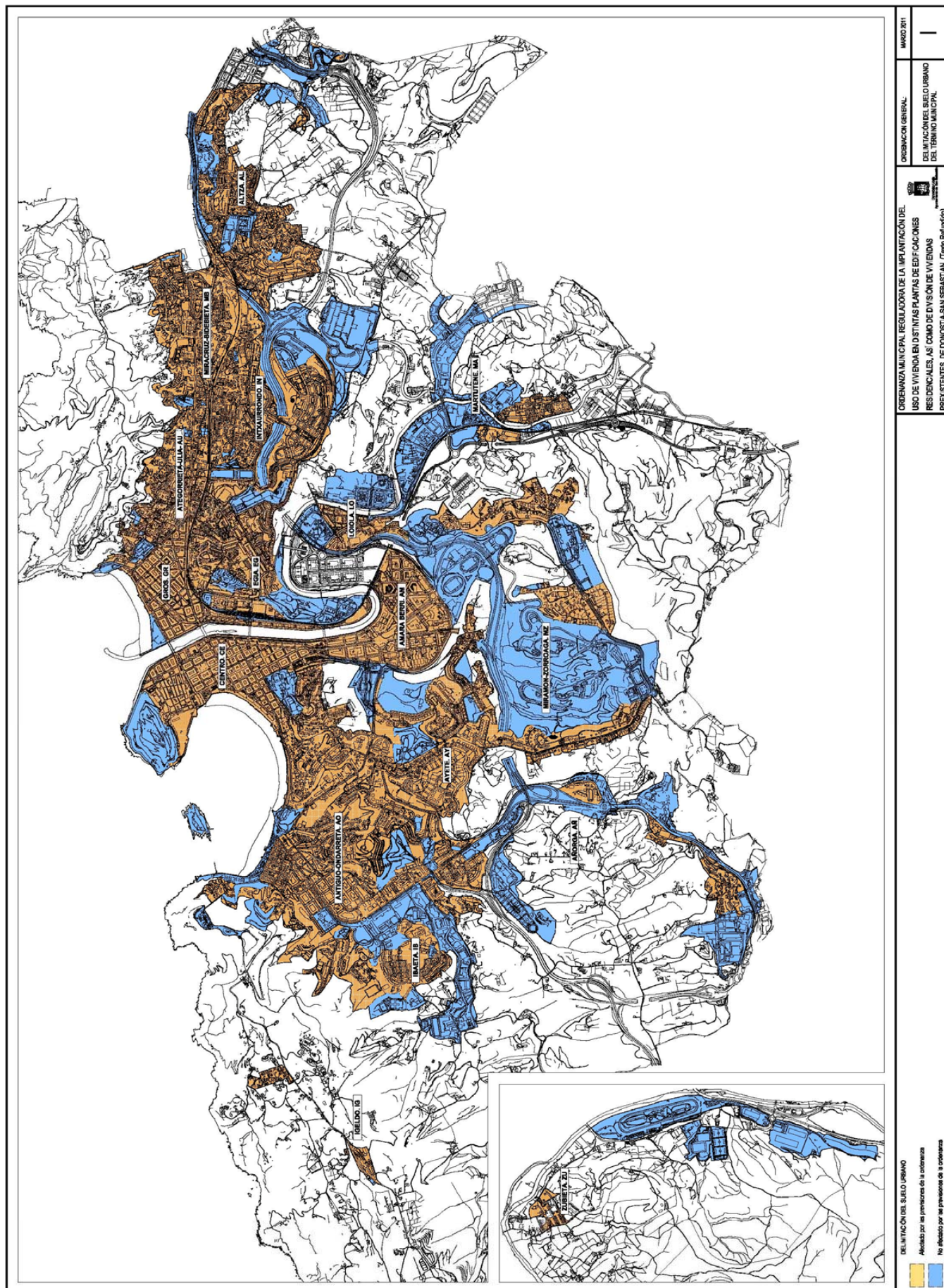
Siempre que deba procederse a ello, la cesión de esos terrenos y/o el abono del valor económico de los mismos se formalizará de conformidad con los mismos criterios expuestos en el anterior apartado 4.

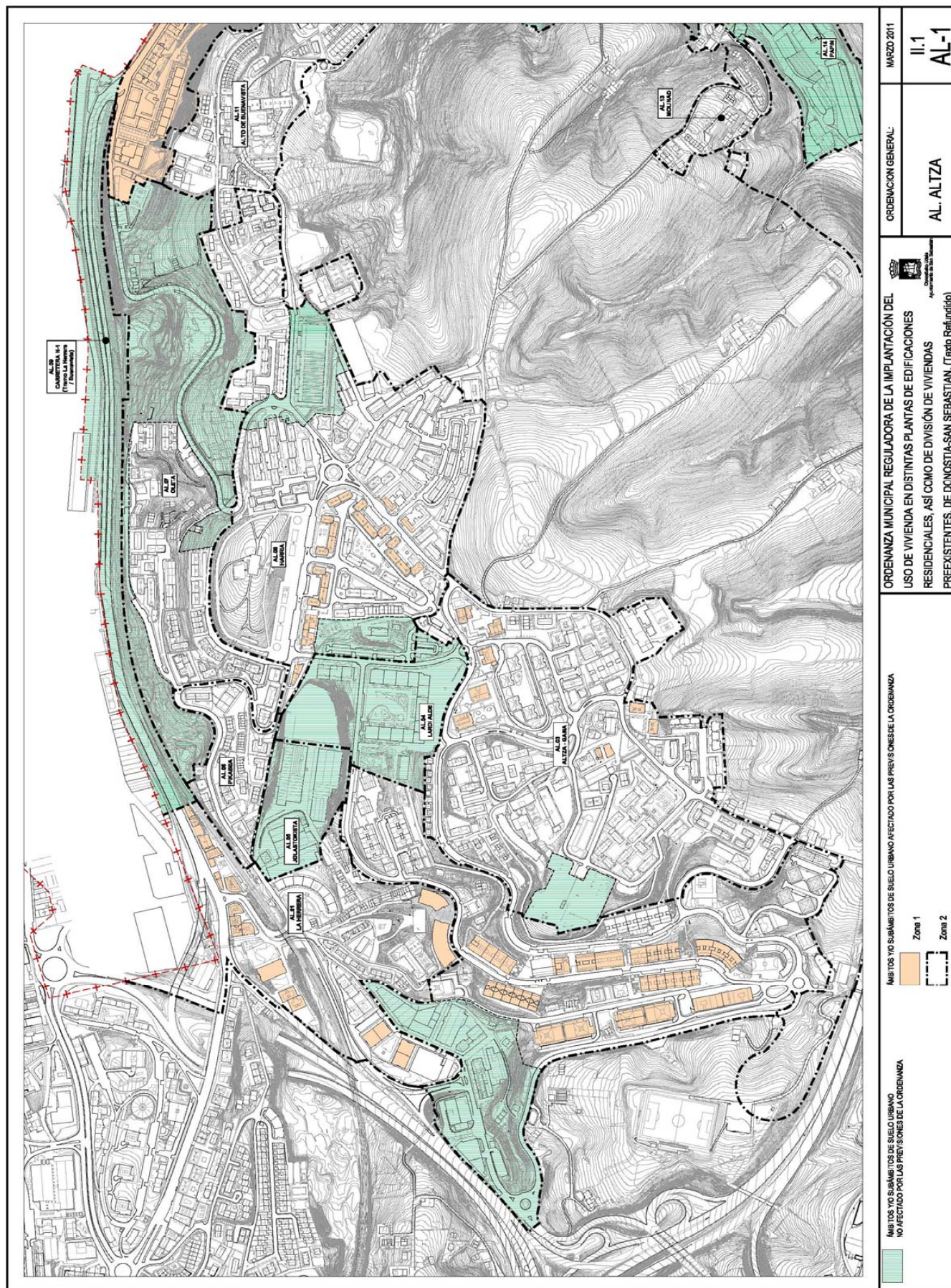
6. Abono del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

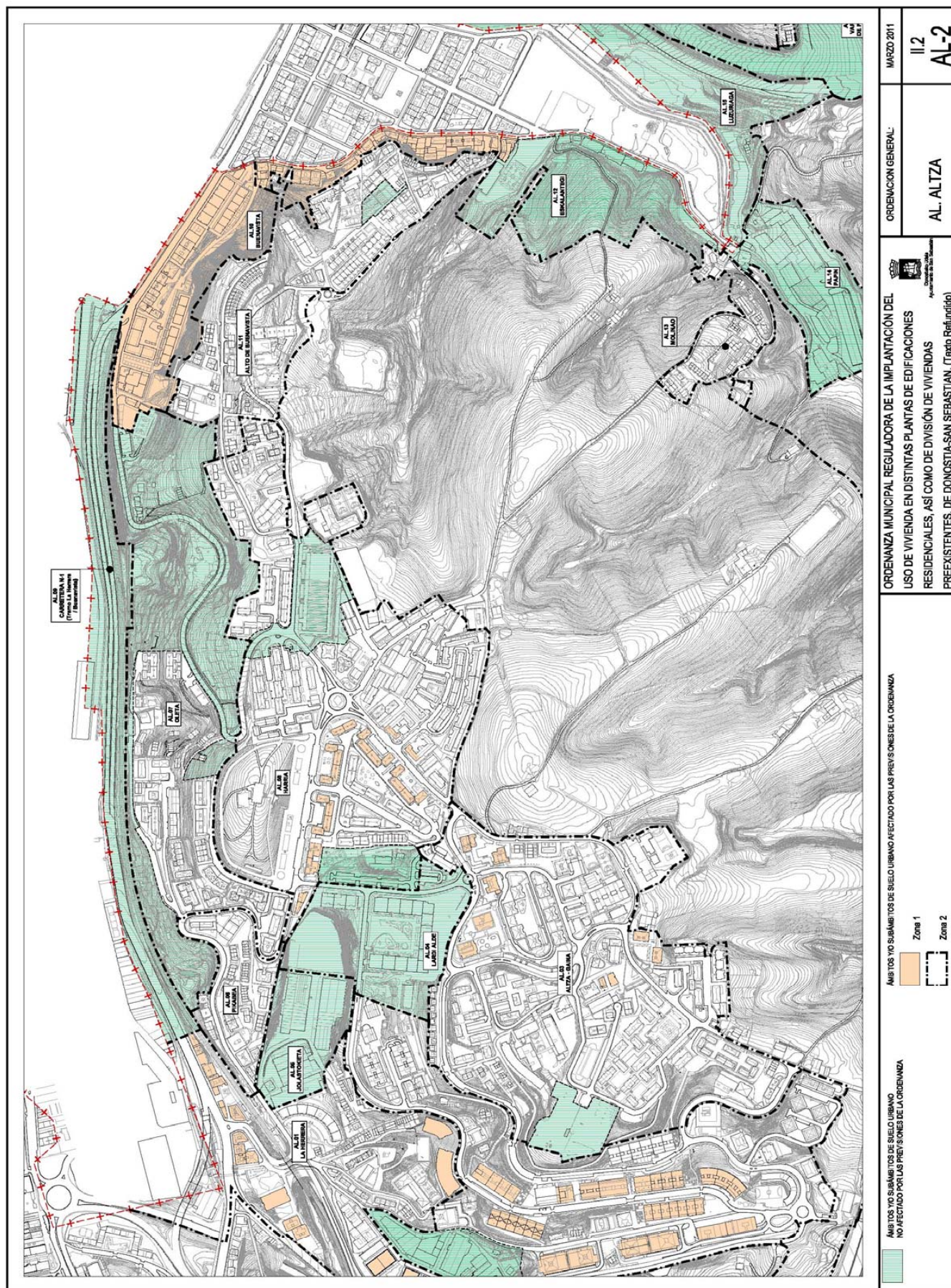
La cuantía total a la que, en su caso, ascienda el valor económico de dicha edificabilidad será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo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

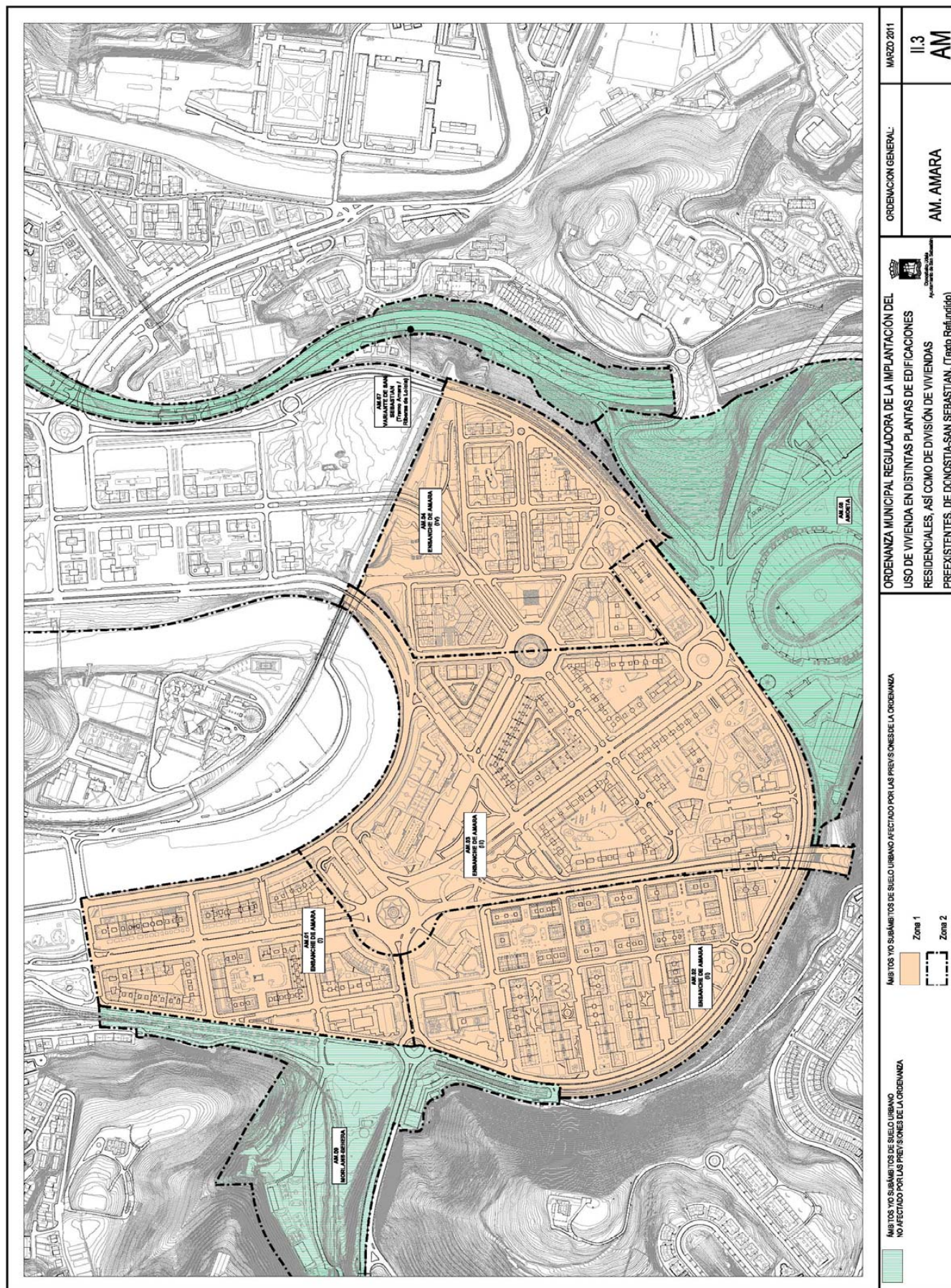
Artículo 13. Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

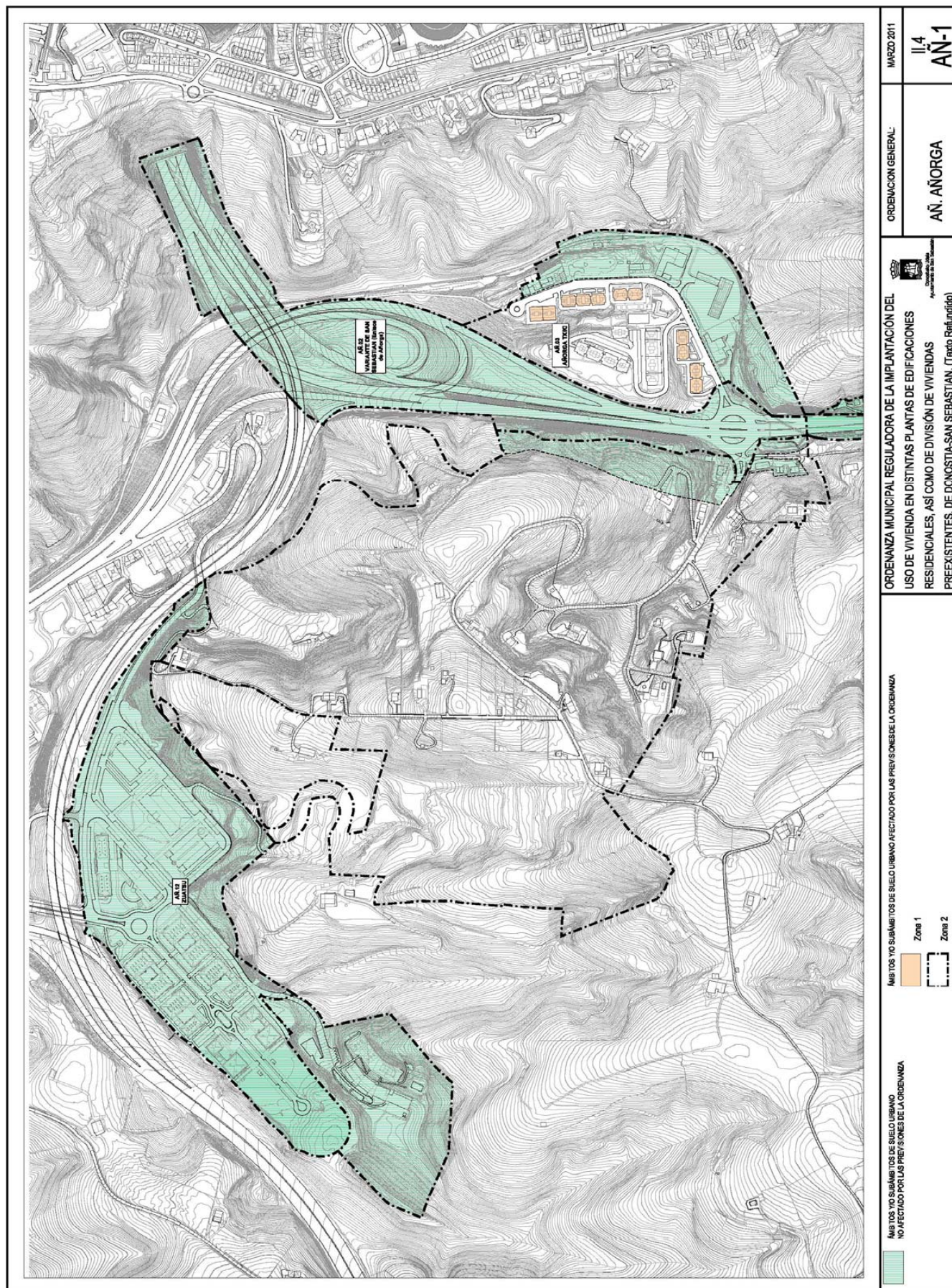
Las licencias de habilitación del uso de vivienda de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza serán notificadas por los Servicios Municipales a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la adopción por ésta de las decisiones que resulten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

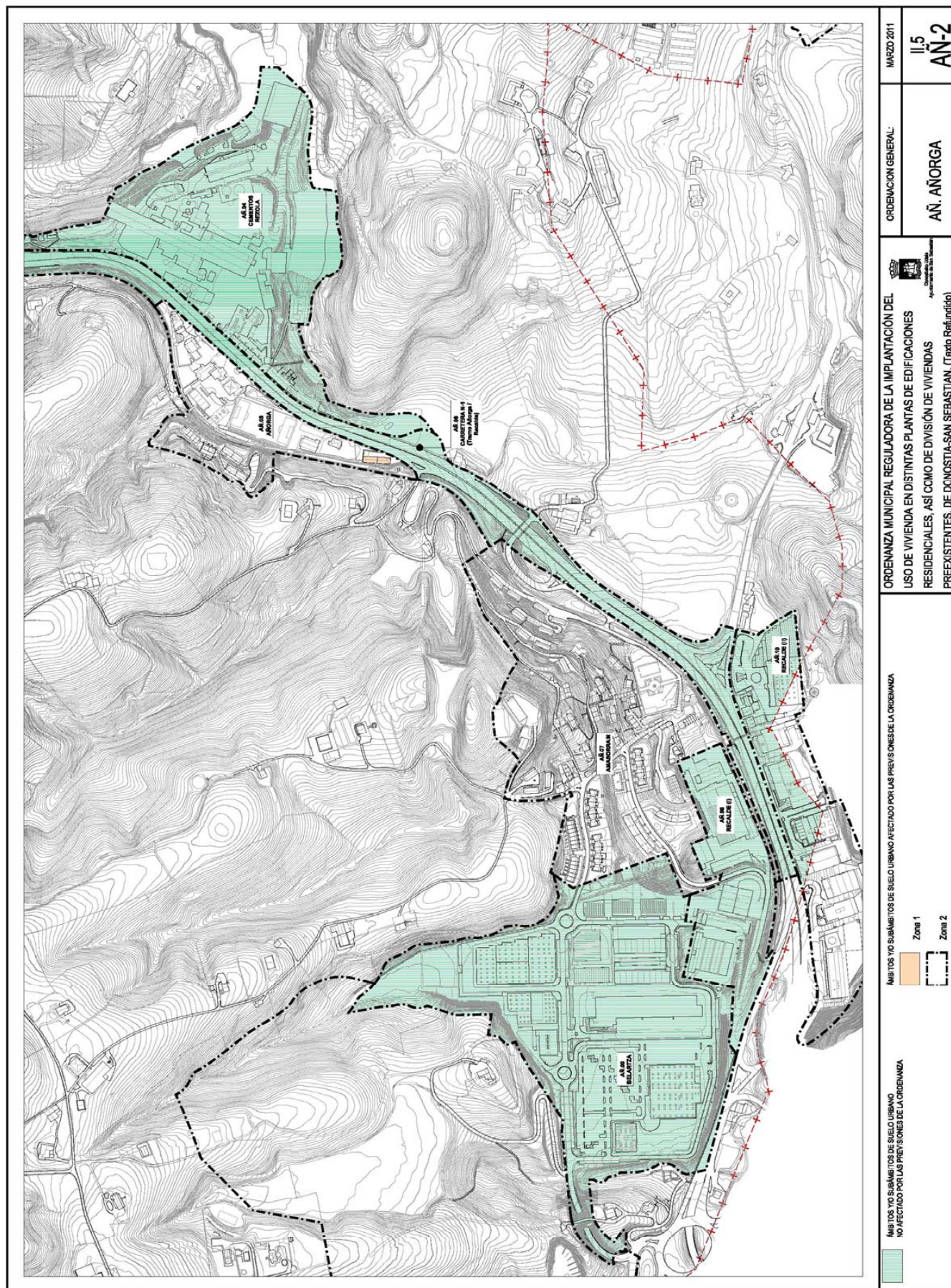


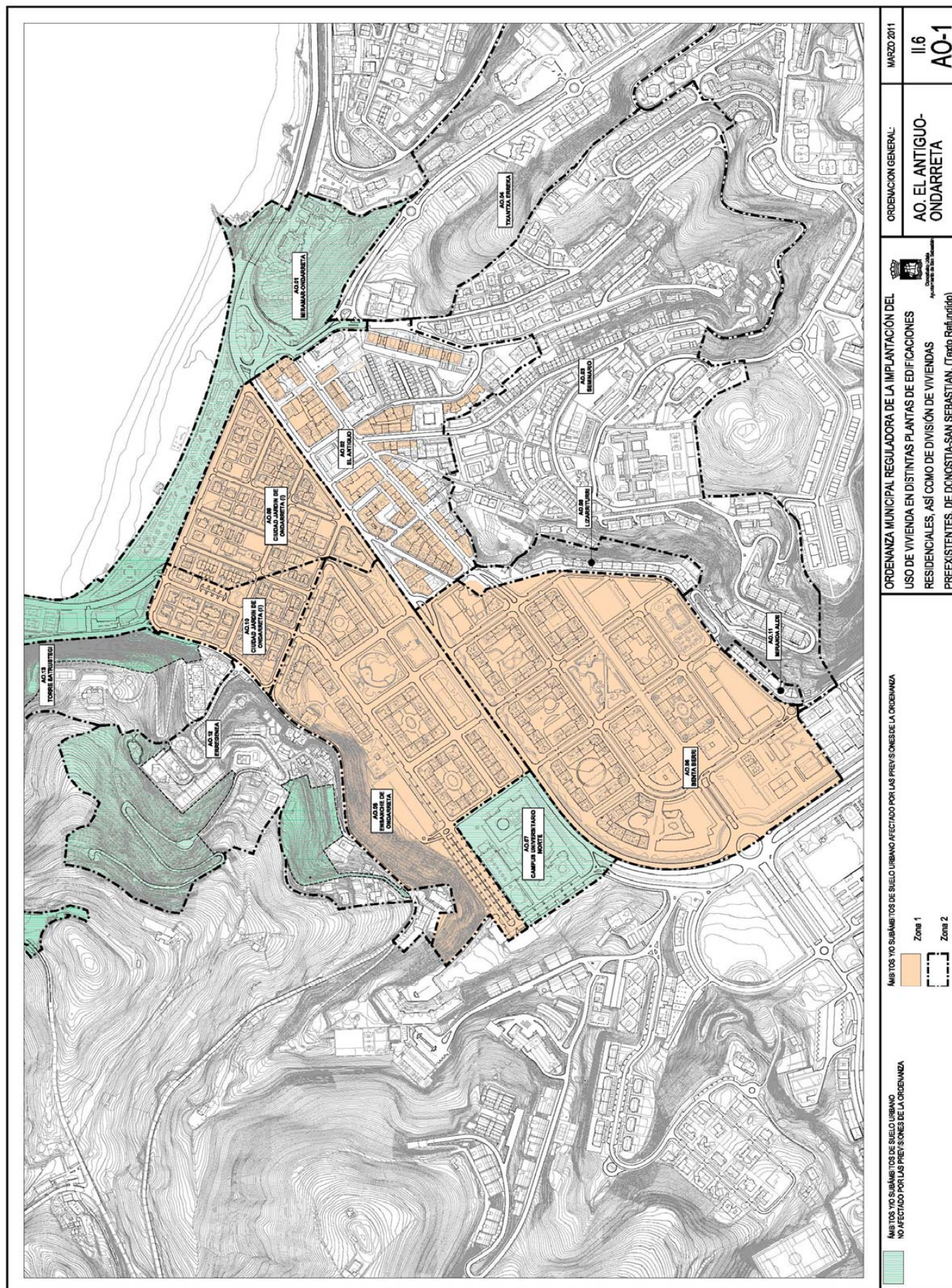


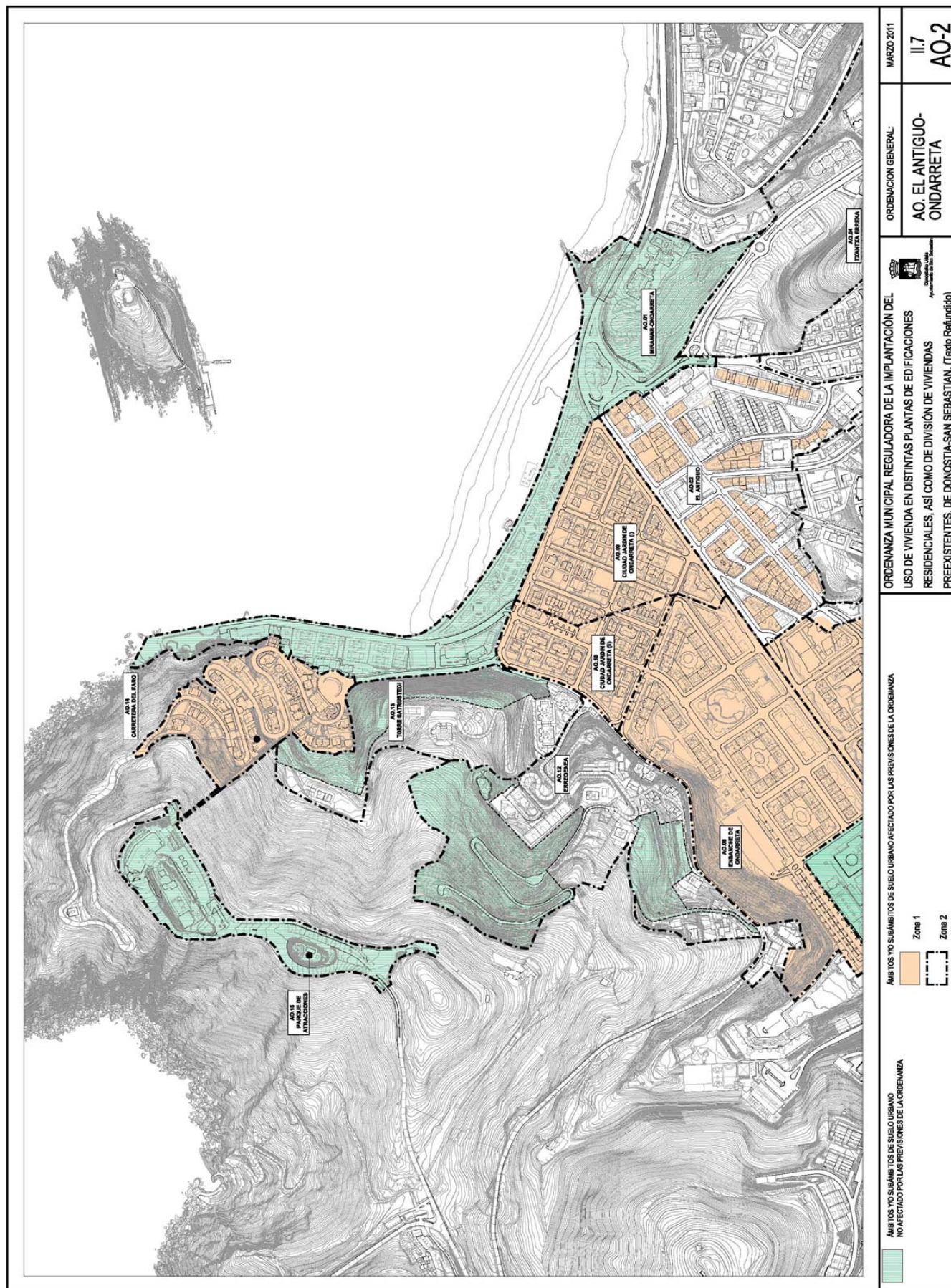


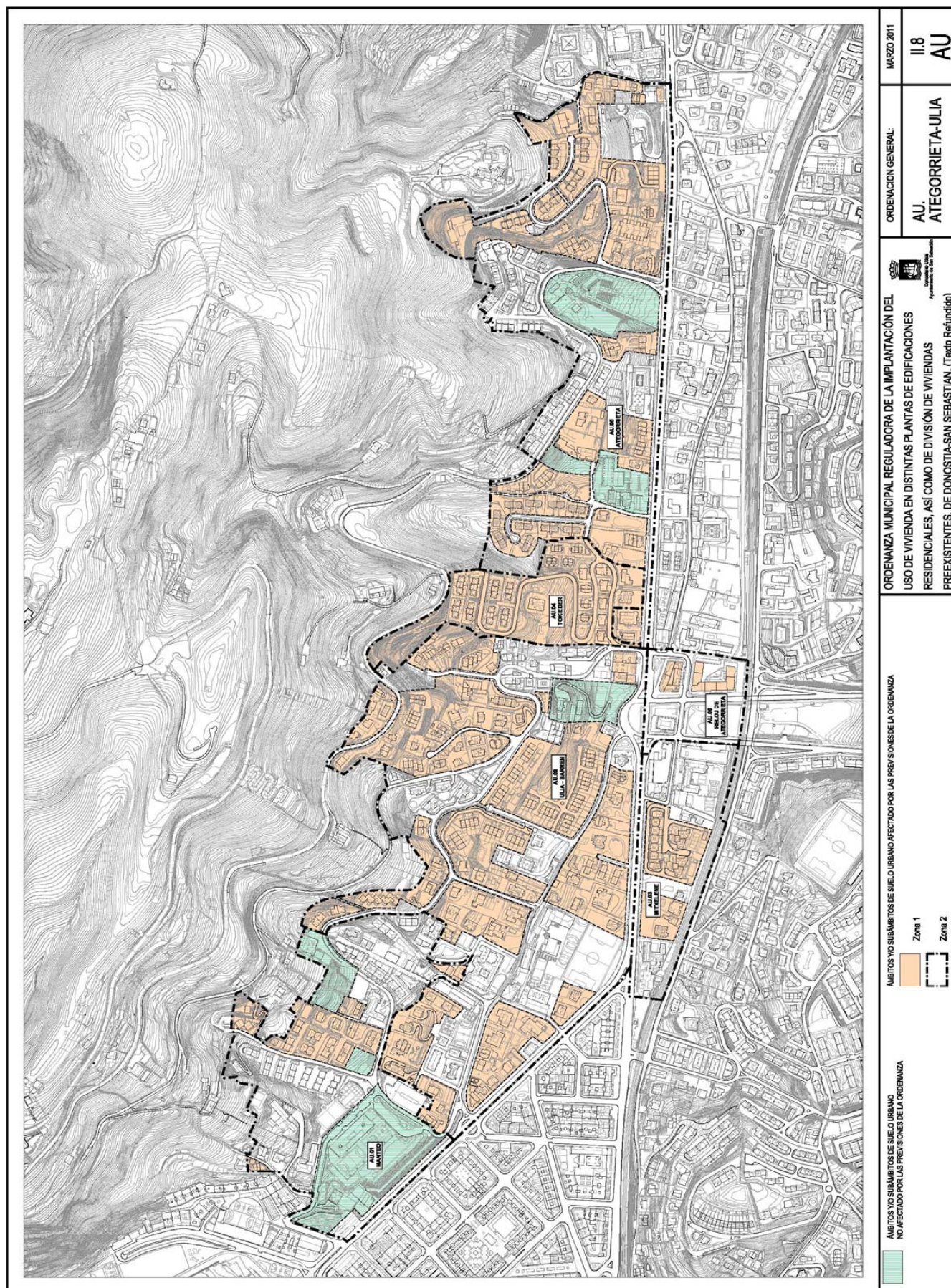


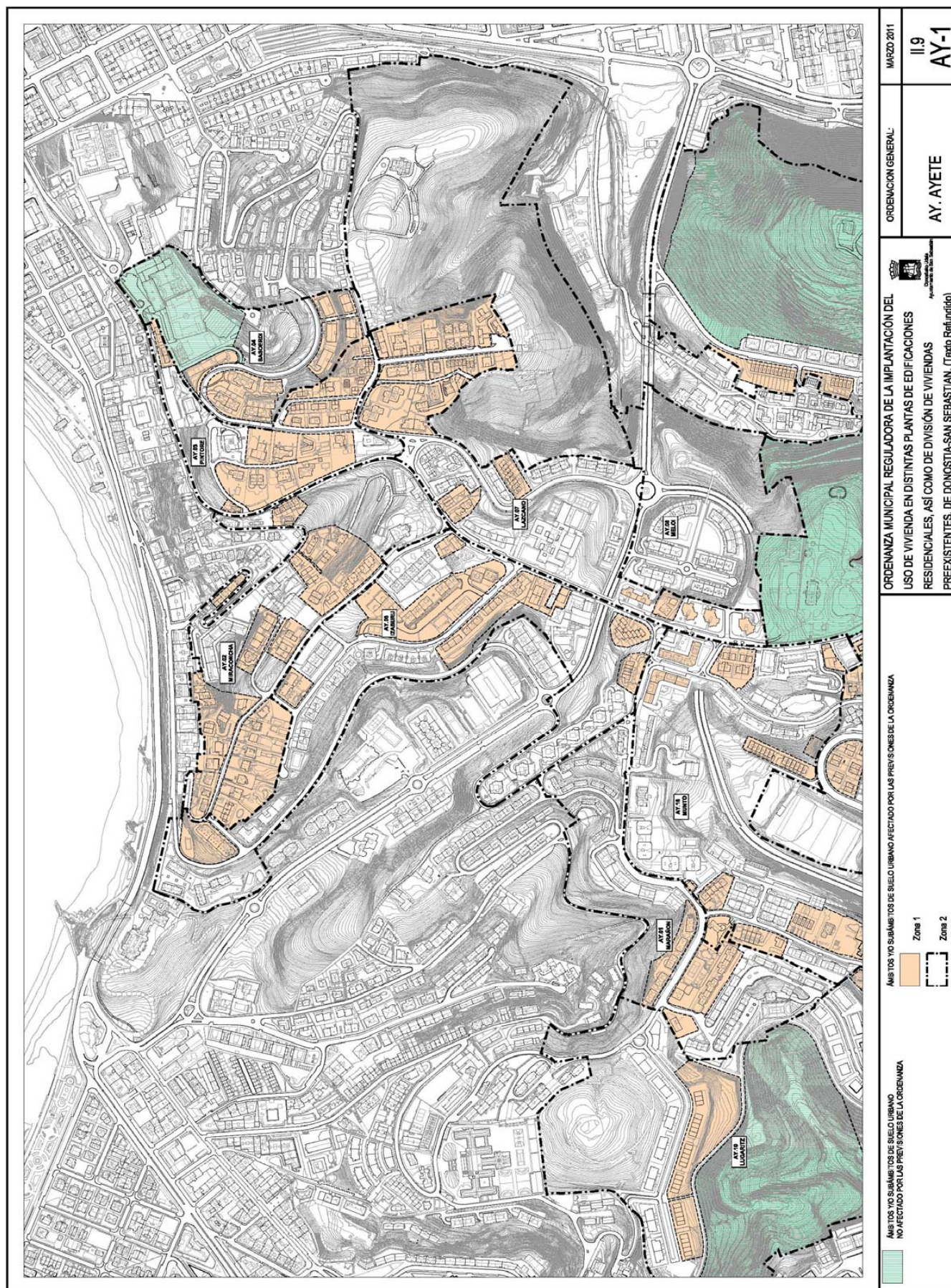


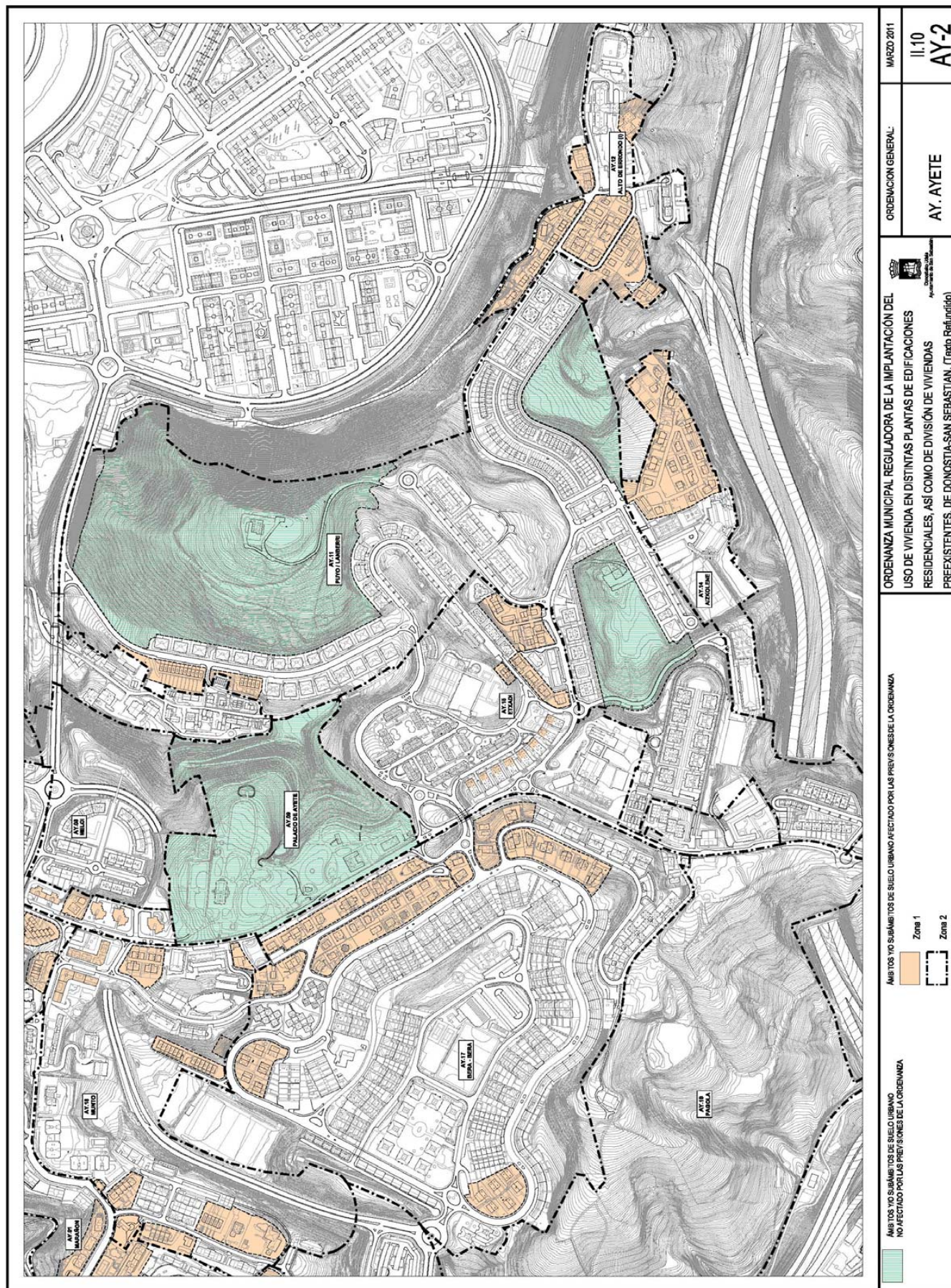


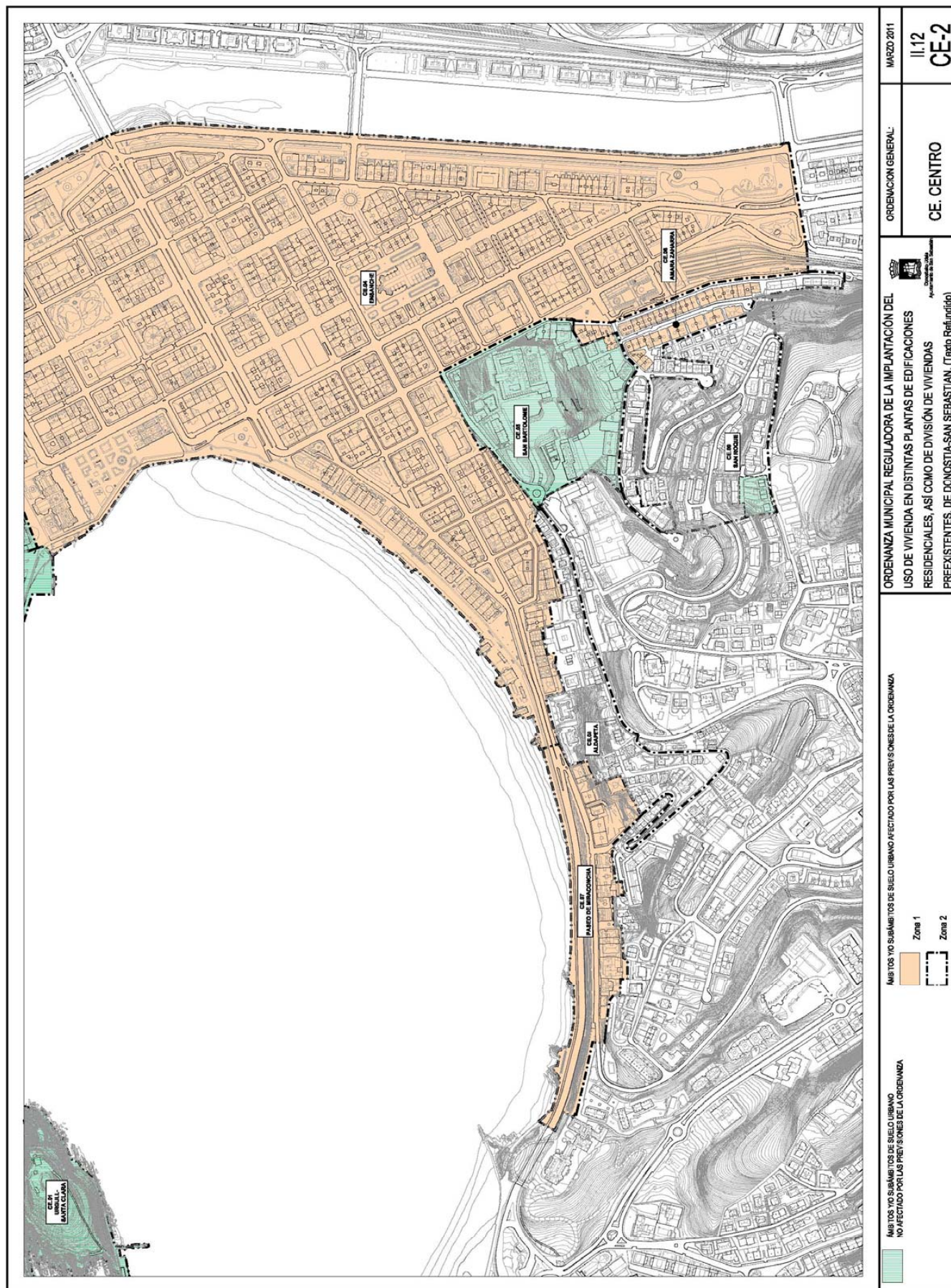


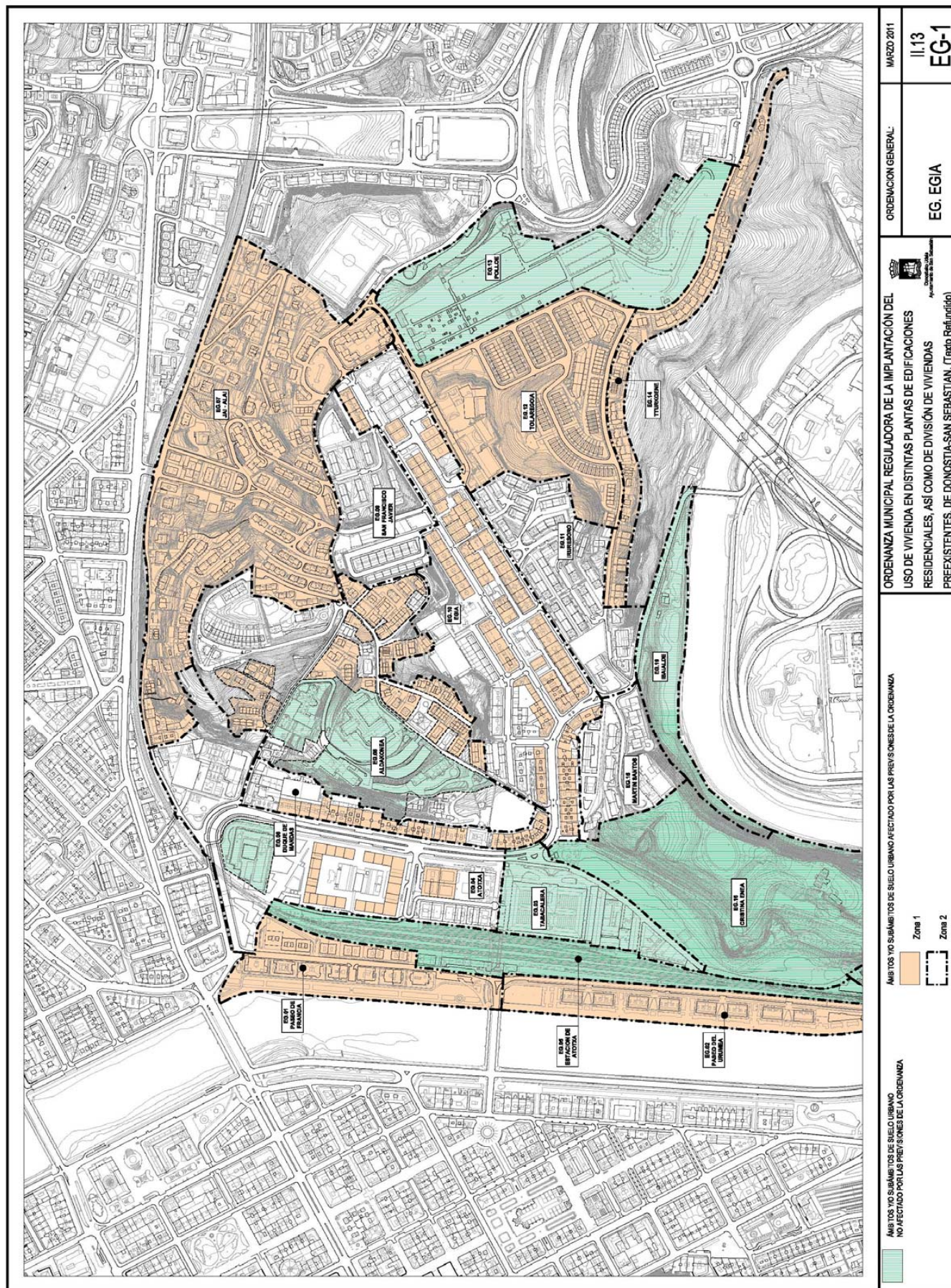




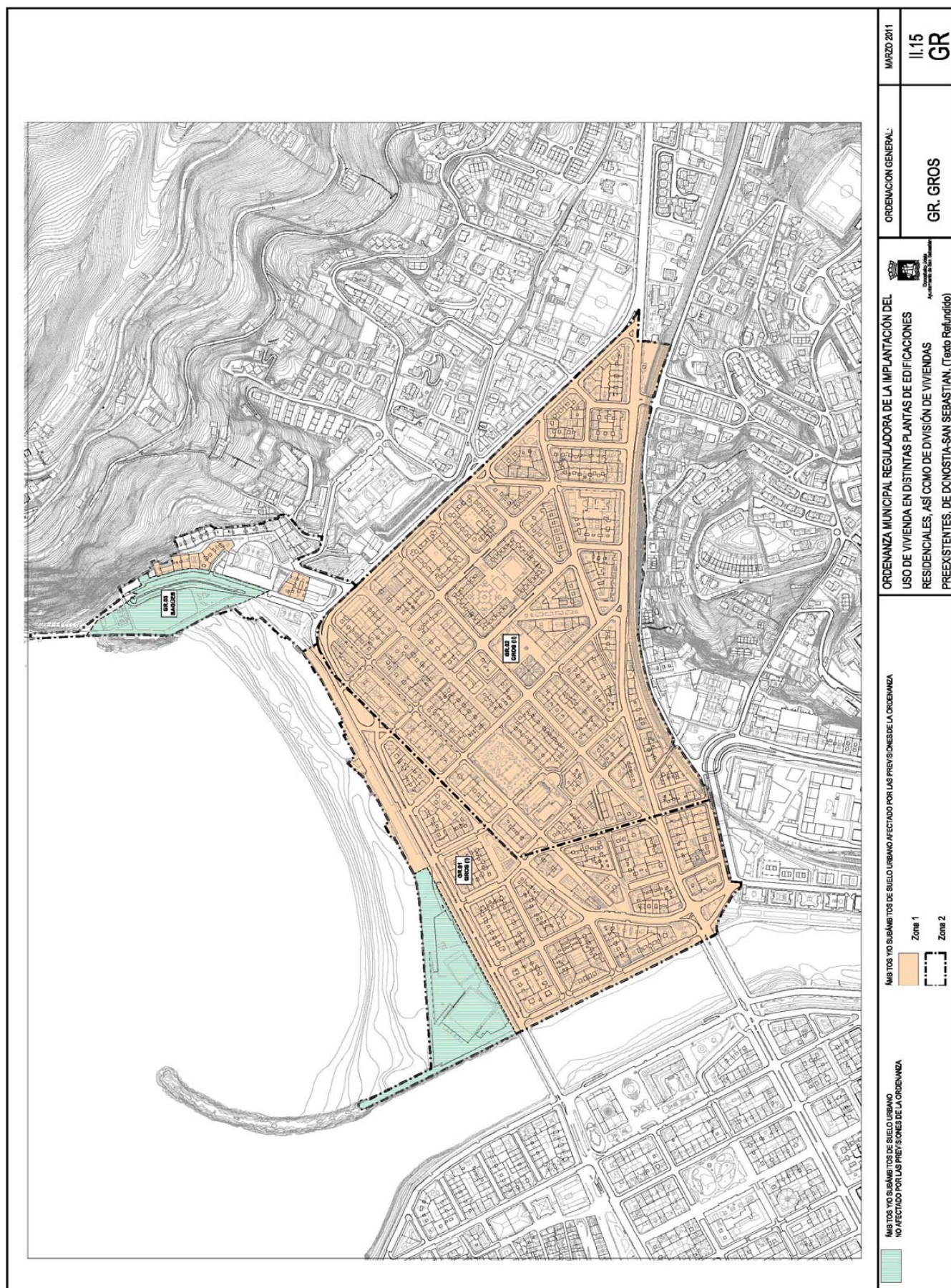


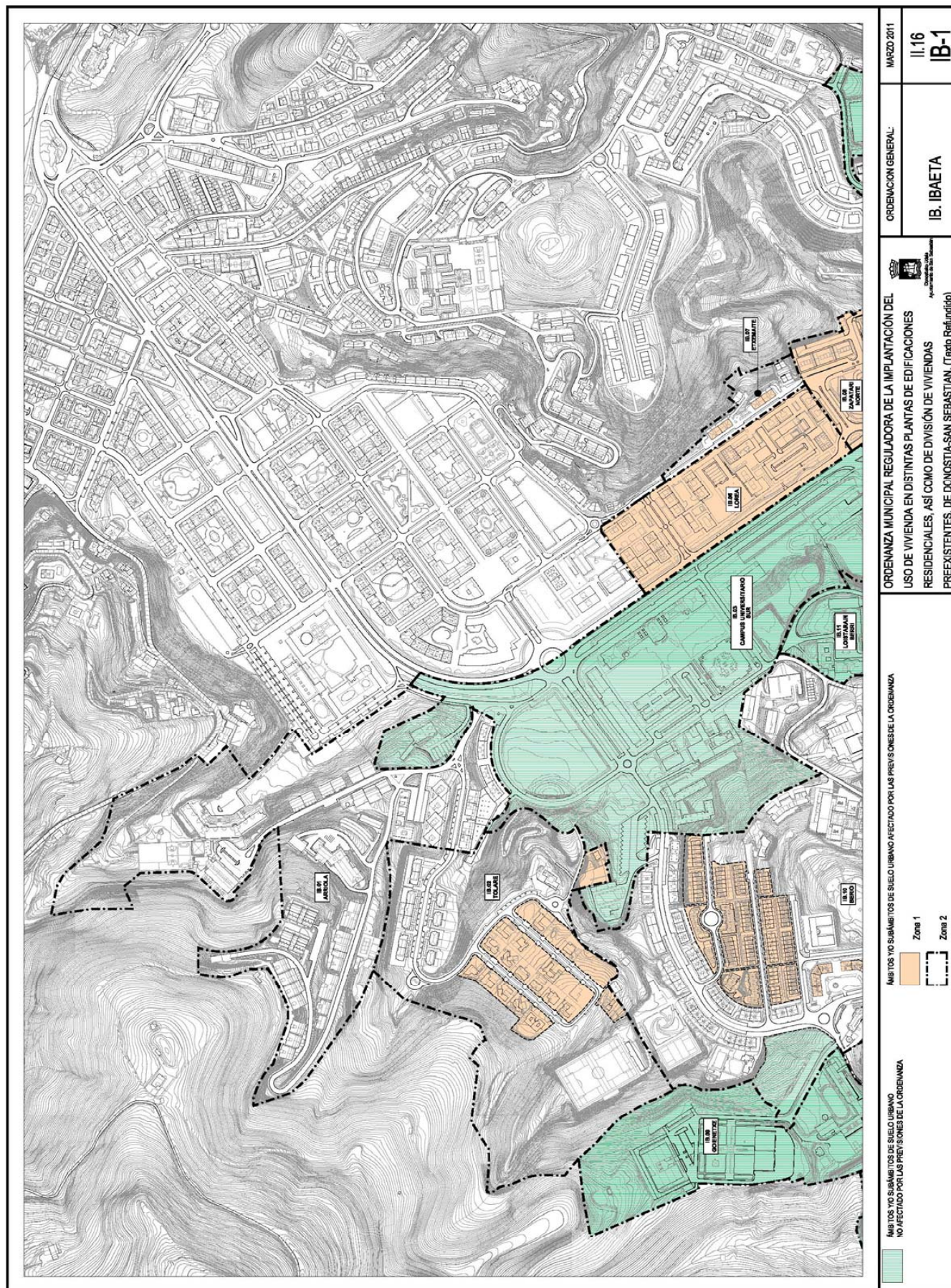


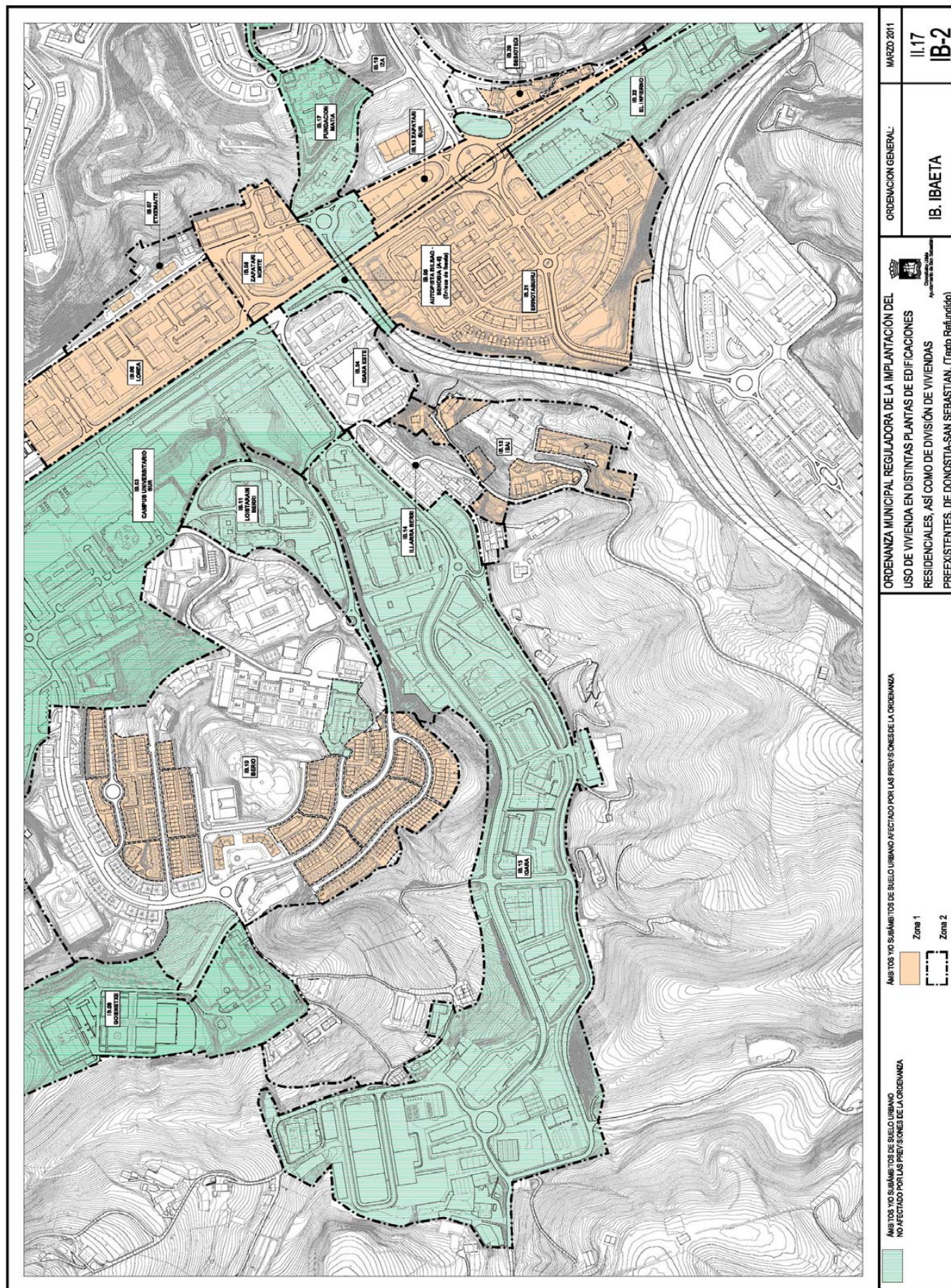


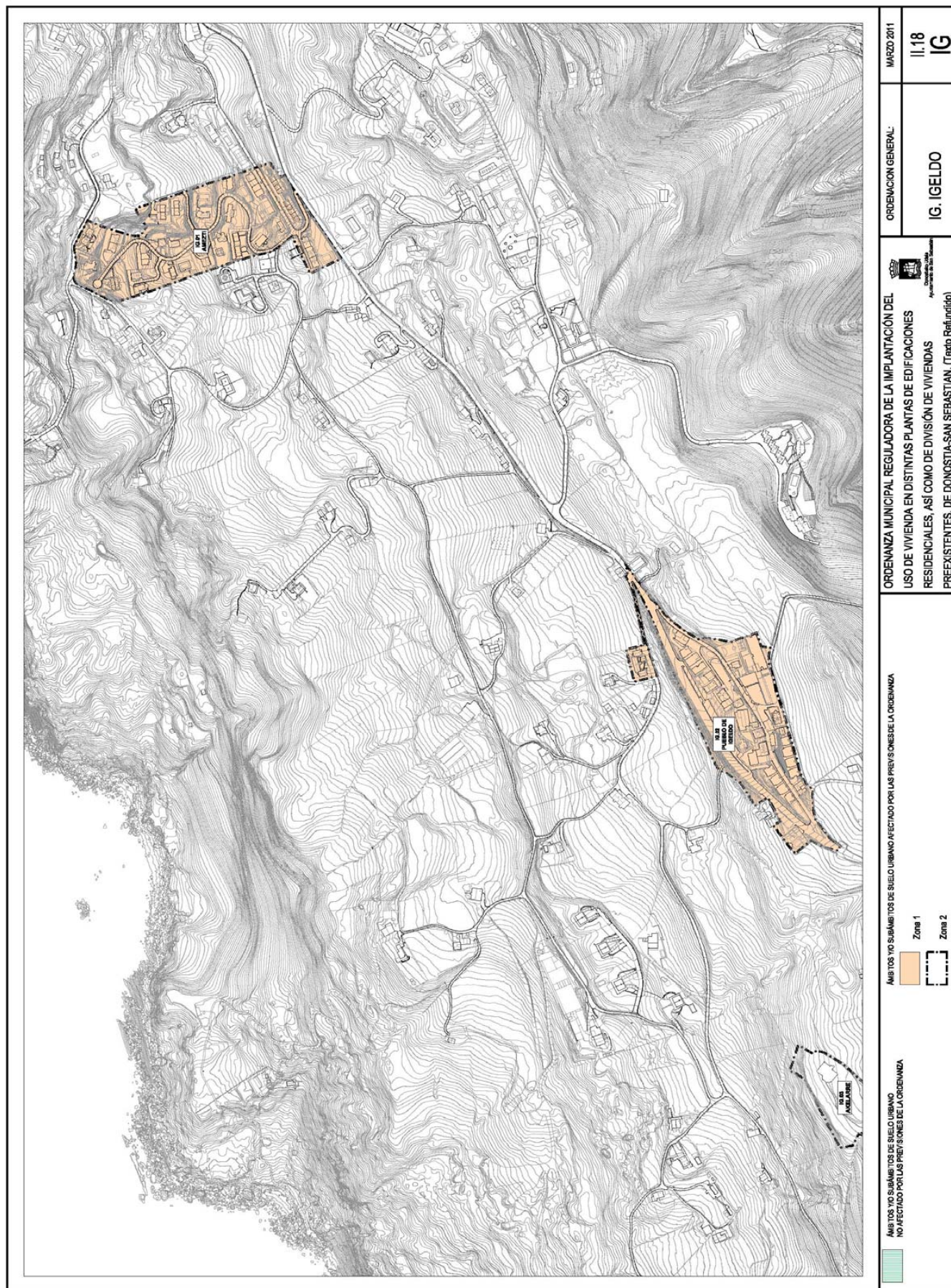


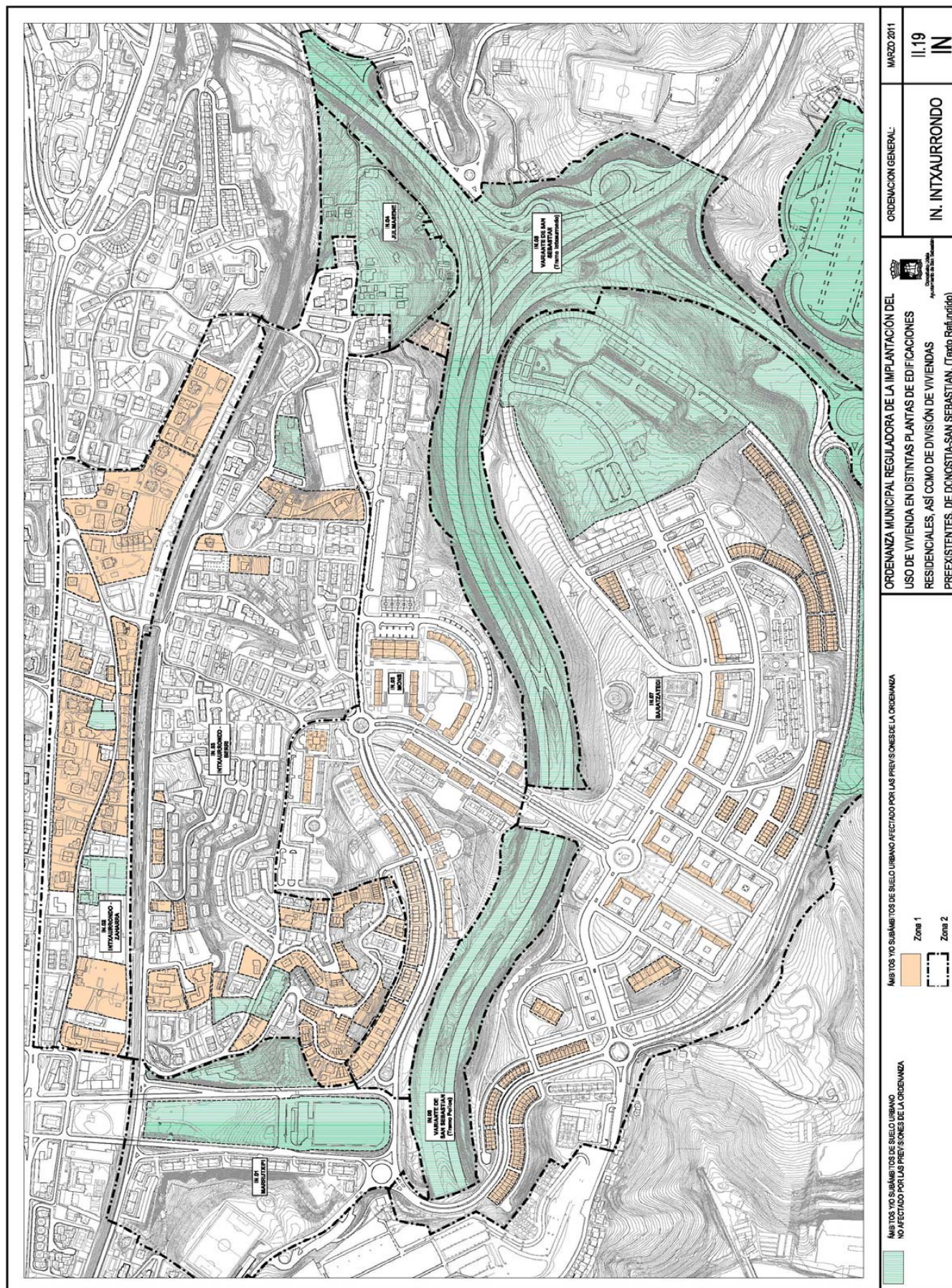


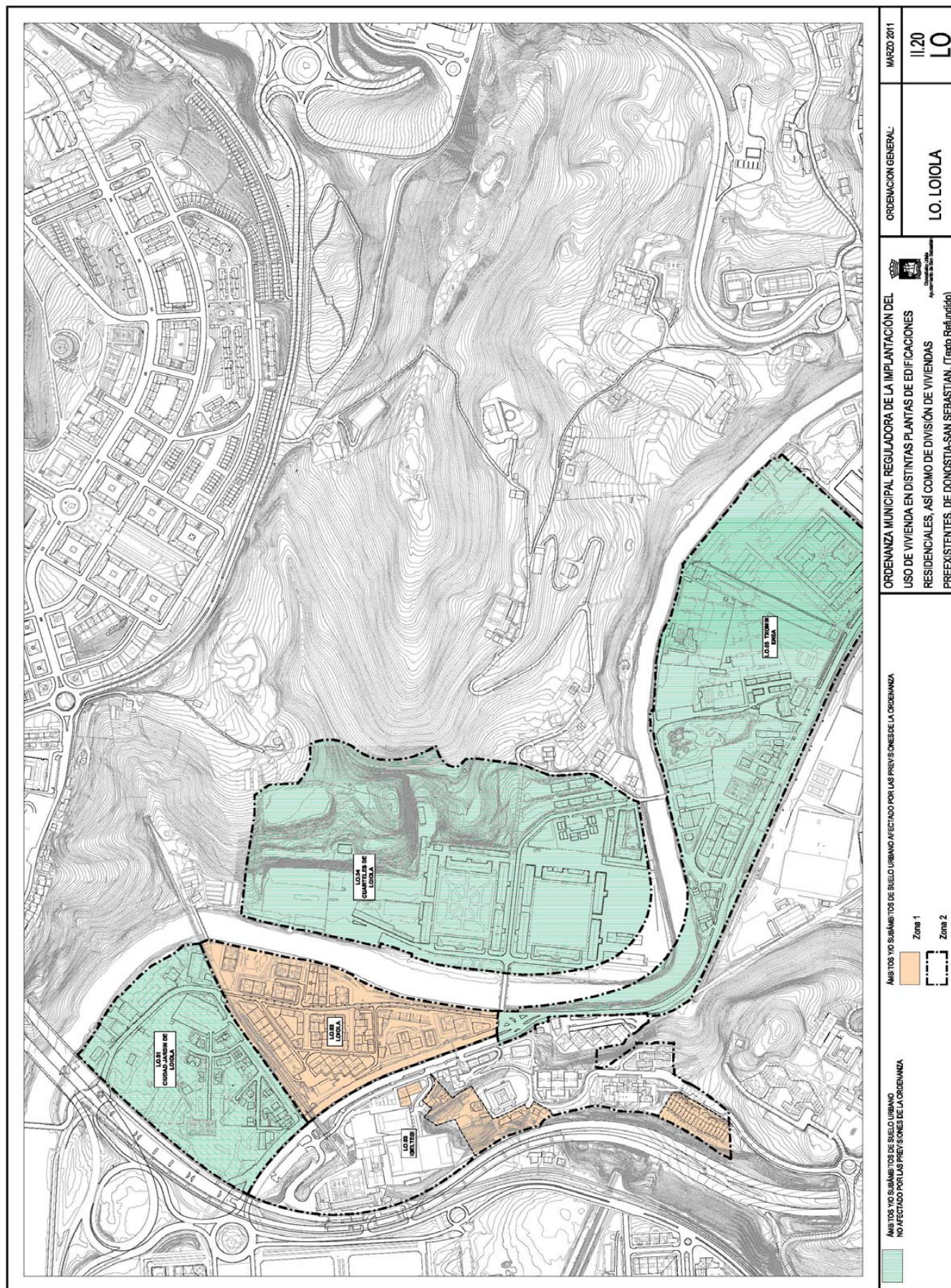


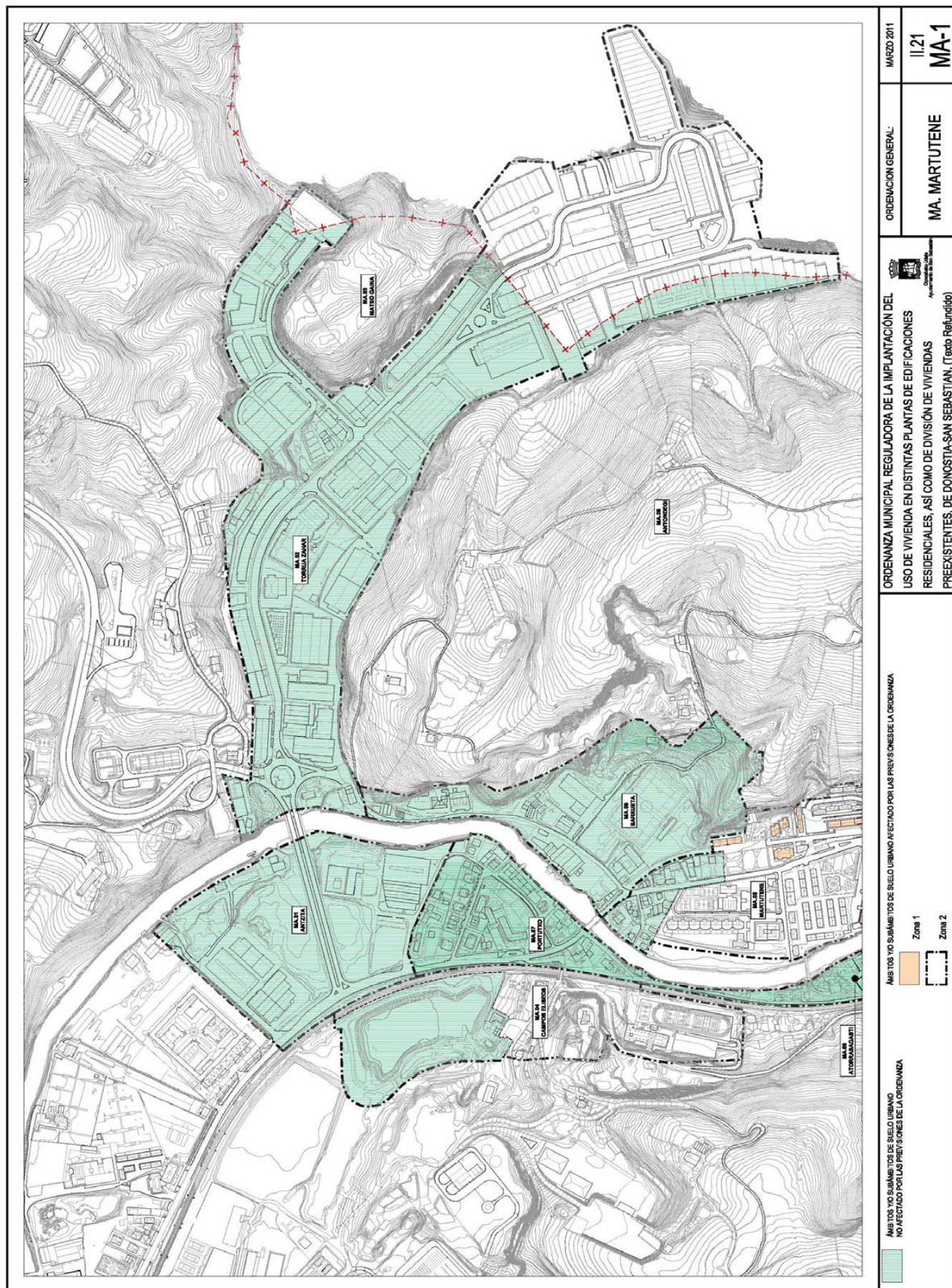


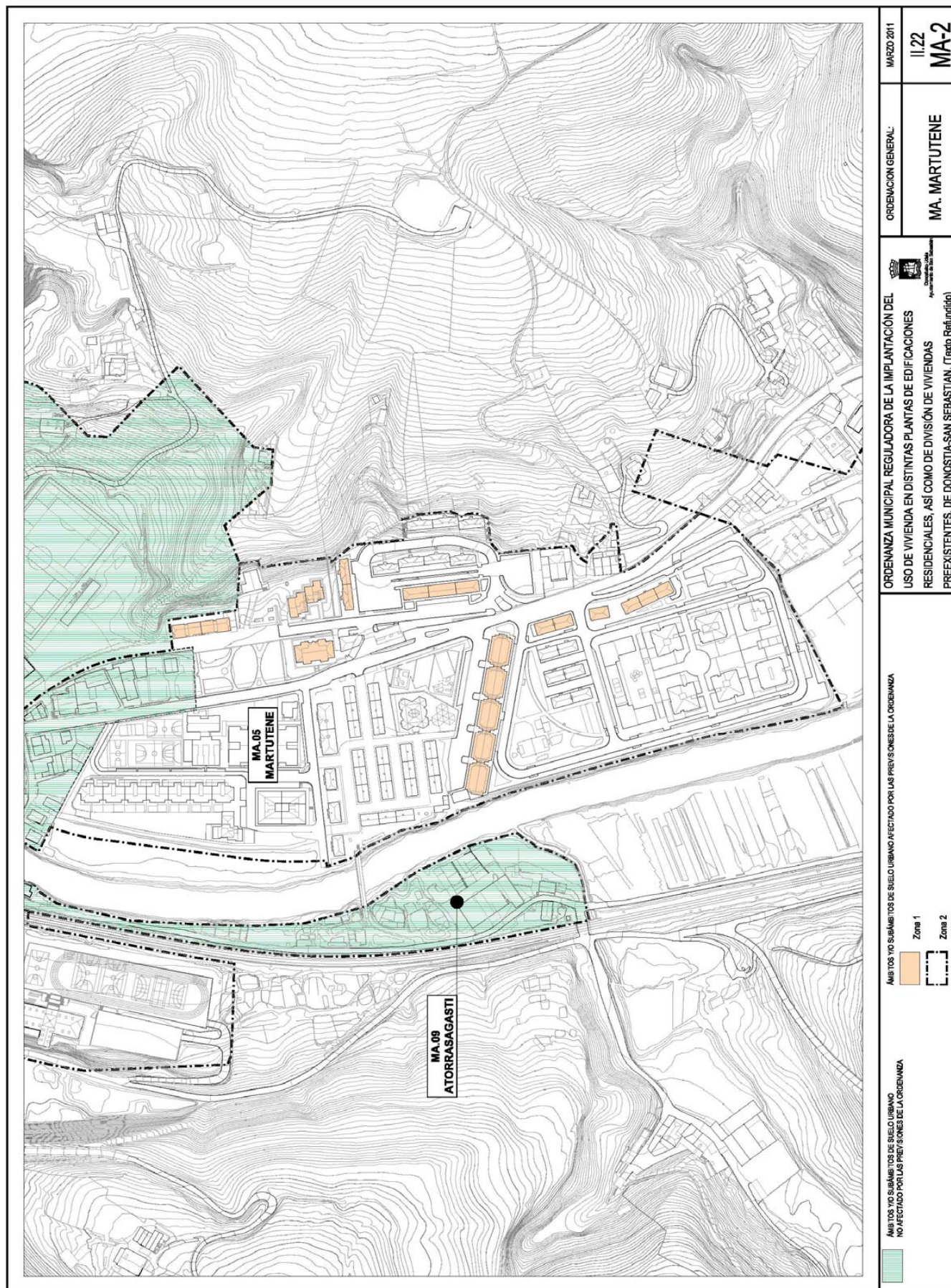












ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DEL
USO DE VIVIENDA EN DISTINTAS PLANTAS DE EDIFICACIONES
RESIDENCIALES, ASÍ COMO DE DIVISIÓN DE VIVIENDAS
PREEXISTENTES, DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. (Texto Refundido)

ORDENACION GENERAL:

MA. MARTUTENE

MARZO 2011

11.22

MA-2

