

ASTIGARRAGAKO UDALA

Iragarkia

Udalbatzak, 2011ko uztailaren 28an egindako bilkuran, erabaki zuen behin betiko onespena ematea merkataritza lokalak etxebizitzan bihurtzeko Ordenantza.

Aipameneko ordenantzaren testu bateginaren eduki osoa argitaratzen da.

Astigarraga, 2011ko uztailaren 28a.—Andoni Gartzia Arruabarrena, Alkatea.

(2020)

(8746)

Merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza. Testu Bategina.

ZIOEN AZALPENA

I

Diputatuen Kontseiluak 2009ko urriaren 20an hartutako erabaki bidez, Astigarragako Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Testu Bategina onartu zen. Horri esker, udalerriaren etorkizuneko garapenerako lege-erreferentzia izango den tresna garrantzitsua lortu du Udalak. Horri dagokionez, azpimarratu beharra dago B.1 dokumentua (Hirigintza-arau orokorrak), planaren interpretazio zuzena eta unibokoa egiteko araudi osatu bat garatzen baitu. Tresna hori funtsezkoa da Udalarentzat, batez ere kontuan hartuta aurreko aldian (hau da, erreferentziako plana Plangintzako Arau Subsidiarioak zirenean) nabarmena zela arau orokorren edo ordenantzen urritasuna, eta horrek plana aplikatzeko interpretazio eta irizpide desberdinak eragiten zituela.

Plan Nagusia idazteko, izapidetzeko eta onartzeko prozesua luzea eta zaila izan da. Hori dela-eta, Planak hasiera batean jasotako eta araututako alderdi batzuk geroago aztertzeke utzi ziren. Izan ere, une hartan ez zegoen kontzeptuak eta helburuak argitzea lortzerik, eta Planaren izapideak arindu egin behar ziren. Jakina, horrek ez du esan nahi alderdi horiek arautzea komeni ez denik, baizik eta balio-eskala baten barruan Planaren funtsezko alderdiak ez direla-eta geroagoko lan-fase baterako utzi direla.

Alderdi horietako bat bizitegi-erabilerako hiri-lurzoru finkatua kokatuta dauden behe-solairuko lokaletan erabilera aldatzeko aukera arautzea da (hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko aukera, alegia). Hasiera batean onartutako Plan Nagusiaren dokumentuan, horri buruzko ordenantza bat zegoen jasota; behin-behineko onarpenerako dokumentuan, berriz, baztertu egin zen.

Azkenik, horri buruzko erreferentzia bat dago Aldundiak onartutako testu bateginaren 3.2.6 artikuluan (Behe-solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak). Artikulu horretan, honako hauek ezartzen dira artikuluan aplikazio-eremuko zati gisa: «dauden eraikin finkatueta behe-solairuak, hirugarren sektoreko erabileratik edo beste erabilera batzuetatik bizitegi-erabilerara aldatzeko jardunen arautzea bultzatzeko». Artikulu beraren barruan, honako hau ezartzen da eraikin finkatueterako: «Udalak lokal-erabileratik etxebizitza-erabilerarako aldaketa arautzen duen ordenantzan ezartzen duenari jarraituko zaio. Nolanahi ere, erabilera-aldaketa ezinezkoa izango da oro har hiri-eraberritzerako eremu kalifikatutako eremuetan eta kalifikazio xehatua hiri-eraberritzerako lurzati kalifikatutako lurzati-tietan».

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de julio de 2011, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

Se procede a la publicación íntegra del contenido del Texto Refundido de la ordenanza referida.

Astigarraga, a 28 de julio de 2011.—El Alcalde, Andoni Gartzia Arruabarrena.

(2020)

(8746)

Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas. Texto Refundido.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I

Por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 20 de octubre de 2009, se aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga, por lo que, el Ayuntamiento se ha dotado de una importante herramienta que servirá de referencia legal para el futuro desarrollo urbanístico del municipio. Al respecto, es destacable el documento B.1 de «normas urbanísticas generales», que desarrolla una completa normativa para la correcta y unívoca interpretación del plan. Esta herramienta resulta fundamental para el Ayuntamiento, sobre todo, teniendo en cuenta que, en el periodo anterior, en el que el plan de referencia eran las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la escasez de normas generales u ordenanzas era notable, dando pie a diferentes interpretaciones y criterios de aplicación del plan.

El proceso de redacción, tramitación y aprobación del Plan General ha sido largo y no carente de dificultades. Debido a ello, algunos aspectos que en un principio recogía y regulaba el plan, se dejaron para su posterior análisis, ya que, en aquel momento, no se conseguía aclarar conceptos y objetivos, y era necesario agilizar la tramitación del Plan. Naturalmente, esto no significa que dichos aspectos no sea conveniente regular, sino que, dentro de una escala de valores, no son aspectos fundamentales del plan, dejándose para una posterior fase de trabajo.

Uno de estos aspectos es la regulación de la posibilidad de modificar el uso, de terciario a residencial, en locales de planta baja ubicados en suelo urbano consolidado residencial. En el documento de Plan General aprobado inicialmente se recogía una ordenanza al respecto, que posteriormente, en el documento para la aprobación provisional, fue descartada.

Finalmente, en el texto refundido aprobado por la Diputación, se incluye una referencia al respecto en el artículo «3.2.6 condiciones de implantación de viviendas en planta baja», en el que se establece como parte del ámbito de aplicación del artículo las «plantas bajas de los edificios existentes consolidados, para propiciar la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso de terciario u otros a residencial». Dentro del mismo artículo, para las edificaciones consolidadas, se establece que «se estará a lo que el Ayuntamiento establezca en la ordenanza reguladora del cambio de uso de locales en vivienda. En cualquier caso, no será posible el cambio de uso en ámbitos calificados globalmente como de renovación urbana y en parcelas calificadas pormenorizadamente como de renovación urbana».

Beraz, lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen ordenantza bat aipatzen da Planean, baina landu gabe dago oraindik.

II

Astigarragako hiriguneko zenbait eraikinetan, ondare eraikiaren aprobetxamendua ona ez dela ikus daiteke. Izan ere, behe-solairuko merkataritza-lokal batzuk itxita daude eta ez dira inoiz ezertarako erabiltzen. Ez da arazo orokorra eta garrantzitsua, beste udalerrri batzuetan gertatzen den bezalako, baina gaur egungo ondare eraikiaren aprobetxamendua eta eraikinen eta hiri-paisaiaren irudia hobetzeak udal-helburu izan behar du.

Gainera, alderdi horiek kontuan hartzeak Astigarragako biztanleen bizi-kalitatea hobetzea ere badakar.

Era berean, aipatu beharra dago Udalak horren inguruko eskaerak jasotzen dituela aldizka.

III

Gaur egun, oro har, onartuta dago eraikinen behe-solairuetan etxebizitzak kokatzeko aukera, eta irtenbide hori oso ohikoa da etxebizitzan azken sustapenetan. Edonola ere, aurreko garaietan ohikoagoa zen solairu horri bizitegi-erabilera eman ordez garaje, trasteleku edo, oro har, merkataritza-lokal gisa erabiltzea. Dena dela, hiriko eremu guztiak ez dira egokiak hirugarren sektoreko erabilerarako, eta asko hutsik geratzen dira, edo gutxiegi erabiltzen dira.

Oro har, bizitegi-eremuetan eta oinezko asko ibiltzen ez diren kaleetan gertatzen da hori, merkataritzarako ez baitira erakargarriak. Hain zuzen ere, eremu horietan du zentzua ordenantza honen erregulazioak.

Ordenantza hau ezin da kontrolik gabe aplikatu bizitegitarako hiri-lurzoruko edozein eremutan. Hiriguneko toki nagusiak herritarren eskualdeko edo tokiko harreman-eremu izatea lortu nahi da. Horrela, beraz, lortu nahi den hiri-ereduari jarraiki, komeni da erakargune horietako behe-solairuetan hirugarren sektoreko erabilerei eustea.

Beraz, bere izaera dela-eta, ordenantza hau ez da unibertsala, aplikazio-eremuaren salbuespen-izaeran oinarrituta dago. Horregatik, ordenantza aplikatzeko egokiak diren lokalen plano batekin eta gida batekin osatuta dago ordenantza bera. Plano eta gida horiek gaur egungo eraikinak eta ingurunearekiko erlazioa zehatz-mehatz aztertzen dituen azterlan batean oinarrituta daude.

IV

Halaber, Astigarragak Urumea ibaiaren hurbiltasunagatik eta ibai horren ibarreko bizitegi-okupazioagatik duen betiko uholde-arazoa aipatu behar da. Kontuan hartu behar da arazo horrek eraikinen behe-solairuetan duen eragin berezia. Beraz, irizpide horri jarraitu behar zaio behe-solairuko lokalen erabilera aldatzeko aukera arautu aurretik, arazorik ez dagoen lekuan arazorik sor ez dadin.

Plan Nagusiak balioetsi du uholdeek behe-solairuko etxebizitzetan duten eragina, eta honako hau ezarri du 3.2.6 artikuluan (Behe-oinetan etxebizitzak ezartzeko baldintzak): «nolanahi ere, eta uholdeez babesteko, etxebizitzetan zoru amaituaren sestra ezin izango da itsas mailaren gainetik +8,20 m baino kota txikiago batean egon». Irizpide hori IKAUR SL enpresak

Por tanto, el plan hace referencia a una ordenanza, que todavía no se ha elaborado, sobre regulación de actuaciones tendientes al cambio de uso de terciario a residencial en locales.

II

En algunos edificios del casco urbano de Astigarraga, se detecta un mal aprovechamiento del patrimonio edificado en el sentido de que existen locales comerciales en planta baja cerrados y sin utilización alguna, siendo esta situación de carácter permanente. No es un problema generalizado e importante, como ocurre en otros municipios, pero se estima que debe ser un objetivo municipal la mejora del aprovechamiento del patrimonio edificado existente, así como de la mejora de la imagen de los edificios y el paisaje urbano.

Estos aspectos también suponen una mejora en la calidad de vida de los habitantes de Astigarraga.

También se debe mencionar al respecto la existencia de solicitudes que se reciben, periódicamente, en el Ayuntamiento.

III

En la actualidad está comúnmente aceptada la posibilidad de emplazar viviendas en las plantas bajas de los edificios y esta solución es masivamente utilizada en nuevas promociones de viviendas. Ahora bien, en épocas anteriores era más común no utilizar esta planta para el uso residencial, quedando destinada a garajes, trasteros, o, en general, a locales comerciales. No obstante, no todas las zonas de la ciudad son adecuadas para el uso terciario, quedando así locales vacíos, o infrutilizados.

Generalmente, se trata de zonas residenciales y calles con poco tránsito peatonal, y por consiguiente, poco atractivo comercial. Es en estas zonas donde tiene sentido la regulación de la presente ordenanza.

Se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial. Se pretenden mantener los puntos centrales del casco urbano como ámbitos de relación ciudadana, a nivel comarcal o local, por lo que el modelo de ciudad que se persigue aconseja que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

Por lo tanto, por su naturaleza, esta ordenanza no es universal, y se centra en la excepcionalidad de su ámbito de aplicación. Por esta razón, la ordenanza se complementa con un plano y una guía de locales aptos para la aplicación de la ordenanza, basados en un estudio en el que se analizan pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno.

IV

Se debe mencionar también el tradicional problema de inundabilidad que sufre Astigarraga por la proximidad del río Urumea y la ocupación residencial de la vega de dicho río. Se debe tener en cuenta la especial incidencia de este problema en las plantas bajas de los edificios. Por lo tanto, este criterio debe ser previo a cualquier regulación de la posibilidad de cambio de uso de locales de planta baja, evitando generar un nuevo problema donde no lo hay.

El Plan General ya ha valorado la incidencia de la inundabilidad con respecto a las viviendas en planta baja y establece en el artículo «3.2.6 condiciones de implantación de viviendas en planta baja» que «en cualquier caso y con objeto de protegerse frente a las inundaciones, la rasante de suelo terminado de las viviendas no podrá situarse a una cota inferior a la +8,20 sobre

Urumea ibaiaren karabel zubitik bokalerainoko tartearen inguruan egindako uholde-azterlanaren ondorioetan oinarrituta dago.

V

Orain bultzatzen ari diren jardunek etxebizitzaren kopuruak gora egitea eragingo dute. Hori dela-eta, etxebizitzaren eta espazio libreen sistemaren arteko erlazioari eusteko, alderdi hori kontuan hartzen du ordenantza honek.

Horregatik, Udalari ekarpen ekonomiko bat egin diezaion eskatuko zaio jardun bakoitzaren sustatzaileari, eta Udalak jabari publikoko lurzorua lortzera bideratu beharko ditu ekarpen horiek, espazio libreen sistemari atxikitzeko.

VI

Irigarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, bizitegi-erabilerrako oin berriko eraikinek irigarritasuna bermatuko dute, 4.2 artikuluan adierazitako irizpideei jarraiki.

Ordenantza honetan araututako berregokitzea (lokalak erabilera berrietara egokitzeko aukera, alegia) «eraikin berrietan» egiten ez denez gero, kasu horietan artikulua hori ez litzateke aplikagarria izango. Horren ordez, Legearen 4.4 artikulua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio-eta komunikazio-sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskineko («Eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obra urbanizazio eta eraikinetan») 2.4 eta 2.5 artikulua aplikatu beharko dira.

Nolanahi ere, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrirako irigarritasuna jardun bakoitzean kontuan hartzea eta betetzea da Udalaren borondatea. Irizpide horren aplikazioak proposatutako helburuekiko desbideratze garrantzitsuak eragiten dituen kasuetan, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzea baimendu ahal izango da, betiere salbuespen gisa, aldaketa etxebizitzaren barruan egiten dela ulertuta.

VII

Behe-solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzeak solairu horien balioa igotzea dakar jabeentzat. Ildo horretan, Udala igoera horren partaide izateko tasa bat ezartzen da Ordenantza honetan.

VIII

Hala ere, ordenantzaren helburua ez da etxebizitza kopuru handiagoa merkaturatzearekin amaitzen. Izan ere, merkaturako mekanismoei jarraiki, eskaintza gehitzeak beti ez du esan nahi prezioak jaitsiko direnik. Hori garbiago ikus daiteke aztergai dugun kasuan; sortutako etxebizitza berrien kopurua eta horiek merkaturatzeko erritmoa ez dira horrelako fenomeno bat eragiteko bezain garrantzitsuak izango.

Hori dela-eta, merkaturako etxebizitza kopurua gehitzeari beste alderdi bat gaineratu nahi zaio, hots, merkaturatzeko formulen kontrola. Ildo horretan, ordenantza honen bidez araututako eraldaketen emaitzazko etxebizitzek Udala Etxebizitza Tasatuen kalifikazio iraunkorra izango dute, eta sortutako etxebizitza berriak lagungarriak izango dira etxebizitza-premiarik handiena duten biztanle-segmentuetara bideratutako etxebizitza-politika publiko bat garatzeko.

el nivel del mar». Este criterio está basado en las conclusiones del estudio de inundabilidad del río Urumea desde el puente de carabel hasta su desembocadura redactado por IKAUR SL.

V

Las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento del número de viviendas y, por ello, a fin de preservar la relación entre viviendas y sistema de espacios libres, en esta ordenanza, se tiene en cuenta este aspecto.

Por ello, se exige del promotor de cada actuación que efectúe una aportación económica al Ayuntamiento; este, por su parte, deberá destinar el conjunto de esas aportaciones a la consecución de suelo de dominio público para su adscripción al sistema de espacios libres.

VI

La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizaran su accesibilidad conforme a los criterios que se señalan en el artículo 4.2.

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta ordenanza no se produce en «nuevos edificios» dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 y 2.5 del Anexo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» 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.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación. Únicamente, en aquellos casos en los que su aplicación implicaría importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda por entenderse que la modificación se realiza en el interior de la misma.

VII

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento.

VIII

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.

Behe-solairuko lokaletan erabilera aldatzeko mekanismoa abian jartzean, honako bi kontzeptu hauen ondoriozko hirigintza-kargak hartu beharko dira kontuan beti: Etxebizitza kopuruaren igoeraren ondoriozko espazio librean eta berdeguneen gehikuntza erkidegoak hirigintza-ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzearen bidez (arestian adierazi bezala), eta espazio publiko mugakidea berriz kalifikatzeko edo birmoldatzeko premiak, behe-solairuan etxebizitza-erabilera ezartzearen ondoriozko urbanizazioaren eta ekipamendu osagarriaren kostuan egin beharreko ekarpen proportzionala dela-eta. Horretarako, adierazitako kargak gauzatzeko bidezkoak diren mekanismoak ezartzen ditu ordenantza honek.

1. KAPITULUA. APLIKAZIO EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea honako hau da: Astigarragako udal-mugartearen barruan merkataritza-erabilerako lokalak etxebizitza bihurtzeko baldintzak, eskakizunak eta prozedura arautuko dituen araubide bat ezartzea.

2. artikulua. Eremua.

Ordenantza honetan araututako erabilera-aldaketa honako kokapen-baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan baino ezin izango da egin:

1. Hiri-lurzoruz finkatua eta antolamenduz kanpokotzat hartu ez diren eraikinetan kokatuta egotea.

2. Erabilera nagusi gisa bizitegi-erabilera duten eta «a.1» (antzinako bizitegi-asentamenduen lurzatiak) edo «a.2» (eraikuntza irekiko lurzatiak) motako lurzatietan kokatuta dauden eraikinetan integratuta egotea.

3. Merkataritza-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera legeztatua izatea. Garajeetarako edo trastelekuetarako lokalak ez dira onartzen.

4. Uraldien ondoriozko uholde-arriskurik ez izatea, hau da, zoru amaitua +8,20 m-ko edo hortik gorako sestra-kota batean izatea.

5. Erabilera-aldaketarako eremu «egoki» baten barruan egotea, ordenantza honi erantsitako 1. planoari jarraiki.

Hirugarren sektoreko lokalak etxebizitza bihurtzeko, beharrezkoa izango da aurretik, eta gutxienez 5 urteko aldi batean (aldatzeko eskaera egiten den arte), ezin merkataritza-jarduerarik edo erabilera-jarduerarik egin ez izana (aurreikusitako kalifikazioaren arabera); adierazitako premisa bete ezean, esanbidez debekatuta egongo da ordenantza hau aplikatzea.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukeratik salbuetsita geratzen dira honako hauek:

- a) Soto-izaera duten lokalak.
- b) Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiten den uanean jarduera sailkatu bat (industria, ibilgailuak konpontzeko tailerra edo indarrean dagoen ingurumen-legerian halakotzat hartutako beste batzuk) ezarrita duten beste lokal batzuekin alboetatik edo bertikalki muga egiten duten lokalak.
- c) Indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren arabera garaje/aparkalekuko berariazko erabilera izango duten, edota etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiten den uanean izatez funtzio horrekin erabiltzen diren lokalak.

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 (como ya se ha señalado) 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.

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACION Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es establecer un régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar la conversión de locales de uso comercial, en viviendas, dentro del término municipal de Astigarraga.

Artículo 2. Ámbito.

El cambio de uso regulado en la presente ordenanza será posible únicamente en locales que reúnan los siguientes requisitos de ubicación:

1. Estar ubicados en suelo urbano consolidado, en edificios no declarados fuera de ordenación.

2. Estar integrados en edificios cuyo uso principal sea el residencial y que estén ubicados en parcelas del tipo «a.1 parcelas de asentamientos residenciales antiguos» o «a.2 parcelas de edificación abierta» según la zonificación pormenorizada del Plan General.

3. Tener un uso legalizado comercial o terciario. No se admiten locales destinados a garaje o trasteros.

4. Estar a salvo del riesgo de inundación por crecidas del río, es decir, tener el suelo acabado a una cota de rasante igual o superior a la +8,20 m.

5. Estar incluidos en una zona «apta» para el cambio de uso según el plano 1 que acompaña a esta ordenanza.

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 5 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.

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.

3. artikulua. Araudi aplikagarria.

1. Lokalari etxebizitza-erabilera emateko, ondoren adieraziko diren baldintzak bete beharko dira. Nolanahi ere, baldintza horiek lokala bizitegi-erabilera berrira egokitzea izango dute helburu.

2. Ordenantza honetan arautu gabekoaren kasuan, Astigarragako Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren barruko eraikinen arau orokorrak aplikatuko dira modu osagarrian.

3. Era berean, «etxebizitza tasatuen ordenantza arautzailea» ere kontuan izan beharko da. Ordenantza hori 2007ko azaroaren 29ko udal osoko bilkuraren erabaki bidez onartu zen (2008ko apirilaren 9ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

4. artikulua. Etxebizitza bihur daitekeen lokala.

1. Behe-solairuan kokatutako merkataritza-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera lokalak bihur daitezke etxebizitza. Halaber, orubearen topografia dela-eta eraikinik gabeko espazio libre publiko zein pribatuetara ematen duten fatxadak dituzten eraikinetan, behe-solairuaren azpiko edo gaineko solairuan kokatutako lokalak onartzen dira.

2. Udal-zerbitzu teknikoek baldintza horiek betetzen diren ikusiko dute, kasu bakoitzean egingo den bidezko txosten teknikoaren bidez.

2. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

5. artikulua. Gutxieneko etxebizitzaren definizioa.

Ordenantza honetan oinarrituta antolatutako etxebizitza berriek bete beharreko gutxieneko baldintzei deitzen zaie «gutxieneko etxebizitza». Baldintzak gutxienekoak direnez gero, baldintza horiek berdintzen edo gaintitzen dituzten etxebizitzak antolatu ahal izango dira.

«Gutxieneko etxebizitzarako» baldintzak:

1. Azalera erabilgarria 35 m² izango da, esekitokia eta kanpoko guneak (hala nola terrazak eta balkoiak) salbuetsita.

2. Honako gela edo bizitzeko pieza hauek izan beharko ditu gutxienez:

— Egongela, jangela eta sukaldeko funtzioak beteko dituen atal bat.

— Bi ohe kokatzeko moduko logela bat.

— Gutxienez konketa, komuna eta dutxa izango dituen bainugela bat.

— Arropa esekitzeko edo lehertzeko gune edo baliabide bat; ahal bada, kanpoko gune edo patio batera emango duen esekitokia izango da, eta, erabat ezinezkoa izanez gero, lehorgailu elektrikoa.

Artículo 3. 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga.

3. También se deberá tener en cuenta la «ordenanza reguladora de las viviendas tasadas», aprobada por acuerdo plenario de fecha 29 de noviembre de 2007 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 9 de abril de 2008).

Artículo 4. Local transformable en vivienda.

1. Son transformables en vivienda locales de uso comercial o terciario ubicados en planta baja. También se admiten locales ubicados una planta por debajo o por encima de la planta baja, en edificios que debido a la topografía del solar, presenten fachadas descolgadas hacia espacios libres de edificación, públicos o privados.

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 5. Definición de vivienda mínima.

Las nuevas viviendas ordenadas sobre la base de la presente ordenanza deberán reunir unos requisitos mínimos a los que se denomina «vivienda mínima». Tal y como se expresa, estos requisitos son mínimos, pudiendo ordenarse viviendas que iguallen o superen estos requisitos.

Requisitos de «vivienda mínima»:

1. La superficie útil será de 35 m², excluido tendadero y espacios exteriores como terrazas y balcones.

2. Deberá contar como mínimo con las siguientes habitaciones o piezas habitables:

— Una pieza que cumpla las funciones de estar, comedor y cocina.

— Un dormitorio en el que se puedan ubicar dos camas.

— Un cuarto de baño que disponga como mínimo de lavabo, inodoro y ducha.

— Un espacio o recurso para el tendido o secado de la ropa, preferentemente tendadero hacia un espacio exterior o patio, y en caso de imposibilidad manifiesta, mediante secadora eléctrica.

3. Gelen edo bizitzeko piezen gutxieneko azalerak:

<i>Bizitzeko pieza</i>	<i>Azalera erabilgarria, m²(u).</i>
Sukalde independentea	6 m ²
Sukalde/jangela	9 m ² logela bateko etxebizitzan. 11 m ² 2 logelako etxebizitzan. 13 m ² 3 logelako etxebizitzan.
Egongela	12 m ²
Egongela/jangela	14 m ² logela bateko etxebizitzan. 16 m ² 2 logelako etxebizitzan. 18 m ² 3 logelako etxebizitzan.
Egongela/jangela/sukaldea	18 m ² logela bateko etxebizitzan. 20 m ² 2 logelako etxebizitzan. 22 m ² 3 logelako etxebizitzan.
Logela bikoitza	11 m ² , armairuaren azalera barne.
Logela arrunta	7 m ² , armairuaren azalera barne.
Bainugela	3,5 m ²
Garbigela	2,4 m ²

3. Superficies mínimas de las habitaciones o piezas habitables:

<i>Pieza habitable</i>	<i>Superficie útil m²(u).</i>
Cocina independiente	6 m ²
Cocina comedor	9 m ² para vivienda de un dormitorio. 11 m ² para vivienda de 2 dormitorios. 13 m ² para vivienda de 3 dormitorios.
Estar	12 m ²
Estar comedor	14 m ² para vivienda de un dormitorio. 16 m ² para vivienda de 2 dormitorios. 18 m ² para vivienda de 3 dormitorios.
Agrupación estar-comedor-cocina	18 m ² para vivienda de un dormitorio. 20 m ² para vivienda de 2 dormitorios. 22 m ² para vivienda de 3 dormitorios.
Dormitorio doble	11 m ² incluida superficie de armario.
Dormitorio sencillo	7 m ² incluida superficie de armario.
Cuarto de baño	3,5 m ²
Aseo	2,4 m ²

4. Gelen edo bizitzeko piezen gutxieneko zabalera librea:

- Sukaldea: 1,60 m.
- Egongela: 2,50 m.

Gainera, bi logelako edo gehiagoko etxebizitzetan, 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat egiteko moduko tokia izango da.

- Logela bikoitza: 2,50 m.
- Logela arrunta: 1,90 m.
- Bainugela eta garbigela: 1,20 m.
- Korridoreak: 0,95 m.
- Atondoa: 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat egiteko moduko tokia izango da.
- Barruko eskailerak: 0,85 eskubanda barnean hartu gabe.

4. Anchura libre mínima de las habitaciones o piezas habitables.

- Cocina: 1,60 m.
- Estar: 2,50 m.

Además, en viviendas de dos o más dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.

- Dormitorio doble: 2,50 m.
- Dormitorio sencillo: 1,90 m.
- Cuarto de baño y aseo: 1,20 m.
- Pasillos: 0,95 m.
- Vestíbulo de entrada Se debe poder inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.
- Escaleras interiores: 0,85 sin contar pasamanos.

5. Gelen edo bizitzeko piezen gutxieneren altuera librea:

Egongelak, sukaldeak eta logelak. Altuera 2,50 m-koa izango da, zoru amaitutik sabai amaitura. Gehienez ere 2,20 m-ra murriztu ahal izango da, betiere gelaren %30aren baliokidea izango den gehieneko azaleraren kasuan.

Bainugeletan, garbigeletan eta eremu osagarrietan edo zirkulazio-eremuetan, 2,20 m-koa izango da.

6. artikulua. Aireztapen eta argiztapen naturaleko baldintzak.

Bizitzeko pieza guztiek (bainugelek, garbigelek, korridoreek eta atondoek izan ezik) zuzeneko aireztapen eta argiztapen naturala izan beharko dute. Horretarako, gutxieneren honako baldintza hauek beteko dituen gune batera eman beharko dute:

Eraikinik gabeko kanpoko gunea, publikoa edo pribatua, bizitzeko piezatik gutxienez 5 m-ko zabalera edo ikuspegi zuzena izango duena, eta gutxienez 25 m²-ko azalera izango duena solairuan.

Gainera, dauden eraikinaren kanpoko fatxada-lerroakadura batetik zuzenean argia eta ikuspegiak izango dituen bizitzeko pieza bat (egongela, sukaldea edo logela) izango dute etxebizitzek gutxienez.

Etxebizitzak fatxada-lerroakadura atzeratuta edo atze-araemanda badu, honako baldintza hau bete beharko da:

Fatxada karrerape baten barruan badago, hau da, goiko estaldura badu, altueraren eta zabalaren arteko erlazioa honako hau izango da: 1 / 1. Nolanahi ere, karrerapearen gutxieneren altuera 2,5 m-koa izango da.

Atze-araemangunearen kasuan, 400 m²-ko gune libre batera emango duen 15 m-ko ikuspegi zuzena egongo da.

Bizitzeko piezen argiztapen eta aireztapen naturalerako gutxieneren dimentsio hauek izango dituzte fatxada-bauek edo leihoak:

Baorearen azalera \geq bizitzeko piezaren azaleraren %10 (bainugelek, garbigelak, korridoreak eta atondoak salbuetsita).

7. artikulua. Pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak.

Fatxada-lerroakaduran zuzenean bide publiko baterantz (kale edo plaza baterantz) irekitako baoetan, 1,5 m-ko altuerako errenkada bat errespetatu beharko da, kanpoko zoru amaitutik (urbanizazio-sestra) neurrituta. Errenkada horretan, ezin izango da argiztapen-baorik jarri.

Baldintza hori ez da aplikatuko etxebizitzak gutxienez 1,5 m-ko zabalera duen erabilera pribatuko lurzati edo ataurre bat badu.

Segurtasun-elementu batzuk (hala nola pertsianak, kontra-leihoak, burdin sareak eta abar) ipintzea baimentzen da, betiere fatxada-lerroakadura ofizialetik irteten ez badira eta ordenantza honen IV. kapituluaren ezarritako baldintza estetikoak errespetatzen badituzte.

8. artikulua. Keak, gasak eta lurrunak kanporatzeko baldintzak.

Ez da onartzen keak, gasak eta lurrunak fatxadetatik bide publikora edo auzo-patioetara zuzenean kanporatzea. Horiek kanporatzeko, eraikinaren estalkiraino iristen diren hodi bertikalak erabili behar dira nahitaez.

— Sukaldeko keen eta gasen kanporatzea.

Sukaldeek, 6. artikuluan eskatutako argiztapen eta aireztapen naturaleko baldintzak betetzeaz gain, elikagaiak egosteko edo prestatzeko plakan sortutako keak eta gasak kanporatzeko sistema bat izan beharko dute. Sistema hori erauzgailu mekaniko bat

5. Altura libre mínima de las habitaciones o piezas habitables.

Salones, cocinas y dormitorios. Será de 2,50 m desde suelo acabado hasta techo acabado. Se podrá reducir hasta un mínimo de 2,20 m en una superficie máxima equivalente al 30% de la estancia.

En baños, aseos y zonas auxiliares o de circulación será de 2,20 m.

Artículo 6. Condiciones de ventilación e iluminación natural.

Todas las piezas habitables (salvo cuartos de baño, aseos, pasillos y vestíbulos) deberán contar con ventilación e iluminación natural directa. Para ello, deberán dar frente a un espacio que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

Un espacio exterior, público o privado, libre de edificación, con una anchura o vista recta desde la pieza habitable de 5 m como mínimo, y que tenga una superficie mínima de 25 m² en planta.

Además, las viviendas deberán contar, como mínimo, con una pieza habitable (que sea estar, cocina o dormitorio) que tome luces y vistas directamente desde una alineación de fachada exterior del edificio en el que se encuentran.

En el caso de que la vivienda cuente con alineación de fachada retrasada o retranqueada se deberá cumplir la siguiente condición:

En caso de fachada en interior de porche, es decir, con cubrición superior, la relación mínima entre altura (H) y anchura (A) del porche deberá ser: 1 / 1. En todo caso la altura mínima del porche será de 2,5 m.

En caso de retranqueo, deberá existir una vista recta de 15 m que dé aún espacio libre de 400 m².

Las dimensiones mínimas de los huecos de fachada o ventanas para la iluminación y ventilación natural de las piezas habitables serán:

Superficie hueco \geq 10% superficie de la pieza habitable (salvo baños, aseos, pasillos y vestíbulos).

Artículo 7. Condiciones de privacidad y seguridad.

En huecos abiertos sobre alineación de fachada directamente hacia una vía pública (calle o plaza), se deberá respetar una franja de 1,5 m de altura, medida desde el suelo acabado exterior (rasante de urbanización), en la que no podrán practicarse huecos de iluminación.

Esta condición no será de aplicación si la vivienda cuenta con una antepuerta o parcela de uso privado con una anchura mínima de 1,5 m.

Se admite la colocación de elementos de seguridad como persianas, contraventanas, verjas, etc, siempre y cuando no sobresalgan de la alineación oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas establecidas en el capítulo IV de la presente ordenanza.

Artículo 8. Condiciones de evacuación de humos, gases y vapores.

No se admite la libre evacuación de humos, gases y vapores a través de las fachadas a la vía pública o a patios de vecindad. Las evacuaciones se deberán realizar necesariamente a través de conductos verticales hasta la cubierta del edificio.

— Evacuación de humos y gases procedentes de la cocina.

Además de las condiciones de iluminación y ventilación natural exigidas en el artículo 6, las cocinas deberán contar con un sistema de evacuación de humos y gases procedentes de la placa de cocción o preparación de alimentos. Este sistema consistirá en

izango da, eta eraikinaren estalkiraino iritsiko den hodi bertikal bat izango du. Hori ezinezkoa bada, ikatz aktibozko iragazkiz hornitutako ke-irteerarik gabeko multzo iragazle bat eskatuko da.

— Galdaretako keen eta gasen kanporatzea.

Galdarak estankoak izango dira nahitaez.

— Airea girotzeko ekipoa.

Airea girotzeko ekipoetako aire hotzaren zein beroaren irteera fatxadara egin ahal izango da, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

Airea sareta orientagarrietan zehar irtengo da, 1 m/s-tik beherako hondar-abiadurekin eta 5.º C-tik beherako tenperatura-jauzi termikoarekin (baotik 60 cm-tik beherako distantzian edo espaloiarenean eta 220 cm-ko altueraren artean kokatutako edozein puntutan neurtuta).

9. artikulua. Saneamendua.

Etxebizitza berrietan, hondakin-urak eraikinaren saneamendu-saretik hustuko dira. Hain zuzen ere, eraikineko erregistro-kutxatilararen aurretik dagoen puntu batean hustuko dira. Ezin izango dira, ezin kasutan, lurzati mugakide bateko saneamendu-sarera hustu.

10. artikulua. Esekitekien aurreikuspena.

Etxebizitzek arropa esekitzeko eta lehertzeko soluzio tekniko bideragarri bat izan beharko dute, eta soluzio hori proiektuan justifikatu beharko da.

Bide publikora ematen duten fatxadetan, ez da onartuko arropa zuzenean esekitzea; beharrezkoa izango da kanpoko ikuspegitik babestuta egongo den esekitokirako gune bat aurreikustea. Atondo pribatuko gune bat (terraza edo lorategia) izanez gero, fatxada-lerroakuratik metro bat irtengo den eta estetikoki eraikinaren fatxadaren diseinu orokorrean integratuta egongo den esekitoki bat eraikitzea onartuko da.

Gune horietan ezin izango da garbigailurik edo lehorgailurik jarri.

Lurzati-patiora edo auzo-patiora ematen duten fatxadetan. Zuzenean esekitzea onartuko da, betiere erkidegoko arauetan ere onartuta bada. Halaber, gune horietan garbigailuak edo lehorgailuak jartzea onartuko da, betiere erkidegoko arauetan ere onartuta badaude.

Arropa bide publikora, lurzati-patiora edo auzo-patiora ematen duten fatxadetan esekitzeko soluzio bideragarriak ez dagoenean baino ez da onartuko lehorgailu elektriko bat jartzeko barneko gune baten aurreikuspena (sukaldea, bainugela edo lokal esklusibo bat). Soluzio hori proiektua idatzi duen teknikariak justifikatu beharko du, eta lizentziaren xede den proiektuaren aurrekontuan lehorgailua sartu beharko da.

11. artikulua. Tratamendu estetikoa.

Etxebizitza bihurtutako lokalen fatxada berriek eraikinaren konfigurazio orokorrarekin harmonian eta fatxaden konposizio orokorrean integratuta egon beharko dute, desorekarik gabe, eraikinaren fatxada osoaren konposizio-unitateari lehentasuna emanez.

Bide publikotik zuzeneko sarbidea izanez gero, ezin izango da behebarrurik egin sarreran. Gehienez ere, 25 cm-ko fatxada-tzeraemangune bat onartuko da.

Fatxada-materiala bat etorriko da gaur egungoarekin, baina ez da beharrezkoa berdina izatea.

extractor mecánico con conducto vertical hasta la cubierta del edificio. En caso de no ser posible, se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos, dotado de filtro de carbón activo.

— Evacuación de humos y gases procedentes de las calderas.

Las calderas deberán ser necesariamente del tipo estanco.

— Equipos de climatización.

Las salidas de aire, ya sea frío o caliente, procedente de equipos de climatización podrá efectuarse a fachada siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

La evacuación se hará a través de rejillas orientables, con velocidades residuales menores que 1 m/s, y salto térmico de temperatura inferior a 5.ºC, medido en cualquier punto situado a menos de 60 cm de hueco practicable, o entre la acera y a 220 cm de altura.

Artículo 9. Saneamiento.

Las nuevas viviendas deberán resolver la evacuación de sus aguas residuales a través de la red de saneamiento propia del edificio en el que se encuentran, vertiendo en algún punto de esta red previo a la arqueta de registro del edificio. No podrán en ningún caso verter a una red de saneamiento de parcela colindante.

Artículo 10. Previsión de tendederos.

Las viviendas deberán de contar de una solución técnica viable para el tendido y secado de la ropa, que deberá justificarse en el proyecto.

En fachadas que den hacia la vía pública no se admite el tendido directo, siendo necesario prever un espacio de tendedero protegido contra las vistas desde el exterior. En caso de contar con un espacio de antepuerta privada (terraza o jardín) se admite la construcción de un tendedero que sobresalga un metro de la alineación de fachada, integrado estéticamente en el diseño general de la fachada del edificio.

No se admite la disposición de lavadoras o secadoras en estos espacios.

En fachadas a patio de parcela o vecindad. Se admite el tendido directo, siempre que este sea admitido por las normas de la comunidad. Se admite la disposición de lavadoras o secadoras en estos espacios siempre que también se admita por las normas de la comunidad.

Únicamente en caso de no existir solución viable de tendido de la ropa ni hacia la vía pública ni hacia patio de parcela o vecindad, se admite la previsión de un espacio interior, ya sea en cocina, baño o local exclusivo, para la ubicación de una secadora eléctrica. Esta solución deberá estar justificada por el técnico redactor del proyecto, y en el presupuesto del proyecto objeto de licencia se deberá incluir la máquina secadora.

Artículo 11. Tratamiento estético.

Las nuevas fachadas de los locales transformados en vivienda deberán armonizar con la configuración general del edificio e integrarse en la composición general de sus fachadas sin estridencias, primando el concepto de unidad compositiva del conjunto de la fachada del edificio.

En caso de acceso directo desde la vía pública no se admite la disposición de zaguas en la entrada. Únicamente se admitirá un retranqueo de fachada máximo de 25 cm.

El material de la fachada será acorde con el existente pero no necesariamente idéntico.

Eraikin beraren barruan etxebizitza bihurtzeko moduko hainbat lokal badaude, konposizio-soluzio bakarra ezarri beharko da denentzat. Horretarako, etxebizitza bihurtutako lehen lokala hartuko da erreferentziazat.

Aurkeztu beharreko proiektuak fatxada berrien konposizioari buruzko azterlana jaso beharko du, udal-teknikariak balioets dezaten.

12. artikulua. *Sarbide eta elementu komunak.*

Oro har, antolatutako etxebizitza berrietarako sarbidea etxebizitza horiek kokatuta dauden eraikinaren barne-zirkulazioko elementu komunitatik egingo da. Horrela, beraz, bide publikotik, eraikinaren ataria izango da sarbidea.

Eraikinaren konfigurazioa dela-eta aukera hori ezinezkoa denean, sarbidea zuzenean bide publikotik izatea onartuko da. Hala ere, aukera hori baliatzeko beharra irizpide teknikoetan oinarrituta justifikatu beharko da eskaeran aurkezten den proiektuan.

13. artikulua. *Irigarritasun-baldintzak.*

Irigarritasuna sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren aplikazioaren ondorioetarako, lokalak etxebizitza bihurtzeko beharrezkoak diren obrak familia bakarreko etxebizitzaren berrikuntzat hartuko dira.

Hala ere, oro har, Eusko Jaurlaritzaren Dekretuan ezarritako baldintzetan bermatu beharko da etxebizitzarako sarbidea, eta horren horridurak soluzioa baliorik gabe uzten duen kalte bat dakarrenean edota etxebizitza berrirako proiektatutako helburuekiko desbideratze handia eragiten duenean soilik salbuetsi ahal izango da Dekretuaren betetzea. Alderdi hori proiektuan justifikatu beharko da, eta udal-zerbitzu teknikoek esanbidez aztertu beharko dute.

14. artikulua. *Araudi teknikoa.*

Aztergai dugun kasuari aplikatzeko moduko alderdietan, indarrean dagoen araudi teknikoaren betetzea justifikatu beharko da (EKTa, bereziki).

15. artikulua. *Solairuarreak.*

Solairuarreak eraiki ahal izango dira lauhun eta berrogeita hamabost (455) zentimetrotik gorako altuera librean duten lokalatan. Solairuarreak azpiko eta gaineko altuera librean berrehun eta hogeita (220) zentimetrokoa izango da gutxienez, eta ez da egongo zehaztutako hori betetzea eragotziko duen egitura-elementurik edo instalazio-elementurik. Solairuarreak gehieneko azalerak solairuarreak kokatuta dagoen etxebizitzari lotuta egon beharko du nahitaez, eta, nolana ere, ez da izango etxebizitza berriaren behe-solairuaren azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino handiagoa.

16. artikulua. *Beste baldintza eta betekizun batzuk.*

— Isolamendu akustikoko baldintzak.

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletako jardueren ezaugarrien arabera (eskaeraren unean jadanik egiten diren jardueren zein etorkizuneko erabilera-aldaketa baten ondorioz egiten diren jardueren ezaugarrien arabera, alegia), bizitegi-erabilerara egokitzeko proiektuan etxebizitzaren isolamendu akustiko nahikoa justifikatu beharko da teknikoki. Isolamendu horrek, edonola ere, kalitate akustikoko baldintza normalak bermatu beharko ditu etxebizitza berriaren barruan, indarrean dagoen araudiaren arabera.

— Eraikinen lotizazio-baldintzak.

Lokal bat edo batzuk eraikin mugakideetakoak diren kasuetan, erabilera aldatzeko jardunak ezin izango du aldatu bakoitzaren lotizazioa (atariak, eraikinak). Ildo berean, instalazio eta

En el caso de varios locales transformables en vivienda dentro del mismo edificio, se deberá adoptar una única solución compositiva para todos, tomando como referencia el primer local transformado en vivienda.

El proyecto que se aporte deberá incorporar el estudio compositivo de las nuevas fachadas para su valoración por los técnicos municipales.

Artículo 12. *Accesos y elementos comunes.*

Con carácter general, el acceso a las nuevas viviendas ordenadas deberá realizarse preferentemente desde los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubican, de manera que el acceso desde la vía pública sea el portal del edificio.

Cuando por la configuración del edificio esta posibilidad no sea posible, se admitirá el acceso directo desde la vía pública. No obstante, la necesidad de acogerse a esta posibilidad deberá justificarse sobre criterios técnicos en el proyecto que se presente en la solicitud.

Artículo 13. *Condiciones de accesibilidad.*

A los efectos de aplicación del Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco para la promoción de la accesibilidad, las obras precisas para transformar locales en viviendas se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar.

No obstante, en general, deberá garantizarse el acceso a la vivienda en las condiciones establecidas en el Decreto del Gobierno Vasco, y únicamente podrá eximirse su cumplimiento en aquellos casos en los que su provisión represente un perjuicio que invalide la solución o suponga una desviación importante en los objetivos proyectados para la nueva vivienda. Este aspecto deberá estar justificado en el proyecto y deberá ser analizado expresamente por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 14. *Normativa técnica.*

Deberá justificarse el cumplimiento de la normativa técnica vigente en aquellos aspectos que sean de aplicación al caso, en especial el CTE.

Artículo 15. *Altillos.*

Se podrán construir altillos en aquellos locales cuya altura libre sea superior a cuatrocientos cincuenta y cinco (455) centímetros. La altura libre bajo y sobre el altillo será, como mínimo, doscientos veinte (220) centímetros no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. En cualquier caso, la superficie máxima del altillo, que deberá estar necesariamente vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la planta baja de la nueva vivienda.

Artículo 16. *Otras condiciones y requisitos.*

— Condiciones de aislamiento acústico.

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 técnicamente justificarse un aislamiento acústico suficiente de la vivienda que garantice unas condiciones de calidad acústica normales (según normativa vigente) en el interior de esa nueva vivienda.

— Condiciones de lotización de los edificios.

En los casos en que uno o varios locales pertenezcan a diversos edificios colindantes la actuación de cambio de uso no podrá modificar la lotización de cada uno de ellos (portales/edi-

sare guztiek (saneamendu-sareak, ur-hornikuntzako sareak, gas-sareak, elektrizitate-sareak eta abar), baita keak kanporatzekoak ere, dauden eraikuntza-unitatekoak izan beharko dute, eta ezin izango dituzte beste erkidego batekoak baliatu, ezta zeharkatu ere.

— Jabetza pribaturako eskubidearen babesa eta zortasunak.

Udalak ordenantza honen aplikazioari jarraiki ematen dituen baimenek ez dituzte kaltetuko eraginpean hartutako finketan dauden eskubide edo zortasun pribatuak, hala nola elementu komunetarako (patioetarako edo instalazio-geletarako) sarbidea, instalazio-igarobideak edo beste edozein.

3. KAPITULUA. ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

17. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa.

Bihurketaren emaitzako etxebizitza babes publikoko etxebizitzatzat (Udal Etxebizitza Tasatutzat) hartuko da etengabe, eta Ordenantza honetan ezarritako erregimenari lotuta egongo da.

18. artikulua. Etxebizitzaren erabilera-erregimena.

Etxebizitza jabetza-erregimenean edo errentamendu-erregimenean erabiliko da, eta erosleak edo maizterrak ohiko eta bizileku iraunkor gisa erabili beharko du. Esanbidez debekatuta egongo da bigarren etxebizitza gisa erabiltzeko edo beste edozein erabilera emateko aukera.

19. artikulua. Lokala etxebizitza bihurtzeko sustatzaileak.

3. Lokalaren jabe den edozein pertsona fisikok edo juridikok, publikok edo pribaturak sustatu ahal izango du lokala etxebizitza bihurtzeko aukera.

4. Bihurketa sustatzen duen pertsonak lokala Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeke obren egikaritzea bere gain hartu eta ordainduko du, eta Eraikuntza Antolatzeke Legean eta gainerako araudi aplikagarrietan onartutako erantzukizuna izango du.

20. artikulua. Etxebizitzaren hartzaileen baldintzak.

Etxebizitza eskuratzeko edo errentan hartzeko, Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Orokor Arautzailean ezarritako baldintzak bete beharko ditu pertsonak. Gainera, Astigarragan erroldatuta egon beharko du Udalak behin-behineko kalifikazioa ematen duen unean:

— Azken bi urteetan, etenik gabe, edota

— Azken hamar urteetan, gutxienez bost urteko aldia osatzen duten egunetan.

21. artikulua. Gehieneko prezioak eta errenta.

Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan, etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehieneko salmenta-prezioa eta errentamenduagatik ordaindu beharreko gehieneko errenta Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Orokor Arautzailean ezarritakoak izango dira, ordenantza horretako 6. artikuluan bilduta dagoena, non honako hau adierazten duen:

«1. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren gehieneko salmenta-prezioa, aplikatu behar den erkidegoko araudian Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzat ezarritakoa

(ficios). En idéntico sentido, todas las instalaciones y redes (saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad), incluso evacuación de humos, deberán de pertenecer a la unidad edificatoria en donde se encuentran, no pudiendo servirse de los de otra comunidad ni tan siquiera atravesarla.

— Servidumbres y protección del derecho a la propiedad privada.

Las autorizaciones que pudiera conceder el Ayuntamiento en virtud de la aplicación de la presente ordenanza, no presuponen menoscabo a derechos o servidumbre privados que pudieran existir en las fincas afectadas, tales como acceso a elementos comunes (patios o cuartos de instalaciones), pasos de instalaciones, o cualquier otro.

CAPÍTULO 3. REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 17. 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 18. 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 prohibida que se pueda destinar a segunda vivienda o a cualquier otro uso.

Artículo 19. 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 aquélla en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativas de aplicación.

Artículo 20. 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 Astigarraga en el momento de la calificación provisional del Ayuntamiento:

— 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 21. 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, recogido en el artículo 6 de dicha ordenanza, donde se refleja lo siguiente:

«1.º El precio máximo de venta de la VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto

izango da. Edonola ere, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzen duenean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 1,7ko indizea ezin dute gainditu.

2. Alokairuetan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta, gehienez ere, horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 izango da».

22. artikulua. Gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak.

Etxebizitza erosteko edo alokatzeko, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Orokor Arautzailan ezarritako baldintzak betetzen dituztela egiaztatu beharko dute esleipendunek.

«1. Etxebizitza erosteko edo alokatzeko, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Orokor Arautzailan ezarritako baldintzen gehieneko diru-sarrerak betetzen dituztela egiaztatu beharko dute esleipendunek. Aipatutako Ordenantzak honako hau dio gai horri buruz:

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, EAEko araudian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ez dira Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak lortzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrekiko 1,3 indizea baino handiagoak izango.

2. Gutxieneko diru-sarrera haztatuei dagokienez, ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitza) lortzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izango».

4. KAPITULUA. ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

23. artikulua. Erabilera-aldaketarako lizentziak lortzeko prozedura.

Lokala I. Eranskinean bildutakoen artean dagoela egiaztatu ondoren, lokalaren jabeak aurkeztu beharreko eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Hori egiaztatzeke, Jabetza Erregistroak egindako ziurtagiri arrunta beharko da. Nolanahi ere, lokala eskaera egin baino gutxienez hamabi hilabete lehenago eskuratu dela justifikatu beharko da.

Eskaera horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

Erabilera berriaren justifikazioko memoria xehatua, lokalaren azalera eta irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamena adierazita.

1:500 eskalako kokapen-planoa. Bertan, finkaren kokapena adierazi beharko da argi eta garbi (finka bera kokatuta dagoen etxadiarekin edo blokearekin muga egiten duten bide publikoak eta partikularrak erreferentziatzen hartuta). Plano horretan, halaber, uharte-patioaren perimetroa (baldin badago), orientazioa, eta lerrokadura eta sestra ofizialak adieraziko dira, eta eraikina lerrokadura eta sestra horiekin bat datorren jakinaraziko da.

1/100 eskalako oinen eta fatxaden planoak, horiek erabiltzeko beharrezkoak diren sekzioekin.

Udal-zerbitzu teknikoek, txosten tekniko bidez, lokala bertan etxebizitza bat antolatzeke gai den balioetsiko dute, Ordenantza honetan ezarritako irizpideei jarraiki. Txosten hori bi hilabeteko epean egin beharko da nahitaez, eskaera aurkeztu denetik aurrera kontatzen hasita.

al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación provisional municipal.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas».

Artículo 22. 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.

«1.º Para poder optar a la compra o alquiler de la vivienda, las personas adjudicatarias deberán acreditar los ingresos máximos de los requisitos establecidos en la Ordenanza General reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial, que establece al respecto, lo siguiente:

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de régimen General.

2.º Respecto a los ingresos mínimos ponderados, éstos no podrán ser inferiores a los ingresos mínimos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial)».

CAPÍTULO 4. REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 23. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso.

Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado, como mínimo, en el periodo de doce meses anterior a la fecha de la solicitud.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.

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.

Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

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 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, udalaren organo eskudunak erabilera-aldaketaren lizentzia ematea ebatziko du, eta akordio horretan jardunari dagozkion hirigintza-kargen zenbatekoa adieraziko du.

Erabilera-aldaketaren hirigintza-lizentzia emateko organo eskuduna Tokiko Gobernu Batzordea izango da.

Jabeak eta alkate-udalburuak izenpetu beharreko Hitzarmen bidez gauzatuko da erabilera-aldaketa. Hitzarmen horretan, hirigintza-kargak eta horiek ordaintzeko modua kuantifikatuko dira. Hitzarmena hilabeteko gehieneko epean sinatu beharko da, erabilera aldatzeko lizentzia ematen denetik aurrera kontatzen hasita.

Eskatzaileari egotz dakiokkeen arrazoi batengatik Hitzarmena adierazitako epean izenpetzen ez bada, prozedura hasierara eramango da, hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Aurreko guztia hirugarrenen eskubideak eta jardunaren ondorioz jabetza horizontalaren tituluan egin beharreko aldaketak aparte utzi gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatzen denean lortuko da, eta hirigintza-kargak ordaindu ondoren; bi ekintza horiek aldi berean gauzatu beharko dira.

24. artikulua. *Obra-lizentzia.*

Etxebizitza berria egokitzeko obretarako lizentzia lortze aldera, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du interesdunak, eskaerarekin batera, bi hilabeteko epean, Hitzarmena sinatzen denetik aurrera kontatzen hasita. Proiektu hori teknikari aditu batek izenpetuko du, eta dagokion Elkargo Profesionalak emango dio oniritzia.

Lizentziak egikartzeko baldintzei eta epeei dagokienez, Astigarragako Hiri Antolamendurako Plan Nagusian xedatutakoari jarraituko zaio.

Obra-lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obra horiek hasteko. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuta, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia laster preskribatuko bada izan ezik.

Obra-lizentziaren titularrak lizentzia transmititzean, Udalari jakinaraziko dio alderdi hori, eta Udalak dagokion erabakia hartuko du. Edonola ere, horrekin batera erabilera aldatzeko lizentziarekin eta Hitzarmenarekin eskuratutako eskubideak transmititzen direla ulertuko da. Jakinarazpen horrek transmititzaileak eta eskuratzaileak izenpetuta egon beharko du.

Halaber, etxebizitza 20. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen dituenari besterentzeko edo alokatzeko borondatea egiaztatuko du sustatzaileak.

Aurretik Udal Etxebizitza Tasatuaren Behin Behineko Kalifikazioa lortu ez bada, ez da obra-lizentzia emango.

Obra-lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obra horiek hasteko. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuta, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da.

25. artikulua. *Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa.*

Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra izango da. Kalifikazio iraunkorra izateak esan nahi du gehieneko salmenta-prezio bati lotuta egongo dela eskualdatze guztietan, eta udal-administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez eros-teko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeko ahalmena izango duela.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con 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.

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.

Artículo 24. Licencia de obras.

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.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga.

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, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla notificando este extremo al Ayuntamiento el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos adquiridos por la licencia de cambio de uso y por el Convenio. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

Asimismo, la persona promotora acreditará su voluntad de enajenar o alquilar la vivienda a quien cumpla las condiciones señaladas en el artículo 20.

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 25. 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.

Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzordearen ebazpen bidez ezarriko da, sustatzaileak eskatuta.

1. Behin-behineko kalifikazioa.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko jardunen ondoriozko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eta obra-lizentzia aldi berean emango dira; horrela, beraz, lizentzia ez da emango kalifikazioa eskatzen ez bada edo bidezkoa ez bada.

2. Behin betiko kalifikazioa.

Obrak lizentziari jarraiki egikaritu ondoren lehen erabilerrak baimena emateak esan nahi du higiezin horri etxebizitza babestuaren (Udal Etxebizitza Tasatuaren) behin betiko kalifikazio iraunkorra ematen zaiola. Era horretan, eskualdatze-eskritura edo errentamendu-eskritura formalizatu ahal izango da esleipendunarekin, eta esleipendunak etxebizitza okupatu ahal izango du.

26. artikulua. Kalifikazioaren edukia.

Etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioen inguruko ebazpenek honako alderdi hauek jasoko dituzte:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo izen soziala, zerga-identifikazioa eta helbidea).
- b) Sustapeneko etxebizitzaren azalera erabilgarria;
- c) Etxebizitzaren erabilera-erregimena: Salmenta edo errentamendua.
- d) Salmenta-prezioa edo errenta-prezioa; eta
- e) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

27. artikulua. Lehen erabilerako lizentzia.

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da. Hori emateko, ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareekin konektatuta egotea, hau da, uraren hornidura-sarearekin, saneamendu-sarearekin, energia elektrikoaren hornidura-sarearekin eta, hala badagokio, gasaren hornidura-sarearekin.

Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia lortzeko, ezinbesteko baldintza izango da aldez aurretik edo aldi berean Udal Etxebizitza Tasatuaren behin betiko kalifikazioa lortzea, sustatzaileak eskatuta, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioaren zehaztapenak kontuan hartuta egin dela egiaztatu beharko da.

Hitzarmena sinatu eta urtebeteko epean, obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko da, eta jendea biziko da etxebizitzan, obrak hasteko luzapena ematen den kasuan izan ezik.

Hori bete ezean, lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du Administrazioak.

Erabilera-aldaketa gauzatzeko behin betiko ziurtagiria lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta etxebizitzan bentean norbait bizi dela egiaztatu ondoren emango da aurreko artikuluan ezarritako epean.

28. artikulua. Baimenaren iraungipena.

Behin-behineko kalifikazioa eta obra-lizentzia eman eta urtebete igaro ondoren lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egikaritu ez badira eta lehen erabilerako lizentzia lortu ez bada, baimena iraungita eta ondoriorik gabe geratuko da, eta, zigor gisa, Udalari ordaindutako zenbatekoen %50 baino ez da itzuliko.

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

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 26. 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 27. 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.

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

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 artículo anterior.

Artículo 28. 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.

29. artikulua. *Etxebizitza-erabilerarako baimenari lotutako hirigintza-kargak.*

Lokalean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz eraikina eta lokala bera kokatuta dauden lurzatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handiagoa denez gero, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoa kontuan hartuta, etxebizitza-erabilera ezartzeko eskatzen duten lokalen jabeen betebeharrak honako alderdi hauei lotutakoak izango dira:

1. Behe-solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzeak solairu horien balioa igotzea dakar jabeentzat. Ildo horretan, Udala igoera horren partaide izateko tasa bat ezartzen da Ordenantza honetan. Horretarako, 50 euroko zenbatekoa aplikatuko da etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadro bakoitzeko.

2. Halaber, etxebizitza kopurua handitzekotan berdegune-erarako eta gune libreetarako lurzoru gehiago behar dela kontuan hartuta, zenbateko bat ordainduko da hirigintza-karga gisa, Udalak lurzoru eskura dezan. Horrela, beraz, honako hau izango da kobratu beharreko tasa:

Lokalaren azalera euro etxebizitzaren m²-ko

$35 \text{ m}^2 \leq S < 55 \text{ m}^2$: 50 (1. puntuaren arabera) + 15 (2. puntuaren arabera) = 65 €/ m² (erabilgarria).

$35 \text{ m}^2 \leq S < 55 \text{ m}^2$: 50 (1. puntuaren arabera) + 10 (2. puntuaren arabera) = 60 €/ m² (erabilgarria).

$75 \text{ m}^2 \leq S < 50$ (1. puntuaren arabera) + 5 (2. puntuaren arabera) 55 €/ m² (erabilgarria).

3. Aurrez zegoen urbanizazioa eta ekipamendua hobetzearen eta osatzearen kostu ekonomikoen ordainketa, Udalak bere gain hartzen duena, etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz. Horretarako, honako kanon hau ordainduko da:

Urbanizazio- eta ekipamendu-gastuen kanona, zehazki, etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera erabilgarria Astigarragako udalerriko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-moduluarekin biderkatzearen emaitzaren %5 izango da. Etxebizitzaren zerbitzu-sare orokorrekiko hargunak berritzearen edo berriz egikaritzearen ondorioz edota etxebizitzarako sarbideak gaitzearen ondorioz sortzen diren gastuak kanon horren ordainketarekiko independentetzat hartzen dira. Gastu horiek guztiak erabilera aldatzeko eskaera egin duenak ordainduko ditu.

Ordenantzaren indarraldiaren lehen urterako ezarritako zenbateko horiek urtean behin eguneratuko dira, Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezarritako Kontsumoko Prezioen Indizean oinarrituta.

Jardunari dagozkion hirigintza-kargak ordaindu arte, ez da erabilera-aldaketarik baimenduko, eta beharrezkoa izango da horren ordainketa-gutuna edo dokumentu baliokidea aurkeztea.

30. artikulua. *Jabetzaren eskualdatzearen edo errentamenduaren formalizazioa.*

4. Eskualdatzea eta errentamendua behin betiko kalifikazioa eman eta hilabete bateko epean formalizatu beharko dira. Eskualdatzea eskritura publikoan egin beharko da.

5. Eskrituran, higiezinak babes publikoko etxebizitza gisa lortutako kalifikazioa eta Astigarragako Udalak edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak lehen-tasunez erosteko eta atzera eskuratzeko izango duen eskubidea jasoko ditu.

Artículo 29. *Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de uso de vivienda.*

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:

1. La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer participe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de (50 euros) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

2. Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo. Así, la tasa a cobrar quedará:

Superficie del local euros/m² vivienda

$35 \text{ m}^2 \leq S < 55 \text{ m}^2$: 50 (según punto 1) + 15 (según punto 2) = 65 €/ m² (útil).

$35 \text{ m}^2 \leq S < 55 \text{ m}^2$: 50 (según punto 1) + 10 (según punto 2) = 60 €/ m² (útil).

$75 \text{ m}^2 \leq S < 50$ (según punto 1) + 5 (según punto 2) 55 €/ m² (útil).

3. 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 siguiente canon:

El canon de complemento de gastos de urbanización y equipamiento, 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 Astigarraga, 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.

Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Artículo 30. *Formalización de la transmisión de la propiedad 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 Astigarraga o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

6. Eskuratzailak edo maizterrak hurrenez hurren eskrituraren (Jabetza Erregistroan inskribatu ondoren) edo errentamendu-kontratuaren kopia emango dio Astigarragako Udalari.

5. KAPITULUA. ERREGIMEN OROKORRA

31. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren zazpigarren idatz-zatian aurreikusitakoari jarraiki, etxebizitzek etxebizitza babestuen (Udal Etxebizitza Tasatuen) kalifikazioa izango dute, eta Astigarragako Udalak edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko izango duen eskubidea baliatzeko aukerari lotuta egongo dira etengabe.

1. Jabetza eskualdatzearen kasuetan, saldutako finkaren jabaria berreskuratze edo atxikitze eskubidea izango da egiten den eskualdatze orotan, bai salerosketa bidez egiten direnetan, arestian adierazi dugunez, baina baita ordainketa, lagapen, trukatzeko bidezko edo beste edozein titulu bidezko esleipen-kasuan eta borondatezko edo nahitaezko enkante (judiziala edo judizios kanpokoa) bidezko besterentzearen kasuan ere.

2. Astigarragako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzen badu, etxebizitzaren jabeari honako prezio hau ordaindu beharko dio: Udalak eskubide hori baliatzeko asmoa duela jakinarazten duenean dagoen prezioa, Ordenantza honetako 21. artikulua aplikatuz.

3. Etxebizitzaren jabeak etxebizitza besterendu nahi badu, idazki bidez jakinarazi beharko dio Astigarragako Udalari, eta Udalak hiru hilabeteko epea izango du etxebizitzaren jabeari jakinarazteko atzera eskuratzeko eskubidea baliatzearen edo ez baliatzearen inguruan hartutako erabakia, eta beste hiru hilabete izango ditu egikaritzeko, betiere eskubide hori baliatzea erabakitzen badu.

4. Astigarragako Udalak erosketa formalizatu behar duenean, ez du Jabetzaren Erregistroan erregistratutako edo erregistratu gabeko kargarik eta zergarik (erreal edo pertsonala) izango.

Hortaz, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko baliabidea baliatzeko hiru hilabeteko epea, eskubide hori baliatzeko asmoa duela jakinarazi ondoren, aurreko atalean aipatutako higiezinaren kargarik edo zergarik ez dagoela etxebizitzaren jabeak behar bezala egiaztatzen duenean hasiko da zenbatzen. Alternatiba gisa, kargarik ez dagoela egiaztatzen duen ziurtagiri horren ordezkari kargak kentzearen kuantifikazio ekonomikoa aurkeztu ahal izango da, betiere Astigarragako Udala ados baldin badago. Kasu horretan, hiru hilabeteko epea kargen kuantifikazioarekiko adostasuna jakinarazten denean hasiko da zenbatzen.

5. Epe horiek igaro ondoren, eta Astigarragako Udalak ez badu bere eskubidea baliatu, etxebizitzaren jabeak bere jabetza eduki ahal izango du.

6. Udalak ez badu lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzen, Udalak ohartarazi beharko dio saltzaileari etorkizunean lokala erosi nahiko lukeenak etxebizitza tasatuaren udal-ordenantzaren baldintzak bete beharko dituela.

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

CAPÍTULO 5. REGIMEN GENERAL

Artículo 31. 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 Astigarraga y, subsidiariamente, de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

1. En los casos de transmisión de la propiedad, habrá lugar al derecho de recobrar o retener el dominio de la finca vendida, en cualquier transmisión que se realice, bien por compraventa, como ya se ha recogido, pero también en caso de adjudicación en pago, cesión, permuta o por cualquier otro título, incluso en la enajenación por subasta voluntaria o necesaria, judicial o extrajudicialmente.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento de Astigarraga ejercite el derecho de tanteo y retracto, el precio que deberá abonar al propietario de la vivienda, será el que corresponda en el momento de que el Ayuntamiento manifiesta su voluntad de ejercitarlo, en aplicación al artículo 21 de la presente Ordenanza.

3. En caso de que el titular de la vivienda, desee enajenarla, deberá comunicar este hecho por escrito al Ayuntamiento de Astigarraga, que dispondrá de un plazo de tres meses para informar al propietario de la vivienda, de su decisión de ejercer o no el derecho de retracto y de otros tres meses para ejercitarlo, en el caso de que sea su voluntad.

4. En el momento de formalizarse la adquisición por parte del Ayuntamiento de Astigarraga, la vivienda deberá encontrarse libre de toda carga y gravamen, ya real, ya personal, inscrita o no en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, el plazo de tres meses para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, una vez manifestado su voluntad de hacerlo, comenzará a computarse desde el momento en que el propietario de la vivienda acredite de forma fehaciente la no existencia sobre el inmueble de las cargas o gravámenes señalados en el apartado anterior. De modo alternativo, dicha acreditación de la inexistencia de cargas podrá ser sustituida por una cuantificación económica de la desaparición de las mismas, que cuente con la conformidad del Ayuntamiento de Astigarraga. En este caso, comenzará a computarse el plazo de tres meses desde que se notifique dicha conformidad con la cuantificación de las cargas.

5. Transcurridos dichos plazos, sin que el Ayuntamiento de Astigarraga, haya ejercitado su derecho, el propietario de la vivienda podrá disponer de su propiedad libremente.

6. En el supuesto de que el derecho de tanteo y retracto no se ejercite por el Ayuntamiento, este deberá de percibir al vendedor de que el futuro adquirente del local deberá cumplir las condiciones de la ordenanza municipal de vivienda tasada.

32. artikulua. Soberako aprobetxamendu haztatuari uko egitea.

1. Behe-solairuko lokal bat etxebizitza babestu bihurtzeko ez du inolako alteraziorik sortuko aprobetxamendu homogeneo aplikagarrian. Hortaz, jatorrizko erabilerari edo, halakorik ezean, merkataritza-erabilerari dagokion koefizientearekin jarraituko du lokalak, etxebizitza babestu bihurtu den kontuan hartu gabe.

2. Etxebizitza bihurtzeko eskaera egiteak esan nahi du automatikoki uko egiten zaiela etxebizitza babestuen haztapen-koefizienteak aplikatzearen ondoriozko soberako aprobetxamenduei edo defizitarioei.

33. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Pertsonak lokalaren erabilera aldatu dela eta etxebizitza-erabilera eman zaiola egiaztatzeko eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak emango dira.

34. artikulua. Katastroari eta Eusko Jaurlaritzari jakinaraztea.

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilera zuen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari, bidezko ondorioetarako. Era berean, Astigarragako Udalak etxebizitza-arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren Sailari jakinaraziko dio alderdi hori, dagokion erregistroan etxebizitza babestu (Udal Etxebizitza Tasatu) gisa inskribatzeko, eta Sail horrek etxebizitzetan Autonomia Erkidegoko babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko araudiaren ondoriozko ikuskapen- eta zigor-erregimena aplikatzeko.

35. artikulua. Jabeen Erkidegoaren estatutuak edo jabetza horizontala aldatzea.

Lokala etxebizitza bihurtzeko udal-baimena hirugarrenen eskubideak eta esku-hartzearen ondorioz Jabeen Erkidegoaren estatutuetan edo jabetza horizontalaren tituluan egin beharreko aldaketak aparte utzi gabe emango da. Nolanahi ere, eraldaketaren sustatzaileak izango du aldaketa horien erantzukizuna.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Araudi osagarria.

Ordenantza honetan aurreikusi gabekoari dagokionez, erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko Autonomia Erkidegoko araudia aplikatuko da osagarri gisa, eta, halakorik ezean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara buruzkoa, diziplina-arloa barnean hartuta.

Era berean, Etxebizitza Tasatuaren Udal Ordenantza Arautzailerak aplikatuko da.

Bigarrena. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Hirugarren sektoreko erabilera aldatzeko eta bizitegi-erabilera emateko Udalaren baimena jaso duten lokal guztiak inskribatzeko erregistro bat sortuko du Udalak berak.

Hirugarrena. I. Eranskina eguneratzea.

Lokalek bete beharreko baldintzei eta Ordenantza honen aplikaziotik salbuetsi beharreko eraikinei eta arloei buruzko I. Eranskina udal-erabaki bidez eguneratu ahal izango da, eta erabaki hori argitaratu behar izango da.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau bere behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egun baliodunetara jarriko da indarrean.

Artículo 32. 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 33. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 34. 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 Astigarraga 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 35. 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. 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.

De igual modo se aplicará la Ordenanza Reguladora Municipal de Vivienda Tasada.

Segunda. Registro de locales convertidos en vivienda.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

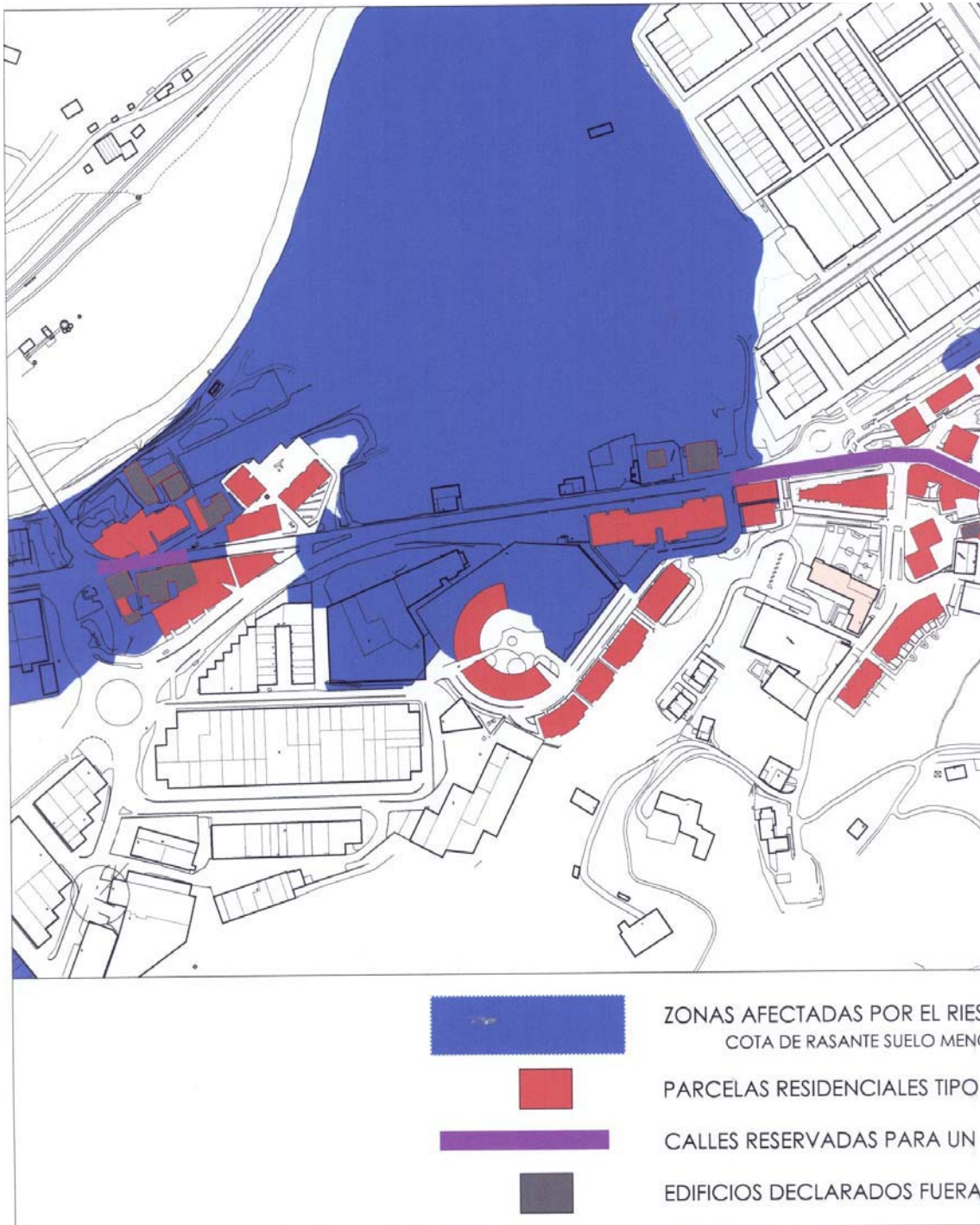
Tercera. Actualización del Anejo I.

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.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles a partir de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

1. ERANSKINA / ANEJO 1





SO DE INUNDABILIDAD.
QUE +8,20.

.1" Y "a.2"

SO COMERCIAL INTENSIVO EN PLANTAS BAJAS.

DE ORDENACION POR EL PLAN GENERAL.