



AGIRIA 1. MEMORIA

AURKIBIDEA

- I. Ordenantzaren xedea
- II. Ordenantza lantzeko erabiliko den testuinguru orokorra
- III. Ordenantzaren eduki formala
- IV. Lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuetako behe-solairuetan eta solairuartertan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak, helburuak eta proposamenak.
- V. Horien jabeek dituzten betebeharrak
- VI. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

I.- Ordenantzaren Xedea

Ordenantza hau Lasarte-Oriako Udalaren ekimenez landu da, jarraian aipatuko den alorrean esku hartzeko irizpideak zein izango diren erabakitzeko xedez.

Bizitegi-eraikinetako behe-solairuetako lokaletan etxebizitza-erabilera ezarri ahal izatea.

2004ko ekainaren 25ean behin betiko onetsi zen "Bizitegiatarako hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautuko dituen Ordenantza".

2007ko urriaren 10ean Alkatezaren Ebazpen baten bitartez erabaki zuten aipatutako Ordenantza hori baliogabetzea Udalak 100garren erabilera-aldaketarako baimena onartzen zuen unean.

DOCUMENTO 1. MEMORIA

ÍNDICE

- I. Objeto de la Ordenanza
- II. Marco general de elaboración de la Ordenanza
- III. Contenido formal de la Ordenanza
- IV. Criterios, objetivos y propuestas en materia de autorización del uso de vivienda en plantas bajas y de entresuelo de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas
- V. Obligaciones de los propietarios de los mismos
- VI. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de la vivienda

I.- Objeto de la Ordenanza

Esta Ordenanza se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Lasarte-Oria con el fin de determinar los criterios de intervención en la materia que se expone a continuación.

La implantación del uso de vivienda en los locales de planta baja de edificación residencial.

Con fecha 25 de junio de 2004 fue aprobada definitivamente la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

Con fecha 10 de octubre de 2007 mediante Resolución de Alcaldía se acordó suspender la citada Ordenanza cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de licencia de cambio de uso número cien 100.



Beren iritziz komenigarria da Ordenantza berri bat idazteari ekitea, alde batetik egungo premiekin eta ezaugarrieekin hobeto egokitzeko; eta bestetik, aurreko ordenantza hori dela eta aplikazioan eta interpretazioan sortutako gatazkak eragotziko dituzten beharrezko aldaketak sartzeko.

II.- Ordenantza lantzeko erabiliko den testuinguru orokorra

Dagokigun gai honetan aplikatu beharrekoa den indarreko legerian nahiz hirigintza-planeamenduan jasotako aurreikuspenek osatzen duten testuinguru orokorrean landuko da Ordenantza hau. Alde horretatik, arreta berezia merezi dute horrekin loturik ondorengo lege-arauetan aurreikusitako ondorengo aurreikuspenek:

a) Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden hirigintza-xedapenak:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea)
- 123/2012 Dekretua, ekainaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.
- 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzek sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzen duena.

b) Administrazio zentralak sustatutako xedapenak:

- 7/2015 Errege Dekretua, urriaren 20koa, Lurzoruari eta Hiri Zaharberritzeari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duena.

Se considera conveniente proceder a la redacción de una nueva ordenanza, por una parte, más acorde a las circunstancias y necesidades actuales; por otro lado, para introducir los cambios necesarios para evitar los conflictos de aplicación e interpretación surgidos con la ordenanza anterior.

II.- Marco general de elaboración de la Ordenanza

Esta Ordenanza se elabora en el marco general conformado por las previsiones contenidas tanto en la legislación como en el planeamiento urbanístico vigentes y de aplicación en el caso que ahora nos ocupa. Más en concreto, merecen una particular atención a ese respecto las previsiones establecidas en:

a) Disposiciones urbanísticas vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006)
- Decreto 123/2012, de 3 de junio, de estándares urbanísticos.
- Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

b) Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Real Decreto 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



c) Lasarte-Orian indarrean dagoen hirigintza-planeamendua eta, bereziki, 2005eko martxoaren 8ko Foru Aldundiaren ebazpen baten bidez behin betiko onetsitako Planeamenduko Arau Subsidiarioak.

Osagarri gisa, izaera orokorrez, Ordenantza hau lantzeko erabiliko den legetestuinguruaren parte gisa hartu behar dira horiek ere.

III.- Ordenantzaren eduki formala

Proiektu honen aurreikuspenak hurrengo hiru agirietan jasotzen dira:

- "1. Memoria" agiria
- "2. Ordenantzak" agiria
- "3. Planoak" agiria

Agiri horietatik lehenak Ordenantza honetan egindako proposamenak azaltzeko eta justifikatzeko helburua du, eta ez du inolako araubaliorik.

Bestalde, "2. Ordenantzak" agiriak arau izaera du, eta izaera hori duten proiektu honetako proposamenak jasotzen ditu. Hala eta guztiz ere, bertako aurreikuspenen arautze maila hainbat izaeratakoa da. Horrela, esaterako, bertan jatorria duten aurreikuspenek ordenantza baten berezko maila dute. Aldiz, beste xedapen edo plan batzuetan jatorria dutenek, eta Ordenantza honek gogoratu edo errepikatu besterik egiten ez dituenek, haietan duten arautze maila bera izaten jarraituko dute.

"3. Planoak" agiriak, besteak beste,

c) El planeamiento urbanístico vigente en Lasarte-Oria, y, en particular, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de fecha 8 de marzo de 2005.

Complementariamente, con carácter general también han de ser consideradas como parte del marco legal de formulación de esta Ordenanza.

III.- Contenido formal de la Ordenanza

Las previsiones de este proyecto se incluyen en los tres documentos siguientes:

- Documento "1. Memoria"
- Documento "2. Ordenanzas"
- Documento "3. Planos"

El primero de estos documentos tiene un carácter expositivo y justificativo de las propuestas planteadas en esta Ordenanza, y carece de valor normativo.

Por su parte, el documento "2. Ordenanzas" tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. Eso sí, el rango normativo de sus previsiones es de naturaleza diversa. Así, las previsiones que tienen su origen en la misma, tienen el rango propio de una ordenanza. A su vez, aquellas otras que tienen su origen en otras disposiciones o planes, y que ésta Ordenanza no hace sino recordar o reiterar, siguen teniendo el rango normativo propio de las mismas en atención a dicho origen.

El documento "3. Planos", contiene, entre



Ordenantza honetan proposatutako aurreikuspen grafikoak jasotzen ditu. Horren barruan, "I.1 HJA Bizitegi finkatuak" izeneko planoak Ordenantza hau aplikatuko zaien bizitegi-eremu finkatuak biltzen ditu, eta "Behe-solairuko lokaletan onartutako erabilera-aldaketen baimenak" I.2 planoak eta "Egin litezkeen erabilera-aldaketen antolamendua" II.1 planoak erabilera-aldaketak izan ditzaketen behe-solairuak biltzen ditu; plano horrek arau-izaera du.

IV.- Lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuetako behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak, helburuak eta proposamenak

1.- Arlo honetan esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hurrengo 2. apartatuan aipatzen diren behe-solairuko lokaletan etxebizitza-erabilera baimenduz, funtsean eta besteak beste, jarraian azaltzen diren esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrei erantzun nahi zaie:

- Hiriko ondare eraikia benetan eta eraginkortasunez sustatu nahi da, eta kasu honetan, Ordenantza honek eragindako lokalek osatzen dutena bereziki, garapen iraunkorraren printzipioarekin bat etorritz, eta horren arabera, lehendik dagoenari ahalik eta xederik egokiena eman nahi zaio, benetan eta eraginkortasunez erabiliz.

Hori bai, helburu hori erdietsi nahi badugu, bateragarri egin beharko da bai lokal horiek hiriko auzo eta inguru desberdinetan eduki behar duten

otras, las previsiones gráficas planteadas en esta Ordenanza. Dentro de él, el plano "I.1 AIU Residenciales consolidados contiene las áreas residenciales consolidadas objeto de aplicación de la Ordenanza, plano I.2 Licencias de cambio de uso concedidas en locales de planta baja y el plano II.1 Ordenación de posibles cambios de uso, contiene las plantas bajas susceptibles de cambios de uso, este plano tiene carácter normativo.

IV.- Criterios, objetivos y propuestas en materia de autorización del uso de vivienda en plantas bajas de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas

1.- Criterios y objetivos generales de intervención en la materia.

La autorización del uso de vivienda en los locales de planta baja mencionados en el siguiente apartado 2 responde, básicamente y entre otros, a los criterios y objetivos generales de intervención que se exponen a continuación:

- Incentivar la real y efectiva utilización del patrimonio edificado de la ciudad, conformado, en este caso y en concreto, por los locales afectados por esta Ordenanza, en consonancia con el principio del desarrollo sostenible, que exige optimizar el uso de lo existente, utilizándolo de una forma efectiva y real.

Eso sí, la consecución de ese objetivo ha de compatibilizarse con la razonada evaluación tanto del cometido que esos locales han de tener en los distintos barrios y partes de la



eginkizunaren inguruko ebaluazio arrazoituarekin, eta bai etxebizitza-erabilera ezarri ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete daitezela eskatzearekin ere.

- Etxebizitza aurrez finkatutako prezio batean eskuratzeko moduan eskaintzea, jabetza-eskualdaketetan espekulaziorako aukerak mugatuz, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Udalaren alde gordez, eta ekintza hori premia handiena duten sektore sozioekonomikoetara zuzenduz.
- Aipatutako lokal horietan etxebizitza-erabilera finkatzeko baldintza gisa ezarriko da beharrezkoak diren bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, instalazioen funtzionaltasun, irisgarritasun, soinugabetze eta isolamendu eta abarrekin loturiko betebeharrak betetzea, alor horietan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- Ondorioz lortzen diren etxebizitzek lokal horietan izango duten erregimen juridiko eta ekonomikoa erabakitzea.
- Ordenantza hau eta bertako proposamenak zein eremu materialetan aplikatuko diren zehaztasunez finkatzea, horiek dituzten helburu zehatzekin bat etorrituz.

2.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko proposamenen eragin-eremua.

ciudad, como con la exigencia de cumplimiento por parte de los mismos de las condiciones necesarias para la hipotética implantación del uso de vivienda.

- Ofertar la disponibilidad de vivienda a un precio prefijado, al limitar las posibles situaciones de especulación en las transmisiones de propiedad mediante la reserva del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento y al dirigir la acción hacia los sectores socioeconómicos más necesitados.
- Condicionar la implantación del uso de vivienda en los referidos locales al cumplimiento de los debidos requisitos de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, accesibilidad, insonorización y aislamiento, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación en dichas materias.
- Determinar el régimen jurídico y económico de las viviendas resultantes en esos locales.
- Identificar con precisión el ámbito material de aplicación de esta Ordenanza y sus propuestas, en consonancia con los objetivos propios de las mismas.

2.- Ámbito de afección de las propuestas de autorización del uso de vivienda.



Lasarte-Oriako udalerriko hiri-lurzoruan kokatuta dauden eraikin jakin batzuetako behe-solairu finkatuak eta horietan dauden lokalek osatzen dute, hain zuzen ere, Ordenantza honen eta aipatutako alor horretan jasotako aurreikuspenen eragin-eremua.

Hiri-lurzoru hau "3. Planoak" agiriko "1.HJA Bizitegi finkatuak" planoan jasotzen dena da.

Bereziki, hurrengo 3. apartatuan adierazten diren mugen eta/edo baldintzen aurka joan gabe, jarraian aipatzen diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eta bertan kokatuta dauden lokalek eraturakoa izango da eremu hori:

- a) Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan dauden eraikinetan kokatuta egon behar dute, eta AASek dagokion kalifikazio xehakatuko erregimena definitu behar dute horientzat.

Horrekin loturik, kontuan hartu behar da erregimen hori Plan honetan definitua dagoela, bai berariaz eta zuzenean barneratzen duen kasurako eta bai hura prestatu eta indarrean sartu aurretik sustatutako planeamendu xehekatua finkatzen duen kasurako ere.

- b) Hirigintza-kalifikazio xehakatuari begira, lurzati horiek bizitegiarako lurzati gisa jaso behar dira ("a" tipologiako lurzatiak) udalerrian indarrean dagoen hirigintza-

Las plantas bajas consolidadas emplazadas en determinadas edificaciones situadas en el suelo urbano del municipio de Lasarte-Oria, y los locales situados en las mismas constituyen el ámbito de afección de esta Ordenanza y de las previsiones contenidas en la misma en la citada materia.

Ese suelo urbano es el reflejado en el plano "1.AIU Residenciales consolidadas" del documento "3.Planos".

Más en concreto, sin perjuicio de las restricciones y/o condiciones expuestas en el siguiente apartado 3, aquel ámbito está conformado por los locales situados en las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:

- a) Han de estar ubicados en edificaciones situadas en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado por la urbanización para los que las NNSS definen el correspondiente régimen de calificación pormenorizada.

A ese respecto, se ha de considerar que dicho régimen está definido en ese Plan tanto en el supuesto de que lo incorpore expresa y directamente, como en el de que consolide el planeamiento pormenorizado promovido con anterioridad a su formulación y entrada en vigor.

- b) A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología "a") en



planeamenduan.

c) Aipatutako eraikin horiek, esandako bizitegietarako lurzati horietan kokatuak egoteaz gain, besteak beste, ondorengo betebeharrak bete behar dituzte:

- Lehendik bizitegi-erabilerarako xedatuta dauden eraikinak izan behar dute, nahiz eta, egoki izanez gero, etxebizitzarenarekin bateragarri diren beste erabilera batzuk baimendu daitezkeen horietan.

Aipatutako lurzati horietan aurreko horien gehigarri edo erabilera osagarri gisa xedatutako eraikinak ezin daitezke horrela hartu.

- Udalerrian indarrean dagoen hirigintza-planeamenduak bere aurreikuspenekin bat datozen eraikinak izateagatik finkatutako eraikinak izango dira.

Izaera orokorrez, aipatutako planeamenduak beren egungo parametro formalekin (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua eta abar) mantentzea erabaki duen lehengo eraikinek izaera hori edukiko dute, baina antolamendutik kanpo daudela edo planeamenduarekin bat ez datozela dioten adierazpenek ezin diete eragin.

d) Halaber, aipatutako lokal horiek, esandako lurzati eta eraikin horietan kokatuak egoteaz gain:

el planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

c) Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otros, los requisitos siguientes:

- Trátarse de edificaciones preexistentes destinadas a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos compatibles con la vivienda en las mismas.

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

- Trátarse de edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente en el municipio por ser acordes con sus previsiones.

Con carácter general, tienen esa condición de consolidadas las edificaciones preexistentes que el indicado planeamiento ha acordado mantener con sus actuales parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.), sin resultar afectadas por declaraciones fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

d) A su vez, los mencionados locales además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:



- Indarreko planeamenduan finkatuta egon behar dute, eta antolamendutik kanpo daudela dioen edo planeamenduarekin bat ez datozela dioen inolako adierazpenek ezin die eragin.

Horrekin bat etorritz, lokal horietako zati batzuk antolamendutik kanpo daudela adieraz gero, Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo daudela ulertuko da.

- Behe-solairu gisa jo ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete behar dituzte, Planeamenduko Arau Subsidiarioetako "B. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren 4.1 artikuluan horientzat ezarritako irizpideekin bat etorritz. Beraz, izaera hori edukiko dute ondorengoek:
- Behe-solairua: zorua, bere perimetroaren % 60an baino gehiagoan, inguruko bide publikoen edo espazio libreen –publiko nahiz pribatuen– sestratik 1,20 m gorago eta 0,80 m beherago arteko mugen barruan daukana izango da.
- Etxebizitza-erabili ezarri ahal izateko, xedapen aplikarrietan ezarritako betebeharrak tekniko eta material guzti-guztiak (irizgarritasuna, bizigarritasuna, hedadura, programa, isolamendua eta soinugabetzea eta abar) betetzen dituzten baldintza eta ezaugarri material egoki guztiak bete behar dituzte (indarreko planeamendua eta horren garapenerako sustatutako ordenantzak ere

- Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, y no estar afectados por declaración alguna de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

En consonancia con ello, las partes de esos locales declaradas fuera de ordenación, se entenderán excluidas del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

- Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 4.1 del documento "B Normas Urbanísticas Generales" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Así, tienen la condición de:
- Planta baja: es aquella cuyo piso está situado en más de un 60% de su perímetro dentro de unos límites de 1,20m por encima o 0,80m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres- públicos o privados-perimetrales.
- Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir la totalidad de los requisitos técnicos y materiales establecidos en las disposiciones de aplicación (incluido el planeamiento vigente y las ordenanzas promovidas en su desarrollo, incluida esta misma) para la implantación del uso de vivienda (accesibilidad, habitabilidad,



barne, baita hau bera ere).

- Halaber, proiektu honetako "2. Ordenantzak" agirian ezarritako gainerako baldintzak bete behar dituzte.

e) Ezin daitezke kokatu lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan lehendik dauden eta/edo antolatzen diren eraikinetan.

Kasu horietan, aipatutako solairu horien erabilera-erregimena zoru horretan sustatu beharreko planeamendu partzialak definitutakoa izango da, eta bertan erabakiko da Ordenantza hau eta bertako aurreikuspenak horren xede den eremuan erabat edo partzialki aplikatuko diren ala ez.

f) Ez dira kokatutako lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinetan. Eraikin horiek indarreko hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta bereziki, lurzoru mota honentzat Planeamenduko Arau Subidiarioetan jasota dagoen horretara.

3.- Etxebizitza-erabilera baimentzeak dituen ondorioei baldintza eta/edo muga bereziak ezartzea

Aurreko apartatuan aipatutako eremuaren barruan sartutako lokaletan eta eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzen bada, nolana ere eta besteak beste, jarraian adierazten diren muga eta baldintza hauen mende egiten dela ulertu beharra dago:

- Ez dira aparkaleku-erabilerarako

dimensionamiento, programa, aislamiento e insonorización, etc.).

- Han de cumplir las restantes condiciones establecidas en el documento "2.Ordenanzas" de este proyecto.

e) No han de estar ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

En esos casos el régimen de uso de las citadas plantas será el definido en el planeamiento parcial a promover en ese suelo, que podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de esta Ordenanza y de sus previsiones en el ámbito objeto del mismo.

f) No han de estar ubicados en edificaciones emplazadas en el suelo no urbanizable. Esas edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido, en particular, las Normas Subsidiarias de Planeamiento para dicha clase de suelo.

3.- Condiciones y/o restricciones singulares a los efectos de la autorización del uso de vivienda

La autorización del uso de vivienda en los locales y plantas de edificación integrados en el ámbito mencionado en el apartado anterior ha de entenderse sujeta, en todo caso y entre otras, a las restricciones y condiciones que se exponen a continuación:

- No han de estar destinados a uso de



xedatuko. Indarreko planeamenduan berariazko aurreikuspenak eta/edo erabakiak jasotzeari loturik ulertu beharra dago xede hori. Beraz, horrelako arrazoiengatik, lokalak edo solairuak xede hori badu edo eduki behar badu, ez da onartuko etxebizitza-erabilera baimentzea.

4.- Egindako proposamenek eragindako eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak eta materialak.

a) Baldintza orokorrak

Eraikuntza-solairu hauetan etxebizitza-erabilera baimentzeko beharrezkoa da, izaera orokorrez, ondorengoetan ezarritako hirigintza-baldintzak eta baldintza material eta teknikoak betetzea:

- Indarreko hirigintza-planeamendua, Planeamenduko Arau Subsidiarioak ere barne.
- Babes publiko erregimen bati atxikitako etxebizitzak (babes ofizialekoak, tasatuak, ...) arautzen dituzten xedapenak, baina betiere horren ondorioz lortzen diren etxebizitzek erregimen horri atxikita geratu behar badute.
- Alor honetan aplikatzekoak diren gainerako xedapenak (irigarritasuna eta abar).

Irigarritasun-baldintzak, bereziki eta besteak beste, ondorengoetan ezarritakoak dira: irigarritasuna sustatzen duen Legea, 1997ko

aparcamiento. Este destino ha de entenderse asociado a la existencia de previsiones y/o decisiones expresas contenidas en el planeamiento vigente. Así, en el supuesto de que por razones de esa naturaleza el local o planta tenga o deba tener ese destino, no se considerará autorizable el uso de vivienda.

4.- Condiciones técnicas y materiales de autorización del uso de vivienda en las plantas de edificación afectadas por las propuestas planteadas

a) Condiciones generales

La autorización del uso de vivienda en esas plantas de edificación requiere el cumplimiento, con carácter general, de las condiciones urbanísticas, materiales y técnicas establecidas en:

- El planeamiento urbanístico vigente, incluidas las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Las disposiciones reguladoras de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (protección oficial, tasadas,...) siempre que las viviendas resultantes deban sujetarse a ese régimen.
- Las restantes disposiciones aplicables en la materia (accesibilidad, etc.).

Las condiciones de accesibilidad son, en concreto y entre otras, las establecidas en: la Ley de promoción de accesibilidad, de 4 de



abenduaren 4koa; 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazioko eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena; 2007ko apirilaren 20ko Errege Dekretua, espazio publiko urbanizatueta eta eraikinetan sartzeko eta horiek erabiltzeko minusbalotasuna duten pertsonen irisgarritasuna eta diskriminazio-eza bermatzeko oinarrizko baldintzak onartzen dituena; Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta hori garatzeko eta/edo aldatzeko sustatutako xedapenak, otsailaren 19ko 173/2010 Errege Dekretua ere barne; eta abar.

Horrekin bat etorritik, Ordenantzan araututako jarduerak xedapen hauetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

Irisgarritasunaren alorrean esku hartzeko jarraibideak argitzeko eta/edo zehazteko beharrezkoa dela jotzen den guztietan, dagozkion kontsultak egingo zaizkio Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Kontseiluari.

b) Isolatze eta soinugabetzeko baldintzak

Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza izango da eragindako lokal horren barruan isolatzeko eta soinugabetzeko beharrezkoak diren neurriak aurreikustea eta gauzatzea, alor horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

diciembre de 1997; el Decreto de 11 de abril de 2000, 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; el Real Decreto de 20 de abril de 2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; el Código Técnico de Edificación y las disposiciones promovidas para su desarrollo y/o modificación, incluido el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero; etc.

En consonancia con ello, las actuaciones reguladas en la Ordenanza se han de adecuar a los criterios establecidos en esas disposiciones.

Siempre que se estime necesario para la clarificación y/o determinación de las correspondientes pautas de intervención en materia de accesibilidad, se plantearán las correspondientes consultas ante el Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad.

b) Condiciones de aislamiento e insonorización

La autorización e implantación del uso de vivienda ha de entenderse condicionada a la previsión y ejecución, dentro del local afectado, de las necesarias medidas de aislamiento e insonorización, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.



Neurri horiek zehazteko eta gauzatzeko orduan, arreta berezia eskaini beharko zaie, besteak beste, ingurune horretan dauden baldintzatzaile akustikoei eta abarri, eta beraz, neurri horien bitartez ezabatu eta/edo gutxitu egin beharko dituzte baldintzatzaile horiek dituzten ondorioak. Horrekin loturik, kasu bakoitzean lokalaren inguruetan dauden eraikinek nahiz eraikuntzarik gabeko espazioek osatutakoa hartu beharra dago ingurune gisa, horiek publikoak izan nahiz pribatuak izan, eta lokal hori kokatuta dagoen lurzatiaren edo eraikinaren barrualdean egon nahiz kanpoaldean egon.

5.- Ondorioz lortzen diren etxebizitzaren erregimen juridikoa

Jarraian adieraziko den salbuespenarekin, aipatutako eraikuntza-solairuetan egiten diren etxebizitzak sustapen libreko erregimenaren mende jartzea proposatzen da.

Beste alde batetik, aipatutako salbuespen hori lehenetsunez etxebizitza babestuetarako xedatutako eraikuntza-solairuetan egin daitezkeen etxebizitzekin loturik dago. Kasu hauetan Babes Publikoko Erregimen baten mende gera daitezela proposatuko da.

Horrela, eraikuntza lehenetsunez babes ofizialeko etxebizitzak ezartzeko xedatuta dagoen kasuetan, irizpide hori aplikatzeak etxebizitza berriak ere erregimen horren mende jartzera behartuko du.

Beste alde batetik, lehendik dauden etxebizitza babestuak egoki identifikatu ahal izateko, besteak beste, ondorengo irizpide

En la determinación y ejecución de esas medidas se ha de prestar particular atención, entre otros, a los condicionantes acústicos, etc., existentes en el entorno, de manera que con dichas medidas resulte posible eliminar y/o minimizar los impactos derivados de esos condicionantes. A ese respecto y como tal entorno se ha de considerar el conformado tanto por las edificaciones como por los espacios no edificados emplazados en las inmediaciones del local afectado en cada caso, sean los mismos públicos o privados, y estén situados en el interior o en el exterior de la parcela y de la edificación en el que esté ubicado dicho local.

5.- Régimen jurídico de las viviendas resultantes

Con la salvedad que se expone a continuación, se plantea la vinculación de las viviendas que se habiliten en las referidas plantas de edificación al régimen de promoción libre.

Por su parte, la indicada salvedad está relacionada con las viviendas que pudieran habilitarse en plantas de edificaciones destinadas preferentemente a viviendas protegidas. Se propone en estos casos la vinculación de aquellas a un Régimen de Protección Pública.

Así, la aplicación de ese criterio en los supuestos en los que la edificación está destinada, preferentemente, a la implantación de viviendas de protección oficial, conlleva la vinculación a ese mismo régimen de las nuevas viviendas.

Por su parte, a los efectos de la correspondiente y correcta identificación de las viviendas protegidas existentes, se propone la



hauekin bat etorri esku hartzea proposatzen da:

- Kasu bakoitzean eragindako lokal hori kokatuko den eraikinarekin loturiko hirigintza-espedienteetan, eraikuntzakoetan eta abarretan jasotako aurreikuspenak hartuko dira erreferentzia modura.
- Piskanaka udalerriko etxebizitza babestuen erregistro bat egiten joango dira.
- Horrekin loturik egoki jotzen den informazioa eskatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari.
- Xede horrekin eta aurrekoen osagarri, egoki ikusten diren beste irizpideak eta esku hartzeko baliabideak.

6.- Gehieneko etxebizitza kopurua

Indarreko hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideekin bat etorri, gehieneko etxebizitza kopuru bat ahalbidetzeari buruz Ordenantza honetan egiten diren aurreikuspenak planeamendu horretan ezarritako batez besteko etxebizitza-tamaina arautzen duten zehaztapenetatik ondorioztatzen diren afekzioen mende daudela ulertu behar da.

Horrelako zehaztapenak alde batera utzita, indarreko planeamenduan gehieneko etxebizitza kopuru bat arautzearekin loturik ezarritako aurreikuspenek ez dute arau izaerarik.

intervención de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- Se tomarán como referencia las previsiones contenidas en los correspondientes expedientes urbanísticos, de construcción, etc., referidos a la edificación en la que esté emplazado el local afectado en cada caso.
- Se procederá a la progresiva elaboración de un registro de las viviendas protegidas del municipio.
- Se solicitará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco la información que a ese respecto se estime adecuada.
- Otros posibles criterios y mecanismos de intervención que, con ese fin y complementariamente a los anteriores, se estimen adecuados.

6.- Número máximo de viviendas

Las previsiones de esta Ordenanza referidas a la habilitación, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, de un número máximo de viviendas han de entenderse asociadas a las afecciones derivadas de las determinaciones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en dicho planeamiento.

Más allá de este tipo de determinaciones, las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en lo referente a la regulación de un número máximo de viviendas no tienen carácter normativo.

**V.- Horien jabeek dituzten betebeharrak**

Ordenantza aplikatzearen ondorioz, jardueren xede diren eremu horietan etxebizitza-dentsitatea areagotu egiten da, lurzati eraikigarrietako eraikigarritasun haztatua handitu egiten da eta zerbitzu-sareetan eta urbanizazioan egungoak baino premia handiagoak sortzen dira. Egoera horri aurre egiteko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak horrelakoetarako aurreikusitako hirigintza-kargak ezarri behar zaizkie jarduketa horren onuradun diren jabeei. Hau da, Udalerriko Espazio Libreen Sistema Orokorrari atxikitako lurzoru osagarriaren lagapenaren bitartez, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren bitartez eta dagokion zuzkidura-karga ordainduz.

VI.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

Ordenantza honen xede diren etxebizitza berriak baimentzeko jarduketa horiek guztiak, beraz, erabilera hori baimentzeko, hala egokituz gero xede horrekin proiektatutako obrak gauzatzeko eta lehen erabilera onartzeko udal baimenak erdiesteko baldintzapean ulertu behar dira.

Izaera orokorrez, baimen horiek eskatu, izapidetu eta erdiesteari begira, horiek arautzen dituzten xedapen orokorretan ezarritakoa bete beharko da

Nolanahi ere, aipatutako xedapen orokorretan horrekin loturik ezarritako irizpideak

V.- Obligaciones de los propietarios de los mismos

Como consecuencia de la aplicación de la ordenanza se produce un aumento de la densidad residencial de los ámbitos intervenidos, un incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas edificables y necesidades superiores a las actuales respecto de las redes de servicio y de la urbanización. Tal situación debe afrontarse mediante la imposición a los propietarios beneficiados por la actuación, de las cargas urbanísticas previstas al efecto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Es decir, mediante la cesión del suelo complementario adscrito al Sistema General de Espacios Libres del Municipio, mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y mediante el abono de la carga dotacional correspondiente.

VI.- Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda

El conjunto de las actuaciones de autorización de nuevas viviendas objeto de esta Ordenanza ha de entenderse condicionada a la obtención de las correspondientes licencias municipales de autorización de dicho uso, de ejecución, en su caso, de las obras proyectadas con ese fin, y de primera utilización.

Con carácter general, a los efectos de la solicitud, tramitación y obtención de esas licencias se ha de estar a lo establecido en las disposiciones generales reguladoras de las mismas.

En todo caso, los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones



horren xede propioekin zuzenean loturik dauden beste irizpide zehatz batzuekin osatzen dira Ordenantza honetan, eta besteak beste, ondorengo gaiei buruzkoak izango dira:

- Aipatutako udal baimen horiek erdiesteko eta, bai indarreko hirigintza-planeamenduan eta bai Ordenantza honetan ere ezarritako aurreikuspenen barruan bertako proposamenak berariaz eta zehatz-mehatz justifikatzeko prestatu eta aurkeztu beharreko proiektu eta agirien edukia.
- Aipatutako jarduera horiekin loturiko zuzkidura-betebeharrak betetzeko baldintzak, dagokion kalte-ordain ekonomikoa ordainduz.
- Hirigintza-jarduketa horrek sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari egokitzen zaion irabazi asmozko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzeko baldintza formalak.

AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA

Lehen Kapitulua: Xedapen orokorrak

1. artikulua. Ordenantzaren xedea
2. artikulua. Ordenantzaren agiriak eta horien arau-hedadura, baita horren proposamenena ere

generales se complementan en esta Ordenanza con otros específicos directamente relacionados con los objetivos propios de la misma, referidos a, entre otras, las cuestiones siguientes:

- El contenido de los proyectos y documentos a elaborar y presentar a los efectos de la obtención de las citadas licencias municipales, y la expresa y precisa justificación de sus propuestas en el marco de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en esta misma Ordenanza.
- Las condiciones de cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales asociadas a las indicadas actuaciones, mediante el abono de la correspondiente indemnización económica.
- Las condiciones formales de abono del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

Capítulo Primero: Disposiciones de carácter general

- Artículo 1. Objeto de la Ordenanza
- Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas



Bigarren Kapitularia: Behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza orokorrak

3. Artikulua. Behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzearekin loturiko Ordenantzaren aplikazio-eremua.

BIGARREN TITULUA. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

4. Artikulua. Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

HIRUGARREN KAPITULUA. Etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta horien titularren hirigintza-betebeharrak

5. Artikulua. Etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta ondorioz lortzen diren etxebizitzak baimentzeko baldintzak

LAUGARREN KAPITULUA. Etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

6. Artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

7. Artikulua. Ziurtagiriak egitea

8. Artikulua. Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea

Capítulo Segundo: Condiciones generales de autorización del uso de vivienda en plantas bajas y de entresuelo

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

TÍTULO SEGUNDO. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda

Artículo 4. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza

TÍTULO TERCERO. Régimen jurídico-económico de las viviendas y deberes urbanísticos de los titulares de las mismas

Artículo 5. Régimen jurídico-económico de las viviendas y condiciones de autorización de las viviendas resultantes

TÍTULO CUARTO. Condiciones formales y procedimentales de implantación del uso de vivienda

Artículo 6. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda

Artículo 7. Emisión de certificaciones

Artículo 8. Notificación a la Oficina de Catastro Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa



AMAIERAKO XEDAPENAK

Lehena
Bigarrena

LEHEN TITULUA

LEHEN KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua.- Ordenantzaren xedea

I. Eranskinean adierazitako eremuetan, bizitegiarako hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan, behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko xedea duten jarduerak arautzea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. eta 75. artikuluek xedatutakoarekin bat etorritik arautuko dira, Lasarte-Oriako Planeamenduko Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauak B Agirian jasotako "Behe-solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak" 4.11 artikuluan aurreikusitakoa garatuz.

2. Artikulua.- Ordenantzaren agiriak eta horien arau-hedadura, baita horren proposamenena ere

1. Ordenantza honek ondorengo agiriak ditu:

- "1. Memoria" agiria
- "2. Ordenantza" agiria.
- "3. Planoak" agiria

2. "1. Memoria" agiriaren eta bertako proposamenen xedea gainerako agirietan

DISPOSICIONES FINALES

Primera
Segunda

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

La regulación de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial en los ámbitos reflejados en el Anejo I.

La regulación se realiza al amparo de lo dispuesto por los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en desarrollo de lo previsto en el artículo 4.11 "Condiciones de implantación de viviendas en planta baja", contenido en el Documento B-Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria.

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

1. Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

- Documento "1. Memoria"
- Documento "2. Ordenanza"
- Documento "3. Planos"

2. El documento "1. Memoria" y sus propuestas tienen carácter informativo, al tiempo que



jasota dauden proposamenen inguruan informatzea da, baita justifikatzea eta interpretatzea ere.

3. "2. Ordenantzak" agiriak eta bertako proposamenek arau-izaera dute.

4. Bestetik, "3. Planoak" agiriak:

- "1. Bizitegiarako finkatuak" izeneko planoak eta bertako proposamenek informazio-izaera dute.
- "II. Egungo egoera" planoak eta bertako proposamenek informazio-izaera dute.
- "III. Antolamendua" planoak eta bertako proposamenek arau-izaera dute.

justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

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

4. Por su parte, el documento "3. Planos":

- El plano "1. Residenciales consolidadas" y sus propuestas tienen carácter informativo.
- El plano "II. Estado actual" y sus propuestas tienen un carácter informativo.
- El plano "III. Ordenación" y sus propuestas tienen un carácter normativo.

BIGARREN KAPITULUA

BEHE-SOLAIRUETAN ETA SOLAIRUARTEETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

3. Artikulua.- Behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzearekin loturik Ordenantzak duen aplikazio-eremua.

1. Ordenantza honetan alor horrekin loturik jasotako aurreikuspenak artikulua honetako hurrengo 2. eta 3. artikuluetan aipatzen diren lokaletan aplikatzekoak dira.

2. Aipatutako lokal horiek jarraian adierazten diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten lurzati eta eraikinetan kokatuta egon behar dute:

- Urbanizazioak hiru-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailetan egon behar dute, eta aipatutako Arau Subsidiarioek

CAPÍTULO SEGUNDO

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

Artículo 3.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en las plantas bajas

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

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

- Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado por la urbanización para los



dagokion kalifikazio xehekatuko erregimena definituko dute horientzat, dela zuzenean, dela Plan hori prestatu eta indarrean sartu aurretik sustatutako planeamendua finkatuz, betiere horren aurreikuspenak Ordenantza honetakoekin bateragarriak badira.

- Hirigintza-kalifikazio xehakatuari begira, lurzati horiek bizitegiatarako lurzati gisa sailkatuta egon behar dute ("a" tipologiako lurzatiak) A apartatuan aipatutako hirigintza-planeamenduan.
- Aipatutako eraikin horiek, esandako bizitegiatarako lurzati horietan kokatuak egoteaz gain, besteak beste, ondorengo baldintza hauek bete behar dituzte:
 - a) Zuzenean eta lehenasunez bizitegi-erabileretarako xedatuak egon behar dute, nahiz eta, hala egokituz gero, horietan beste erabilera batzuk baimendu daitezkeen. Lehenasunez bizitegi-erabileretarako xedatutako eraikintzat hartuko dira eraikin horien goi-solairu guztietan edo gehienetan xede hori dutenak.

Aipatutako lurzati horietan aurreko horien gehigarri edo erabilera osagarri gisa dauden eraikinak ez dira horrela hartuko.

que las mencionadas Normas Subsidiarias definen el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento promovido con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de dicho Plan, siempre que sus previsiones sean compatibles con las de esta Ordenanza.

- A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología "a") en el planeamiento urbanístico mencionado en el anterior apartado A.
- Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Estar destinadas directa y preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos de las mismas. Se considerarán como edificaciones destinadas preferentemente a usos residenciales las que tengan ese destino en todas o la mayor parte de las plantas altas de las mismas.

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



- b) Hirigintza-planeamenduak finkatuak egon behar dute eta haien aurreikuspenekin bat etorri behar dute.
- b) Estar consolidadas por el planeamiento urbanístico y ser acordes con sus previsiones.
3. Halaber, aipatutako lokal horiek, esandako lurzati eta eraikin horietan kokatuak egoteaz gain:
3. A su vez, los mencionados locales, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:
- Indarreko planeamenduan finkatuta egon behar dute, baina ez eraginda.
 - Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, sin resultar afectados.
 - I. Eranskinean garatzen den zerrenda horren barruan egon behar dute.
 - Han de estar incluidas en la relación que se desarrolla en el Anejo I.
 - Behe-solairutzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren baldintzak bete behar dituzte, Arau Subsidiarioetako "B. Hirigintza Arau Orokorrak" agiriaren 4.1 artikuluan horientzat ezarritako irizpideekin bat etorritz. Hain zuzen ere, behe-solairutzat hartuko da horren perimetroaren % 60 baino gehiago inguruko bide publiko edo espazio libre publiko nahiz pribatuen sestratik 1,20 m gorago eta 0,80 m beherago artean duena.
 - Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 4.1 del documento "B Normas Urbanísticas Generales" de las Normas Subsidiarias. En concreto, se considerará como baja la planta que se encuentre en más de un 60% de su perímetro a 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres públicos o privados perimetrales.
- Zehazkiago esateko, Ordenantza honek araututako eraikin finkatuetan, behe-solairutzat hartzen da azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamarrean -% 50- gutxienez erreferentziazko sestrarekin egokitzen dena.
- Específicamente, en los edificios consolidados regulados desde esta Ordenanza, planta baja es aquella que al menos en un cincuenta por ciento -50%- de su superficie edificada, es coincidente con la rasante de referencia.
4. Ondorengo lokalak Ordenantza honen aplikaziotik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo dira etxebizitza gisa erabili:
4. Quedan excluidos de aplicación de la presente Ordenanza y, por tanto, de la posibilidad de utilizarse como vivienda:



- Soto eta erdi-sotoko konfigurazioa duten lokalak, eta halaxe hartuko ditugu Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauetako 4.1 artikuluan definitutakoak.
- Indarreko hirigintza-planeamenduan garaje/aparkalekuaren erabilera bereziko eta eraikin nagusiaren osagarri gisa jotzen diren erabileretarako xedatuak geratu diren lokalak.
- Etxebizitza-erabilera aldatzeko eskaera egiten den unean, jarduera sailkaturen bat (industria, ostalaritza, ibilgailuak konpontzeko tailerra, edo indarreko ingurumen-legeriak horrela jotzen dituen beste batzuk) ezarria duten beste batzuekin horizontalean nahiz bertikalean mugakide diren lokalak.
- Bizitegi-erabilera birmoldatzeko eskaera egiten den unean, lehen erabilerarako baimena erdietsi zen egunetik hamar (10) urteko epea gutxienez igaro ez duten eraikinetan dauden lokalak.
- Bizitegi-erabilera birmoldatzeko baimenaren eskaera egiten den unean, bertan baimendutako azken jarduera amaitu zenetik hasita bost (5) urte gutxienez igaro ez duten lokalak.
- Los locales que presenten configuración de sótano y semisótano, considerando estas las definidas en el artículo 4.1 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente quedan destinados al uso específico de garaje/aparcamiento y usos considerados como anejos a la edificación principal.
- Los locales que tengan colindancia, bien vertical, bien lateral, con otros en los que en el momento de la solicitud de cambio de uso a vivienda, esté implantada una actividad clasificada (industria, hostelería, taller de reparación de vehículos, u otras así clasificadas por la normativa medioambiental vigente).
- Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de solicitud de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.
- Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos cinco (5) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo.

Ondorio horiei begira, jarduera hori amaitu egin dela ulertuko da Udalari idatziz hala jakinarazi zaionean edo Udaleko organo eskudunak jarduera hori

A estos efectos se entenderá que la actividad ha cesado en el momento que se haya puesto por escrito en conocimiento del Ayuntamiento ó el



iraungita dagoela aitortzen duenean.

órgano competente de este haya
declarado la caducidad de la actividad.

BIGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

4. Artikulua.- Ordenantza honek eragindako behe-
solairuetan eta solairuarteetan etxebizitza-erabilera
baimentzeko eta ezartzeko baldintza teknikoak

1. Irizpide orokorrak

Artikulu honen xede diren lokaletan
etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko
baldintza izango da lege-xedapenetan, hirigintza-
planeamenduan eta, bereziki, Planeamenduko
Arau Subsidiarioetan edota Ordenantza honetan
izaera orokorrean ezarritako hirigintza-
betebeharrak eta betebehar material eta teknikoak
betetzea.

2. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina ez da
inola ere 40 m² (erabilgarri) baino txikiagoa
izango, esekitokia eta espazio irekiak salbuetsita,
hala nola balkoiak, terrazak eta abar.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua

Ordenantza honen xede diren jarduketan
testuinguruan baimendu daitekeen gehieneko
etxebizitza kopurua ondorengo irizpideak oro har
aplikatuz lortzen dena izango da:

- Etxebizitzen batez besteko tamaina
arautzen duten baldintzak, Arau
Subsidiarioen Hirigintza Arauetako 4.14

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 4.- Condiciones técnicas de autorización e
implantación del uso de vivienda en las plantas
bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza

1. Criterios generales

La autorización del uso de vivienda en los
locales objeto de este artículo se entenderá
condicionada al cumplimiento de los requisitos
urbanísticos, materiales y técnicos establecidos
con carácter general en las disposiciones legales,
el planeamiento urbanístico y en especial en las
Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como,
en particular, en esta Ordenanza.

2. Tamaño mínimo de la vivienda

El tamaño mínimo de la vivienda no será
en ningún caso inferior a 40 m² (útiles), excluido
el tendedero y espacios abiertos como balcones,
terrazas, etc.

3. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas
autorizable en el contexto de las actuaciones
objeto de esta Ordenanza será el resultante de la
aplicación global de los siguientes criterios:

- Las condiciones reguladoras del tamaño
promedio de las viviendas, establecidas en
el artículo 4.14 de las Normas Urbanísticas



artikuluari ezarriak.

- Etxebizitza-erabilera baimentzeko gainerako baldintza teknikoak.

de las Normas Subsidiarias.

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

4. Etxebizitzetarako sarbidea

A.- Irigarritasunaren alorrean aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko du etxebizitzetarako sarbideak.

B.- Aipatutako lokal horietan kokatzea aurreikusten diren etxebizitzaren sarbidea era honetara egingo da:

- Printzipioz eta izaera orokorrean, eragindako eraikinak izango dituen elementu komunitatiko (bebarutik edo eskaileretatik).
- Sarbide hori fisikoki, funtzionalki edo lege ezinezkoa baldin bada (Erkidegoak ez duelako baimentzen, eta abar), horren aurrealdeko kanpo-espazio eraldatutik barrena zuzenean egin dadila onartu ahal izango da, edo baita ere, bebarutu edo atari independente berri bat eginez, eta etxebizitza bateko edo gehiagoko ateei bertara eman ahal izango dute. Atari horrek izango dituen gutxieneko neurriek aukera eman behar dute, gutxienez, horren barruan 1.50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko. Sarbideko eremu honen azalera ez da zenbatuko etxebizitzaren gutxieneko azalaren kontrol-ondorioetarako.

4. Acceso a la vivienda

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

B.- El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en los referidos locales se efectuará:

- En principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.
- En caso de que dicho acceso no sea físico, funcional o legalmente posible (no autorización de la Comunidad, etc.), se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior modificado al que da frente o mediante la habilitación de un nuevo portal vestíbulo/distribuidor independiente, al que se podrán abrir las puertas de una o más viviendas. Dicho vestíbulo tendrá unas dimensiones mínimas que permitan al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de 1.50 m de diámetro. La superficie de este espacio de acceso no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda. En



Etxebizitza bat baino gehiago izanez gero, nahitaezkoa izango da bebarru/atari independente baten soluzioa eskaintzea.

- 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 beteko direla bermatu beharko da.

C.- Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan etxebizitzak ezartzeko udal baimena, hain zuzen ere, elementu komunetara –hala nola, patioetara, instalazio-loturetara eta abarretara– sarbidea edukitzearekin loturik jatorrizko finkaren gainean egon litezkeen zorren kaltetan izan gabe emango da.

5. Pribatutasunerako eta segurtasunerako baldintza orokorrak

A.- Etxebizitza eta bere espazio desberdinak kanpoko bistatik babestuta egongo direla bermatuko duten baldintzetan tratatuko dira fatxadetako baoak.

Horrekin bat etorritik, segurtasun-elementuak instalatzea baimenduko da (pertsianak, xaflak, hesiak eta abar), kanpoaldera irekita dauden baoen babesgarri gisa. Nolanahi ere, elementu horiek guztiak baoaren barruan kokatu

el supuesto de más de una vivienda la solución de un nuevo portal vestibulo/distribuidor independiente será obligatoria.

- 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 aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

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

5. Condiciones generales de privacidad y seguridad

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

En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio



beharko dira, fatxadaren gainazaletik irten daitezten baimendu gabe, eta eskalatzeko modukoak izan daitezela eragotziko duten irtenbideak erabiliko dira. Pertsianen kasuan, pertsiana-kaxa barrualdean eduki beharko dute.

B.- Irekitzeko eta/edo ixteko mekanismoetara sarbide egokia izango dela bermatzearen eta, halaber, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak ahalik eta egokienak izango direla bermatzearen, aipatutako bao horietako leiho-ertza ezin daiteke egon metro batetik beherako altueran edo 1,40 metrotik gorakoan, etxebizitzaren barrualdetik neurtuta, eta zehazkiago, horren zoru amaitutik.

C.- Bere garaian ezarritako etxebizitzak finkatuta geratzen dira, garai hartan indarrean zegoen hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideekin bat etorritik, arauzko udal baimena erdietsi ondoren, nahiz eta aurreko baldintza horietako batzuk ez bete.

6. Bizigarritasun-baldintzak

A.- Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa ondorengo gela hauek osatzen dutena da: egongela, sukaldea eta jangela, logela bikoitza eta garbigela, gutxienez konketa, komuna eta dutxa dituela.

Sukaldea eta egongela-jangela gela

huelo, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables. En el caso de persianas estas deberán tener la caja de persiana en el interior.

B.- Con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.

C.- Se consolidan las viviendas existentes implantadas en su momento de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente y previa obtención de la preceptiva licencia municipal, aún cuando no cumplan algunas de las condiciones anteriores.

6. Condiciones de habitabilidad

A.- Programa mínimo.

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

Las piezas de cocina y estancia-comedor



bakarrean bildu daitezke, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio.

Esekitoki bat jarri beharko da etxebizitzaren kanpoaldean, fatxadak duen azaleraren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailua jarriko da.

Etxebizitza guztiek, gutxienez, bi gela bereizi eduki behar dituzte pertsonen egonaldi luzerako xedatuak, fatxadetara edo etxadi-patioetara baoak dituztela

Espazio horiek, gutxienez, egonaldirako edo egoteko (onartutako bertsio desberdinetan) eta logela nagusirako xedatutakoak izango dira.

B.- Gelen gutxieneko neurriak:

- Egongela: 12,00 m² (u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.
- Egongela-jangela: 18,00 m² (u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.
- Egongela-sukaldea-jangela: 20,00 m²(u)
Horrez gain, 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil bat horren barruan marrazteko beharrezkoak diren baldintzak beteko ditu.

podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Deberá disponerse de tendedero situado en el exterior de la vivienda, dentro de la superficie de fachada. Si esto no fuera posible, se instalará secadora de ropa.

Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachadas o patios de manzana.

Esos espacios serán como mínimo los destinados a estancia o estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

B.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

- Estancia o sala de estar: 12,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.
- Estancia-comedor: 18,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.
- Estancia-cocina-comedor: 20,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.



- Sukalde independentea: 6,00 m² (u)
Gainera, 1,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Sukalde-jangela: 7,00 m² (u)
Gainera, 1,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Logela nagusia: 10,00 m² (u)
Gainera, 2,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Logela bikoitza: 10,00 m² (u)
Gainera, 2,60 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Banako logela: 6,00 m² (u)
Gainera, 2,00 m baino txikiagoa izango ez den zabalera eduki beharko du.
- Bainugela osoa: 3,50 m² (u)
- Garbigela: 2,40 m² (u)
- Cocina independiente: 6,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.
- Cocina-comedor: 7,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.
- Dormitorio principal: 10,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.
- Dormitorio doble: 10,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.
- Dormitorio individual: 6,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,00m.
- Baño completo: 3,50 m² (u)
- Aseo: 2,40 m² (u)

Etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeari begira, egongelako, egongela-sukaldeko edo egongela-sukalde-jangelako geletan 3,00 m-ko diametroa baino txikiagoa ez den biribil horrek kanpo-fatxadaren planoarekiko tangentea izan behar du. Era berean, logelarako eta egongelarako xedatutako gelen gutxieneko neurri hori gutxienez fatxada-planoan bete beharko da, eta dagokion zabalera mantendu beharko da gutxienez etxebizitza-gela horietan, 3,00 m-koa egongelan, egongela-jangelan eta egongela-sukalde-jangelan, eta 2,60 m-koa logelan. Kasu batean nahiz bestean, egiturako zutabeen

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



edo instalazioen kokapenak eragindako estutze jakin batzuk onartuko dira.

BOE etxebizitzetarako xedatutako neurriak bete beharko dira gutxienez.

C.- Espazio jakin batzuen gutxieneko zabalera:

Sute-arriskua dela eta, irisgarritasun eta babes alorrean aplikagarri diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak egoki eta osagarri gisa kontuan izateaz gain, jarraian aipatzen diren espazioen gutxieneko zabalera librea hauxe izango da:

- Korridoreak eta igarolekuak: 0,95 m
- Etxebizitzaren barruko eskailerak: 0,85 m
- Esekitokia: 1,50 x 1,00 m

BOE etxebizitzetarako xedatutako neurriak bete beharko dira gutxienez.

D.- Gutxieneko altuera librea

- Fatxadan.

Eragindako lokalak 2,50 m-ko gutxieneko altuera librea eduki behar du fatxadan, hori guztia sestraren gainean, gutxienez eraikinaren fatxadetako batean, eta horrela hartuko dira bai kanpoaldeko fatxada eta bai etxadi-patiora ematen duena edo eman

de la vivienda. Se admiten en ambos casos estrechamientos puntuales motivados por la situación de postes de la estructura o instalaciones.

Se deberá cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas de VPO.

C.- Anchura mínima de determinados espacios:

Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio, la anchura libre mínima de los espacios que se indican a continuación será la siguiente:

- Pasillos y espacios de paso: 0,95 m
- Escaleras interiores de vivienda: 0,85 m
- Tendedero: 1,50 x 1,00 m

Se deberá cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas de VPO.

D.- Altura libre mínima

- En fachada.

El local afectado deberá contar con una altura libre mínima en fachada de 2,50 m, toda ella sobre rasante, en, como mínimo, una de las fachadas de la edificación, considerándose como tales bien la



dezakeena. Aipatutako gutxieneko altuera hori fatxadara ematen duen lokal osoari dagokiona dela ulertu behar da.

- Etxebizitzaren barrualdean.

Sukaldean, egongelan, jangelan eta logeletan gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da eskatutako gutxieneko azalera erabilgarriaren % 70ean gutxienez, eta gainerakoan 2,25 m-koa izan daiteke. Gainerako geletan –bainugelak, garbigelak, korridoreak eta biltegi-gela txikiak–, dena den, 2,25 m-ra txikitu ahal izango da.

E.- Goitegiak egiteko baldintzak:

Goitegiak eraikitze baimena emango da, betiere lortzen diren gutxieneko altuera libreak 2,50 m-koak badira behealdeko erabilera guztietarako, korridoreetan eta bainugeletan izan ezik, eta Sukalde/Egongela/Jangela/Logela erabileretarako goialdean, eta 2,25 m-koak izan daitezke beste erabilera batzuetarako azken gela honetan.

Goitegia lokalaren azalera eraiki osoaren % 40ean garatu ahal izango da gehienez ere, baina ez da inola ere eraikinaren fatxada nagusira edo nagusietara iritsiko (espazio publikoetara ematen duten fatxadetara), eta bertatik, gutxienez, hiru (3) metro urrundu beharko du; goitegi hori

fachada exterior, bien la que, en su caso, dé o pueda dar a patio de manzana. La citada altura mínima deberá entenderse referida a la totalidad del local que dé frente a la citada fachada.

- En el interior de la vivienda.

La altura libre mínima en la cocina, la estancia, el comedor y los dormitorios será de 2,50 m al menos en un 70% de la superficie útil mínima exigida, pudiendo ser en el resto de 2,25 m. En las demás piezas –baños, aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento– se podrá reducir en todos los casos a 2,25m.

E.- Condiciones para la ejecución de altillos:

Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes sean de 2,50 m para todos los usos de la parte inferior, excepto pasillos y baños, y para los usos de Cocina/Estancia/Comedor/Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte.

Este altillo podrá desarrollarse como máximo en el 40% de la superficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, tres (3) metros; dicho altillo



eraikinaren gainerako fatxadetaraino iritsi ahal izango da. Goitegia edukiz gero, lokalak nahikoa azalera eduki beharko du sarrerako solairuan, horren barruan, oztopo arkitektonikorik gabe, egongela-sukaldea-jangela, logela bikoitz bat eta bainugela bat sartu ahal izateko, komunikazio bertikalak okupatzen duen azalera gain, eta ez da inola ere 40 m² (u) baino txikiagoa izango.

Goitegiaren azalera ezingo da ondorengo helburuetarako zenbatu: artikulua honetako aurreko 3. apartatuan adierazitako batez besteko etxebizitzatamaina arautzen duten aurreikuspenak betetzeko; etxebizitzan azpizatiketak egiteko.

Bestetik, azalera hori etxebizitzaren gela desberdinak barnean hartzeko kontuan hartu ahal izango da, artikulua honetako aurreko apartatuetan horrekin loturik ezarritako betebeharrak betez gero.

Osagarri gisa eta edonola ere, goitegi horrek fisikoki nahiz juridikoki kokatuta dagoen etxebizitzari atxikia egon behar du nahitaez, eta haren barruan sartzeko, ezinbestean, beste honen barrualdetik igaro beharko du, eta ez da beste inolako loturarik eta/edo sarbiderik baimenduko goitegi horretatik etxebizitza beraren barruko beste gela batzuetara.

Lokalak lehendik egindako goitegiak baldin baditu, proiektatutako etxebizitzaren testuinguruan horiek

podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación. En caso de contar con altillo, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar, sin barreras arquitectónicas, la estancia-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical, en ningún caso inferior a 40 m²(u).

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

Por su parte, dicha superficie sí podrá ser considerada a los efectos de albergar las distintas piezas de la vivienda, cumplimentando los requisitos establecidos a ese respecto en los anteriores apartados de este artículo.

Complementariamente y en todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse, exclusivamente, desde el interior de ésta, sin que se autoricen otro tipo de conexiones y/o accesos desde el altillo a otras partes de la edificación diversas de la citada vivienda.

En el supuesto de que el local cuente con altillos preexistentes, su consolidación y mantenimiento en el marco de la vivienda



finkatu eta mantendu nahi izanez gero, aurreko baldintzak bete beharko dira. Baldintza horiek betetzen ez baldin badira, horien arabera egokitu beharko da, edo bestela, ezabatu.

F.- Argiztapenaren eta aireztapenaren baldintzak:

- Egongela edo sala izateko gelak, dauden modalitate desberdinetan, kanpoko fatxadara edo etxadi-patiora irekitako baoak edukiko ditu, eta gutxienez 8 m-ko diametroa duen biribili bat marraztu ahal izateko moduko espazio batera izango du aurrealdea, bao horietako baten ardatz bertikalean fatxada-planoarekiko tangentea, eta patio horrek, berriz, 100 m²ko gutxieneko azalera eduki beharko du.
- Pertsonen egonaldi luzerako xedatutako gainerako gelek –sukaldea, jangela eta logela– argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte zuzenean kanpoko fatxadara, etxadi-patiora edo barne-patiora irekiak, hirigintza-planeamenduan eta indarreko ordenantzetan horrekin loturik ezarritako neurriak betez, eta azken patio horiei dagokienez, jarraian adierazten diren berregokitzapenak izango dituzte:
 - Ordenantza honek eragindako behe-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko ez da nahitaezko baldintza izango egon litekeen barne-patioaren zorua behe-solairuaren zoruraino iristea, nahiz goi-solairuetarako egon daitekeen.

proyectada requerirá el cumplimiento de las condiciones anteriores. En el caso de no cumplirse esas condiciones deberá ser adaptado a las mismas o eliminado.

F.- Condiciones de iluminación y ventilación:

- La pieza destinada a estancia o sala de estar, en cualquiera de sus modalidades tendrá huecos abiertos a fachada exterior o patio de manzana, dando frente a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 8 m de diámetro, tangente al plano de fachada en el eje vertical de alguno de dichos huecos, y que, en lo referente a dicho patio, cuente con una superficie mínima de 100 m².
- Las restantes piezas destinadas a la estancia prolongada de personas-cocina, comedor y dormitorio- tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente a fachada exterior, patio de manzana o patios interiores cumpliendo las dimensiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes, con los reajustes que, en lo referente a esos últimos patios se exponen a continuación:
 - La autorización del uso de vivienda en las plantas bajas afectadas por esta Ordenanza no se entenderá condicionada a la preceptiva prolongación hasta el suelo de las mismas del o de los patios interiores existentes, en su caso, en las plantas



- Edozein arrazoi dela eta, aipatutako patio hori proposatutako jarduerak eragindako lokalaren zoruraino luzatzea aurreikusten bada, luzapen hori lehendik dagoen patioaren ezaugarri eta baldintzetara egokituko da (neurriak, solairuan duen okupazioa eta abar).
- Gela bakoitzeko bao guztien azalera, gutxienez, dagozkion gela horiek solairuan duten azalera $1/8$ en baliokidea izango da, eta kasu guztietan, $1,00 \text{ m}^2$ baino handiagoa. Bao horiek azalera horren $1/3$ ean gutxienez erabilgarriak izango dira. Logeletako eta egongeletako aireztapen-baoek pertsianak, leiho-ateak edo iluntzeko aukera ematen duen beste sistemaren bat edukiko dute.
- Garbigelek, gutxienez, $0,40 \text{ m}^2$ ko aireztapen-baoak izango dituzte. Indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako aireztapen-sistemaren batek ordezkatu ahal izango ditu horrelakoak, eta aireztapen hori eraikinaren fatxadara ekartzea aurreikusi ahal izango da.
- Sukaldeak indarreko Kode Teknikoan ezarritako sistemak edukiko ditu. Errekuntza-gasen aireztapena eta keak kanporatzekoa estalkitik barrena egingo da. Hodi horren ordeztu, karbono-iragazkiak edo antzeko sistema homologaturen bat erabili ahal izango da sukaldeko ke-kanpian, baina horrek mantentze-lan egoki bat superiores.
- En el supuesto de que, por cualquier razón, se prevea la prolongación del referido patio hasta el suelo del local afectado por la actuación planteada, dicha prolongación se adecuará a las características y condicionantes del patio preexistente (dimensionamiento, ocupación en planta, etc.).
- La superficie del conjunto de los huecos de cada habitación será, como mínimo, equivalente a $1/8$ de la superficie en planta de las piezas correspondientes y en todos los casos mayor de $1,00 \text{ m}^2$. Esos huecos serán practicables al menos en $1/3$ de dicha superficie. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.
- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de, como mínimo, $0,40 \text{ m}^2$. Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.
- La cocina dispondrá de los sistemas establecidos en el vigente Código Técnico. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un



egitea eskatuko du, etxe hornitzaileek emandako jarraibideen arabera. Kanpaiaren hodia ezingo da inola ere fatxada nagusira edo etxadi-patioetara nahiz barne-patioetara irtetea ahalbidetzen duen moduren batean instalatu.

- Aireztapen-baldintzek alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte, eta bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoarenak.

G.- Espazio bereizien eta beste elementu batzuen antolamendu funtzionala:

- Garbigelak beti gela independenteak izango dira.
- Logelak ere gela independenteak izango dira.
- Logela guztiek zirkulaziorako espazioetatik edo egongelatik izango dute sarrera, baina ezingo dute inola ere beste logela batetik edo sukaldetik bakarrik sarrera eduki.
- Garbigeletarako edo bainugetarako sarrera zirkulazio-espazioetatik barrena egin beharko da, garbigela bat baino egon eta horietako batek baldintza hori bete ezean, eta halakoetan, gainerako garbigelak logelei atxikita gera daitezke, haietatik barrena sarrera zuzena dutela.
- Ez da zabor-birringailurik jartzea

adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras. El conducto de la campana no podrá instalarse en ningún caso en condiciones que impliquen su salida bien a la fachada principal, bien a patios de manzana o interiores.

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

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

- Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- Los dormitorios serán asimismo recintos independientes.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él exclusivamente desde otro dormitorio o cocina.
- El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde estos.

- No se autoriza la instalación de



baimenduko harrasketan, ezta eginkariak birrintzeko motorrak edo mekanismoak dituzten komunak ere.

- Gas-sukalde bat jartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzea ezinezkoa baldin bada (dela horretarako hoderik ez dagoelako, dela beste edozein arrazoirengatik), helburu hori duten eta errekontza-keen irteerarik behar ez duten beste sistema batzuetara jo beharko da.

- Etxebizitzarako sarrera elementu komun batetik barrena egiten denean, kontagailuak lehendik daudenen ondoan jarri beharko dira. Sarrera independenteak izanez gero, ezingo dira fatxada-planotik irten, eta ahal den neurrian, fatxadarekin mimetizatu beharko dira.

H.- Esekitokiak.

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean egingo dira, baina edonola ere, fatxada-gainazaletik barrualdera, eta horien gutxieneko neurriak 1,50 x 1,00 m izango dira. Ikusmenetik erabat babestuta egongo direla bermatzeko moduan diseinatuko dira. Hori ezinezkoa baldin bada, nahitaezkoa izango da esekitoki izateko lokal bat edukitzea, kaletik edo etxadipatitok arropa ikusi ahal izatea erabat eragotziko duen moduan diseinatua, edo bestela, aireztapen behartua duen barne-espazio bat eta/edo kondentsazio bidezko arropa-lehorgailu bat edukitzea.

trituradores de basuras en fregaderos; ni sanitarios con motores o mecanismos trituradores de fecales.

- Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de una cocina de gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), deberá proceder a otros sistemas con ese fin, que no requieran salidas de humos de combustión.

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

H.- Los tendederos.

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 1,00m. Serán diseñados de forma que se garantice una total protección visual de los mismos. Para el supuesto de que esto no fuese posible será obligatorio contar con un local destinado a tendedero diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana, o un espacio interior dotado de ventilación forzada y/o de secadora de ropa por condensación.



7.- Iragazgaizteko, isolamendu termikoa bermatzeko eta soinugabetzeko baldintzak

A.- Eraikinaren solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da erabilera horretarako xedatu nahi diren lokaletan etxebizitzaren iragazgaizpenarekin, isolamendu termiko eta akustikoarekin eta beste alor batzuekin loturik aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarritako neurriak betetzea eta gauzatzea.

B.- Etxebizitza-erabilera beste edozein jardueratarako xedatutako beste batzuekin mugakide diren lokaletan ezartzea aurreikusten baldin bada, horiek baimentzeko eta ezartzeko ezinbesteko baldintza izango da, erabilera hori xedatu nahi den lokalean, jarduera mugakidetik benetan eta eraginkortasunez isolatzeko isolamendu, soinugabetze, ... alorrean beharrezkoak diren neurriak aurreikustea eta betearaztea.

Xede horrekin sustatu beharreko proiektuak, kasu bakoitzean, xede hori erdietsiko dela bermatzeko proposatutako neurriak zehaztu beharko ditu. Neurri horiek benetan gauzatzen direla eta eraginkorrak direla bermatzeko erantzukizuna, hain zuzen ere, jarduera horren sustatzailearena eta horren proiektuan eta/edo exekuzioan esku hartzen duten teknikariena izango da soil-soilik, eta Udalak, etxebizitza-erabilera ezarri dadila baimentzeagatik, ez du horrekin loturik inolako erantzukizunik

7.- Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización

A.- La autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se condiciona al cumplimiento y ejecución en los locales que se pretendan destinar a ese uso de las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, etc. de las viviendas.

B.- En el caso de que el uso de vivienda se proyecte implantar en locales emplazados en colindancia con otros destinados a cualquier tipo de actividad, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la previsión y ejecución, en el local que se proyecte destinar a aquél uso, de las medidas de aislamiento, insonorización, etc. que, en cada caso, resulten necesarias para su efectivo y real aislamiento de la actividad colindante.

El proyecto a promover con ese fin deberá dar cuenta, en cada caso, de las medidas planteadas para garantizar la consecución de ese objetivo. El promotor de dicha actuación y el personal técnico que intervenga en su proyección y/o ejecución serán los exclusivos responsables tanto de la ejecución real de esas medidas, como de su efectividad, sin que el Ayuntamiento, por el hecho de autorizar la implantación del uso de vivienda, tenga responsabilidad alguna a ese respecto.



izango.

8.- Eragindako eraikin eta fatxadaren kanpo-tratamenduaren baldintzak

Ordenantza honetan araututako jarduerak eragindako lokalen fatxadak eraikinaren fatxada osoarekin egokitu daitezela bermatzeko arkitektura- eta konposizio-baldintzetan tratatu beharko dira, baina xehetasun horrek ez du nahitaez eragingo goiko solairuetan baoei eman zaien irtenbide bera hartu behar denik. Bertan dauden konposizio-baldintzak eta neurriak errespetatu ahal izango dira, betiere horiek fatxadaren osotasunarekin ondo egokitzen baldin badira.

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebatzi beharko da, bai baoen irekierari dagokionez eta bai materialen erabilerari dagokionez ere, eta beharrezko sintonia gorde beharko du eraikinaren gainerako fatxadarekin.

Eskaintzen den proiektuak grafikoki islatu eta egiaztatu beharko du, eragindako eraikinaren fatxada guzti-guztietarako, baldintza horiek bete izana justifikatu dela. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak eskaini beharko dira, proiektatutako konposizio hori eta proposatutako materialak justifikatzeko. Justifikazio hori, edonola ere, eragindako lokala kokatuta dagoen eraikinaren solairu osora eta solairu guztietara hedatu beharko da.

Udalak dagozkion xedapenak erabaki ahal izango ditu deskribatutako helburu hori bermatzearren.

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

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

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

El proyecto que se aporte deberá reflejar y acreditar gráficamente, para todas y cada una de la totalidad de las fachadas de la edificación afectada, la justificación del cumplimiento de esas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, con el fin de justificar la composición proyectada y los materiales propuestos. Dicha justificación ha de extenderse en todos los casos al conjunto de la planta o plantas de edificación en las que esté emplazado el local afectado.

El Ayuntamiento podrá adoptar las disposiciones oportunas para garantizar el objetivo descrito.



9.- Lehendik dauden etxebizitzak finkatzea

Ordenantza hauek onetsi aurretik zeuden etxebizitzak, horiek eraiki zirenean indarrean zegoen planeamenduan ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik gaituak eta Planeamenduko Arau Subsidiarioek finkatuak, beren egungo baldintzetan baliokidetzen dira, Ordenantza hauetan ezarritako betebeharren bat edo batzuk bete ez arren.

10.- Etxebizitza babestuen erregimenaren mende dauden etxebizitzaren baldintzak

Lortzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenaren mende jartzen badira BOE etxebizitzetarako xedatutako eraikin batean daudelako, etxebizitza horiek arautzen dituzten xedapen berezietan horientzat ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dituzte (babes ofizialeko etxebizitzaren diseinu-ordenantzak). Horrez gain, Ordenantza honetan ezarritako gai hauek arautzen dituzten aurreikuspenak ordezkotzeko aplikatuko dira aipatutako etxebizitzetan, aurreko horiekin bateragarri diren neurrian.

Nolanahi ere, baldintza horien osagarri modura, artikulua honetan bertan hurrengo gaitan ezarritakoak ere aplikatu beharko dira: irizpide orokorrak; etxebizitzaren gutxieneko tamaina; etxebizitzaren batez besteko tamaina; pribatutasun eta segurtasun arloko baldintza orokorrak; gutxieneko altuera librea fatxadari; baldintza horiekin bateragarri den beste edozein.

9.- Consolidación de viviendas preexistentes

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

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

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial por su situación en un edificio destinado a viviendas de VPO, se deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial). Además, las previsiones reguladoras de esas materias establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria en las citadas viviendas, en la medida que resulten compatibles con las anteriores.

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



HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKO- EKONOMIKOA ETA HORIEN TITULARREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

5. Artikulua.- Lortutako etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoa eta baimena emateko baldintzak

Lasarte-Oriako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearren, Ordenantza honek araututako lokalen erabilera-aldaketarako baimenak izaera orokorra duten ondorengo baldintza hauen mende geratuko dira:

1.- Etxebizitza berriak saltzeko eta errentan jartzeko gehienezko prezioa eta kalifikazioa

A.- Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenetatik lortzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenari atxikita geratuko dira ordenantza honetan jasotako mugekin.

B.- Aurreko Erregimen Orokor horretatik salbuetsita geratuko dira Ordenantza hau indarrean sartzen den unean babes publikoko erregimenaren bati atxikitako etxebizitzetarako (babes ofizialeko etxebizitzak) aldeztu aurretik eta lehentasunez xedatutako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaletan gaitu litezkeen etxebizitza berriak, betiere horiek kalifikazio beraren arabera kalifikatu eta eskualdatu baldin badira.

TÍTULO TERCERO

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

Artículo 5.- Régimen jurídico-económico y condiciones de autorización de las viviendas resultantes

A fin de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales regulados por la presente Ordenanza quedarán sujetos a las siguientes condiciones de carácter general:

1.- Calificación y precio máximo en venta y arrendamiento de las nuevas viviendas

A.- Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda de promoción libre con las limitaciones propias recogidas en la presente ordenanza.

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



- C.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera, eta halaber, xede horrekin beharrezkoak izan daitezkeen obrak burutzekoa, baldin eta horiek beharrezkoak badira, kasu bakoitzean eragindako lokalaren jabeak aurkeztu eta/edo baimendu beharko du. Xede horri begira, aipatutako jabetza hori egiaztatzen duen agiria aurkeztuz osatu beharko da eskaera hori.
- C.- La solicitud de autorización del uso de vivienda, así como la de realización de las obras que resulten necesarias con ese fin, siempre que éstas sean necesarias, deberán ser planteada y/o estar autorizada por el propietario del local afectado en cada caso. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.
- D.- Lokalaren eraldaketa sustatu duen pertsonak, jabea izan nahiz hark baimendutako norbait izan, bere gain hartuko ditu lokal hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko aukera emango duten obrak burutzea, eta Eraikuntza Antolatzeko legeak eta aplikatzekoak diren gainerako Araudiek esleitzen dioten erantzukizuna izango du.
- D.- La persona promotora de la transformación del local, ya sea el propietario o la persona a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.
- E.- Etxebizitza hauen gehieneko salmenta-prezioa, udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu dezakeen epealdian, Lasarte-Oriako udalerria kokatuta dagoen eskualderako babes ofizialeko etxebizitzetarako erakunde eskudunak dekretu bidez eta hori garatzen duen Aginduaren bidez finkatutako salmenta-prezioa baino 1,4 aldiz handiagoa izango da.
- E.- El precio máximo de venta de estas viviendas durante el periodo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto municipal será de 1,4 veces el precio de venta para viviendas de protección oficial establecido para la comarca en que se emplaza el municipio de Lasarte-Oria fijado por el organismo competente –decreto- y la Orden que lo desarrolle en el momento de aplicación.
- F.- Etxebizitza hauek alokatzeko gehieneko prezioa, udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko epealdiaren barruan, 7 €/m² (t) erabilgarri izango da.
- F.- El precio máximo de alquiler de estas viviendas durante el periodo de ejecución del derecho de tanteo y retracto municipal será de 7 €/m² (t) útil.



2.- Erosteko eskubidea Udalaren alde eratzea

Lortzen diren etxebizitzetan gehieneko salmenta-prezio horiek eraginkortasunez beteko direla bermatzearen, horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde 10 urteko gehieneko epe batez.

Horri begira, obrak amaitu ondoren, eta lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko da Udaletxean, eta bertan, honakoa agerrarazi beharko da:

- Finkatutako etxebizitza-prezioa, udalak emandako erabilera-baimenak ezarria eta Ordenantza honetan xedatutakoak arautua.
- Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eratzea etxebizitzaren jabetza eskualdetzen denean, 10 urteko epe batez.

3.- Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak

Erabilera aldatzeko jardueraren sustatzailearen erabilerarako xedatutako etxebizitzak kasuan izan ezik, xehetasun hori Udalaren aurrean egiaztatu beharko delarik, Ordenantza honen 7. artikuluko zehaztapenei erreparatu, etxebizitzaren jabeek horiek besterentzeari ekitea erabakitzen dutenean (bai lehen salmentan eta bai ondoz ondoko eskualdaketa ere) era honetara jokatu da:

2.- Constitución del derecho de compra a favor del Ayuntamiento

A fin de garantizar eficazmente que se observa el aludido precio máximo de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento por un plazo máximo de 10 años.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:

- La fijación del precio de la vivienda, establecido por la autorización municipal de uso y regulado por lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en las transmisiones de propiedad de la vivienda, por un plazo de 10 años.

3.- Condiciones de transmisión de las viviendas

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, extremo éste que deberá ser expuesto ante el Ayuntamiento, atendiendo a las determinaciones del artículo 7 de la presente Ordenanza, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:



- A.- Etxebizitza besterenganatzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari, aurreikusitako eskualdaketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adieraziz, baita interesatuaren helbidea ere, jakinarazpenak egin ahal izateari begira.
- A.- Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio del interesado a efecto de practicar comunicaciones.
- B.- Eskualdatzeko erabakiaren jakinarazpen formal egiten denetik bi hilabete igaro ondoren, Udalak lehentasunez erosteko eskubide hori erabiltzeko edo ez erabiltzeko borondatea agertuko dio interesatuari. Etxebizitza lehentasunez erostea erabakiz gero, salerosketa hori gehienez bi hilabeteko epean egin beharko da Udalak erabakia jakinarazten duenetik kontatuta, eta etxebizitza zuzenean erosiko du Ordenantza honetan zehaztutako prezioan.
- B.- En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo. En caso de ejercicio del derecho, la compraventa deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la comunicación municipal procediendo a la adquisición directa de la vivienda por el precio estipulado por esta Ordenanza.
- C.- Aurreko paragrafoak aipatzen duen epea igaro ondoren, lehentasunez eskuratzeko eskubidea gauzatzeari buruz berariazko ebazpenik jakinarazi gabe, lokal hori kokatuta dagoen eraikinean bizi eta mugikortasun murriztuko minusbaliotasuna justifikatzen duten etxebizitzak jabeek eskainiko zaie lehenik erosi ahal izatea, eta hori Udalari jakinaraziko zaio. Mugikortasun murriztuko minusbaliotasuna duten eraikineko jabeek eskubide hori gauzatu gabe bi hilabeteko epea igaro ondoren, egin nahi den besterentze hori libreki egin ahal izango da.
- C.- Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se procederá a ofrecer la venta en primer lugar a propietarios de viviendas del edificio donde se sitúa el local que justifiquen una minusvalía con movilidad reducida, lo que se notificará al Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se ejercite este derecho por propietarios del edificio con minusvalía con movilidad reducida, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.
- D.- Interesatuak besterenganatzeko erabakiaren jakinarazpenik egiten ez badu,
- D.- Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de enajenación,



Udalak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du urtebeteko epearen barruan, besterenganatze horren berri izan duen egunetik kontatzen hasita. Epe berean atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango da, halaber, jakinarazpenean eskatutako baldintzetatik edozein aipatu gabe utzi bada edo eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa bada edo horren baldintzak hain kostubidezkoak ez badira. Udalak etxebizitza hauek erosten baldin baditu, horren helburua udal ondarean sartzea izango da, eta gero alokairu-erregimenean jartzeko, berriz ostatzeko, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburu baterako erabiliko dira.

4.- Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena

Ordenantza honetako 5.3 artikuluan ezarritako baldintzak ez dira aplikatuko etxebizitza-jabetzaren eskualdaketa jabe eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko arbasoen edo ondorengoen alde egiten denean (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak). Nolanahi ere, kasu horretan ere, formalki jakinarazi beharko zaio Udalari etxebizitza eskualdatzeko asmoa.

5.- Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal baimena

Aurreko bi artikuluetan aipatutako kasuetatik edozeinetan, Udalak eskualdaketaren baimen-agiria igorriko du.

el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar el régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

4.- Excepción al derecho de compra preferente

En la transmisión de la propiedad de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas por el artículo 5.3 de esta Ordenanza, cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

5.- Autorización municipal de la transmisión de propiedad de las viviendas

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizado de la transmisión.



6.- Babes Ofizialeko Etxebizitza Erregimena aplikatzea

Ordenantza honen babespean jarri nahi duten lokalak eta/edo solairuak oso-osorik Babes Ofizialeko etxebizitzetarako aurrez xedatutako erakinetan kokatuta daudenean, beste erabilera batzuetarako xedatuta dauden solairuak edo parteak salbuetsita, eta Ordenantza indarrean sartzen den unean erregimen horri atxikita daudenean, arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, Ordenantza honek araututako erabilera baimentzearen ondorioz lortzen diren etxebizitza berriak Babes Ofizialeko Erregimen horretara atxikita geratuko dira. Xede horretarako, aipatutako legerian jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, eta besteak beste, etxebizitzaren kalifikazioa eta eskualdaketa-prezioa arautzen duten zehaztapenak, Administrazio eskudunak etxebizitzak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruzkoak, esleipen-baldintzak eta abar.

7.- Etxebizitza-baimena jasotzeko bete beharko diren hirigintza-kargak

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

A.- Espazio Libreen Sistema Orokorra

6.- Aplicación del Régimen de Vivienda de Protección Oficial

Cuando los locales y/o plantas, que se pretendan acoger a este Ordenanza, estén ubicados en edificaciones previamente destinadas en su integridad, con la sola excepción de las plantas o partes de las mismas destinadas a otros usos, a vivienda de Protección Oficial, y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza, y teniendo en cuenta los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza, se vincularán a ese Régimen de Protección Oficial. A tal efecto serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

7.- Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización 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 que queda emplazada 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



osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalari lagatzea. Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da. Lursail horien balioa ordezkatzeko duen kalte-ordain ekonomikoa ordainduz gauzatuko da lagapen hori, Udalak hori erdiesteari begira.

B.- Horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalari ordaintzea, indarreko hirigintza-legeriak aurreikusitakoarekin bat etorritz, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

C.- Sistema lokalen sareko zuzkiduren eta ekipamenduen azalerei dagokien zenbateko ekonomikoa ordaintzea, horiek lurzoruan lagatzea ezinezkoa dela erabakita dagoelako.

2. Aipatutako eginbehar horiek honakoak dira:

A.- Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailen balioa ordaintzea, ondorengo baremoarekin bat etorritz: eman beharreko lurzoru-azaleraren m^2 bakoitzeko 80 euro. Etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren $5 m^2$ (t) bakoitzeko lurzoruaren $1 m^2$ estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori. Kopuru hori urtero eguneratuko da, Euskal Autonomia Erkidegoarentzat INEk argitaratzen duen kontsumo-prezioen indizearen (KPI)

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 materializara 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 la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

C.- Costeamiento del importe económico correspondiente a las superficies de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales al determinarse imposible su cesión en suelo.

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 m^2 de superficie de suelo a aportar. La citada superficie se calculará aplicando el estándar de $1 m^2$ de suelo por cada $5 m^2$ (t)c de local destinado al uso de vivienda. Esta cantidad se actualizará anualmente, de conformidad con el incremento de índice de precios de consumo (IPC) que publique el INE para la Comunidad



igoerarekin bat etorriz.

Autónoma Vasca.

B.- Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren gaineko indarreko legezko kuota ordaintzea, hirigintza-kargetatik libre, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitzarako birmoldatzen den lokalaren azalera osoari egotz dakiokena.

B.- El abono de la cuota legal vigente sobre el 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.- Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 7.3 artikuluan jasotako zuzkiduda-kargagatik ordaindu beharrekoa, Dekretu bereko 5. artikuluan oinarrituta, 60 €/m² (t) eraiki izango dela kalkulatzen da.

C.- El abono de la carga dotacional, recogida en el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre la base del artículo 5 del mismo Decreto se cuantifica en 60.- €/m²(t) construidos.

3. Udalak % 50eko murrizpena aplikatuko du ordaindu beharreko kopuruen gainean, aurreko apartatu horretan aurreikusitakoaren arabera, etxebizitza horiek Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenaren mende geratzen direnean, edo horien jabeak hitza ematen duenean etxebizitza, egokitu ondoren, hamar (10) urtetik beherakoa izango ez den epe batez ALOKABIDE alokairu-programara atxikiko dela.

3. El Ayuntamiento aplicará una deducción del 50% sobre las cantidades a abonar, según lo previsto en el apartado anterior, cuando las viviendas queden sometidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial, o cuando su propietario se comprometa formalmente, que la vivienda, una vez acondicionada, se acogerá por un plazo no menor de diez años (10), al programa de alquiler Alokabide.

6.2 epigrafean aurreikusitako ordainketak Ordenantza honen 7. artikuluan ezarritakoa kontuan izanik egingo dira.

Los abonos previstos por el epígrafe 6.2 se efectuarán atendiendo a lo establecido en el artículo 7 de esta Ordenanza.

LAUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA-ERABILERA EZARTZEKO BALDINTZA FORMALAK ETA PROZEDURAZKOAK

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.

6. Artikulua.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza formalak eta prozedurazkoak

Artículo 6.- Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda



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

A.- Nolanahi ere, Ordenantza honek eragindako lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko, beharrezkoa izango aldez aurretik eta arauak agintzen duen moduan etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal baimen egokia erdiestea.

Hortaz gain, helburu horretarako obra batzuk egitea beharrezkoa baldin bada, obra horiek egin ahal izateko aldez aurretik arauzko udal baimena erdietsi beharko da.

Baimen horiek eskatu eta izapidetzeari begira, arlo horretan indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritakoa bete beharko da. Nolanahi ere, izaera orokorrez eta hurrengo B apartatuan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, aipatutako jarduera eta obra horiek baimentzeko (etxebizitza berria gaitzeko) udal baimen bakarra eta/edo unitarioa beharko da (etxebizitza-erabilera baimentzekoa eta dagozkion obrak egitekoa bilduko dituen), edo bestela, baimen bereziak eskatu ahal izango dira hurrenez hurren, aipatutako erabilera horiek baimentzeari buruzkoa batetik eta obrak egiteari buruzkoa bestetik.

Edozein lokalen etxebizitza-erabilera aldatzeko baimena emateko, beharrezkoa izango da lokal horrekin loturik indarrean egon daitekeen edozein jarduera-baimen lehenbailehen indargabetzea.

B.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta

1.- Licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas

A.- En todo caso, la implantación del uso de vivienda en los locales afectados por esta Ordenanza, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda.

En el supuesto de que, además, resulte necesaria la realización de obras con ese fin, la ejecución de éstas requerirá, asimismo, la obtención de la previa y preceptiva licencia municipal.

A los efectos de la solicitud y tramitación de dichas licencias, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la autorización de las citadas actuaciones (habilitación de nueva vivienda) y obras podrá ser objeto bien de una única y/o unitaria licencia municipal (referida conjuntamente a la autorización del uso de vivienda y a la ejecución de las correspondientes obras), bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de los citados uso y obras.

El otorgamiento de la licencia para cambio de uso residencial de cualquier local, implicará la inmediata derogación de cualquier licencia de actividad vinculada a dicho local que estuviese vigente.

B.- La solicitud y tramitación de las referidas



dagozkion obrak egiteko udal baimen horiek eskatu eta izapidetzeko orduan, nolana ere, ondorengo baldintzak bete beharko dira besteak beste:

- Etxebizitza gaitzeko obrak batzuk burutzea beharrezkoa den kasuetan, horien baimena erdiesteko ezinbesteko baldintza izango da dagozkion obra-proiektua aurkeztea eta dagozkion udal baimena erdiestea.

Kasu honetan, dagozkion obra-baimenak eta etxebizitza-erabilera gaitzekoak aldi berean izapidetu eta erdietsi beharko direla ulertu behar da.

- Lokalaren egoerak etxebizitza edo etxebizitzak gaitzea ahalbidetzen duen kasuetan, obrak egitea beharrezkoa izan gabe, horren baimena modu bereiziz izapidetu ahal izango da.

Baimen hori erdiesteko, nolana ere, ezinbesteko baldintza izango da proiektu bat prestatzea eta aurkeztea, eta beste alderdi batzuen artean, justifikatu egin beharko du eragindako lokalak edo lokalek, beren egungo egoeran, Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztela, 4. artikulua aipatzen dituen izaera teknikokoak ere barne.

C.- Baimen unitarioa eskatuz gero (erabilera eta obrak), Udalean xede horrekin aurkeztu beharreko proiektuak arlo honetan indarrean

licencias municipales de autorización del uso de vivienda, y de las correspondientes obras se adecuará, en todo caso y entre otras, a las condiciones siguientes:

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

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

- En los supuestos en los que el estado del local permita la habilitación de la vivienda o viviendas sin que resulte necesaria la ejecución de obras, su autorización podrá ser objeto de tramitación diferenciada.

Dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que el local o locales afectados cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en el artículo 4.

C.- En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (uso y obras), el proyecto a presentar con ese fin ante el Ayuntamiento se ajustará a



dauden lege-xedapenetan horri begira ezarritako irizpideak bete beharko ditu, eta dagokion oniritzia eduki beharko du. Hain zuzen ere, dokumentazio horrek, besteak beste, ondorengoak bilduko ditu:

a) Aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako betebeharrak guzti-guztiak betetzen direla justifikatzen duen memoria, indarrean dagoen hirigintza-planeamendua eta Ordenantza hau ere barne.

Testuinguru horretan, 4. artikuluan aipatzen diren baldintza tekniko guztiak justifikatu behar direla eta, besteak beste, ondorengo alderdiak bete beharko dira:

- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren hirigintza-xedea eta benetakoa egiaztatu beharko da aipatutako baimen horren eskaera egin baino lehen.
- Lokal edo solairu horrekin eta, halaber, horiek kokatzen diren eraikinarekin mugakide diren espazioen titulartasun publikoaren edo pribatuaren berri ematea.

Gainera, justifikazio hori aurreko 5. artikuluan proposatutako alderdietara zabalduko da, eta horrenbestez, proposatutako irizpideak zehaz-mehatz azalduko dira, bertan araututa dauden betebeharrak bete daitezzen.

b) Honako planoak:

los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y contará con el correspondiente visado. En concreto, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

a) Memoria justificativa del cumplimiento del conjunto de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación, incluido el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

En ese contexto, con ocasión de la justificación del conjunto de las condiciones técnicas a las que se hace referencia en el artículo 4, deberá, entre otros extremos:

- Acreditarse el destino urbanístico y real del local afectado en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.
- Darse cuenta de la titularidad pública o privada de los espacios colindantes con dicho local o planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 5, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

c) Planos de:



- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren kokapenarena, bere egungo egoeran (oinplanoa, altxaera eta sekzioa), horrek duen kokapenari buruzko azalpen zehatzarekin, inguruko espazioei buruzko aipamenarekin eta espazio horien izaera publiko edo pribatuaren adierazpenarekin. Plano horiek eskala egokian landu beharko dira, bertan adierazi beharreko aurreikuspenak egoki irakurri eta ulertu ahal izan daitezten.
- Kasu bakoitzean eragindako lokalaren identifikazioa eta mugaketa, behar bezala zedarrituta.
- Aipatutako lokal horien egungo egoeraren oinplanoa, baita eraikinaren fatxadarena edo fatxada, beharrezkoak diren sekzioak ere barne.
- Proiektatutako obretatik ondorioztatzen den egoeraren oinplanoa, aipatutako lokal eta fatxada horiei buruzkoa, beharrezkoak diren sekzioak ere barne.
- Lokalaren egungo egoera, baita horiek kokatuko diren eraikinarena, zerbitzu-azpiegiturei dagokienez (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa eta abar).
- Proiektatutako obretatik ondorioztatzen den egoera, aipatutako zerbitzu-azpiegitura horiei dagokienez.
- Emplazamiento del local afectado en cada caso, en su estado actual (planta, alzado y sección), con la consiguiente y precisa exposición de su situación con referencia a los espacios circundantes, e indicación del carácter público o privado de estos espacios. Esos planos deberán ser elaborados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.
- Identificación y delimitación del local afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.
- Planta de estado actual de los citados locales, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas en las secciones necesarias.
- Planta de estado resultante de las obras proyectadas, referido a los citados locales y fachadas, incluidas las secciones necesarias.
- Estado actual del local, así como la edificación en la que se ubiquen, en lo referente a las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.).
- Estado resultante de las obras proyectadas en lo referente a las citadas infraestructuras de servicios.

Alor honetan indarrean dauden legez-dapenetan aurreikusitako gainerako planoak gehituko zaizkie aurreko horiei.

A los anteriores se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.



Plano horiek guztiak horietako bakoitzaren aurreikuspenak egoki irakurtzeko eta ulertzeko eskala egokian prestatu eta aurkeztuko dira.

- a) Eragindako fatxadaren edo fatxaden egungo egoera behar hainbateko zehaztasunez islatzen duten argazkiak.
- b) Eragindako lokala proposatutako eskaerarekin ados dagoela dioen agiria, baldin eta eskaera hori ez bada hark proposatua.

Aipatutako proiektu hori bai paperean eta bai Udalak egoki jotzen duen euskarri informatikoan ere aurkeztu beharko da, erakunde horrek egoki ikusten dituen digitalizazio-irizpideekin bat etorritz.

D.- Aurreko "B.b" apartatuan ezarritakoarekin bat etorritz, etxebizitza-erabilera baimentzeko eta gaitzeko ez bada beharrezkoa obra batzuk egitea, dagokion etxebizitza-erabilerari buruzko baimena-eskaera, besteak beste, ondorengo dokumentu hauek aurkeztuz osatu beharko da:

- a) Lokalaren egungo egoerari buruzko azalpen-memoria, baita proposatutako helburuak eta Ordenantza hauetan horren inguruan ezarritako irizpideak egoki bete izana justifikatzen duten agiriak ere.

Gainera, justifikazio hori aurreko 5. artikuluan proposatutako alderdietara zabalduko da, eta horrenbestez,

Todos esos planos serán elaborados y presentados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones propias de cada uno de ellos.

- a) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.
- b) Conformidad del propietario del local afectado con la solicitud planteada, en el supuesto de que ésta no haya sido propuesta por aquél.

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

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

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

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 5, con la consiguiente y precisa



proposatutako irizpideak zehaz-mehatz azalduko dira, bertan araututa dauden betebeharrak bete daitezzen.

- b) Lokalaren kokapen-planoak (1:500 eskala), baita lokal horrek oinplanoan, fatxadetan eta sekzioetan duen egungo egoeraren azalpen-planoa ere (1:50 eskala).
- c) Egungo egoera islatzen duten planoak, zerbitzuko sareei eta sare orokorrekin duten hartuneei dagokienez.
- d) Eragindako lokalaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak, baita eraikinaran fatxadakoak ere.

Dokumentazio horrek guztiak beharrezko hedadura eta zehaztasuna izango du eragindako lokalak edo lokalek Ordenantza honetan ezarritako betebeharrak guztiak betetzen dituztela justifikatzeko, horietan etxebizitza-erabilera ezartzeari begira.

Aipatutako proiektu hori bai paperean eta bai Udalak egoki jotzen duen euskarri informatikoan ere aurkeztu beharko da; euskarri hori, erakunde horrek egoki ikusten dituen digitalizazio-irizpideekin bat etorri prestatuko da.

Nolanahi ere, dela sustatzaile/jabearen borondatezko erabaki baten ondorioz, dela jatorrian ezagutzen ez ziren eta/edo aurreikusitako ez ziren xehetasunen ondorioz, etxebizitza-erabilera baimentzen duen baimen hori eman ondoren obra batzuk egitea aurreikusten baldin bada, baimen horrek baliotasuna eta

exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

- b) Planos de emplazamiento del local (escala 1:500), así como de exposición del estado actual del mismo en planta, fachadas y secciones (escala 1:50).
- c) Planos en los que se refleje el estado actual en lo referente a las redes de servicios y a su acometida a las redes generales.
- d) Fotografías del estado actual del interior del local afectado, así como de las fachadas de la edificación.

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

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

En todo caso, siempre que por cualquier circunstancia asociada bien a una decisión voluntaria del promotor/propietario, bien a circunstancias desconocidas y/o no previstas en origen, se prevea la ejecución de obras con posterioridad a la concesión de la indicada licencia de autorización del uso de vivienda, la



eraginkortasuna izan dezan ezinbesteko baldintza izango da aipatutako obra horiek baimentzeko espediente egokiaren testuinguruan etxebizitza-erabilera baimentzearren Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala eta egiaz egiaztatzea.

E.- Etxebizitza-erabilera baimentzeko eta, egoki izanez gero, beharrezkoak diren obrak burutzeko udal baimena eman aurretik, xede horrekin, Ordenantza honetako aurreko 5. artikuluan adierazitako hirigintza-kargak betetzeko baldintza zehatzak finkatuko dira, eta horrekin batera, karga horiek izango duten zenbateko ekonomikoa ere bai, betiere horiek aplikatu beharrekoak izanez gero.

Zenbateko ekonomiko hori bi hilabeteko gehieneko epean ordaindu beharko da udalaren ebazpena jakinarazten den egunetik kontatzen hasita, baina nolana ere, lokala egokitzeko obren baimen-eskaera aurkeztu beharko da aldez aurretik.

Epe hori igaro eta hirigintza-kargak eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik ordaindu ez badira, prozedura berriro hasiko da; hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Aurreko hori halaxe egingo da, hirugarrenen eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

validez y efectividad de ésta se entenderá condicionada a la debida y real comprobación y ratificación en el contexto del correspondiente y posterior expediente de autorización de dichas obras del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza a los efectos de la autorización del uso de vivienda.

E.- La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de las cargas urbanísticas expuestas en el anterior artículo 5 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esas cargas, siempre que éstos sean de aplicación.

Dicho importe económico deberá abonarse en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de la comunicación de la resolución municipal y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, 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 terceros y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.



2.- Etxebizitzaren kalifikazioa

Etxebizitza horrek babes publikoko erregimenen bati atxikita geratu behar duen guztietan, proiektatutako etxebizitzak behin-behineko eta behin betiko kalifikazio egokiak erdietsi behar ditu, indarrean dauden xedapenekin bat etorriz.

Testuinguru horretan, behin betiko kalifikazioa eman aurretik edo aldi berean ondorengoak egin beharko dira:

- Lehen erabilerako baimena erdietsi, betiere hori beharrezkoa baldin bada.
- Etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal baimena erdietsi, betiere xede horri begira obra batzuk egitea beharrezkoa izan ezean, izan ere, eragindako lokalaren edo lokalen egungo egoerak ahalbidetu egiten baitu erabilera hori ezartzea Ordenantza honetan finkatutako baldintzetan.

3.- Lehen erabilerarako baimena

A.- Etxebizitza-erabilera gaitzeko obra batzuk egitea beharrezkoa izanez gero, obra horiek amaitu ondoren, lortutako etxebizitzaren edo etxebizitzaren lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da.

Baimen hori eman aurretik, baldintza hauek bete beharko dira:

- Horrekin loturik emandako baimenaren

2.- Calificación de la vivienda

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

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

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

3.- Licencia de primera utilización

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

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

- La ejecución de las obras de conformidad



xede den proiektuarekin bat etorri burutu beharko dira obrak.

- Etxebizitza horrek hiri-zerbitzuetako sareekin (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura, gasa eta abar) konektatuta egon beharko du.
- Finkatutako gainerako baldintzak eta betebeharrak bete egin beharko dira, esandako obra-baimen hori ematearen inguruan Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorri.

B.- Lehen erabilerako udal baimen horren eskaerari begira aurkeztu beharreko dokumentazioak alor horretan indarrean dauden lege-xedapenetan horretarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu. Hortaz, dokumentazio horrek, besteak beste, ondorengo alderdiak jasoko ditu:

- Obra-amaierako ziurtagiria, ontzat emana, eta bertan adieraziko da obra-baimen honen xede den proiektuarekin bat etorri egin direla obra horiek, baita obra horiek egin bitartean proposatutako aldaketak ere.
- Obren udal baimenaren xede den proiektuan jasotako aurreikuspenekin loturik zenbait aldaketa egin badira, horietan benetan burutu diren obrak islatzen dituzten planoak –oinplanoa, altxaerak eta sekzioak–, ontzat emanak, beharrezkoak izan daitezkeen gainerako agiriekin osatuak, aldaketa horiek jakinarazteko.

con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a este respecto.

- La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas, etc.)
- El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones y deberes determinados, de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza, con ocasión de la concesión de dicha licencia de obras.

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

- Certificado, visado, de fin de obra, dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras, así como, en su caso, de las modificaciones planteadas durante su ejecución.
- En el supuesto de haberse efectuado modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal de obras, planos visados – de planta, alzados y secciones – en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas, complementados con los restantes documentos que resulten necesarios para



- Etxebizitza berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen argazkiak.
 - Egindako obren Zuzendariak prestatutako eta ontzat emandako ziurtagiria, obra horien azken likidazioari buruzkoa, obrek izan duten benetako kostuaren berariazko azalpenarekin.
 - Egindako Obren Zuzendariak prestatutako eta ontzat emandako ziurtagiria, suteen alorrean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete izana egiaztatzen duena (DB-SI eta SU araudia, edo horren ordeztzatzen dena).
 - Etxebizitza berri hori Gipuzkoako Foru Aldundiak kumatzen duen Ondasun Higiezinaren Zergaren erroldan alta eman zaiola egiaztatzen duen agiriaren kopia (U-4 eskabidea edo, bestela, hori ordezkatzeko duena). Agiri horrek, besteak beste, aipatutako etxebizitzaren benetako azalera islatuko du, dela emandako baimenean dela baimendutako proiektuan horrekin loturik ezarritako aurreikuspenarekin bat etorritik.
 - Eskrituran hauxe adieraziko da:
 - Erabilera-baimenaren udal erabakiak horri dagokionez ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa eta Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.
- dar cuenta de dichas modificaciones.
 - Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.
 - Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, referido a la liquidación final de las mismas, con la consiguiente y expresa indicación de su coste efectivo.
 - Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios (normativa DB-SI y SU, o la que en su caso se promueva en sustitución de la misma).
 - Copia de la documentación (instancia U-4 o la que, en su caso, la sustituya) acreditativa de que la nueva vivienda ha sido dada de alta en el padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles, gestionado por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dicho documento reflejará, entre otros extremos, la superficie real de la citada vivienda, de conformidad con la previsión establecida a ese respecto bien en la licencia concedida, bien en el proyecto autorizado.
 - Se hará constar en escritura:
 - El precio de venta de la vivienda establecido al efecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.



- Ondorioztatzen diren etxebizitzaren zatiezintasuna, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan ezarritakoa baino batez besteko tamaina handiagoa badute, baina ezingo dira beste batzuekin batera elkartu zatiketa berrien ondorioetarako.
- Etxebizitzako erabilera baimentzeko eta dagozkion obrak egiteko lizentzia aipatu hori ematearen karia ezarritako betebeharrak guztiak bete izana egiaztatzea.
- Erabiltzeko eta obrak burutzeko dagozkion baimenen testuinguruan, kasu bakoitzean, ezarri diren gainerako baldintzak bete direla egiaztatzea.
- El carácter indivisible de las viviendas resultantes que cuenten con un tamaño promedio superior al establecido en el planeamiento urbanístico vigente, sin que puedan ser computadas, junto con otras, a los efectos de nuevas divisiones.
- Acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes establecidos con ocasión de la concesión de la referida licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras.
- Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones establecidas, en su caso, en el marco de la o las correspondientes licencias de uso y obras.

Aipatutako dokumentazio hori bai paperean eta bai euskarri informatikoan aurkeztuko da; azken euskarri horri dagokionez, Udalak egoki jotzen dituen irizpideak bete beharko dira (programa eta gainerako irizpideak).

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

C.- Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabileraren baimena lortu eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

C.- 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 concesión de licencia de obras, excepto en el caso que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Hori betetzen ez bada, interesatuak etxebizitza erabiltzeko udal baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea galduko du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren

Caso de incumplimiento, el interesado perderá el derecho adquirido por la autorización municipal de uso de vivienda y, como penalización, únicamente le será



kontzeptupean ordaindu duen zenbatekoaren % 50 bakarrik itzuliko zaio.

reintegrado el 50% del total abonado en concepto de cargas urbanísticas.

7. Artikulua.- Ziurtagiriak egitea

Udalak interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu onartutako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeko.

Artículo 7.- Emisión de certificaciones

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.

8. Artikulua.- Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraztea

Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorri etxebizitza-erabilera gaitzeko baimenak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroaren Bulegoari jakinaraziko dizkiote Udal Zerbitzuek, aipatutako Katastro horren testuinguruan bidezkoak izan daitezkeen erabakiak hartu ahal izan ditzan.

Artículo 8.- Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa

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

AMAIERAKO XEDAPENAK

DISPOSICIONES FINALES

Lehena.- Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

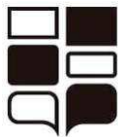
Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Bigarren.- Ordenantza honen indarraldia hiru (3) urtekoa izango dela finkatzen da. Une horretan, etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertzeari ekingo dio Udalak, eta lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzearen esperientzia hori baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez edo hori eraberritu behar den ala ez erabakiko du.

Segunda.- La vigencia de la Ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento por circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio, y tras valorar la experiencia del uso de viviendas en los locales, decidirá sobre la procedencia de mantener, o no, la vigencia de la presente Ordenanza o reformarla.

Hirugarrena.- Ordenantza hau indarrean sartuz gero indargabetuta geratuko da bizitegiarako

Tercera.- Con la entrada en vigor de esta Ordenanza queda derogada la ordenanza



hiri-lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko xedea duten jarduerak arautzen dituen ordenantza, 2004ko ekainaren 25ean behin betiko onetsia eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2004ko uztailaren 30ean 145 zk.az argitaratua.

Hori hala izanik ere, ordenantza hau indarrean dagoen bitartean ematen diren baimenek haren edukia bete beharko dute.

I. ERANSKINA.- Bizitegiarako Hiri Lurzoruan finkatutako eremuetan behe-solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautuko dituen Ordenantza aplikatuko zaien eraikinen zerrenda.

KALEA	ZENBAKIA
Andatza Plaza	1-2-3-4-5
Antxota Kalea	2-5
Antxuenea Plaza	1-2-3-4-5-6
Arranbide Kalea	4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
Asteasuain Kalea	1-2-3-4
Basaundi Bailara	13-14-15-16
Bista Eder Kalea	2-4
Blas de Lezo Kalea	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16
Buenos Aires Aldapa	5-7-9-10-11-12-15-17-19-21-23
Caddi Plaza	4-5-6-7-8-9
Geltoki Kalea	25
Goikale	10-12-14-16-18-19-20-21
Golf Plaza	1-2-3-4
Green Plaza	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
Kale Nagusia	53-55-57-59

reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial aprobada definitivamente con fecha 25 de junio de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 145 de fecha 30 de julio de 2004.

Ello no obstante, las licencias otorgadas bajo la vigencia de esa ordenanza seguirán regulándose por el contenido de la misma.

ANEJO I.- Relación de edificios en los que es de aplicación la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial

CALLE	NÚMERO
Andatza Plaza	1-2-3-4-5
Antxota Kalea	2-5
Antxuenea Plaza	1-2-3-4-5-6
Arranbide Kalea	4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
Asteasuain Kalea	1-2-3-4
Basaundi Bailara	13-14-15-16
Bista Eder Kalea	2-4
Blas de Lezo Kalea	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16
Buenos Aires Aldapa	5-7-9-10-11-12-15-17-19-21-23
Caddi Plaza	4-5-6-7-8-9
Geltoki Kalea	25
Goikale	10-12-14-16-18-19-20-21
Golf Plaza	1-2-3-4
Green Plaza	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
Kale Nagusia	53-55-57-59



Larrekoetxe Bidea	3-5-15-17-21-23-25
Oztaran Plaza	4-6-7-8-9
San Francisco Kalea	2-4-6-8-9-11-12-14- 16-18-20-22-24
San Marcial Plaza	4-5-6
Urdaburu Plaza	1-2-3
Uzturre Plaza	1-2-7-8-9

Larrekoetxe Bidea	3-5-15-17-21-23-25
Oztaran Plaza	4-6-7-8-9
San Francisco Kalea	2-4-6-8-9-11-12-14- 16-18-20-22-24
San Marcial Plaza	4-5-6
Urdaburu Plaza	1-2-3
Uzturre Plaza	1-2-7-8-9