

USURBILGO UDALA

Iragarkia

Udalbatza plenoak, 2010eko martxoaren 16an, hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatueta merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantza behin betikoz onartzea erabaki zuen, administrazio bideari bukaera emanez.

Ados ez dagoenak, bi hilabete ditu errekurtsua jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean. Esandako epea iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Udalbatza Plenoak erabakitakoa betez, aipatutako Ordenantza osoa argitaratu ematen dugu.

Usurbil, 2010eko martxoaren 17a.—Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi, Alkatea.

(1528)

(3346)

I
ARRAZOIEN AZALPENA

Azken urteotako etxebizitzaren garestitzea, arazo larria eta orokorra bihurtu da Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan, izan ere, garestitze horren ondorioz biztanleriaren portzentia handi batek ezin du gaur egun etxebizitza baten jabe izan.

Usurbilgo udalerrria egoera berdinarekin aurrean aurkitzen bada ere, hemen arazoa areagotu egiten da, luraren erabilera ezberdinengatik presioagatik eta Egoera horren aurrean, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona orok duen etxebizitza duin bat edukitzeko eskubidea errealitate bihurtu dadin.

Bestalde Usurbilek erabiltzen ez den eraikitako ondare garrantzitsua dauka, hau da, hainbat etxabe, merkataritza erabilerarako aurrikusiak, baina duten kokapen ezegokia eta merkataritza dinamika berriak direla eta, gaur egun iharduerarik gabe aurkitzen direnak eta gerora ere horrela mantentzearen aldeko joera nabaria dutenak. Beraz, aprobetxatu gabe dauden, eraikuntzako aktiboak dira horiek, kasu gehienetan gainera, hiri paisaiaren itsustea eragiten dutenak.

Hori dela eta, irizten da hainbat lokalek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bidez beren egoera alda dezaketela, etxebizitza erabilera bereganatuz, eta modu horretan, eta lur berria erabili behar izan gabe, etxebizitza kopurua gehitu. Zentzu horretan, kontuan hartzekoa da, azken bolada honetan partikularren aldetik, Udaletxean, gaiari buruz informazioa biltzeko egon den kontsulta kopurua, adierazitako esku hartzea arautu beharra eragin duena.

Alabaina, uste da, esku artean dugun Ordenantza ezin dela kontrolik gabe aplikatu, etxebizitzarako hiri lurzoruko edozein eremutan.

Batetik beharrezkoa da eremu batzuetan, etxabeetan dauden hirugarren sektoreko erabilerak mantentzea, haietan ematen den herritarren arteko harreman mailagatik, udalerrirako interes estrategikokoak diren hirugarren sektoreko erabilerak, etxebizitza erabilerarekin zerkusirik ez dutenak gara daitezkeelako (kultura-erabilerak, enpresa hazitegiak) edo haietan etxebizitza erabilera ez dela egokiena ondorioztatzeraz eraman dezakeen beste edozein arrazoiengatik.

AYUNTAMIENTO DE USURBIL

Anuncio

El Pleno en sesión celebrada el día 16 de marzo del 2010 acordó aprobar definitivamente la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, poniendo fin a la vía administrativa.

Contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao. El plazo señalado se computará a partir del día siguiente al de la presente publicación.

De conformidad con lo acordado por el Pleno, a continuación se procede a publicar el texto completo de la citada Ordenanza.

Usurbil, a 17 de marzo de 2010.—El Alcalde, Xabier Mikel Errekondo Saltsamendi.

(1528)

(3346)

I
EXPOSICION DE MOTIVOS

La carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en la Comunidad Autónoma y en Euskal Herria en general. Esto provoca que un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda.

El municipio de Usurbil no escapa a esta problemática, agravada por la presión existente por los diversos usos del suelo, etc. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.

Por otra parte, Usurbil dispone de un importante patrimonio edificado en desuso, consistente en un amplio parque de locales en planta baja, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de su inadecuada ubicación y de las nuevas dinámicas comerciales, carece actualmente de actividad y presenta una clara tendencia a permanecer en esta situación. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

Por ello, se considera que diversos locales, mediante procedimiento regulado y controlado, podrían variar su situación acogiendo el uso residencial, incrementándose de esta manera el número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. En este sentido, deben tenerse en cuenta las múltiples consultas que, en los últimos tiempos, diversos particulares han presentado en este Ayuntamiento a fin de recabar información al respecto y que han llevado a la necesidad de normativizar dicha intervención.

Sin embargo, se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

Por un lado es preciso preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, porque pueden acoger usos terciarios no residenciales de interés estratégico para el municipio (usos culturales, semilleros de empresas) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Bestalde, etxebizitzak inolako kontrolik gabe etxabeetan finkatzeak, txikiagotu beharreko ondorio negatiboak ekar ditzake, hala nola dentsitatearen hazkundera, aparkaleku beharren gehikuntza, erabilera pribatuaren eta publikoaren arteko bizikidetzara arazoak, etab

Beraz esku artean dugun Ordenantza idazten hasi aurretik, Usurbilgo udalerrian dauden etxabeen inguruko azterlana egin da. Azterketa horretan dauden eraikinak eta beraiek ingurunearekin duten harremana aztertu da xehetasunez, eta horrela zehaztu ahal izan da, ordenantzaren aplikazio eremuaren salbuespenezko izaera. Gainera ezin dugu ahaztu, tresna honek ahalbidetzen digun erabilera aldaketa orok, bizigarritasun baldintza egokiak errespetatu behar dituela.

Dena den, ordenantzaren helburua ez da, etxebizitza kopuru handiagoa merkaturatzearekin agortzen, izan ere merkatuaren mekanismoetan ez dira beti batera ematen, eskaintzaren gehitzea eta prezioen jaitsiera. Guzti hori argiago ikus daiteke oraingo kasu honetan, non sortu diren etxebizitza berrien kopuruak eta beraien merkaturatze erritmoak, ez duten mota horretako fenomeno bat eragiteko beharrezkoa den indarra edukiko.

Horregatik, merkaturatze etxebizitza gehitzeari beste alderdi bat erantsi nahi zaio, alegia, beraien merkaturatze formulen kontrola, sortutako etxebizitza berriek, Udalerriko Etxebizitza Tasatuen behin betiko kalifikazioa eskuratuz, etxebizitza beharreen aurkitzen diren biztanle taldeetara zuzendutako etxebizitza politika publikoa sustatzeko.

Etxabeetako lokaletan erabilera aldaketa mekanismoak martxan jartzeak, bi kontzeptutatik ondorioztatzen diren hirigintza kargak hartu beharko ditu kontuan: Batetik, eragindako etxebizitza kopuruaren handitzetik ondorioztatutako espazio librearen eta berdeguneen areagotzetik datozenak, komunitatea hirigintzako iharidurek eragindako gainbalioetan parte hartzearen bidez eta bestetik, etxabeetan etxebizitza erabilera ezartzearen ondorio den espazio publiko mugakidearen birmoldaketa beharretik datozenak urbanizazio eta ekipamendu osagarriaren balioaren ekarpen proportzionala eginez. Hori dela eta, Ordenantza honek, esandako karga horiek gauzatzeko mekanismo egokiak ezartzen ditu.

II

APLIKAZIO EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Eremua.

Ordenantza honen aplikazio eremua, berau indarrean jartzen den unean bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan dauden eta 1. Eranskinean azaltzen den baldintzak betetzen dituzten etxabeek dagokiena da.

Merkataritza erabilera duten lokalak etxebizitza bihurtzeko, nahitaezkoa da, lokal horietan, baimena eskatzeko orduan, gutxienez 10 urteko epean, merkataritza edo ezarritako erabilerrari dagokion ihariduerarik egon ez izana, berariaz debekatua izanik ordenantza hau aplikatzea premisa hau betetzen ez bada.

Etxebizitza bakarra egokitzeko aldaketak ekidin behar dira.

Por otro lado, la inclusión indiscriminada de vivienda en planta baja puede acarrear efectos negativos que es preciso minimizar, tales como incremento de la densidad, incremento de las necesidades locales de estacionamiento, problemas de convivencia entre el uso privado y el público, etc.

Esto lleva a que previamente a la redacción de la presente ordenanza se haya realizado un estudio acerca de las plantas bajas en Usurbil que ha analizado pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta manera se ha podido determinar la excepcionalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza. Además, no hay que perder de vista la necesidad de que el cambio de uso posibilitado mediante el presente mecanismo, respete en todo momento unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

El objetivo de la ordenanza no acaba, sin embargo, en la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas, ya que los mecanismos del mercado no siempre llevan aparejado el hecho de que un incremento de la oferta redunde en un descenso de los precios. Esto es más claro en un caso como el presente, en el que el número de nuevas viviendas generadas y su ritmo de puesta en mercado no van a tener la entidad necesaria para provocar un fenómeno de este tipo.

Por ello, al incremento de viviendas en el mercado se quiere añadir otro aspecto como es el control de sus fórmulas de comercialización, haciendo que las viviendas resultantes de las transformaciones reguladas con la presente ordenanza adquieran la calificación de Viviendas Tasadas Municipales de forma permanente, de manera que las nuevas viviendas generadas contribuyan a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

La puesta en marcha del mecanismo de cambio de uso en los locales en planta baja, tendrá que tener en cuenta en todo momento las cargas urbanísticas derivadas de dos conceptos: El incremento del espacio libre y zonas verdes derivado del aumento del número de viviendas mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y las posibles necesidades de recalificación o remodelación del espacio público colindante mediante la contribución proporcional en el coste de la urbanización y equipamiento complementario fruto de la implantación del uso de vivienda en planta baja. A tal efecto, la presente ordenanza establece los mecanismos oportunos para la materialización de las citadas cargas.

II

AMBITO DE APLICACION Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Ámbito.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas a la entrada en vigor de la misma y que cumplan las condiciones señaladas en el Anejo 1.

Para proceder a la transformación en vivienda de locales de uso terciario, será preciso que los mismos hayan estado previamente y durante un período no inferior a 10 años hasta la fecha de solicitud de cambio, sin que en la misma se haya realizado ninguna actividad comercial o de uso conforme a la calificación prevista, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza de no cumplirse dicha premisa.

Se deberán evitar situaciones en las que la modificación se corresponda con la habilitación de una única vivienda.

Ondorio horietarako, behe solairutzat, eraikitako azalera ehuneko berrogeita hamar baino gehiagotan eraikuntzaren erreferentziako kotarekin bat datorrena hartzen da. Ez da erabilera aldaketarik onartuko I. Eranskinean ez dauden lokaletan, espresuki debekatua geratuz ordenantza hau aplikatzea soto oinetan eta, beste lokal batzuekin loturan ez dauden, kanpoaldeko perimetroaren itxituren %50 baino proportzio handiagoan erdi soto izaera duten lokaletan edozein izanda ere haien erabilera. Hori dela eta, erdi sototzat hartuko da, beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinarekin lotura duen lur sailaren edozein sestratan.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

- a) Soto itxura duten lokalak.
- b) Iharduera sailkatuena bat (industria, ibilgailuak konpontzeko tailerra edo indarreko Ingurumen-legeriak horrela jotzen dituen beste batzuk) ezarria duten beste batzuekin horizontalean nahiz bertikalean mugakide diren lokalak.
- c) Indarreko Hirigintza planeamenduan garaje / parking erabilera bereziko xedatuta geratzen diren lokalak edo etxebizitza-erabilera baimen-eskaera egiten den unean eginkizun horretarako erabiltzen ari direla egiaztatzen den lokalak.

2. artikulua. Aplikatu beharreko araudia.

1. Lokalen erabilera etxebizitzenera aldatzeko baimena ondorenean zehaztuko diren irizpide eta baldintzak betetzearen menpe egongo da. Horren xedea lokalaren erabilera egoitza erabilera berrira egokitzea da.

2. Ordenantza honek arautzen ez dituen aldeetan, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hirigintzako arau orokorrak aplikatuko dira modu ordezkatzailean.

3. artikulua. Etxebizitza bilaka daitekeen lokala.

1. Lokalak hari atxikitako soto bat badu, etxebizitza bilakatzeko baimena emango da, baldin eta sotoaren sarrera behe aldeko lokalaren sarrera ez den beste sarrera askea baldin badu eta fisikoki bereizita baldin badaude.

2. Ordenantza honen aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo, hasiera bateko itxura lurperatutako sotoarena zutenak, eta erdi-soto izaera dutenak %50ean baino gehiagoan beste lokal batzuekin uztarturik ez dauden kanpoko perimetroaren itxieran, horien erabilera edozein izanda ere.

3. Horretarako, erdi-sototzat hartuko da behe aldeko sestraren azpitik kokatu, eta metro bat (1 m) baino gehiago irteten bada eraikinaren lurraren edozein sestran.

4. Irizpide horiek agertzen direla Udaleko zerbitzu teknikoek ziurtatuko dute, kasu bakoitzean egingo den txosten tekniko egokiaren bitartez.

4. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Lokala finkatutako etxebizitza-eremuetako etxabetan kokatua egon behar du, 1. eranskinean aipatutako baldintzak bete behar ditu eta ezin da ordenantza honen aplikazio eremutik kanpo gelditzen diren eraikuntza edo alorretan kokatu.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio. No se permitirá ningún cambio de uso en locales que no estén comprendidos en el Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a aquellos locales que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales cualquiera que sea su uso. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

- a) Los locales que presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales que tengan colindancia, bien lateral, bien vertical, con otros en los que en el momento de la solicitud de autorización de uso de vivienda, esté implantada una actividad clasificada (industria, taller de reparación de vehículos, u otras así consideradas por la legislación medioambiental vigente).
- c) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento, ó que en el momento de la solicitud de la autorización de uso de vivienda se compruebe que están utilizados de hecho para tal función.

Artículo 2. Normativa aplicable.

1. La autorización para el cambio de uso de local a vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones que a continuación se indican, cuya finalidad es la adecuación del local al nuevo uso residencial.

2. En lo no regulado por la presente Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de la edificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 3. Local transformable en vivienda.

1. En el caso de que el local cuente con un sótano vinculado, únicamente podrá permitirse su transformación en vivienda si dicho sótano cuenta con acceso independiente respecto del local en planta baja y se desvincula físicamente del mismo.

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

3. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro (1 m) en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

4. La concurrencia de los citados requisitos será apreciada por los servicios técnicos municipales mediante el oportuno informe técnico que se emitirá en cada caso.

Artículo 4. Condiciones generales.

1. El local deberá estar situado en las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas y que cumplan las condiciones señaladas en el Anejo I o no estén incluidos en la relación de áreas o edificios excluidos que se establezca.

2. Egoitza erabilera berriak kalifikaturiko iharduerekin bat egiten duen kasuan, legeak ezarritako neurri zuzentzaile egokiak hartu beharko dira, haien ondoan egoitza erabilera egokia garatu ahal izateko.

3. Lokalak kokatzen diren egoitza eraikinaren solairu batean sartzen den etxebizitza kopurua baino handiagoa onartu ahal izango da, betiere, kanpoaldeko fatxadaren konposizio ordena mantentzen bada.

III BALDINTZA TEKNIKOAK

5. Artikulua. Bizigarrtasun baldintzak.

Eraikuntza eta lurzorua erabilera Ordenantza Orokorrak bere osotasunean aplikatuko dira. Zehazki, etxebizitza berriak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

1. Etxebizitza baten gutxieneko neurria:

Etxebizitza berriaren azalera erabilgarria ez da artikulu honetako 3. atalean ezarritako etxebizitzaren gutxieneko programatik eratorritakoa baino txikiagoa izango.

2. Erabilera aldatzea posible izateko lokalak izan beharreko altuera erabilgarria:

a) Orokorrean, behe aldearen altuera librea ezingo da bi metro eta berrogeita hamar zentimetro baino txikiagoa izan (2,5 m).

b) Altuera hori txikitu egin ahal izango da bi metro eta hogeitazentimetro bitarte (2,2 m) komunean, bainugelak, pasabidean, sarreran, armairu getetan, trasteleketan eta pertsonak modu jarraian izango ez dituzten beste areto batzuetan.

c) Salbuespen moduan, bizitza erabilgarriaren uneren batean legeztaturiko egoitza erabilera izan duten lokalen kasuan edo egun egoitza erabilera hori baimendurik dutenenean Administrazioaren aldetik, bi metro eta hogeitazentimetroko (2,2 m) altuera erabilgarria izateko aukera izango da.

d) Salbuespen moduan, 2,2 metroetara jaitsiko da ere neurri hori gelaren baten zatiren batean, sukaldean edo logeletan, egituraren elementuak edo instalazio batzuk pasatzeko beharrezkoa bada. Kasu horretan, altuera gutxiago duten gelen azalera ezingo da izan etxebizitzaren azalera osoaren %10a baino gehiagokoa.

3. Gutxieneko programa.

Gutxieneko etxebizitza dela ulertzen da hurrengo zatiak dituen egoitza: Gela edo areto bizigarri bat, egongela-jangela, sukalde funtzioak bilduz, logela moduan erabiltzeko beste gela bat, eta bainugela osatu bat (konketa, komuna eta dutxa). Atal horiek hurrengo gutxieneko neurrietara atxikiko zaizkie:

Etxebizitzako gutxieneko azalera erabilgarria ezingo da 40 m² baino txikiagoa izan (honek, lokalaren jatorrizko azalera handiagoa izatea suposatzen du).

3.1. Etxebizitza osatzen duten gelen gutxieneko neurriak:

Etxebizitzak osatzen dituzten gelek ondorengo baldintzak beteko dituzte:

a) Egonleku-jantokia: 12 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko moduko itxura izango du.

b) Sukaldea: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta aldeetako batek 1,60 m baino txikiagoa ez den zabalera.

2. En caso de que el nuevo uso residencial colinde con actividades no clasificadas, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a aquellas.

3. Se admitirán más viviendas que las de una planta tipo del edificio residencial en el que se ubican, siempre que se mantenga un orden compositivo en la fachada exterior.

III CONDICIONES TECNICAS

Artículo 5. Condiciones de habitabilidad.

Son de aplicación en su integridad las Ordenanzas Generales de la edificación y uso del suelo. En concreto, debe destacarse la exigencia de que la nueva vivienda deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Dimensión mínima de vivienda:

La superficie útil de la nueva vivienda no podrá ser inferior a la que resulte del programa mínimo de vivienda previsto en el apartado 3 de este artículo.

2. Altura útil del local para cambio de uso:

a) Con carácter general, la altura libre de la planta baja no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m).

b) Esta altura podrá reducirse hasta los dos metros con veinte centímetros (2,20 m) en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

c) Excepcionalmente, aquellos locales que en algún momento de su vida útil hayan tenido un uso residencial legalizado o que en la actualidad tengan tolerado por la Administración dicho uso residencial, podrán tener una altura útil de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

d) Excepcionalmente podrá admitirse también una reducción hasta los 2,20 m en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la vivienda.

3. Programa mínimo:

Se entiende por vivienda mínima la que se compone de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar-comedor y cocina, de otra pieza habitable como dormitorio y de un cuarto de baño completo (compuesto de lavabo, inodoro y ducha), con sujeción a las siguientes dimensiones mínimas:

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m² (lo cual implica que la superficie del local original sea mayor).

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

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

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

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

c) Egonleku-sukalde-jantokia: 16 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

d) Logela bikoitza: 10 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta alde bateko zabalera ez da 2,50 m baino txikiagoa izango.

e) Banakako logela: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2 m-koa baino txikiagoa izango.

f) Bainu gela: Gutxienez 2,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du, betiere, konketa, komuneko taza eta dutxa izango duelarik.

g) Bainugela izanez gero komun gehiago jarri ahal izango da, 1,3 m²-ko gutxieneko azalera izango dutelarik.

h) Sarrera: 1,10 m-ko gutxieneko zabalera izango du.

i) Pasabideak: 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute, 0,80 m-ko gutxieneko zabalera estuguneren bat izan dezaketelarik, beti ere 0,40 m baino luzeagoa ez denean.

j) Arropa zabaltzeko tokia, gutxienez, 1,5 m² tako azalera askeduna izango dute.

3.2. Gelen gutxieneko altuera libre:

Gutxieneko altura libre etxebizitzan geletan 2,50 m-koa izango da (ondorioz, hasierako lokalak altura handiagoa izan beharko du). Altura hori 2,20 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoretan, atarteetan, armairu geletan, trastelekuetan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

Salbuesenez onartu ahal izango da murrizte hori altueran egonleku, sukalde edo logeletako baten zati batean, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk pasatzeko behar denean. Halako kasuetan, murriztutako altueraz dagoen egonlekuaren azalera ezingo da izan azalera osoaren %10 baino handiagoa.

Teilapeko espazioetan, bizitzeko gelatzat hartuko dira gutxienez altura libre 2,50 m-koa dutenak, gelaren azalera erabilgarri osoaren %60rena behintzat, eta murriztu ahal izango da gutxienez 1,90 m-raino lekuri baxuenean.

3.3. Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

Etxebizitzara ezin izango da sartu bainu gelatik, logeletatik, atarteetatik, trastelekuetatik edo antzekoetatik; kokatuta dagoen eraikinaren komunikazio elementuetatik sartuko da etxebizitzara (hau da, portal edo eskailertatik). Atartetik, korridoretik edo egonlekutik bakarrik sartuko ahal izango da logela bakoitzera, eta inoiz ezingo da sartu sukaldetik eta beste logela batek.

Atartetik edo korridoretik sartuko da bainu gela. Bainu gela bat baino gehiago izanez gero etxebizitzak, nahikoa izango da horietako batera atartetik edo korridoretik sartzea, eta gainarakoak logeletan egon ahal izango dira, eta handik sartu ahal izango da bainu gelara zuzen-zuzenean.

4. Etxebizitzetako geletako argiztapen eta aireztapen baldintzak:

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin, eta halakoak ez dira izango erabilera publikoa duten ataripeko barrualdeetan dauden fatxadak. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

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

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

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

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

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

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

i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

j) Dispondrán de un tendedero de por lo menos 1,5 m² de superficie libre.

3.2. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m (lo cual implica que la altura del local original sea mayor). Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

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

En los espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como piezas habitables las que dispongan de una altura libre mínima de 2,50 m al menos en un 60% de la superficie total útil de la pieza que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,90 m en su extremo mas bajo.

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

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares. Se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique (esto es, desde el portal o escalera). El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia; en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

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

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

Egonleku, sukalde, jantoki eta logela izateko diren gelek argiztapen naturaleko tarteak eta aireztatze tarteak izango dituzte, kanpora zuzenean irekita. Gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino txikiagoa ez den azalera izan behar dute tarte horiek eta inoiz ez da 1 m²-koa baino txikiagoa izango. Tartearen azalera gunea, aireztatze, gutxienez gelaren azalera erabilgarriaren 1/12koa izango da. Komunak eta bainu gelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, tarte irekiak izan behar dituzte zuzenean kanpora irekita edo argi edo aireztatze patioetara, eta aireztatzearen gutxienezko azalera 0,30 m²-koa izango da, eta onartu egingo dira, haien orde, NTE-ISV «Osasungarrietako Instalazioak: Aireztatze» Teknologia Araua betetzen duen eroanbidezko aireztatze sistemak, edo aireztatze bortxatu bidez baliabide mekanikoak, eta bermatuko dute gutxienez orduko 30 m³-ko emaria ateratzea.

Aurrekoaren kalterik gabe, onargarria izango da baoak irekitzea ataripeetan, baina hemen azaltzen diren baldintzak betetzen badira:

Kasu batean ere ez dira kontsideratuko kanpoko fatxada; hortaz, horietara irekitzen diren baoek izaera osagarria izango dute, eta ezingo dira aireztatu bizigarri kontsideratutako lekuak (egonlekua, jangela, sukaldea eta logelak) halako baoen bidez bakarrik. Ordenantzaren ondorioetarako, kanpoko kontsiderazioa duten fatxadetan irekitako baoen bidez bete behar dira oso-osorik argitu eta aireztatze beharrak.

Bete behar dira baoen gehieneko zabalera, baoen arteko ostiko beteen gutxienezko zabalera, bao horien altura eta zabalera arteko proportzioa, hemen bertan adierazten direnak:

Gehieneko altura, ataripeko lurzoruari buruz (barlasaira): 2 m.

Betegunearen gutxienezko baoen artean: 1 m.

Ertzera dagoen gutxienezko distantzia, beste fatxada batekin edo atariarekin: 1 m.

Baoaren gehieneko zabalera: 2 m.

Baoaren gehieneko altura: 1,2 m.

Baoen proportzioa izango da karratua edo luzetarakoa, altura eta zabalera arteko erlazioa betetzen duena:

$H/B = p$ p balioa 0,5 eta 1 artekoa izango da.

H = baoaren altura.

B = baoaren zabalera.

5. Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen dena egongo da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskina –etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrak- Ondare Urbanizatu eta Eraikia zaharberritzeko iharduera babestuei buruz). Era berean, lokalaren bizilekurako egokitzapen proiektuak Eraikuntzako Kode Teknikoak onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren erabakiak bete behar ditu.

6. Inguruko erabilerak.

Lokalaren berezko baldintza horiez gain, lokaletik mugan eta hurbil dauden lokalek erabilera bateragarriren bat izan behar dute etxebizitzak duen erabilerarekiko; hortaz, erabilera hori jartzea ez da desegokia izango, haren inguruan dauden ihardurak direla eta.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza. Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30m³ por hora.

Sin perjuicio de lo anterior, será admisible la apertura de huecos en porches, cumpliendo las condiciones a continuación expuestas:

En ningún caso se considerarán fachadas exteriores, por lo que los huecos que a las mismas se abran tendrán un carácter meramente complementario, no pudiendo ventilarse solo mediante estos huecos piezas consideradas habitables (estancia, comedor, cocina y dormitorios). Las necesidades de iluminación y ventilación deberán cumplirse íntegramente a través de huecos abiertos en fachadas que tengan la consideración de exteriores a efectos de la Ordenanza.

Se deberán cumplir las anchuras de huecos máximas, los anchos mínimos de machones macizos entre huecos, así como la proporción entre alto y ancho de dichos huecos que seguidamente se señalan:

Altura mínima respecto del suelo del porche (al alféizar): 2 m.

Ancho mínimo del macizo entre huecos: 1 m.

Distancia mínima a esquina con otra fachada o a portal: 1 m.

Anchura máxima del hueco: 2 m.

Altura máxima del hueco: 1,2 m.

Proporción de los huecos cuadrada o longitudinal cumpliendo relación entre altura y anchura:

$H/B = p$ el valor p estará entre 0,5 y 1.

H = altura del hueco.

B = anchura del hueco.

5. Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, NBEs, Anexo IV -sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado). Así mismo, el Proyecto de acondicionamiento residencial del local deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

6. Usos circundantes.

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

Etxebizitza berriaren ondoan dauden lokalen jardueren ezaugarrien arabera, eskaera egiteko garaian garatzen ari direnak nahiz etorkizuneko erabilera aldaketa baten ondorioz garatu daitezkeenak, bizilekurako egokitzapen proiektuan etxebizitza berri honen insonorizazioa bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da, aurrez dauden ondoko jarduererikiko.

Kanpoko trafiko edo azpiegituren zaratari dagokionez, etxebizitza berriak eraikuntzaren kode teknikoan ezartzen denera egokitu beharko dute.

7. Sarbideen baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbidea horiek kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko da. Sarbide hori ezinezkoa baldin bada, salbuespen modura, aurre-aldeko kanpo-espazio ez-eraikietatik barrena zuzenean egitea onartu ahal izango da. Salbuespen hau aplikagarria izango da behebarru edo atari independente berri bat eginez, etxebizitza bateko edo gehiagoko ateeak bertara jotzeko aukera eskaintzen bada. Atari horrek izango dituen gutxienezko neurriek aukera eman behar dute, gutxienez, horren barruan 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko. Sarbideko eremu honen azalera ez da kontuan hartuko aurreko atalean ezarritako etxebizitzaren gutxienezko azaleraren kontrol-ondorioetarako.

Sarbide hori eraikinaren kanpoaldetik egiten baldin bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. Eranskinean ezarritako arauak bete daitezela bermatu beharko da.

Baldintza hauek salbuetsi ahal izango dira, berauen hornidurak helburuetatik urrutze garrantzitsu bat suposatzen duten kasuetan. Gaia berariaz aztertu eta frogatu beharko dute Udal Zerbitzu Teknikoek.

8. Morrontzak.

1. Lokalak babesturiko etxebizitza bihurtzeko udalaren baimena hasierako finkaren gainean elementu komunetara –patioak, eta abar – iristearen inguruan egon daitezkeen morrontzen kaltetan izan gabe emango da.

2. Erabilera aldaketa eskatzen duen lokalaren instalazio sareen igarobideak ez du beste batzuen gaineko morrontzarik sortuko. Horrela, beharrezkoa izango balitz, elementu komun berriak ezarriko liriteke instalazioak pasa ahal izateko.

9. Pribatutasun eta segurtasun baldintzak

9.1. Pribatutasuna.

Altuera askean 3 metro edo gehiago eta azalera 50 m² baino gehiago dituen lokal ororen etxebizitza barruko pribatutasuna bermatzeko xedez, hurrengo baldintza hauek eskatuko dira:

a) Espaloien gaineko metro bat eta hirurogeita hamar zentimetroko (1,70 m) tartean ez egotea zuzeneko bistarik kanpotik. Beira zeharrargitsuak edo xafla finkoak egokitzat joko dira, adierazitako zuzeneko bista horiek galarazte aldera.

b) Bide publikora ematen duten fatxadek baoitsuak izango dituzte kanpoko sestratik neurtuta, gutxienez 2 m arte. Etxebizitzek ezingo dituzte logelak izan sarrera gertatzen den kalearen ondoan dauden espazioetan.

c) Kanpoaldeko sestraren eta etxebizitzaren lurzoruaen mailaren artean altuera diferentzia egotea baimentzen da. Hori bizitza bakarreko etxebizitzaren erreformatzat joko da, irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuaren ezarpenak betetzeari dagokionez.

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización de esa nueva vivienda respecto de las actividades contiguas preexistentes.

En lo referente al ruido exterior de tráfico e infraestructuras, las nuevas viviendas deberán ajustarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

7. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que dé frente. Esta excepcionalidad será de aplicación en el caso que se cumpla la condición de que el acceso se habilite desde un nuevo portal o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o más viviendas. Dicho vestíbulo, tendrá unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m. La superficie de este espacio de acceso no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

8. Servidumbres

La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas 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, etc.

El paso de redes de instalaciones del local para el cual se solicita el cambio de uso, no creará servidumbres de paso sobre otras, estableciéndose, si fuera necesario, nuevos elementos comunes para el paso de instalaciones.

9. Condiciones de privacidad y seguridad

9.1. Privacidad.

Con el fin de garantizar la privacidad en el interior de la vivienda en toda local de altura libre igual o superior a 3 metros y superficie superior a 50 m² se exigirá:

a) Que en la franja de un metro con setenta centímetros (1,70 m) sobre acera no existan vistas directas desde el exterior; los elementos tales como vidrios traslúcidos o lamas fijas se consideran apropiados para impedir tales vistas directas.

b) Las fachadas que den a vía pública tendrán sus huecos ciegos hasta un mínimo de 2 m medidos desde la rasante exterior y las viviendas no podrán destinar a dormitorios los espacios colindantes con la calle de acceso.

c) Se permite la existencia de una diferencia de altura entre la rasante exterior y el nivel del suelo de la vivienda, considerándose como reforma de vivienda unifamiliar a los efectos del cumplimiento del Decreto 68/2000 sobre accesibilidad.

9.2. Segurtasunerako elementuak:

Pertsiana, xafla, burdin sare, eta abar bezalako segurtasuneko elementuak erabiltzea baimentzen da, betiere, fatxadaren lerrokadura ofizialetik irteten ez badira eta baldintza estetikoak errespetatzen badituzte.

10. Instalakuntzetarako baldintzak.

10.1. Sukaldearen baldintzak:

Sukaldeak aireztapen naturala izan beharko du, hau da, kanpoaldera ireki daitekeen leiho bat edo kanpoalderako ate bat, eta sukaldean aritzetik sortutako keak eta gasak kanporatzeko sistema osagarri bat. Sistema horrek erauzgailu mekaniko bat izan beharko du, hodi bertikal aske bati konektatuta. Hori bete-tzea posible izango ez balitz, ke irteerarik gabeko multzo iragzle bat exijituko litzateke, ikatzezko iragazkiarekin.

10.2. Bainugelaren baldintzak:

Bainugela edo komunak aireztapen naturala, mistoa edo mekanikoa izango du. Azken bi kasu horietan, kanporaketarako hodi bertikal bati konektaturiko kanporaketa irekierak izan beharko dira, edo bestela, barruko patiora irteteko hodi horizontala, betiere aplikatu beharreko sektore araudiak ezarritako zehaztapen teknikoak betez (CTE-DB-HS).

10.3. Keen kanporaketa:

a) Ez da inolaz ere onartuko keak, gasak eta lurrinak modu askean irteteko sistema fatxadetan instalatzea edota patio komunetan jartzea, horiek sukaldeak, balkoiak eta leihoak aireztatzeke erabiliak izan ez badira jada. Horrelako ekintzetarako ez da baimenik emango, neurria behin behinekoa izanda ere. Derrigorrez, estalkitik kanporatu beharko dira.

b) Fatxadatik galdara edo gas berogailuen erregaiek era-indako keak irtetea baimendu ahal izango da, horretarako behar bezala justifikaturiko arazoiak baldin badaude, betiere, aplikatu beharreko sektore araudiak ezarritako zehaztapen teknikoak betez (Industria, Merkataritza eta Turismo sailaren 2000ko uztailaren 12ko agindua; *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*)

c) Galdara itxia edo tiro behartuzkoa izan beharko da.

10.4. Girotzeko ekipamenduak:

a) Kanpoaldeko lerrokaduran kokaturiko lokaletan girotzeko edo airea irtenarazteko jarritako ekipamenduak Usurbilgo Udalak baimenduko ditu espresuki, itxura eta ingurugiro irizpi-deak jarraikiz.

b) Aire bero edo hotzeko irteerak, horiek aire girotuko ekipamenduen hoztetik edota bero aldatzaileetatik etorritakoak direnean, fatxadara egin ahal izango dira, betiere, airearen kanporaketa bideratutako sareten bidez egiten bada. Horrela, airearen hondakin abiadurak 1 m/s baino txikiagoak izango dira, eta tenperaturaren maila termikoa 5°C baino txikiagoa, neurketa igarobideko hirurogei (60) cm baino gutxiagora edota espaloia- ren eta bi koma bi (2,2) metroko altueraren artean eginez gero.

10.5. Saneamendua:

a) Etxebizitza berriak zorrotan nagusietara atxiki beharko zaizkie, edo bestela, etxe sifoia baino lehenagoko saneamendu sareko puntu bati edo eraikinaren erregistro putzuari.

b) Saneamendu elementuak zorrotetik urrun dauden kasuan, orokorrean, puntu hauek hartu beharko dira kontuan:

9.2. Elementos para la seguridad:

Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc. siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas.

10. Condiciones para las instalaciones.

10.1. Condiciones de la cocina:

La cocina deberá tener ventilación natural compuesta de ventana exterior practicable o puerta exterior, así como de un sistema adicional para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción. Este sistema consiste en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente. En caso de no ser posible se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón.

10.2. Condiciones del baño:

El baño o aseo dispondrá de ventilación natural, híbrida o mecánica. En estos dos últimos casos, deberá disponer de aberturas de extracción conectadas a un conducto vertical de extracción o, en su defecto, un conducto horizontal con salida a patio interior y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación (CTE-DB-HS).

10.3 Evacuación de humos:

a) En ninguna vivienda se permitirá instalar la salida libre de humos, gases y vapores de extracción de campanas de cocina ventilando por fachadas, patios comunes que no sean ya usados para ventilar cocinas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional; sino que, obligatoriamente, se evacuarán por cubierta.

b) Podrá admitirse la salida a fachada de humos de combustión de calderas o calentadores a gas por razones debidamente justificadas y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación (Orden de 12 de Julio de 2000 del Departamento de Industria, Comercio y Turismo; *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 180 – 19.09.2000)

c) La caldera será estanca o de tiro forzado.

10.4 Equipos de climatización:

a) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior los autorizará expresamente el Ayuntamiento de Usurbil, siguiendo criterios de estética y medio ambiente.

b) Las salidas de aire caliente o frío procedente de la refrigeración de equipos de aire acondicionado e intercambiadores de calor podrán efectuarse a fachada siempre que la evacuación del aire se haga a través de rejillas orientadas de forma que las velocidades residuales de aire sean inferiores a 1 m/s y el salto térmico de temperatura inferior a 5°C, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta (60) cm de hueco practicable o entre la acera y 2,2 metros de altura.

10.5 Saneamiento:

a) Las nuevas viviendas deberán acometer a la bajante general o, en cualquier caso, a un punto de la red de saneamiento anterior a la arqueta sifónica o al pozo de registro del edificio.

b) Para los casos en que los aparatos sanitarios se encuentren alejados de la bajante deberá tenerse en cuenta, con carácter general, que:

— Banakako sifoiak duten gailuen, hau da, harraska, garbitoki, konketa eta bidetak, eta zorrotenaren arteko distantzia, ezingo da izan lau metro (4 m) baino handiagoa %2,5 eta 5aren arteko maldekin.

— Banakako sifoiak duten bainuontzi eta dutxak bezalako gailuen eta zorrotenaren arteko distantzia ezingo da izan lau metrokoa (4 m) baino handiagoa, %10eko maldarekin edo gutxiagorekin.

— Komunaren distantzia zorrotenarekiko ez da metro batekoa (1 m) baino gehiagokoa izango, betiere, hodiari gutxieneko %2ko malda ematea posible ez denean.

— Edozein sifoi potoren distantzia (horrelakorik dagoen kasuan) zorrotenarekiko ez da bi metro baino gehiagokoa izango (2 m). Betetzen ez den kasuan, aireztapen automatikoko balbula bat jarri beharko da; eta.

— Gailu sanitarioaren eta sifoi potoaren arteko distantzia ez da bi metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa (2,5 m) baino handiagoa izango.

10.6. Euri uren kanporaketa:

Lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin eta gero, euri uren instalazioa birjartzea bermatu beharko da.

10.7. Kontadore eta postontzien kokapena:

a) Etxebizitzara sartzeko bidea elementu komunitik egiten bada, kontadoreak elementu horretan kokatu beharko dira (atariak eta abar), une horretara arte bertan egondakoekin batera edo haiek dauden modu berean, horiek zerbitzuaren arduradun diren konpainiek ezarritako irizpideen arabera banatuta dauden kasuan.

b) Sarbidea lokalarena propioa bada, ezingo dira gai horiek fatxadaren planotik atera.

11. Baldintza estetikoak.

Hiriguneak babesteko asmoz, etxebizitza berriaren fatxadak, kokatua deneko eraikinaren osotasuna errespetatuko du materialei eta osaketari dagokionez.

Etxebizitza berrien fatxaden aurrealdeek bao osoak beteko dituzte ostiko edo zutabeen artean. Adierazitako baldintza hori betetzen ez duten konponbideak ez dira onartuko.

Sarbidea zuzenekoa den kasuan, ez dira behebarruak onartuko, eta aterainoko gehieneko hondoak ezingo ditu 25 zentimetroak gainditu.

11.1. Esekilekua:

a) Debekatuta dago arropak bide publikoan edo sarbide publikoko patioan esekitzea, eremu horietara ematen duten balkoi eta terrazetan esekitzea bezalaxe.

b) Etxebizitza guztiek partzelako patioan izango dute arropa esekitzeko tokia, barrualdeko patio argietan bestela. Horrelakorik egongo ez balitz, derrigorrezkoa izango litzateke esekitokirako lokal bat izatea, metro bat eta berrogei eta hamar zentimetro koadroko (1,5 m²) edo gehiagoko azalerarekin, eta laurogei eta hamabost zentimetroko (0,95 m) zabalerarekin. Lokal horren diseinuak erabat babestuko du arropa kaletik edo etxe uharteko patiotik, inork ez ikusteko. Lokal horiek aireztapen naturala izango dute, eta bertan garbigailuak eta lehorgailuak instalatu ahal izango dira.

11.2. Fatxadako instalazioak:

a) Inolako hozkuntza, aire egokitzapen, ke-kanporagailu edo erauzgailu ezingo da fatxadaren planotik atera, edota horren alde estetikoak kaltetu.

— La distancia de los aparatos con sifón individual, como fregaderos, lavaderos, lavabos y bidés, a la bajante no debe ser superior a cuatro metros (4 m) con pendientes comprendidas entre un 2,5 y un 5%.

— La distancia de los aparatos con sifón individual como bañeras y duchas a la bajante no debe ser superior a cuatro metros (4 m) con pendiente menor o igual a un 10%;

— La distancia del inodoro a la bajante no debe ser superior a un metro (1m) siempre que no sea posible dar al tubo una pendiente mínima de 2%.

— La distancia de cualquier bote sifónico (si lo hubiera) a la bajante no debe ser superior a dos metros (2 m); en caso de no cumplirse deberá instalarse una válvula de aireación automática; y

— La distancia entre el aparato sanitario y el bote sifónico no debe ser superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m).

10.6. Evacuación de aguas pluviales:

Se deberá garantizar, tras la realización de las obras para la conversión del local en vivienda, la reposición de la instalación de pluviales.

10.7. Localización de contadores y buzones:

a) En los casos con acceso a la vivienda por elemento común, los contadores deberán situarse en dicho elemento (portal, etc.), junto a los ya existentes o de la misma forma que aquellos, si éstos estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

b) En el caso de acceso independiente no podrán sobresalir del plano de la fachada.

11. Condiciones estéticas.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

Los frentes de fachada de las nuevas viviendas ocuparán vanos completos entre machones o pilares, no admitiéndose soluciones que no cumplan la citada condición.

En caso de acceso directo no se admitirán zaguanes, no pudiendo superar el fondo máximo hasta la puerta los 25 centímetros.

11.1. Tendedero:

a) Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones y terrazas que den a dichos espacios.

b) Todas las viviendas tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela, o patios interiores de luces. En ausencia de estos será obligatorio contar con un local con alineaciones de fachada destinado a tendedero, con una superficie igual o superior a un metro y cincuenta centímetros cuadrados (1,5 m²) y un ancho mínimo no inferior a un noventa y cinco centímetros (0,95 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

11.2. Instalaciones en la fachada:

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

b) Bide publikotik ikusten den aire girotuko gailuak instalatzeak eraikinaren azterlana eskatuko du. Horrela, fatxadaren estetika gutxien kaltetuko den moduan jarriko dira, eta horren itxidura apurtu gabe.

11.3. Behealdearen tratamendua:

a) Behealdeetako fatxadek eraikinaren fatxada osoarekin bat etorri beharko dute, espaloien sestratik hasi eta estalduraren gailurrera bitarte. Eraikuntza irekiko tipologiako blokeen kasuan, konposizioaren unitatea derrigorrezkoa izango da, ez bakarrik fatxadarako, baita bloke osorako ere.

b) Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebatzi egin beharko da, konposizioa eta hutsuneen kokapena egokitzeko.

c) Fatxada berriaren materiala bat etorriko da dagoeneko daudenekin, baina ez du zertan berdin berdina izan. Fatxadak duen material berdina erabiltzea erabakitzen den kasuan, armatu eta juntadura berdina izan beharko du.

d) Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu behar du, fatxadetako bakoitzarentzat, baldintza horien justifikazioa. Horrela, lokala etxebizitza bihurtu aurretik eginiko aldatetarako konponbideak egokitu behar dira, eraikin edo bloke berdinean, horrelakorik dagoen kasuan.

12. Solairu arteak.

Gutxienez 5 m.ko altuera libre duteen lokaletan solairu arteko bat eraiki ahal izango da, beti ere, gutxienezko altuera libreetako bat 2,50 m bada eta bestea 2,25 m-koa; ezingo delarik egon hau betetzea galerazten duen inolako egitura edo instalaziorik. Horretarako kontutan hartu behar dira ere etxebizitzaren gela ezberdinetan bizigarritasun ezargarriaren arabera bete behar diren altuera ezberdinen eskaerak. Edonola ere, kokatua dagoen etxebizitzari lotua egon beharko duen solairu artekoen gehieneko azalera, ezingo da etxebizitza berriak etxe behean hartzen duen azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50)a baino handiagoa izan.

13. Lurraren kontra kokaturiko lokalak:

13.1. Fatxada lurraren mailaren azpitik duten etxebizitzetan, zerbitzurako egoitzak bakarrik kokatu ahal izango dira horien ondoan, hau da, komunak, trastelekuak, biltegiak, eta abar. Toki horietan ez dago emango logelak, egongela, sukaldea edo jangela bezalako egoitzak kokatzerik.

13.2. Zerbitzu egoitza horietan, gehienez paramentu bertikalen azalera osoaren % 25a onartzen da lurraren kontra kokaturikoa izatea.

14. Hezetasunen aurkako neurriak:

Hezetasunaren aurka babesteko, hurrengo neurri hauek hartu beharko dira:

14.1. Iragazgaiztea: Barrualdetik edo kanpoaldetik, estaldura hidrofugo, margo iragazgaizle edo xafla iragazgaizle bitartez.

14.2. Drainatzea:

a) Murru eta lurraren artean, drainatzen duen xafla baten bidez, edo bestela fabrikako barrualdeko orri bat eginez, ≥ 15 cm-ko ganbera sortuz horren eta kanpoko murraren artean.

b) Zoladura eta lurraren artean, zoladuraren azpitiko ≥ 15 cm-ko legar estaldura bidez.

14.3. Drainatzearen urak kanporatzeko sarea: Saneamendu sareari konektaturik, drainatzeko hodi perimetral baten bidez kanpoaldeko murraren hasieran. Bestela, urak barruan biltzeko kanaletak izan beharko dira, kanpoaldeko eta barrualdeko orriaren artean.

b) La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

11.3. Tratamiento de las plantas bajas:

a) Las fachadas de las plantas bajas deberán armonizar con la fachada completa del edificio desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En el caso de bloques de tipología de edificación abierta, la unidad compositiva es preceptiva no sólo para la fachada en cuestión, sino para todo el bloque.

b) Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y disposición de huecos.

c) El material de la nueva fachada será acorde con los existentes pero no necesariamente idéntico. En el caso de optar por el mismo material que exista en la fachada, deberá llevar, en su caso, idéntico aparejo y junta.

d) El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de estas condiciones, adaptando la solución en su caso a las actuaciones previas de conversión de local en vivienda en el mismo edificio o bloque si las hubiere.

12. Entreplantas.

En locales de altura libre no inferior a 5 m se podrá construir una entreplanta siempre que las alturas libres mínimas sean de 2,50 m, en una de las plantas, y de 2,25 m en la otra, no pudiendo existir ningún elemento estructural, ó de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. Ello sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la altura mínima exigible a las distintas dependencias de la vivienda, contenidas por las determinaciones de habitabilidad aplicables. El todo caso, la superficie máxima de la entreplanta, que deberá estar necesariamente vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja ocupada por la nueva vivienda.

13. Locales contra terreno:

13.1. En viviendas con fachada bajo cota de terreno sólo podrán ubicarse contiguas a dicha fachada piezas de servicio, tales como baños, trasteros, despensas etc.; no estando permitido nunca la ubicación en esa zona de piezas habitables como dormitorios, salón, cocina, comedor.

13.2. En dichas piezas de servicios, sólo se permite que, como máximo, un 25% de la superficie total de los paramentos verticales de la pieza sean contra el terreno.

14. Medidas contra humedades:

Para la protección contra la humedad se adoptarán las siguientes medidas:

14.1. Impermeabilización: Interior o exterior mediante revestimiento hidrófugo, pintura impermeabilizante o láminas impermeabilizantes.

14.2. Drenaje:

a) Entre muro y terreno, mediante lámina drenante o bien realización de hoja interior de fábrica creando una cámara ≥ 15 cm. entre ésta y el muro exterior.

b) Entre solado y el terreno, mediante capa de grava ≥ 15 cm. por debajo de la solera.

14.3. La red de evacuación de aguas del drenaje estará conectada a la red de saneamiento mediante tubo perimetral de drenaje en el arranque del muro exterior o disponer canaletas de recogida de agua en cámara entre hoja exterior e interior.

14.4. Neurri zehatzak aplikatu beharreko hirigintza araudian eskaturiko iragazgaitasun mailaren arabera zehaztuko dira.

15. Isolamendu termikoa.

Etxebizitzak isolamendu osoa izango du, ongizate termikoa bermatzeko eta energia eskaria gutxitzeko. Horretarako, hurrengo irizpideak kontuan izan beharko dira:

15.1. Hurrengo elementuak isolatuko dira, horien transmisio termikoa kontuan hartuta:

- a) Fatxadak.
- b) Estaldurak.
- c) Berogailurik ez duen lurraren edo lokalaren zorua.
- d) Lurrarekin loturik dauden itxidurak.
- e) Mehelinak.
- f) Tarteak (ateak eta leihoak), fatxadaren orientazioa kontuan hartuta.

15.2. Ahal den heinean, zubi termikoak ekidingo dira.

15.3. Itxiduretan azaleko kondentsazioak mugatu egingo dira:

Azaleko kondentsazioak, barrualdean lizunak eratzea eta interstizialak ekiditeko. Horrela, gertatuz gero ere, ez dute itxiduraren prestaziorik txikituko.

15.4. Tarteek (leihoek eta atee) airearen aurrean iragazgaitasun mugatua izango dute, aplikatu beharreko hirigintza araudiarekin bat etorritik.

IV

ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

6. artikulua. *Udalak tasaturiko etxebizitzaren kalifikazioa*

Aldaketaren ondotik eratorritako etxebizitza babes publiko etxebizitzatzat (Tasaturiko udal etxebizitza) hartuko da etengabe, eta Ordenantza honetan ezarritako erregimenera atxikiko da, etorkizunean kalifikazio horretatik ateratzeko aukerarik izan gabe.

7. artikulua. *Etxebizitzaren erabilera erregimena.*

Etxebizitza jabetza edo alokairu erregimenean erabiliko da, eta erosleak edo etxebizitza hori alokatzen duenak derrigorrez erabili beharko du ohiko eta etengabeko etxebizitza moduan. Espresuki debekatzen da bigarren etxebizitza moduan edo beste edozein eratan erabiltzeko aukera.

8. artikulua. *Etxebizitzaren aldaketaren sustatzaileak.*

1. Lokala etxebizitza bihurtzea sustatzeko aukera lokalaren jabea den edozein pertsona fisiko edo juridikoak, publiko edo pribatuak, izango du.

2. Erabilera aldaketa sustatuko duen pertsonak, lokala Ordenantza hauetan ezarritako baldintzetara egokitzea ahalbidetuko duten obrak bere gain hartu eta ordainduko ditu, eta Eraikuntzaren Ordenamenduko Legean eta aplikatu daitekeen gainerako araudian onartutako erantzukizuna izango du.

9. artikulua. *Etxebizitzaren esleipendun izango diren pertsonen bete beharreko baldintzak.*

Etxebizitza eskuratzeko edo alokatzeko aukera izateko, pertsona horrek Udalerriko Etxebizitza Tasaturiko Ordenantza Orokor Erregulatzailean agertzen diren ezaugarriak bete beharko ditu. Gainera, Usurbilgo udalerrian erroldatua egon beharko du Udaltxeak behin behineko kalifikazioa egiten duen momentuan:

14.4. Las medidas concretas se determinarán según el grado de impermeabilidad exigido en la normativa de edificación aplicable.

15. Aislamiento térmico.

La vivienda dispondrá de un aislamiento completo que garantice un bienestar térmico y disminuya la demanda energética, conforme a los siguientes criterios:

15.1. Se aislarán los elementos siguientes teniendo en cuenta sus transferencias térmicas:

- a) Fachadas.
- b) Cubiertas.
- c) Suelo sobre terreno o local no provisto de sistema de calefacción.
- d) Cerramientos en contacto con el terreno.
- e) Medianeras.
- f) Huecos (ventanas y puertas), teniendo en cuenta la orientación de la fachada.

15.2. Se evitarán los puentes térmicos en la mayor medida posible.

15.3. Se evitarán las condensaciones superficiales en los cerramientos:

Condensaciones superficiales de modo que se evite la formación de mohos en su interior y los intersticios de modo que, de producirse, no reduzcan las prestaciones térmicas del cerramiento.

15.4. Los huecos (ventanas y puertas) tendrán una permeabilidad al aire reducida según la normativa de edificación aplicable.

IV

REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 6. *Calificación como vivienda tasada municipal.*

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda de protección pública (Vivienda Tasada Municipal) de forma permanente y estará sujeta al régimen establecido en la presente Ordenanza, sin que pueda renunciarse a tal calificación en el futuro.

Artículo 7. *Régimen de uso de la vivienda.*

La vivienda se utilizará en régimen de propiedad o arrendamiento y la persona compradora o arrendataria estará obligada a utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o a cualquier otro uso.

Artículo 8. *Promotores de la conversión en vivienda.*

1. Podrá promover la conversión del local en vivienda cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que sea propietaria del local.

2. La persona promotora de la conversión asumirá y costeará la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad reconocida a aquella en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativas de aplicación.

Artículo 9. *Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas.*

Para poder optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda la persona deberá reunir los requisitos establecidos en la Ordenanza General Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, además de estar empadronada en el municipio de Usurbil en el momento de la calificación provisional del Ayuntamiento:

— Azken bi urteetan etenik gabe, edo.

— Azken hamar urtetan, bost urteko adinako kopurua osatzen duten egunetan.

10. artikulua. Gehieneko prezio eta errentak.

Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehieneko salmenta prezioa lehenengo, bigarren eta hurrengo eskualdatzetan nahiz alokairuagatik ordaindu beharreko gehieneko errenta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua erregulatzeko duen Ordenantza Orokorrean ezarritakoak izango dira.

11. artikulua. Gehieneko eta gutxienezko diru-sarrerak.

Etxebizitza erosi edo alokairuan hartzeko aukera izateko pertsona esleipendunek erregimen bereziko udal etxebizitza tasatua erregulatzeko duen ordenantza orokorrean ezarritakoa betetzen dutela frogatu beharko dute.

V PROZEDURA ARAUAK

12. artikulua. Erabilera aldatzeko, obretako eta lehen erabilerako lizentziak lortzeko prozedura.

1. Lokalak I. Eranskinean zehaztutako baldintzak betetzen dituela egiaztatu ondoren, erabilera aldatzeko baimena lortzeko prozedura, lokalaren jabeak horretarako aurkeztu beharko duen eskabidearen bidez hasiko da. Eskaera honi, honako ordenantza hau betetzen dela egiaztatzen duen dokumentazioa erantsi beharko dio; gutxienez ondorengo dokumentuak aurkeztuko dira:

1.1. Eskatzailea jabea dela ziurtatzen duen dokumentua. Gutxienez, Jabetzaren Erregistroak eginiko ziurtagiri eguneratua aurkeztu beharko da.

1.2. Bizilagunen komunitatearen onarpena.

1.3. Erabilera berria zehazten duen memoria xehatua, ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzeko moduari aipamen zehatza eginez bertan lokalaren sarbidearen arazoa gainditzeko proposamena adierazi delarik.

1.4. Lokala eskaturiko baldintzetara egokitzeko aurrizketen diren obraren zerrrenda.

1.5. Azalaren zehaztapena, eta ordenantzak ezarritako baldintzak betetzeko burutu beharreko obraren eta instalazioen aurreikuspena.

1.6. 1:500 eskalan egindako kokapen plano, bertan argi eta garbi adierazi beharko delarik finkak dagokion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko duten bide publikoak eta partikularrei dagokienez duen kokapena. Plano honetan, era berean, orientazioa, lerroak eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, adieraziko dira. Gaur egun dagoen eraikina lerroak eta sestra horietara egokitzen den jakinarazi beharko da.

1.7. Oin eta fatxadetako plano, 1/100 eskalan egindakoa. Erabat ulertzeko beharrezko diren sekzioak izango ditu.

1.8. Lokala kokatzen den eraikuntzaren argazkia.

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko bidez, lokalak etxebizitza bat hartzeko duen gaitasuna baloratuko dute, betiere Ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluan ezarritako irizpideen arabera. Txosten hau eskabidea aurkeztu eta bi hilabeteko epean egin beharko da nahitaez.

— En los dos últimos años de manera ininterrumpida, ó

— En los últimos diez años, durante el número de días que al menos representen cinco años.

Artículo 10. Precios y renta máximos.

El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones, así como la renta máxima a abonar por arrendamiento serán los establecidos en la Ordenanza General reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Artículo 11. Ingresos máximos y mínimos.

Para poder optar a la compra o alquiler de la vivienda las personas adjudicatarias deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza General reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

V NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 12. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso y de obras.

1. Previa comprobación de que el local cumple con las condiciones establecidas en el Anejo 1, el procedimiento para la obtención de la licencia de cambio de uso se iniciará con la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, a la que deberá acompañarse la documentación acreditativa del cumplimiento de la presente Ordenanza y, cuando menos, la siguiente:

1.1. Justificación de la propiedad de la persona solicitante sobre el local, aportando al menos certificación simple actualizada emitida por el Registro de la Propiedad.

1.2. Conformidad de la Comunidad de Vecinos.

1.3. Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.

1.4. Relación de obras previsibles a realizar para acomodar el local a las condiciones exigidas.

1.5. Relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplimentar los requisitos de la Ordenanza.

1.6. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

1.7. Planos de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión.

1.8. Fotografía del edificio en el que se ubica el local.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 de esta Ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Lokalak eskatzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa baldin badu, udal agintari eskudunak erabilera aldatzeko lizentzia emango du eta erabakian bertan jardunari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa jakinaraziko du.

Erabilera aldatzeko beharrezko hirigintza lizentzia eman ahal izango duen organoa korporazioko tokiko gobernu batzarrak izango da.

Baimenak Tokiko Gobernu Batzarrak egokiesten dituen baldintzak jaso ditzake epeei buruz, proiektuan jaso beharreko aldaketak, urbanizazio edo interbentzio osagarriak, lagapenak, eraikuntzaren konposaketa eta estetika, itxiturak, landaketa eta beste alderdiei buruz, baldintza hauek ezarri beharko dira betiere, beraien bidez, baimena ukatzea saihestu badaiteke, erabilera aldaketa eta hiri lurzoruan bateratzeko beharrezko baldintzak betetzea bermatzeko.

Erabileraren aldaketa jabeak eta Alkate-Udalburuak izenpetuko duten Hitzarmen baten bidez gauzatuko da, bertan hirigintza kargen zenbatekoa eta zenbateko hau ordaintzeko modua zehaztuko da. Hitzarmena erabilera aldatzeko lizentzia eman eta hilabeteko epean, gehienez, sinatu beharko da.

Hitzarmena epe horren barruan sinatzen ez bada eskatzaileari lepora dakioken arrazoiren bat dela eta, agiri hori aipatutako epe horren barruan sinatu ezean, prozedurari hasieratik ekin beharko zaio, hau da, eskabide berri bat aurkeztu beharko da.

Hau guztia jardunaren ondorioz beharrezkoak izan daitezkeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketan eta hirugarren baten eskubideen kalterik gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatu eta hirigintza kargak ordaintzen direnean lortuko da. Izan ere, bi egintza hauek aldi berean egin beharko dira.

2. Etxebizitza berria egokitzeko obra lizentzia lortu nahi duen interesatuak eskabidearekin batera proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du Hitzarmena sinatu eta bi hilabeteko epean. Proiektu teknikoa teknikari aditu batek sinatu beharko du eta dagokion Elkargoak ikus onetsi beharko du.

Era berean, pertsona eragileak, etxebizitza 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenari, besterendu edo alokatzeko bere nahia adieraziko du, hurrengo atalean aipatutakoaren kalterik gabe.

Udal etxebizitza tasatuaren behin behineko kalifikazioa lortu arte ez da obra lizentzia emango.

Obra lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obrei hasiera emateko. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da.

13. artikulua. Behin behineko eta behin betiko kalifikazioa

Etxebizitza tasatuaren kalifikazioak izaera iraunkorra izango du. Kalifikazio iraunkorrak eskualdatze guztietarako gehieneko salmenta prezioa suposatzen du eta, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko gaitasuna Udalerriko Administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak izango dute.

Udalerriko Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa, Tokiko Gobernu Batzarrak erabakiko du eragileak eskatuta.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con el debido informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será la Junta de Gobierno Local.

La licencia podrá contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización o intervención complementaria, cesiones, composición y estética de la edificación, cierres, arbolado y otros aspectos propios que estime la Junta de Gobierno, dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de la licencia, por garantizar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el cambio de uso e integración en el suelo urbano.

El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde - Presidente, en el que se cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago. La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas urbanísticas que deberá ser simultáneo.

2. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Asimismo, la persona promotora acreditará su voluntad de enajenar o alquilar la vivienda a quien cumpla las condiciones señaladas en el artículo 9, sin perjuicio de lo indicado en el apartado siguiente.

No se concederá la licencia de obras, si previamente no se ha obtenido la Calificación Provisional de Vivienda Tasada Municipal.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada, se podrá conceder una prórroga de tres meses.

Artículo 13. Calificación provisional y definitiva.

La calificación como vivienda tasada tendrá carácter permanente. La calificación permanente implica su sujeción a un precio máximo de venta en todas sus transmisiones y la facultad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración municipal o del Gobierno Vasco.

La Calificación de Vivienda Tasada Municipal se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

1. Behin behineko kalifikazioa.

Etxebizitza bihurtu nahi diren lokaletan emandako ekintzen ondoren sortuko diren etxebizitzaren behin behineko kalifikazioa, horretarako egin beharreko obren lizentziarekin batera izango dira, horregatik hau ez da emango eskatzen ez bada edo kalifikazioa beharrezkoa ez denean.

2. Behin betiko kalifikazioa.

Baimendutako obren ondoren, lehen erabilerarako baimena emateak ekarriko dio higiezinari babestutako etxebizitzaren (udal etxebizitza tasatua) behin betiko kalifikazio iraunkorra, eta honek ahalbidetuko du esleipendunarekin eskualdatze edo alokairuko eskrituren formalizazioa eta honek etxebizitza okupatzea.

14. artikulua. Kalifikazioaren edukia.

Etxebizitzak behin behineko eta behin betiko kalifikazioak lortzeko ebazpenek hurrengo alde hauek izango dituzte:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen egoitza, zerga identifikazioa eta helbidea);
- b) Sustapenaren etxebizitzaren azalera erabilgarria.
- c) Etxebizitzaren erabilera erregimena: Salmenta edo alokairua.
- d) Salmenta edo alokairu prezioa, eta
- e) Babes erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

15. artikulua. Lehen erabilerarako lizentzia.

Obra amaitu denean lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, eta horretarako lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuetako saretarako konexioa: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa.

Lehen erabilerarako lizentzia urbanistikoa eskuratzeko beharrezkoa izango da eragileak aurretik edo une berean, behin betiko uet kalifikazioa lortzea, etxebizitza behin behineko kalifikazioaren zehaztasunen arabera egin dela egiaztatuz.

Hitzarmena sinatu eta urtebeteko epean obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortuta izan beharko da eta etxebizitzaren bizitzaren izan beharko dute, obrei hasiera emateko luzapena eman den kasuetan izan ezik.

16. artikulua. Baimenaren iraungitzea.

Behin behineko kalifikazioa ematen den unetik urtebete igarotzen bada lokala etxebizitza bihurtzeko eraldaketa obrak egin izan gabe, edota lehen erabilerako lizentzia lortu izan gabe, baimenak iraungi egin duela ulertuko da, inolako ondorioz gorde gabe. Eta zigor bezala, udaletxean ordaindutakoaren %50a baino ez zaio bueltatuko.

17. artikulua. Etxebizitzaren okupazioa.

1. Erosleak edo errentariak hiru hilabete izango ditu gehienez etxebizitza okupatzeko, eskualdaketa eskriturak edo alokairu kontratua sinatzen den unetik hasita.

2. Erabileraren aldaketa gauzatzearen azken egiaztapena lehen erabilerako lizentzia ematen denean egingo da, artikulua honen 1. puntuan azaltzen den epean jendea bizi dela egiaztatu ondoren.

1. Calificación provisional.

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá que simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

2. Calificación definitiva.

La concesión del permiso de primera utilización tras la ejecución de las obras conforme a la licencia, conllevará la calificación definitiva y permanente de dicho inmueble como vivienda protegida (Vivienda Tasada Municipal), lo que permitirá la formalización de la escritura de transmisión o arrendamiento con la persona adjudicataria y la ocupación por ésta de la vivienda.

Artículo 14. Contenido de la calificación.

Las resoluciones que correspondan a las calificaciones provisional y definitiva de la vivienda contendrán los siguientes extremos:

- a) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio);
- b) Superficie útil de las viviendas de la promoción;
- c) Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.
- d) Precio de venta o renta; y
- e) Calificación permanente del régimen de protección.

Artículo 15. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar desde la firma del convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Artículo 16. Caducidad de la autorización.

En el caso de que, transcurrido un año desde el otorgamiento de la calificación provisional y la licencia de obras, no se hayan ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, ni obtenido la licencia de primera utilización, la autorización quedará caducada y sin efecto alguno y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% de los importes abonados al Ayuntamiento.

Artículo 17. Ocupación de la vivienda.

1. La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento.

2. La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el punto 1 de este artículo.

3. Baldintza hori betetzen ez den kasuan, Administrazioak lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabilzeko aukera izango du.

18. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzearen mende geratuko diren hirigintza-kargak.

1. Etxebizitza-erabilera lokal horretan ezartzearen ondorioz eraikina eta lokala bera kokatuta dauden lur-zatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egiten denez, eta kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurrikusitakoa, etxebizitza-erabilera ezartzea eskatzen duten lokalen jabeek egotz dakizkiekeen eginbeharrak honako hauek izango dira:

a) Espazio Librean Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailak Udalarik lagatzea. Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da. Lursail horien balioaren ordezkotzat kalte-ordain ekonomikoa ordainduz gauzatuko da lagapen hori, Udalak hori erdiesteari begira.

b) Horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalarik ordaintzea, indarreko hirigintza-legeriak aurrikusitakorekin bat etorritik, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

c) Lehendik zeuden ekipamendu eta urbanizazioa hobetzeko eta osatzeko kostu ekonomikoa ordaintzea, etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz Udalak bere gain hartzen dituean, dagokion kanona ordainduz.

2. Aipatutako eginbehar horiek honakoak dira:

a) Espazio Librean Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailen balioa ordaintzea, ondorengo baremoarekin bat etorritik: Eman beharreko lurzoru-azaleraren m² bakoitzeko 80 euro. Etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren 5 m²(t) bakoitzeko lurzoruaren 1 m² estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori. Kopuru hau urtero eguneratuko da, Euskal Autonomia Erkidegoarentzat INEk argitaratzen duen kontsumo-prezioen (KPI) indizearen igoerarekin bat etorritik.

b) Eraikigarritasun haztatutako izandako gehikuntzarekiko indarrean dagoen kuota ordaintzea, hirigintza-kargetatik libre, hirugarren sektoreko erabilera hori etxebizitzarako birmoldatzen den lokalaren azalera osoari egotz dakiokeena.

c) Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria ordaintzea, eta hain zuzen ere, etxebizitzarako birmoldatutako lokalaren azalera erabilgarria Usurbilgo Udalerriaren erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren salmentarako ezarritako gehienezko moduluarekin biderkatuz lortzen den balioaren %5 izango da. Kanon hau ordaintzetik independenteak direla joko da etxebizitzak zerbitzu-sare orokorretatik izango dituen hartuneak egiteagatik edo berritzeagatik edo bertako irizpideak egokitzeagatik sor daitezkeen gainerako gastuak. Gastu horiek erabilera-aldaketa baimentzeko eskaera egin duenak hartu beharko ditu bere gain oso-osorik.

3. Lokala etxebizitza erabilera egokitzeko lanak egitera koan Irisgarritasuna Sustatzeko Legean ezartzen diren parametroak betetzen bada eta, zehazki, 68/2000 Dekretuaren III. Eranskinaren 10.2.2 eta 10.2.3 artikuluetan ezartzen dena betetzen bada, kasu hauetan %50eko kenkaria aplikatuko zaio tasari.

3. El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Artículo 18. Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de uso de vivienda.

1. Dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en el local se produce un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio y el propio local, y teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales que soliciten la implantación de uso de vivienda, se refieren a:

a) Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios libres. La superficie de dichos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado al respecto por la legislación urbanística vigente. Tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

b) Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo, según lo previsto por la legislación urbanística vigente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

c) Resarcimiento de los costes económicos de mejora y complemento de la urbanización y equipamiento preexistentes, que el Ayuntamiento asume como consecuencia de la habilitación de las nuevas viviendas, mediante el abono del canon correspondiente.

2. Los citados deberes se concretan en:

a) El abono del valor de los terrenos destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres, sobre la base del baremo siguiente: 80 euros por cada m² de superficie de suelo a aportar. La citada superficie se calculará aplicando el estándar de 1 m² de suelo por cada 5 m² (t) de local destinado al uso de vivienda. Esta cantidad se actualizará anualmente, de conformidad con el incremento del índice de precios al consumo (IPC) que publique el INE para la Comunidad Autónoma Vasca.

b) El abono del 10% del incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, atribuible a la superficie total del local en el que se reconvierte el uso terciario al de vivienda.

c) El abono del canon de complemento de gastos de urbanización y equipamiento, que se cifra en el 5% del valor resultante de multiplicar la superficie útil del local reconvertido a vivienda, por el módulo máximo de venta, en el Municipio de Usurbil, de las viviendas de protección oficial de régimen general. Se consideran independientes del pago de este canon, los gastos que pudieran derivarse de la reforma, ó nueva ejecución de las acometidas de la vivienda a las redes generales de servicio, o de la habilitación de accesos a la misma. Gastos que deberán ser asumidos íntegramente por el solicitante de la autorización del cambio de uso.

3. En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2.2. y 10.2.3. del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.

4. 5.2. epigrafean aurrikusitako ordainketak Ordenantza honen 12.1. artikuluan ezarritakoaren arabera egingo dira.

19. artikulua. Pertsona esleipendunaren eta ordaindu beharreko prezio edo errentaren zehaztapena, eta eskritura formalizatzea.

1. Hamabost egun baliouduneko epean, lokala babesturiko etxebizitza moduan kalifikatzen den unetik bertatik hasita, sustatzaileak Usurbilgo Udalari, edo kudeaketa egitea eskatzen zaion beste erakunde publiko bati, idatziz proposatuko dio etxebizitzaren esleipenduna izendatzea salmenta edo alokairurako, obra lizentzia eskatzerakoan adierazitakoarekin bat etorri. Salbuespen moduan, artikuluko honetako 5. atalean adierazitako erabilera propioa egongo litzateke.

2. Esleipenduna aukeratzeko udal etxebizitza tasatu arautzen duen ordenantza orokorrean zehazten den prozedura jarraituko da.

3. Eskiera egiten den unetik hasi eta bi hilabeteko gehieneko epean, Usurbilgo Udalak, edo kudeaketa eskatzen zaion erakunde publikoak, 9. artikulua betetzen dela baieztatu ondoren, esleipendunaren izena jakinaraziko dio eskatzaileari. Esleipenduna eroslea edo errentaria izan daiteke. Prezioa edo errenta behin behineko kalifikazioan ezarritakoak izango dira. Edonola ere, antzemaniko gabeziak konpontzeko beharra ere adierazi ahal izango da.

4. Hala eta guztiz ere, sustatzaileak higiezinaren besterentzea eskatu badu, Usurbilgo Udalak erosteko aukera izango du, bere kabuz edo haren menpeko diren erakunde edo organoen bitartez. Gerora, tutoretzapeko alokairurako, kokapen berrietarako, prekarioan lagatzeko edo antzerakoetarako erabili ahal izango du.

5. Udalak esleipenduna izendatzeko prozesutik kanpo gelditzen da eta izaera hori zuzenean eskuratu ahal izango du lokalaren jabe den pertsonak, jabetza Ordenantza indarrean jarri baino bi urte lehenago eskuratu bazuen, edo lehen edo bigarren mailako ahaideek eta ondorengoek, betiere, Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Ordenantza orokorrean zehazten den etxebizitza beharraren baldintza betetzen denean. Kasu horretan, Udalaren aurrean, edo kudeaketaren arduradun den erakunde publikoaren aurrean, lizentzia eman aurretik bi baldintzak betetzen direla ziurtatu beharko da.

20. artikulua. Eskualdatzea edo alokairua gauzatzea.

1. Bai eskualdaketa, bai alokairua, hilabeteko epean formalizatu beharko dira behin betiko kalifikazioa eskuratzen den unetik hasita. Lehenengoa, eskualdaketa, alegia, eskritura publiko bidez egin beharko da.

2. Eskriturak higiezinaren kalifikazioa izango du babes publikoko etxebizitza moduan, eta Usurbilgo Udalaren edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea onartu beharko da, etorkizuneko eskualdatzetarako.

3. Erosleak edo errentariak eskrituraren kopia bat emango dio Usurbilgo Udalari, behin Jabetzaren Erregistroan izena eman eta gero. Alokatzera erabakitzen den kasuan, alokairu kontratuaren kopia aurkeztu beharko da.

4. Los abonos previstos por el epígrafe 5.2. se efectuarán atendiendo a lo establecido en el artículo 12.1. de esta Ordenanza.

Artículo 19. Designación de la persona adjudicataria y del precio o la renta a abonar y formalización de la escritura.

1. En el plazo de quince días hábiles desde la calificación provisional del local como vivienda protegida, la persona promotora solicitará por escrito al Ayuntamiento de Usurbil u organismo público a quien se encomienda la gestión, la designación de la persona adjudicataria de la vivienda en régimen de venta o arrendamiento conforme a lo indicado al solicitar la licencia de obras, salvo en el supuesto de uso propio previsto en el apartado 5 de este Artículo.

2. Para la designación de la persona adjudicataria se seguirá el procedimiento establecido en la Ordenanza General de Vivienda tasada Municipal.

3. En el plazo máximo de dos meses desde la solicitud el Ayuntamiento de Usurbil u organismo público a quien se encomienda la gestión, tras comprobar el cumplimiento del art. 9, comunicará a la persona solicitante el nombre de la adjudicataria, como propietaria o arrendataria, y de acuerdo con el precio o renta fijados en la calificación provisional, o en su caso, la necesidad de subsanar las deficiencias observadas.

4. No obstante, si la persona promotora ha solicitado la enajenación del inmueble, el Ayuntamiento de Usurbil podrá optar por adquirirlo por sí o a través de entidades u organismos dependientes, para destinarlo a alquiler tutelado, realojo, cesión en precario o similar.

5. Queda excluido del proceso de designación de adjudicataria por el Ayuntamiento y podrá ostentar directamente esta condición la persona que sea propietaria del local con al menos dos años de antigüedad en la propiedad o cualquiera de sus familiares ascendientes o descendientes en segundo grado, siempre que se cumpla el requisito de necesidad de vivienda establecido en la Ordenanza General reguladora de Vivienda Tasada Municipal. En este caso se acreditará ante el Ayuntamiento u organismo público encargado de la gestión, el cumplimiento de los requisitos con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras.

Artículo 20. Formalización de la transmisión o del arrendamiento.

1. Tanto la transmisión como el arrendamiento deberán formalizarse en el plazo de un mes desde la calificación definitiva. La primera habrá de hacerse en escritura pública.

2. La escritura contendrá la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Usurbil o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

3. La persona adquirente o arrendataria entregará al Ayuntamiento de Usurbil una copia de la escritura, ya inscrita en el Registro de la Propiedad, o del contrato de arrendamiento, respectivamente.

VI
LEGE ERREGIMENA

21. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren zazpigarren atalean adierazitakoarekin bat etorritik, etxebizitzek babesturiko etxebizitzaren kalifikazioa (Tasaturiko udal etxebizitzak) bizango dute, eta Usurbilgo Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute —eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren aldekoa—.

22. artikulua. Solairu berriko obrak.

Solairu berriko sustapeneko behealdeetako lokalak udalak tasaturiko erregimeneko sustapen publikoko etxebizitza moduan erabili ahal izango dira. Horretarako, Ordenantza honetan ezarritako baldintza eta irizpideak bete beharko dira.

Solairu berriko obrak ondokoak izango dira: Ordenantza indarrean jartzen den unean bizitegi eremu finkatuetan kokatuta dauden eraikuntzetan egindako berreraikitze edo ordezkatzeko obrak.

23. artikulua. Haztatutako aprobetxamenduen gehiegizko neurrien errefusa.

1. Behealdeko lokal bat etxebizitza babestu bilakatzek ez du inolako aldaketarik ekarriko hori aplikatu dakioken aprobetxamendu homogeneoan, beraz, jatorriko erabileraren arabera dagokion koefizientea mantentzen jarraituko du, edo, bestela, merkataritza erabilerari dagokiona, babesturiko etxebizitza bilakatzeko den ala ez alde batera utzita.

2. Lokala etxebizitza bihurtzearen eskaerak babesturiko etxebizitzaren haztapen koefizienteen aplikaziotik erator ditezkeen soberakindun aprobetxamenduei edo aprobetxamendu defizitarioei automatikoki ezezkoa ematea esan nahiko du.

24. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Pertsonak etxebizitzako erabileraren aldaketa ziurtatzeko eska ditzaketenez ziurtagiri guztiak egingo dira.

25. artikulua. Eusko Jaurlaritzaren eta katastroa jakinaren gainean jartzea.

Jatorrian lokalerako utzitako tokia etxebizitza egiteko baimena lortuta, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroa jakinaren gainean jarriko du, dagozkion xedeetarako. Era berean, Usurbilgo udalak Etxebizitzaren eskudun den Eusko Jaurlaritzako sailari honen berri emango dio, babesturiko etxebizitza (Udal Etxebizitza Tasatua) moduan jaso dezan dagokion erkidegoko erregistroan, eta sail horrek adierazitako etxebizitzari dagozkien ikuskaritza eta zehapen erregimenak ezar ditzan, erkidegoko babes ofizialeko etxebizitzaren araudiak ezarritako moduan.

26. artikulua. Jabekide Komunitatearen estatutu edo jabetza horizontalearen aldarazpena

Eraldaketarako udal baimena hirugarren batzuen eskubideen eta Jabekide Komunitatearen estatutuen aldarazpenen edota esku-hartzea eska dezakeen jabetza horizontaleko titularen kaltetan izan gabe emango da. Horien aurrean eraldaketaren sustatzailea izango da erantzulea.

VI
REGIMEN GENERAL

Artículo 21. Derecho de tanteo y retracto.

De acuerdo con lo previsto en apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, las viviendas tendrán la calificación de viviendas protegidas (Vivienda Tasada Municipal) y quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Usurbil y, subsidiariamente, de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Artículo 22. Obras de nueva planta.

Las promociones de nueva planta podrán destinar los locales en planta baja a viviendas de promoción pública de régimen tasado municipal, en los términos y con arreglo a los requisitos previstos en la presente Ordenanza.

Se consideran obras de nueva planta, las obras de reedificación o sustitución en aquellos edificios existentes que están ubicados en zonas residenciales consolidadas a la entrada en vigor de la ordenanza.

Artículo 23. Renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado

1. La conversión de un local en planta baja en vivienda protegida no supondrá alteración alguna en el aprovechamiento homogéneo aplicable al mismo, por lo que seguirá manteniendo el coeficiente que le corresponde con arreglo a su uso original o, en defecto del mismo, al uso comercial, independientemente de su conversión en vivienda protegida.

2. La solicitud de conversión en vivienda implicará la automática renuncia a los aprovechamientos excedentarios o deficitarios que pudieren derivarse de la aplicación de los coeficientes de ponderación de vivienda protegida.

Artículo 24. Emisión de certificaciones.

Se emitirán cuantos certificados soliciten las personas para la acreditación del cambio de uso a vivienda.

Artículo 25. Comunicación al Catastro y al Gobierno Vasco.

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local destinado originariamente al uso terciario, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos. Así mismo, el Ayuntamiento de Usurbil notificará tal extremo al Departamento de Gobierno Vasco competente en materia de vivienda a los efectos tanto de su inscripción como vivienda protegida (Vivienda Tasada Municipal) en el correspondiente registro autonómico, como de aplicación sobre tales viviendas, y por dicho Departamento, del régimen de inspección y sancionador derivado de la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial autonómicas.

Artículo 26. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención, respecto de las que en todo caso responderá la persona promotora de la transformación.

VII XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Funtzioen egokitzapena.

Udalak 9. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako baldintzak baieztatu eta ziurtatzeko funtzioak egokitu ahal izango dizkio, sortuko balitz, etxebizitzaren alorrean eskudun den udaleko sozietate publikoari, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/92 Legearen 15. artikulua ezarritako baldintzak beteta.

Bigarrena. Araudi osagarria.

Ordenantza honetan ezarritakotik kanpo, tasaturiko erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko erkidegoko araudia aplikatuko da modu osagarrian, eta, horixe nahikoa ez balitz, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzena aplikatuko litzateke, diziplina gaiak barne.

Hirugarrena. Emaitzen aldizkako ebaluaketa eta lokalen Erregistroa.

1. Gaiaren eskuduntza duen Sailak, horretarako izendatzen edo sortzen den Udal Batzordean, urtero, Ordenantza zenbateraino bete den eta horrekin zuzenki erlazionatutako guztia- ren berri emango du.

2. Udala, edo kudeaketaz arduratzen den erakunde publi- koak Erregistro bat sortuko du eta han jasoko ditu etxebizitza erabilerara aldatzeko baimendu dituen lokal guztiak.

Laugarrena. 1. Eranskinaren eguneratzea.

1. Eranskina, lokalek bete beharreko baldintzak eta ordenantza honetatik baztertuta gelditzen diren eraikuntza eta alorrak zehazten dituen, argitaratu izan behar duen udal akor- dioaren bidez eguneratuko da.

Bosgarrena. Garaje eta biltegia.

Oro har, ordenantza honen xedapenak ez dira aplikagarriak izango indarrean dagoen hirigintza planeamenduan biltegi edo garaje erabilera duten lokaletan. Hala ere, biltegi edo garaje erabilera izan arren, ordenantza aplikagarria izango da segidan zehazten diren baldintzak betetzen badira:

— Erabileraz aldatu nahi den lokalak zoru publikoarekin mugarik ez egitea.

— Erabileraz aldatu nahi den lokalak garaje erabilera iza- nez gero, bertako aparkaleku plazak aldaketa ematen den ere- muaren baitako zoru pribatua bermatzea.

VIII AMAIERAKO XEDAPENA

Ordenantza hau behin betiko onartu eta bere testua Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argita- ratu eta handik 15 lan-egunetara sartuko da indarrean.

IX

I. ERANSKINA

Bizitegirako hiri lurreko hainbat esparru finkatueta kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik, bizitegi erabile- rarako aldaketa egiteko iharduerak arautzen dituen ordenantzak ezartzen dituen bete beharreko baldintzak eta aplikazio eremutik kanpo geratzen diren eraikin eta inguruen zerrenda.

1. Bere berezitasunagatik, udal zerbitzu teknikoan iritziz, eskatzen den bizigarritasun maila eta begi-lerro babesa bermat- zea ahalbideratu dezaket, eraikuntza interbentzio bidez, zerbitzu teknikoan onespina izango duten eraikuntzak.

VII DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Encomienda de funciones.

El Ayuntamiento podrá encomendar las funciones de com- probación y acreditación de los requisitos previstos en los artí- culos 9 y siguientes a la sociedad pública municipal, en el caso de que se constituyese, competente en materia de vivienda en los términos del art. 15 de la Ley 30/92 de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segunda. Normativa supletoria.

En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial en régimen tasado y, en su defecto, la de las viviendas de protección oficial de régimen general, incluyendo la materia disciplinaria.

Tercera. Evaluación periódica de resultados y Registro de locales.

1. El Área competente en la materia dará cuenta anual- mente a la Comisión municipal que se señale o constituya a tal efecto del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se con- sideren de interés.

2. El Ayuntamiento, u organismo público a quien enco- miende la gestión creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda.

Cuarta. Actualización del Anejo I.

El Anejo 1, sobre las condiciones a cumplir por los locales y la exclusión de edificios y áreas de aplicación de la presente ordenanza, podrá ser actualizado mediante acuerdo municipal que habrá de ser publicado.

Quinta. Garajes y almacenes.

En general, las disposiciones de esta ordenanza no serán de aplicación en los locales que en el planeamiento urbanístico vigente estén destinados a uso de almacén o garaje. No obstante, a pesar de tener uso de almacén o garaje, la ordenanza será apli- cable en el caso de que se cumplan las siguientes condiciones:

— Que el local que se quiere cambiar de uso no limite con suelo público.

— Que en el caso de que el local que se quiere cambiar de uso tenga uso de garaje, se garanticen las plazas de aparca- miento existentes en el mismo en suelo privado del área en que se da el cambio.

VIII DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábi- les a partir de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

IX

ANEJO I

Condiciones a cumplir para la aplicación de la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determi- nados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial y rela- ción de edificios y áreas excluidas de la aplicación.

1. Edificios que por su singularidad permitan, a juicio de los servicios técnicos municipales, garantizar el grado de habi- tabilidad y protección visual requeridos, mediante una inter- vención constructiva, que deberá contar con la aprobación de dichos servicios técnicos.

2. Bere singularitasun banakakoa edo hiri multzo batean partaide den eta balio arkitektonikoa duten eraikinetan, egingo den egokitzeak adierazitako balioaz duina egiten duen elementu guztiak osoki errespetatu beharko ditu.

3. Kasu guztietan etxebizitzaren pribatutasuna bermatu beharko da eta Udal teknikarien iritzian hirigintza arazo pribatu-publikoa erakarriko duten elementu guztiak berariaz debeatuko dira.

4. Ordenantza hau ez da aplikagarria izango segidan aipatzen diren inguru eta babestutako eraikuntzetan, bertako lokalak etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo geldituko dira:

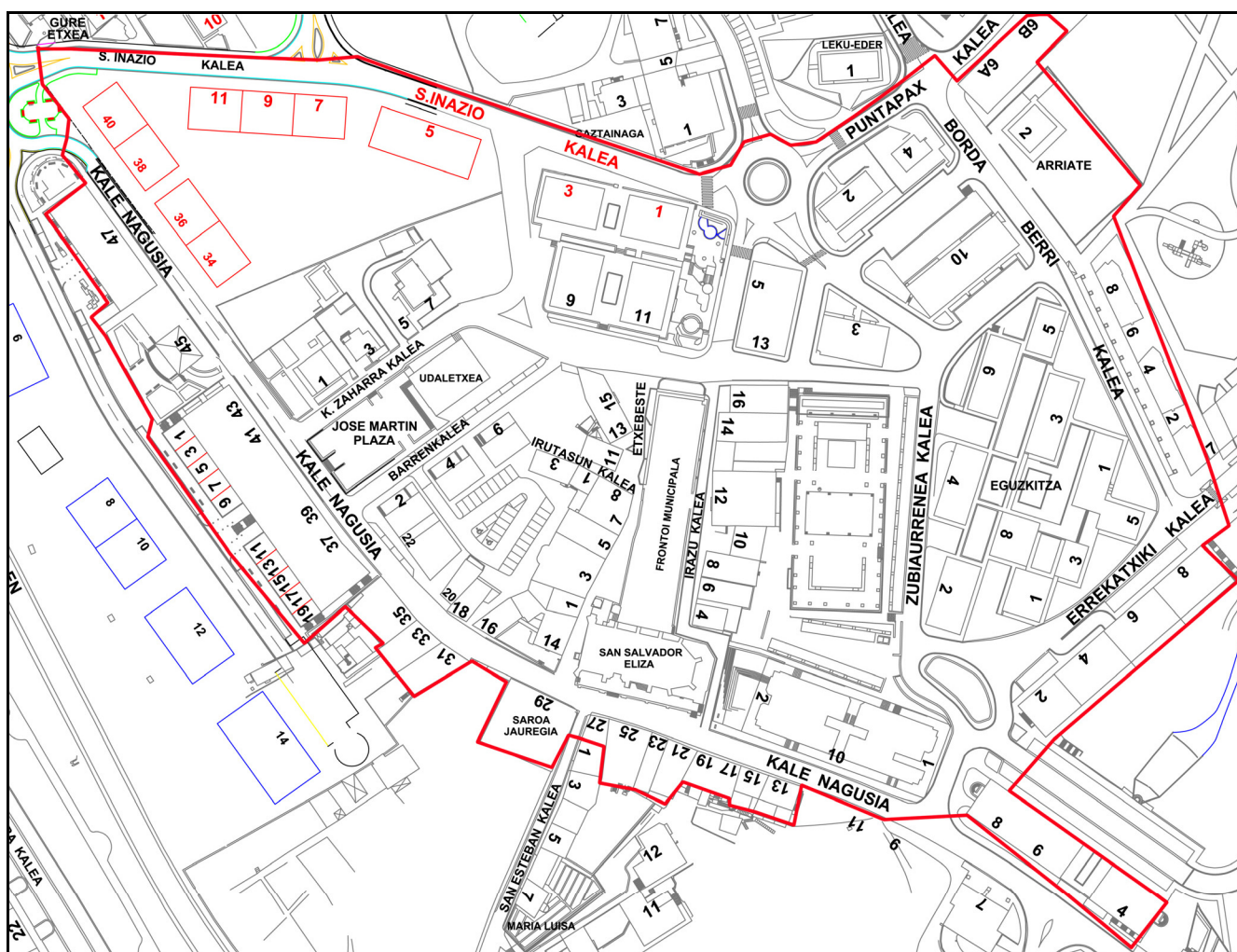
- Elizaldea (Irutasuna kalea, 1 – 3 izan ezik):
- Bordaberri kalea: 1-3-5; 2-4-6-8-10
- Errekatxiki kalea: 1-3-5; 2-4-6-8
- Zubiaurrenea kalea: 1-3-5; 2-4-6-8-10
- Puntapax kalea: 2-4-6A-6B
- Kontzejuzarra kalea: 1-3-5-7-9-11-13
- Barrenkalea: 2-4-6-8
- San Inazio kalea: 1-3-5-7-9-11
- Etxebeste kalea: 1-3-5-7-9-11-13-16
- Irazu kalea: 2-4-6-8-10-12-14-16
- Kale Nagusia: 13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45-47; 4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40.

2. En los edificios de valor arquitectónico cuya singularidad sea individual o por formar parte de un conjunto urbano, la reforma que se realice deberá respetar íntegramente todos los elementos que le hacen acreedor del mencionado valor.

3. En la totalidad de los casos deberá garantizarse la privacidad de la vivienda y se prohibirá expresamente todos los elementos que constituyan un conflicto urbanístico privado-público a juicio de los técnicos municipales.

4. La presente ordenanza no será de aplicación en las áreas y edificios protegidos que a continuación se relacionan, quedando excluidos de la posibilidad de transformación de sus locales en vivienda:

- Elizaldea (Irutasuna kalea, 1 – 3 izan ezik):
- Bordaberri kalea: 1-3-5; 2-4-6-8-10
- Errekatxiki kalea: 1-3-5; 2-4-6-8
- Zubiaurrenea kalea: 1-3-5; 2-4-6-8-10
- Puntapax kalea: 2-4-6A-6B
- Kontzejuzarra kalea: 1-3-5-7-9-11-13
- Barrenkalea: 2-4-6-8
- San Inazio kalea: 1-3-5-7-9-11
- Etxebeste kalea: 1-3-5-7-9-11-13-16
- Irazu kalea: 2-4-6-8-10-12-14-16
- Kale Nagusia: 13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37-39-41-43-45-47; 4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40.



— Zubieta: Barazar kalea, 6 eta 8.

— Zubieta: Barazar kalea, 6 eta 8.

