



Andoaino
Udala

**Etxebizitza hirilurreko eremu finkatueta
dauden etxabe edo beheko oinetako
lokalen erabilera aldatzera
bideratutako jarduketeki dagokien
udal ordenantza arautzailea**

**Ordenanza reguladora de las
actuaciones tendentes a la modificación
de uso de locales en plantas bajas
en ámbitos consolidados de suelo
urbano residencial**

ZIOEN AZALPENA

- I. Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan etxebizitza hain garesti egoteak azken urte hauetan arazo larria ekarri die udalerrri guztiei eta, horren ondorioz, gaur egun biztanleriaren portzentaia handi bati ezinezko zaio etxebizitza eskuratzea. Egoera horren aurrean, botere publikoek bidezko neurriak hartu behar dituzte derrigorrez, pertsona orok etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea benetan gauza dadin.
- II. Andoaino Udalerrri ere ez dago arazo horretatik kanpo, nahiz eta 2011. urteraino indarrean izan ziren Hirigintza Plangintzako Arau Ordezkatzaileen bitartez hainbat etxebizitza eremuen garapena burutu zen. Gaur egun, udalerrian, Hiri Antolamenduko Plangintza Nagusia dugu indarrean, eta horren baitan etxebizitza eremu berrian bilakaera aurreikusita dator, baina ez, ordea, aipatu arazoari epe motzean behar adinako erantzuna emango dion garapen baten berehalakotasunez.
- III. Bestalde, udal barrutian etxebizitzarako finkatuta dauden esparru jakin batzuetan eraikitako ondare handia dagoela ikus daiteke, bereziki, eraikinen etxabe edo beheko oinetan edo horien pareko direnetan –behegain eta erdisotoetan– dagoenari bagagozkio, hasiera batean hirugarren sektoreko jarduerak eta antzekoak ezartzeko gorde zena baina gaur egungo joera berriak direla-eta erabilerarik ez duena. Hortaz, etekinik gabeko eraikuntza-aktiboak dira, gehienetan, hiriko paisajearen itxura andeatu eta kaskartua sortzen dute.

Horregatik, hainbat eta hainbat lokalek, araturiko eta kontrolaturiko jardunbidea burutuz, bere egoera alda dezakete bertan etxebizitza erabilera hartuz gero, horrela etxebizitza kopurua igoz lurzoru berria kolonizatzen ibili beharrik izan gabe. Zentzu horretan, aintzakotzat hartu behar dira zenbait partikularrek Udalari aurkeztu dizkieten galderak gai horri buruzko informazioa eskuratzearren eta, horrek, etxebizitzak eraikitzeko ahalbide hori arautu beharra ekarri du.

- IV. Kontuan izanik goian adierazitako inguruabarrak eta bat etorritik E.H.E.A.-ko beste udalerrri batzuetan garaturiko ekimenen ildoan, indarrean dagoen Plan Nagusiaren aurreikuspenen artean

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. En la Comunidad Autónoma del País Vasco la carestía de la vivienda constituye una problemática grave y generalizada a todos los municipios que provoca que un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.
- II. El municipio de Andoain no escapa de esa problemática, a pesar de los desarrollos residenciales que se llevaron a cabo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes hasta el año 2011. En la actualidad se encuentra en vigor en el municipio el Plan General de Ordenación Urbana, estando previstos en el mismo nuevos desarrollos residenciales, si bien su desarrollo carece de la inmediatez necesaria para paliar a corto plazo la problemática señalada.
- III. Por otra parte, se detecta que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas de los edificios u otras asimilables a las mismas –entresuelos y semisótanos-, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de las nuevas tendencias carece actualmente de actividad. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en diversos casos una imagen degradada del paisaje urbano.

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

- IV. Teniendo en cuenta las circunstancias arriba expuestas y en consonancia con las iniciativas desarrolladas al respecto en otros municipios de la C.A.P.V., entre las previsiones del Plan



Andoaino Udala

jasota dago, baldintza jakin batzuetan, beste erabilera batzuetarako eraikiak ziren etxabeak etxebizitza erabilerara bihurtzeko ahalbidea, beti ere etxabe horiek etxebizitzako hirilurretan kokaturiko etxebizitza eraikinetan daudenak baldin badira.

- V. Horrela, Ordenantza honen xedea aurreko puntuan adierazitako baldintzak zehaztu eta arautzea da. Horren helburua ez da amaitzen, ordea, merkatuan etxebizitza kopuru handiagoa jartzearekin, merkatuko mekanismoek ez baitakarte beti bat eskaintza handitzearekin prezioen merketzea edo beheratzea. Hori garbiago ikus liteke orain esku artean darabilgunarekin, ezen sorturiko etxebizitza berrien kopurua eta horiek merkaturatzeko erritmoa ez baitira izango gisa horretako fenomenoaren sortzeko behar bestekoak.

Horregatik, merkatuan etxebizitza gehiago ipintzeari beste alderdi bat erantsi nahi zaio, merkaturatzeko formulen kontrola, hain zuzen ere, sorturiko etxebizitza berriek aukera eman diezaguten burutu ahal izateko etxebizitza herrigintza bat etxebizitza beharrik handiena duten biztanleria multzoengana bideratuko dena.

- VI. Udala ongi jabetzen da gaur egun etxebizitza erabilerarik egin ezin deneko etxabe edo lokalak etxebizitza erabilera egiteko gaitzeak bat dakarrela erasandako higiezinetan hirigintza probetxamendua handitzea, eta horrek bide batez ekar lezake guztiz ordenantza honen helburuen aurkako espekulazio eragiketarako gauzatzea, ez baita ahaztu behar ordenantzaren azken helburua beharrik handiena duten herritarrei etxebizitza eskuratzeko aukera eskaintzea dela. Horregatik Udalak gehieneko salmenta neurria jarriko du, etxebizitza horiei buruzko jarduketarako Udala Etxebizitza Tasatuen araubidera bilduz eta Udalaren alde eroslehentasun eta atzeraeskuratze eskubidea ezartzeko eskatuz salneurri tasatu batekin.

- VII. Bestalde, orain bultzatzen diren jarduketek etxebizitza erabilerarako eraikitako azalera handitzea ekarriko dute eta, horregatik, handitze horren eta hornidura publikoen erabidearen artean harreman egokia gordetzearen, ordenantza honetan kontuan hartu nahi izan da alderdi edo xehetasun hori.

Horregatik, eta hirigintza estandarrei buruzko

General vigente se encuentra la de la posibilidad de, bajo determinadas condiciones, reconvertir a uso residencial determinados bajos destinados a otros usos diversos en edificaciones residenciales ubicadas en suelo urbano residencial.

- V. Así, el objeto de la presente Ordenanza es la definición y regulación de las condiciones citadas en el punto anterior. El objetivo de la misma no acaba, sin embargo, con la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas, ya que los mecanismos del mercado no siempre tienen aparejado el hecho de que un incremento de la oferta redunde en un descenso de los precios. Esto es más claro en un caso como el presente, en el que el número de nuevas viviendas generadas y su ritmo de puesta en el mercado no van a tener la entidad necesaria para provocar un fenómeno de este tipo.

Por ello, al incremento de viviendas en el mercado se quiere añadir otro aspecto como es el control de sus fórmulas de comercialización, de manera que las nuevas viviendas generadas contribuyan a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

- VI. El Ayuntamiento es consciente de que la habilitación del uso residencial en locales en los que actualmente dicho uso no está permitido supone un aumento en el aprovechamiento urbanístico de los inmuebles afectados, lo que puede derivar en operaciones especulativas totalmente contrarias a los objetivos de esta Ordenanza cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos. Por ello el Ayuntamiento va a imponer un precio máximo de venta, incorporando las actuaciones al régimen de Vivienda Tasada Municipal, y a exigir la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento respecto de los locales que se conviertan en viviendas en los convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso.

- VII. Por otro lado, las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento de la superficie edificada destinada a uso residencial y por ello, a fin de preservar una adecuada relación entre ésta y el sistema de dotaciones públicas, en esta Ordenanza se tiene en cuenta este aspecto.

Por ello y de conformidad con lo establecido



Andoaino Udala

uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 7. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, eskaturiko hornikuntza eta ekipamenduen estandarrak osorik edo zati batean betetzea ezinezko gertatuko balitz, jarduketa bakoitzaren sustatzaileari galdatzen zaio egin diezaiola Udalarik dagokion konpentsazio ekonomikoa, eta horrek, bere aldetik, aipatu dirukopurua Lurzoruaren Udal Ondareko egitarau eta dirukontu berariazkoan sartu beharko du, dagozkion lurak erosteari edo eraikita dauden hornikuntzak berri eta hobetzeari mugarik gabe loturiko dirubildu gisa.

- VIII. Irisgarritasun baldintzei dagokienez Udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietara irisgarritasuna edo igaragarritasuna aintzakotzat hartua izan dadila jarduketa bakoitzean eta baita bete ere,

Zentzu horretan, eta Ordenantza honetan arauturiko lokalak erabilera berrietara berregokitzea dagoeneko eraikita dauden eraikinetan egin behar denez, iritzi da aplikagarri gertatzen direla Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeko 4.4. artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko "Urbanizazio eta eraikinak zaharberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak" izenburuko V. Eranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua, azken honen bidez onartzen baitira hiriguneetako, gune publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazioko erabideetako irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak, eta horretaz guztiaz gain Eraikuntzako Kode Teknikoko EIS Oinarrizko Agirian (Erabilera eta Irisgarritasuneko Segurtasuna) gai honi buruz ebatzitako guztia.

Aipatu arautegian agindutakoarekin bat etorritik, salbuespen gisa arautegi horrek ezarritako baldintzak betetzetik kanpo utzi ahal izango da, beti ere aipatu arautegiak berak azaltzen dituen egoera eta inguruabarrak gertatzen direnean.

- IX. Azkenik, bada bereziki aintzakotzat hartzeko kontu bat, zeina baita Ordenantza hau ezin dela etxebizitzarako edozein hirilur eremutan bereizi gabe ezarri.

Alde batetik, beharrezko gertatzen da hainbat eremutako etxabeetan hirugarren sektoreko erabilerak gordetzea, bai horietan sortzen den herrigiro edo gizarte harremanagatik, bai horietan etxebizitzarenak ez diren hirugarren

en el artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en el caso de que resulte imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos requeridos, se exige del promotor de cada actuación que efectúe la correspondiente compensación económica al Ayuntamiento; éste, por su parte, deberá ingresar dicho importe económico en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo como fondo indefinidamente vinculado a la adquisición de los suelos que corresponda y/o a la renovación y mejora de las dotaciones existentes.

- VIII. VII.- En lo que respecta a las condiciones de accesibilidad, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a las nuevas viviendas sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación.

En este sentido y dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta Ordenanza se produce en edificios ya existentes, se consideran de aplicación el artículo 4.4 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y el artículo 2.4 y 2.5 del Anexo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, además de lo establecido en esta materia en el Documento Básico SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación.

De conformidad con lo establecido en la citada normativa, excepcionalmente podrá eximirse del cumplimiento de las condiciones establecidas en la misma, siempre y cuando concurran las circunstancias en ella señaladas.

- IX. Por último, cabe señalar la consideración de que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera indiscriminada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

Por un lado es preciso preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, porque pueden acoger a usos terciarios no



Andoaino Udala

sektoreko beste erabilera batzuk jaso litezkeelako udalerrirako (hainbat hornikuntza, kultura erabilerak, etab.) edota beste edozein arrazoirengatik ondorioa denean etxebizitza erabilera ez dela egokia etxabe horietan.

Bestalde, etxabeetan bereizi gabe etxebizitzak eraikitzeak ondorio negatiboak ekar ditzake, dentsitatea handitzea, esate baterako, tokian aparkaleku gehiago behar izatea, edota erabilera pribatu eta publikoaren arteko bizikidetasun arazoak, etab., eta komeni oso komenigarria da horiek ahalik gutxien sortaraztea.

Hain zuzen ere horregatik, eta ordenantza honen idazketari heldu aurretik, udalerrian azterketa egin da eraikinetako hainbat oin edo solairuri buruz –etxabeak, behegaine-koak, erdisotoak-, eta azterketa horrek zehatz-mehatz behatu ditu daude eraikinak eta horien harremana inguruarekin, eta horrela zehaztu ahal izan da Ordenantzaren ezarpen eremu salbuesenezkoak noraino-koa behar duen. Gainera, oso aintzakotzat hartu behar dugu baliabide honen bitartez ahalbidetzen ari garen erabilera aldaketak une oro biziegokitasun baldintza itxurazko batzuk bete eta betearazi behar dituela.

Horrela, bada, Ordenantzaren ezarpen eremua zehatz mugatzeko erabili diren irizpide nagusiak hiru izan dira:

Lehenengoa, Osoko Udalbatzak 2009ko maiatzaren 28an onartu zuen Andoaino Merkataritza Biziberritzeko Plangintza Berezian (MEBIPLA) merkataritzaren onurakotzat jasota dauden ardatz eta/edo eremuetan merkataritza edo hirugarren sektoreko jarduerak iraunarazi eta sustatzea.

Bigarren irizpidea, gaur egun oraindik jarduerarik baduten eraikin jakin batzuetako etxabeetan merkataritza erabilera gordetzea litzateke, MEBIPLAn ezagutzera eman diren merkataritza onurako eremu nagusien barruan egon ez dauden arren, kokaturik daudeneko hiriguneko merkataritza jarduera elkartzen edo metatzen baitute, eta, beraz, egoki deritzogu horiek iraunarazteari hiriaren funtzionaltasun askotarikoa eta aniztasuna neurri batean bermatzearen.

Hirugarren irizpidea hiriguneko alderdi jakin batzuetan aparkaleku gabeziari loturiko arazoak agertzea edo areagotzea ekar lezaketen jarduketak saihestea litzateke. Egiaztatu da badela lokal sorta nabarmena

residenciales de interés estratégico para el municipio (usos dotacionales, culturales etc.) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

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

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

Así, los principales criterios manejados para la determinación concreta del ámbito de aplicación de la Ordenanza son tres:

El primero, la preservación y fomento del uso comercial/terciario en los ejes y/o ámbitos identificados como de interés comercial en el Plan Especial de Revitalización Comercial de Andoain (PERCO), aprobado por el Ayuntamiento con fecha 28 de mayo de 2009.

El segundo criterio, sería la preservación del uso comercial en las plantas bajas de determinados edificios que actualmente cuentan con actividad, y que aún no encontrándose dentro de los principales ámbitos de interés comercial identificados en el PERCO, aglutinan la actividad comercial de la zona en la que se ubican, considerándose apropiado su mantenimiento en aras de mantener una cierta y deseable plurifuncionalidad y diversidad urbana.

El tercer criterio sería el de evitar actuaciones que pudieran suscitar la aparición o acentuación de problemáticas ligadas a la falta de aparcamiento en determinadas zonas del núcleo urbano. Se constata la existencia de un



Andoaino Udala

banakako garajearen erabilera duena –nagusiki erdisotoetan kokaturikoak–. Lokal horiei dagokienez egoki lirudike, hasiera batean, erabilera aldaketa egiteak –biziegokitasun baldintza guztiekin–, kontuan izanik horiek herribidean sortzen dituzten erabilera lotura eta zorrak eta hiriari ematen dioten irudi eta itxura. Nolanahi ere, erabilera edo jardura duten lokalak izateaz gain, horiek maiz biztanleria dentsitate handiko alderdietan kokatzen dira, sestra azpiko garaje kolektiborik ez duten eraikin tipologietan eta herribidean aparkalekuak jasotzeko ahalmen mugatua duten bide sareekin, hain zuzen ere bide sare horren beraren ezaugarri geometriko eta tamainari dagozkionek muga horiek sortzen baitituzte. Horren ondorioz, sarri, nahikoa aparkaleku kopururik ez da izaten, eta arazo hori maila ezberdinetan sortzen da. Beraz, aipatu lokalen erabilera etxebizitzari dagokiona bihurtuko bagenu, egoera hori are larriagoa izango litzateke. Zentzu horretan, indarrean dagoen Plan Nagusiak aurreikusten du, egingarri iritzi den tokietan, hainbat jarduketa publiko aparkalekuak sestra azpian sortzeko hirigunearen alderdi batzuetan gertatzen den metaketa larria arintze aldera, eta horrek ekar lezake, hala dagokionean, etorkizunean Ordenantza honen ezarpen-eremu jakin batzuetakoa berriro ere aztertu beharra jarduketa horiek guztiak burutzen direnean.

Aipatu ondorioetarako, Ordenantzari I Eranskina gehitu zaio, non zehatz-mehatz zerrendatu baitira, Plan Nagusiaren Hirigintza Eskuhartzeko Alderdien arabera, Ordenantza hori aplikatu dakiekeen eraikinak eta etxabe edo solairuak edo horietako lokal zehatzak. Hori guztia, etorkizuneko burutze aldietan Udalak aipatu Eranskina berrikustea egoki iriztearen kalterik gabe, beti ere uneko unean bat datozen inguruabarren arabera.

1 ATALA.- BALDINTZA OROKORRAK.

1go artikulua.- Xedea

Ordenantza honen xedea da etxebizitzarako finkatuta dauden eremuetako etxabeetan eta bestelako solairuetan dauden lokalen erabilera aldatzean dautzan jarduketak arautzea, horiei etxebizitza erabilera emanaz.

significativo parque de locales -ubicados principalmente en planta semisótano-, destinados a garaje individual. Locales para los cuales en un principio pudiera parecer apropiado su cambio de uso –con las debidas condiciones de habitabilidad-, teniendo en cuenta las afecciones y servidumbres que los mismos provocan en la vía pública y la imagen urbana que generan. No obstante, además de tratarse de locales que cuentan con uso o actividad, los mismos se ubican normalmente en zonas con una elevada densidad poblacional, con tipologías edificatorias carentes de aparcamiento colectivo bajo rasante, y con una red viaria con una capacidad limitada para acoger estacionamientos en la vía pública, debido a las limitaciones de la misma en lo que a sus características geométricas y dimensionado se refiere. Habitualmente ello se traduce, en diverso grado, en problemas de dotación insuficiente de plazas de aparcamiento, resultando que la conversión de los citados locales a usos residenciales conllevaría un agravamiento de dicha situación. En este sentido, el vigente Plan General prevé, allí donde se ha considerado factible, diversas actuaciones públicas de creación de aparcamientos bajo rasante que pudieran descongestionar determinadas zonas, dando lugar, en su caso, a la posibilidad de reconsiderar en un futuro determinados ámbitos de aplicación de la presente Ordenanza cuando tales actuaciones se ejecuten.

A los efectos señalados, se adjunta a la Ordenanza el Anexo I en el que de manera precisa se relacionan, según las Áreas de Intervención Urbanística del Plan General, los edificios y plantas o locales concretos de los mismos en los que la misma es de aplicación. Todo ello sin perjuicio de que en fases futuras el Ayuntamiento considere oportuno proceder a la revisión del citado Anexo, en función de las circunstancias que para ello concurran.

CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales de planta baja y otros a vivienda, localizados en ámbitos residenciales consolidados.

Esta Ordenanza desarrolla las determinaciones



Andoaino Udala

Ordenantza honek Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko Hirigintza Arau Nagusietako B agirian jasotako V. Tituluko "Etxebizitza eraikinen erabilera baldintzak. A lursailak" V.2.2. ataleko 72 eta 73. artikuluetan jasotako zehaztapenak garatzen ditu.

2. artikulua.- Ezartze eremua.

Ordenantza honetan arautzen den erabilera aldaketa, bakar-bakarrik burutu ahal izango da Lurzoru Hiritarrean etxebizitza erabilerarako finkatuta dauden esparruetan lehendik zutik dauden eraikinetako etxabeetan edo bestelakoetan –erdisotoak eta solairuarterkoak– kokaturik dauden lokaletan, beti ere l Eranskinean garatzen den zerrendan jasota baldin badaude.

Udalerrian gai honi buruz gertatzen ari den arazoaren gaineko ezagutza xehatua izatearren, jadanik egon badauden eraikinetan etxabeak edo bestelako solairuak zaharberritu eta egokitzeko Aurretiko Azterketa egin da, eta horretan zehatz-mehatz aztertu dira gaur egun dauden etxebizitza barruti edo eremuak eta horien inguruarekin duten harremana, eta, horrela, ondorioztatu ahal izan da Ordenantza honen ezarpen eremua salbuespenezkoa dela, batik bat.

"Hiri Antolakuntzako Plan Nagusiko hirigintza Arauak" izenburuko B agirian jasotzen den 59. artikuluan –azalpenen terminologia– erabakitako zehaztapenekin bat etorri, oro har, jarraian adierazitako hitzen adiera ondokoa da:

- **Erdisotoa:** zati batean lurrazpian gelditzen den oin edo solairua, ezin dena ez sototzat hartu ezta etxabetzat edo beheko ointzat ere. Zati batean lur azpian dagoela iritziko da fatxada bat edo gehiago sestraren gainetik gelditzen direnean 1,20 metroko garaieratik gora, ondorio horretarako kontutan hartu gabe eraikin mugakideekiko tarteko diren hormak.
- **Etxabea edo beheko oina:** Bere zorua oso-osorik sestraren gainean duena edo sestra-ren azpirik 1.20 metrora bere fatxada guztietan; egon liteke zuzen-zuzenean lurzoruaren gainean edota sotoaren gainean.
- **Behegaina:** zuzenean erdisoto baten gainean eraikitzen dena da, bere fatxadetakoren bat herribideetako edo perimetroko gune libreetako sestra gainetik 1,20 metrotik gora dagoenean.

Bat etorri Hiri Antolakuntzako Plan Nagusiko Hirigintza Arau Orokorretako B agirian jasotako 72.

contenidas en los artículos 72 y 73 del Capítulo V.2.2 "Condiciones de uso de las edificaciones residenciales. Parcelas a" del Título V, contenido en el Documento B. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

El cambio de uso regulado desde esta Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras –semisótanos y entresuelos– de edificaciones existentes en ámbitos residenciales consolidados en Suelo Urbano, y que estén incluidos en la relación que se desarrolla en el Anexo I.

A fin de tener un conocimiento detallado de la problemática que se presenta en el Municipio, se ha elaborado un Estudio Previo para la reforma y adecuación de plantas bajas u otras en edificaciones existentes, en el que se han analizado de manera pormenorizada las áreas residenciales existentes y su relación con el entorno y de esta forma se ha podido concluir sobre la excepcionalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el Artículo 59.- Terminología de conceptos-, contenido en el Documento B. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, con carácter general, se entiende por:

- **Semisótano:** planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más fachadas afloren sobre la rasante con una altura superior a 1,20 m, sin considerar a esos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes.
- **Planta baja:** aquella cuyo piso está situado en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 m por debajo en todas sus fachadas; puede encontrarse directamente sobre el terreno o sótano.
- **Entresuelo:** es aquella que se dispone directamente sobre un semisótano, con alguna de sus fachadas a más de 1,20 m por encima de la rasante de las vías públicas o espacios libres perimetrales.

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el Artículo 72.- Régimen general de implantación de los



Andoaino Udala

artikuluaren erabakitako zehaztapenekin –etxebizitza eraikinetan erabilerak ezartzeko araubide orokorrari buruzkoa-, etxebizitza erabilera baimenduta dago baita ere erdisoto diren oin edo solairuetan, beti ere, erabilera horiek ezartzeko baldintza nagusiak betetzeaz gain, eraikinaren fatxadetako batek osotasunean daukanean, alde batetik, sestra gainean behar hainbat altuera etxebizitza gera dadin 2,50 metroko gutxieneko altuera libre batean, fatxada hori kokaturik aurre egiten dion herrigunearen edo gunen pribatuaren sestra gainetik eta, bestetik, fatxada horrek berak gutxienez 6 metroko zabalera baldin badauka, alegia fatxadara jotzen duten bizitzeko bi gunen daukanean ezarritako gutxieneko azalera betetzen dituztenak.

Erabilera aldaketarik ez da baimenduko aipatu zerrendan jasota ez dauden lokaletan, eta berariaz galeratzen da etxebizitza erabilera hori soto diren oin edo solairuetan. Era berean, debekatu egiten da erakin nagusiaren gehigarritzat jotzen diren eraikineko zatietan etxebizitzak eraikitzea.

Ordenantza honen ondorioetarako, finkaturiko eremutat ondoko xehetasunak betetzen dituztenak jotzen dira: planeamendu agiria xehaturik edukitzea, onarturik eta kudeaketa bitartekoa gauzaturik eta, era berean, dagozkion hiritartze obra guztiak burututa.

Dauden eraikinak ordezkatzeko onartzen den Hirigintza Eskuhartze Eremuetan, aurreikusitako garapen planeamenduko agiria izango da zehaztuko duena berariaz eraiki beharreko etxabe edo beheko oinei zein erabilera emango zaien.

3. artikulua.- Baldintza orokorrak eta bizi-gokitasunekoak

Jarraian adierazitako baldintzak jatorriz etxebizitza erabilerarik ez baina erabilera hori egiteko baimena eman nahi zaien lokalak egokitzeko garaian bete behar dira, eta salbuespenetan baizik ez da onartuko baldintza horietakoren bat ez betetzea behar bezala zurririk arrazoiak direnean tarteko, eta, beti ere, salbuespena egokitzen den bakoitzean Udaleko zerbitzu teknikoak izango dira berariaz ez betetze hori aztertu eta haren gaineko irizpena emango dutenak.

Bete behar diren baldintza orokorrak honakoak dira:

usos en edificaciones residenciales-, contenido en el Documento B. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, el uso de vivienda también se autoriza en plantas semisótano, siempre que, además de cumplir las condiciones generales establecidas para la implantación de estos usos, en la totalidad de alguna de sus fachadas de edificación tenga, por un lado, una altura sobre rasante suficiente para que la vivienda pueda contar con una altura libre mínima de 2,50 m, situada toda ella por encima de la rasante del espacio público y/o privado al que de frente esa fachada y por otro, esa misma fachada cuente con una anchura mínima de 6 m, es decir, cuente con dos espacios habitables a fachada, cumpliendo las dimensiones mínimas estipuladas.

No se permitirá cambio de uso en locales que no se incluyan en la mencionada relación quedando expresamente prohibida su aplicación en plantas sótano. Igualmente, se prohíbe el desarrollo de viviendas en aquellas partes de los edificios considerados anejos a la edificación principal.

A los efectos de esta Ordenanza, se consideran ámbitos consolidados aquellos que tengan aprobado el documento de planeamiento pormenorizado, aprobado y materializado el instrumento de gestión y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

En las Áreas de Intervención Urbanística donde se admita la sustitución de las edificaciones existentes, será el documento de planeamiento de desarrollo previsto el que defina específicamente el uso de las plantas bajas a ejecutar.

Artículo 3.- Condiciones generales y de habitabilidad.

Las presentes condiciones serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos por razones debidamente justificadas, cuestión que deberá ser analizada e informada expresamente por los servicios técnicos municipales en cada caso.

Las condiciones generales que habrán de contemplarse son:



Andoaino Udala

1.- Fatxadako hutsarteak Etxebizitza orok eduki beharko du, gutxienez, bereizitako bi egonleku fatxadara hutsarte irekitzeko ahalbidea izango dutenak. Hutsarte horien tamaina eta ezaugarriak indarrean dauden Eraikitze eta Hiritartzeko ordenantza osagarrietan aurreikusitako betekizunak bete beharko dituzte.

2.- Etxebizitzaren gutxieneko neurria: Etxebizitza berriaren azalera erabilgarria ez da 40,00 m²(u) baino txikiagoa izango, esekitokia eta balkoi, terraza eta antzeko espazio irekien azalera horretan sartu gabe. Baldintza hori bete ezean ere –oraingo lokalak azalera txikiagoa duelako– etxebizitza berri hori bere ezaugarrien eta proposatutako konponbidearen arabera onartu ahal izango da, baldin eta gutxieneko biziegokitasun baldintzak betetzen baditu eta teknikariek aldeko txostena ematen badute.

Lokala banatzea proposatuko balitz bertan etxebizitza bat baino gehiago eraikitze, bertan eraikitzen diren etxebizitzak baimentzeko bete beharreko baldintza izango da, etxebizitzaren gutxieneko azalerari dagokion baldintza eta ordenantza honetan ezarritako beste guztiak betetzeaz gain, etxebizitzaren batz besteko azalera edukitzea, hain zuzen ere Hiri Antolakuntzako Plan Nagusiko Hirigintza Arauetako B Agiriko 65.2 artikuluan xedaturikoa, zeina “a.1. Antzinako etxebizitza kokagunetarako lursailak” deiturikoei eta “a.2 Eraikin irekiko etxebizitza lursailak” deiturikoei dagokienez, oho har, 75 m²-tan (g) ezarri baita.

3.- Gutxieneko egitaraua Gutxieneko etxebizitzat irizten da sukaldeak, egongela-jangelak, logela bikoitzak eta gutxienez konketa, komuna eta dutxa dituen garbigelak osatutakoa. Sukaldea eta egongela-jangela dena bat egin ahal izango dira egongela-sukaldea-jangela izeneko gela bakar batean bilduta.

4.- Gelen gutxieneko neurriak:

Egongela:	12,00 m ² (e)
Egongela-jangela/egongela-logela:	18,00 m ² (e)
Sukalde-jangela-egongela:	20,00 m ² (e)
Banakako logela:	6,00 m ² (e)
Logela bikoitza:	10,00 m ² (e)
Sukaldea:	6,00 m ² (e)
Bainugela osoa:	3,50 m ² (e)

Egongela baten erabilera azalera zehazten duen perimetroaren barruan zirkulu bat egin ahal izango da, ondoko diametroa izango duena:
Egongela, egongela-jangela, egongela-logela eta

1.- Huecos a fachada: Toda vivienda deberá disponer, al menos, de dos espacios de estancia diferenciados con huecos a fachada. La dimensión y características de dichos huecos cumplirán con los requisitos previstos en las “Ordenanzas complementarias de Edificación y Urbanización” vigentes.

2.- Dimensión mínima de vivienda: La superficie útil de la nueva vivienda no será inferior a 40,00 m²(u), excluido tendadero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior–, podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable.

En el caso de que se plantee la división del local para acondicionar en el mismo más de una vivienda, la autorización de las viviendas resultantes se condicionará, además de al cumplimiento de la dimensión mínima de vivienda y resto de condiciones establecidas en la presente Ordenanza, al cumplimiento del tamaño promedio de vivienda establecido en el artículo 65.2 del Documento B. Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que en el caso de parcelas “a.1 Parcelas de asentamientos residenciales antiguos” y “a.2 Parcelas residenciales de edificación abierta”, queda establecido con carácter general en 75 m²(t).

3.- Programa mínimo: Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estar-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha como mínimo. Las piezas de cocina y estar-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estar-cocina-comedor.

4.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

Estar:	12,00 m ² (u)
Estar-comedor y estar-dormitorio:	18,00 m ² (u)
Cocina-comedor-estar:	20,00 m ² (u)
Dormitorio individual:	6,00 m ² (u)
Dormitorio doble:	10,00 m ² (u)
Cocina:	6,00 m ² (u)
Baño completo:	3,50 m ² (u)

En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:
Estar, estar-comedor, estar-dormitorio



Andoaino Udala

sukaldea-jangela-egongela:	3,00 m	y cocina-comedor-estar:	3,00 m
Banakako logela:	2,00 m	Dormitorio individual:	2,00 m.
Logela bikoitza:	2,60 m	Dormitorio doble:	2,60 m.
Sukaldea:	1,60 m	Cocina:	1,60 m.

5.- Gutxieneko altuera libre: Etxebizitza bakoitzak gutxienez 2,50 metroko altuera libre izango du amaituriko lurzorutik amaituriko sabairaino, komunetan, korridoreetan, biltegietan eta pertsonen luzaroan bertan egon beharrik ez duten gunetan izan ezik, horietan guztietan 2,25 metrora murriztu ahal izango da. Sukalde, egongela, jangela eta logelatan, eskatzen den gutxieneko erabilera azaleraren %30eko altuera 2,25 metrora murriztu ahal izango da.

6.- Esekitaokak: Esekitokiak ipintzeko eremuak etxesailaren etxarte aldera edo lursaileko etxarte aldera kokatuko dira, edota balkoian edo terrazan, halakorik balego edo/eta horietan jartzeko aukerarik balego. Esekitokiak herribide aldera jo beharko balu, eremu horrek estalita beharko du egon eta kanpoaldeko begiradetatik babestuta.

Esekitokirako eremua terraza edo balkoi batean antolatuko balitz, erabilera horri eman beharreko lekuak, traba eta oztoporik gabea, lurzoruari 1,50 m²-ko azalera izango du gutxienez, 0,95 metroko zabalera eta 2,00 metroko garaiera.

Etxarte, balkoi edo terrazarik ez balego, horiek behar besteko tamainarik ez baleukate edo esekitokiak kokatzeko leku berririk egokitzeko ezintasuna, aurreikusi beharko da etxebizitza arropa lehorgailuz hornitzea. Hala beharko balitz, arropa lehorgailua jartzea eta martxan ipini ahal izatea ezinbesteko baldintzatzat joko da etxebizitza berriaren lehenengo okupazioko lizentzia eman ahal izateko. Lehorgailuek "kondentsatzekoak" deiturikoetakoak beharko dute, eta ez da onartuko "hustubidekoa" izatea, hots, airearen irteera zuzenean duena kanpoaldera.

7.- Aireztatze baldintzak: Sukaldea xede duten lekuetan ke-xurgagailuak bildutako gasak ateratzeko hodia jarri beharko da. Hodiak eraikineko estalkiraino iritsi beharko du barrualdeko etxartean gora, eraikin arteko etxartean gora edo, salbuespen gisa fatxadari gora proiektaturiko irtenbideak ez badio kalte estetikorik egiten. Azken batean, eta eragozpen teknikoak edo egin lezakeen kalte estetikoak zuzitzen duenean, onartuko da gasak zuzenean

5.- Altura libre mínima: La altura mínima libre, de suelo terminado a techo terminado, en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m. En la cocina, estar, comedor y dormitorios, el 30% de la superficie útil mínima exigida se podrá reducir a 2,25 m.

6.- Tendederos: Los espacios destinados a tendedero se resolverán hacia patio de manzana o patio de parcela, o en balcón o terraza, si los mismos existiesen o resultara factible la disposición de los mismos. En el caso de que el tendedero dé hacia la vía pública, este espacio deberá estar cubierto y protegido de vistas desde el exterior.

En el caso de que el espacio destinado a tendedero se resuelva en terraza o balcón, el espacio destinado a tal uso, libre de obstáculos, tendrá una superficie de suelo mínima de 1,50 m², una anchura de 0,95 m y una altura de 2,00 m.

En el caso de inexistencia de patios, balcones o terrazas, insuficiencia dimensional de éstos últimos o imposibilidad de acondicionar nuevos espacios para uso de tendedero, se tendrá prevista la instalación de secadoras de ropa. En tal caso, la existencia y funcionamiento de la secadora de ropa se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la nueva vivienda. Las secadoras deberán ser del tipo denominado "de condensación", no admitiéndose el tipo denominado "de evacuación" con salida directa de aire al exterior.

7.- Condiciones de ventilación: Los espacios destinados a cocina dispondrán de un conducto para la eliminación de los gases recogidos por la campana extractora. El conducto deberá llegar hasta la cubierta del edificio por patio interior, patio de manzana o excepcionalmente por fachada si la solución proyectada no perjudica la estética de la misma. En último caso, justificado por la dificultad técnica de la solución o por su afección estética, se admitirá la emisión directa al



Andoaino Udala

ateratzea sukaldeak berak hartzen duen lekura. Hala egiten denean, ezinbesteko izango da karbono bidezko irazkien bidez edo antzeko irtenbide teknikoek koipe eta usainak biltzen dituen ke-xurgagailua izatea, eta sukaldeko gelak kanpoaldera aireztatzeko zulo edo hutsarte beharko du, gutxienez m^2 batekoa. Erabide hori edukitzea eta martxan jartzea ezinbesteko baldintzat jotzeko da etxebizitza berriaren lehenengo okupazioko lizentzia eman ahal izateko.

8.- Ur beroa eta berogintza: Keak edo gasak sortzen dituzten ura berotzeko eta berogailutarako sistemak onargarri izango dira baldin eta haiek husteko-bideak estalkiraino eramanda baldin badaude edo eramateko aukerarik baldin badago, eta, salbuespen gisa, fatxadara ateratzen direnean, beti ere dagokion alorreko arautegiaren arabera. Halakorik ez bada, horiek sortzeko elektrindarra erabili beharko da.

9.- Etxebizitza berrietako instalazioei buruzko baldintzak Etxebizitza berriari dagozkion zerbitzuen kontagailu berriak ahal deno eraikinaren gune orokor edo elkarrekikoetan ipiniko dira.

Etxebizitza berrietako ur zikinak isurtzeko sarea jada eraikinean dagoenari lotuko zaio, eta ur zikin guztiak udal sarera isuriko dira dagoeneko eraikita dagoen lotunean barrena. Aipatu berri dugun baldintza bete ezin denean (nahikoa mailarik ez dagoelako eta abar), onartuko da udal sareari lotune berria eranstea, zeinak eraiki diren etxebizitza berrien artetik behar dutenei zerbitzua emango baitie.

10.-Segurtasuna fatxadetako hutsarteetan: Kanpoaldera zabaltzen diren hutsarteei babes emateko hesiak jartzea baimenduko da, baldin eta hesi horiek hutsartearen barrualdean kokatzen baldin badira eta ez, inolaz ere, fatxadaren azaleratik kanpo gelditzeko moduan.

11.-Erabilera bateragarriak: Etxebizitza berrien aldamenen dauden lokaletan burutzen diren jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egiteko garaian burutzen diren jardueri dagokienez, bai etorkizunean gerta litekeen jarduera aldaketa baten ondorioz buru litezkeenei dagokienez, etxebizitza erabilerarako egokitzapen proiektuan bermatu egin beharko da eta teknikoki zuritu etxebizitza berri hori hotsgabetuta dagoela.

12.- Beste baldintza batzuk: Gainerako baldintza

propio espazio de la cocina. En este caso, deberá de existir una campana que, a base de filtros de carbono o soluciones técnicas similares, garantice la recogida de grasas y olores y el recinto de la cocina deberá disponer de un hueco de ventilación al exterior de 1 m² de superficie mínima. La existencia y funcionamiento de este sistema se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la nueva vivienda.

8.- Producción de agua caliente y calefacción: Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta o excepcionalmente a fachada, de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente. En caso contrario deberá de emplearse energía eléctrica para su generación.

9.- Condiciones relativas a las instalaciones de las nuevas viviendas: Los contadores de los servicios correspondientes a la nueva vivienda se instalarán preferentemente en las zonas comunes del edificio.

La red de saneamiento de aguas residuales de las nuevas viviendas se conectará a la ya existente en el edificio, vertiendo a la red municipal a través de la acometida previamente existente. En el caso en que el cumplimiento de dicha circunstancia no sea posible (inexistencia de cota suficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de nuevas viviendas que así lo requieran.

10.-Seguridad en los huecos de fachada: Se permitirá la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco; no admitiéndose en ningún caso que sobresalgan de la superficie de fachada.

11.-Usos compatibles: En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud, bien de las que eventualmente puedan resultar de un futuro cambio de actividad, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización de esa nueva vivienda.

12.-Otras condiciones: Las demás condiciones



Andoaino Udala

funtzional eta biziegokitasunekoek, hala argiztatzeko eta aireztatzeari buruzkoek nola antolakuntza funtzionala, eta abarrekoez, indarrean dauden "Eraikuntzarako eta Hiritartzerako Ordenantza Osagarriak" bete beharko dituzte.

Era berean, etxebizitza erabilerara egokitzeko proiektuak zuri egin beharko du, eraikuntza lanak erasandako zatian, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako oinarriko betekizunak beteko direla, bat etorri beti ere kode hori arautzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuko 1 eta 2 artikuluetan xedatutakoekin, kode hori hiriguneak zaharberri, birsortu eta berritzeari buruzko ekainaren 26ko 8/2013 Legeko hamaikagarren Azken Xedapenak aldatu izanik.

4. artikulua.- Baldintza estetikoak.

Etxebizitza berriaren fatxada nola egokituko den erabaki beharko da, hori kokatzen deneko eraikin osoaren osaketa, itxura eta materialei egokitu egin beharko baitaie. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, etxebizitzak dituen fatxada guztiei eta bakoitzari dagokienez, baldintza hori nola bete edo zuri nahi den. Gainera, proiektuak xede duen eraikinaren eguneraturiko argazkiak aurkeztu beharko dira, erabili nahi diren materialak, itxura eta osakera zuri ahal izateko.

5. artikulua.- Irisgarritasun baldintzak

Etxebizitza berrien sarbidea, dagokien eraikinaren barruko zirkulaziorako elementu orokor edo elkarrekikoetan barrena egingo da. Hori horrela egitea ezinezkoa bada, aurrez aurre duen eraiki gabeko eremutik egiteko baimena eman daiteke eta hori, etxebizitza-modulu baten edo bat baino gehiagoren sarbide gisa planteatuko da.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko "Urbanizazio eta Eraikinen Eraberritze, Handitze eta Eraldaketarako Obrak" V. eraikinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da, dekretu horrek onartzen baititu hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikin eta komunikazio zein informazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak, eta, hala balegokio, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren "Erabilpen eta irisgarritasun segurtasuna" EIS Oinarriko Dokumentuaren 9 EIS "Irisgarritasuna"

funcionales y de habitabilidad, tales como iluminación y ventilación, organización funcional, etc., deberán cumplir lo especificado en las "Ordenanzas complementarias de Edificación y Urbanización" vigentes.

Asimismo, el proyecto de adecuación al uso residencial deberá justificar, en la parte afectada por la intervención, el cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, conforme a lo establecido en los artículos 1 y 2 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que lo regula, modificado por la Disposición Final Undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 4.- Condiciones estéticas.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de esta condición. Además se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

Artículo 5.- Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, cuestión que deberá quedar debidamente justificada, excepcionalmente se podrá autorizar que éste se realice desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se autorice directamente desde el exterior del edificio, se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas, tanto en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, como, en su caso, en la Sección SUA 9 "Accesibilidad" del Documento Básico SUA "Seguridad"



Andoingo Udala

agirian jasotakoa.

Aparteko kasuren bat baldintza horiek betetzetik salbuetsita gera daiteke baldin eta aipatu arautegian adierazitako inguruabarrak gertatuko balira. Horrek, edozein modutan ere, lizentzia lortzeko aurkeztu beharreko proiektuan behar beste zurituta egon beharko du, eta, gainera, udal teknikariek banan-banan aztertu eta horren aldeko txostena eman beharko dute.

2 ATALA.- JARDUNBIDEA.

6. artikulua.- Erabilera aldaketarako eta obren lizentzirako jardunbidea.

6.1.- Erabilera aldaketarako lizentzia

1. Lokala, I. eranskinetako zerrendan sartuta dagoela egiaztatu ondoren ekingo zaio jardunbideari. Lokalaren jabeak eskabide idatzia aurkeztuko du, titularitatea ziurtatuz. Horretarako, Jabetza Erregistroak luzaturiko ziurtagiri soil eguneratua erantsiko du gutxienez, honako baldintza hau betetzen duela erakutsiz, lokala eskabidea egin baino gutxienez hamabi –12– hilabete lehenago erosi zuela, alegia.

Eskabideak, segidan aipatuko den dokumentazioa jasoko du, teknikari eskudunak idatzi eta izenpetua:

- a) Erabilera berria zuritzen duen xehetasunezko memoria, lokalaren azalera eta irisgarritasunari irtenbidea emateko proposamena argi eta garbi erakutsiz.
- b) Kokapen planoak, ulertzeko moduko eskalan egin, finka horrek inguruko espazioekiko –herribideak edo eremu publikoak– duen kokagunea adieraziz, espazio horiek salbuetsitako eraikin osoarekin edo etxea kokatuta dagoen etxadi osoarekin muga egiten badute. Plano horrek bere baitan jasoko du, era berean, orientazioa eta lerroakadura zein sestra ofizialak; eta, bidezkoa denean, baita etxadiaren perimetro nagusia edo lurzatiaren kokalekua ere; horrela, oraingo eraikina ezarritako lerroakadura eta sestetara egokitzen den erakutsiko da.
- c) Oinaren eta fatxaden planoak, 1:100 eskalan eginak, guztiz ulertzeko behar bezainbat sekzioz hornituak, eta dagozkion garaiera libreak zehazturik.

de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación.

Excepcionalmente, podrá eximirse del cumplimiento de éstas condiciones en el caso de que concurran las circunstancias señaladas en la citada normativa, cuestión que deberá quedar debidamente justificada en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia, además de contar en cada caso con informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO 2.- PROCEDIMIENTO.

Artículo 6.- Procedimiento para el cambio de uso y licencia de obras.

6.1.- Licencia de cambio de uso.

1. El procedimiento se iniciará, previa comprobación de la inclusión del mismo en el listado incluido en el Anexo I, mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el/la propietario/a del local, acreditando la titularidad aportando al menos certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad, actualizada; debiendo cumplir la condición de que la adquisición del local se ha efectuado, como mínimo, en el período de doce –12– meses anteriores a la fecha de la solicitud.

La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico/a competente:

- a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie del local y de la propuesta de resolución de la accesibilidad.
- b) Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se indique la situación de la finca con referencia a los espacios circundantes –vías públicas o espacios privativos– que limiten la totalidad del edificio exento o de la manzana en la que está integrada. Se incluirá en este plano la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y, en su caso, el perímetro central de la manzana o localización de patios de parcela; señalándose si el edificio existente se ajusta a las referidas alineaciones y rasantes.
- c) Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión, especificándose las alturas libres correspondientes.



Andoaino Udala

2. Udal Zerbitzu Teknikoek, lokal bat Ordenantza honetako bizi-gokitasun baldintzei buruz ezarri diren irizpideekin bat etorriz, etxebizitza hartzeko gai den ala ez baloratuko dute bidezko txosten teknikoaren bitartez.
3. Lokalak eskaturiko baldintza guztiak betetzen baditu eta txosten teknikoaren aldekoa bada, udal organo eskudunari dagokio erabilera-aldaketarako lizentziari buruzko ebazpena ematea; eta erabaki horretan bertan ezarriko du jarduketari dagozkion hirigintza zamen zenbateko zehatza ere. Udaltzatako Alkate-lehendakaria da erabilera-aldaketarako hirigintza lizentzia emateko eskumena duen organoa.
4. Erabilera aldaketa, lokalaren jabeak eta Alkate-lehendakariak izenpetuko duten hitzarmen-kontratuan gauzatuko da. Horretan bertan aurreikusitako eta zehaztutako dira, hirigintza zamen zenbatekoa eta ordaintzeko era.

Aipatu hitzarmen-kontratu hori, erabilera aldaketarako baimena ematen den datatik aurrera hasita gehienez hilabete epean –1– sinatu behar da. Eskatzaileari lepora dakiokkeen arrazoiak dela-eta, agiri hori aipaturiko epe horren barruan sinatu ezean, jardunbideari hasieratik ekin behar zaio, hau da, eskabide berri bat aurkeztu behar da.

Izenpetu beharreko berariazko hitzarmen-kontratuaren eredia II eranskin gisa doa.
5. Adierazitako guztia, hirugarrenen eskubideak kaltetu gabe eta esku-hartzearen ondorioz sor daitezkeen jabetza horizontaleko titulu-aldaketak baldintzatu gabe egingo da.
6. Erabilera aldaketarako eskubidea, aipatu Hitzarmen-kontratu sinatzen den une berean eta hirigintza zama ordaintzean eskuratuko da, bui eragiketarako aldi berean gauzatuko baitira.
7. Bat etorriz Andoaino udal etxebizitza tasatuaren araubidea arautzen duen Udaltzatako 2.2.b) artikuluan xedatuarekin, erabilera aldaketak bat ekarriko du, nolahi ere, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa sailkatzea, etxabe batean dagoen lokala bizileku bihurtu izanetik sortu den etxebizitza gisa, hain zuzen ere.

Zentzu horretan, etxebizitza horiek aipaturiko Ordenantzako 5 eta 16. artikuluetan aurreikusitako gehienezko salmenta prezioaren mende geldituko dira eta Udaltzataren aldeko erosleentasun eta atzeraegite eskubideari ordenantza bereko 17. artikuluan aurreikusitako hitzetan.
2. Los servicios técnicos municipales, mediante el informe técnico correspondiente, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal.
4. El cambio de uso se materializará mediante Convenio-Contrato que suscribirán el/la propietario/a del local y el/la Alcalde/sa-Presidente/a, en el que se contemplarán y cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

La firma del citado Convenio-Contrato deberá realizarse en el plazo máximo de un –1– mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso. En el caso de no suscribirse el citado documento por causa imputable al/a la solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

El modelo tipo de Convenio-Contrato a suscribir se incluye como Anexo II.
5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.
6. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del referido Convenio-Contrato y una vez efectuado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá ser simultáneo.
7. En conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.b) de la Ordenanza Municipal reguladora del régimen de vivienda tasada municipal de Andoain, el cambio de uso implicará, en todo caso, la calificación como vivienda tasada municipal de régimen general de las viviendas resultantes de la transformación en vivienda de un local situado en planta baja.

En este sentido, dichas viviendas quedarán sujetas al precio máximo de venta previsto en los artículos 5 y 16 de la Ordenanza referida en el apartado anterior y al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en los términos previstos en el artículo 17 de la misma ordenanza.



Andoaino Udala

8. Lizentzia hau eta hitzarmen-kontratua Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira eta inskribatze horren ziurtagiria Udalean aurkeztuko da. Betekizun hori ezinbestekoa da obretarako lizentzia eskatu ahal izateko.

6. 2.- Obretarako lizentzia

Etxebizitza berria egokitzeko obren lizentzia eskuratuko bada, eskatzaileak proiektu teknikoa aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion elkargo ofizialak ontzat emana.

Obrak, lizentzian bertan ezartzen den epean bukatu beharko dira. Salbuespen gisa eta behar bezala zurituta, epea zabaldu ahal izango da, Herri Administrazioen Araubideari buruzko eta Administrazio Jardunbide Orokorriari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 49.1 artikuluan aurreikusitako moduan, eta baita Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 216.2 artikuluan xedatuaren arabera.

Obretarako lizentziaren titularrak lizentzia hori eskualdatzeko aukera izango du Udalari bidezko eskaera egin eta honek hala erabakitzen badu. Horrekin batera, ordea, erabilera aldaketarako lizentziaren ondorioz sortutako eskubide guztiak eta hitzarmen-kontratuan ezarritako guztiak eskualdatuko dira. Eskualdaketarako jakinarazpen hori, eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuko dute, biak batera.

6.3.- Lehen erabilerarako lizentzia.

Obra amaitutakoan, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da, bidezko agiri guztiak erantsiz. Lizentzia hori eskuratu ahal izateko ezinbestekoa izango da etxebizitza berritik hiriko zerbitzu sareetarako lotuneak eraginkortasunez gauzaturik edukitzea: ur-hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura, telekomunikazioak eta gas hornidura, halakorik izanez gero behintzat.

Hitzarmen-kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obra bukatuta egongo da, lehen erabilerarako baimena eskuratu eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den.

Arestian aipatutakoak bete ezean, interesatuak erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50a soilik itzuliko zaio.

8. Esta licencia junto con el Convenio-Contrato serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para la solicitud de la licencia de obras.

6.2.- Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, el/la interesado/a deberá presentar un proyecto técnico, suscrito por técnico/a competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras deberán estar finalizadas en el plazo establecido en la propia licencia. Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá conceder una ampliación del plazo, en la forma prevista en el artículo 49.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 216.2 de la Ley 2 /2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

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

6.3.- Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente; siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos; abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiere.

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

En caso de incumplimiento de lo anterior, el/la interesado/a perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.



Andoaingo Udala

Erabilera aldaketa gauzatu izanaren behin betiko ziurtagiria, etxebizitzaren lehen erabilerarako lizentzia eman ondoren emango da, aipatu etxebizitzan ezarritako epearen barruan jendea bizitzen jarri dela egiaztatu ostean.

7. artikulua.- Hirigintza zamak.

Ordenantza honen xede diren lokaletako erabilerak etxebizitza erabilera berrietara egokitzeak, hirigintza alorrean eraikitzeke bolumen haztatua handitzea dakar eta, horren ondorioz, indarrean dagoen hirigintza legedian halakoetarako ezarritako betekizun guztiak bete beharra.

Alde batetik, hornidura jarduketarako Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan ezarritako hornidura zama jasotzeari ekingo zaio, eta hornidura eta ekipamenduen estandarrak horiei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan eskaturikoaren arabera zehaztuko dira.

Bestalde, eta azaroaren 28ko 11/2006 Legeko artikulua bakarrean ezarritakoarekin bat etorritik, horren bidez aldatzen baita jabekidegoaren partaidetza hirigintza ekimenek sorturiko gainbalioetan, eraikitzeke bolumen neurriduna handitu izanagatik finkatu gabe dagoen hirilurrari dagokionez, horren jabeek Udalari handitu den aipatu eraikitzeke bolumen neurridunaren %15a eman behar diote, beti ere aurreko hirigintza antolaketan emana edo egotzia zitzaionarekiko handitu den neurritik.

Ordenantza honen ondorioetarako, betebeharrak horiek betetzat emateko eska dakizkiokeen hirigintza zamak dirutan bihurtuz dagokiokeen zenbatekoa ordaindu beharko da.

Bestalde, etxebizitza bihurtu den lokalaren egokitzea egiten denean Sartze Erreztasuna Sustatzeko Legean eta zehazki 68/2000 Dekretuko III. Eranskineko «Etxebizitzen Barrualdeko Baldintzak» izenburuko 10.2 artikuluan xedaturiko parametroak betetz, %50eko hobaria ezarri ahal izango zaio Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergan, beti ere aipatu hobaria aurreikusirik baldin badago dagokion Ordenantza Fiskalean.

Ez da baimenduko inolako erabilera aldaketarik jarduketari dagokion hirigintza zamen zenbatekoa ordaintzen ez den bitartean, beharrezkoa izanik ordainketa agiria aurkeztea edo, hala dagokionean, balio bereko beste agiriren bat.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la vivienda y previa comprobación de que la misma se encuentra habitada dentro del plazo establecido.

Artículo 7.- Cargas urbanísticas.

La adecuación de los nuevos usos residenciales en los locales objeto de la presente Ordenanza genera un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, lo que conlleva la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas para tales casos en la legislación urbanística vigente.

Por un lado, se deberá proceder al levantamiento de la carga dotacional establecido en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco para las actuaciones de dotación, quedando definidos los estándares de dotaciones y equipamientos requeridos en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Por otro lado y conforme a lo establecido en el artículo único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en el caso de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios del mismo tienen la obligación de ceder al Ayuntamiento el 15 % de dicho incremento de la edificabilidad urbanística ponderada con respecto de la atribuida por la ordenación urbanística anterior.

A los efectos de la presente Ordenanza, el cumplimiento de las citadas obligaciones se traduce en el pago de la cuantía económica correspondiente a la monetarización de las cargas urbanísticas exigibles.

Por otro lado, en aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el Artículo 10.2 «Condiciones en el interior de las viviendas» del Anejo III del Decreto 68/2000, se podrá aplicar una bonificación del 50% en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, siempre que la misma esté prevista en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

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



Andoaingo Udala

8. artikulua.- Etxebizitzak eskualdatzea.

Etxabeetako lokalak eta bestelakoak etxebizitza bihurtu izanaren ondorioz udal etxebizitza tasatuzat sailkatzen diren guztiak, Andoaingo udal etxebizitza tasatuen araubidea arautzen duen Udal Ordenantzako 13. artikuluan aurreikusitako esleipen jardunbidetik kanpo gelditzen dira, beti ere horren jabetza gordetzen baldin badu erabilera aldaketa eragin duen pertsona fisikoak, edo horren eskualdaketa bere gurasoen, seme-alaben edo biloben alde egiten denean, edota, baita ere, eskualdaketa dibortzioaren edo ezkonkideztza elkarte baten kitapenaren ondorio denean.

9. artikulua.- Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Udalak erregistro bat sortuko du, erabilera aldatzeko baimena jaso duten lokalak bertan inskribatu ahal izateko.

10. artikulua.- Ziurtagiriak luzatzea.

Udalak, sortutako erabilera aldaketak egiaztatzeko xedez interesatuek eskatzen dizkieten ziurtagiri guztiak luzatuko ditu.

11. artikulua. Lurzoru Hiritarren Katastroan jakinaraztea.

Lehen erabilerarako baimena eskuratzen denean, hau da, jatorrian hirugarren sektoreko erabilerak edo bestelakoak hartzeko bideratutako lokalen etxebizitza erabilerak finkatzen den unean, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurzoru Hiritarren Katastroari jakinaraziko dio egoera berri hori, behar diren ondorioak izan ditzan.

Azken xedapenetako lehenengoa

Higiezinen merkatuan gertatzen den salmenta prezioen bilakaeraren arabera, edota hala egitea zuzitzen duen bestelako inguruabarrak gertatzen denean, Udalak II Eranskinean finkaturiko modulua berrikusteari ekin ahal izango dio, zeinaren xedea baita Ordenantza hau ezarri izanaren ondorioz gertatzen diren etxebizitza berrien gehienezko salmenta prezioak erabakitzea.

Azken xedapenetako bigarrena

Toki Jaurpideko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren

Artículo 8.- Transmisión de las viviendas.

Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de conversión en vivienda de locales en planta baja y otros quedan excluidas del procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal reguladora del régimen de vivienda tasada municipal de Andoain, siempre que su titularidad se mantenga en la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres, hijos/as, nietos/as o sea el resultado de un proceso de divorcio o liquidación de sociedad conyugal.

Artículo 9.- Registro de locales convertidos en vivienda.

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

Artículo 10.- Emisión de certificaciones.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los/as interesados/as para la acreditación de la variación producida.

Artículo 11.-Comunicación a Catastro de Urbana.

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de vivienda en un espacio destinado originalmente a local terciario o similar, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Disposición final primera

En función de la evolución de los precios de venta en el mercado inmobiliario u otras circunstancias que así lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá proceder a la revisión del módulo definido en el Anexo II para la determinación del precio máximo de venta de las nuevas viviendas que resulten en aplicación de la presente Ordenanza.

Disposición final segunda

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2



Andoaingo Udala

2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan xedaturikoarekin bat etorritik, Ordenantza hau, behin betikoz onartu eta bere testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren, indarrean sartuko da behin hamabost eguneko epea igaro ondoren.

de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, entrará en vigor una vez transcurra el plazo de quince días hábiles.

Andoainen, 2014ko maiatzaren __

En Andoain, a mayo de 2014.



Andoaino Udala

I ERANSKINA

Etxebizitza hirilurreko eremu finkatueta dauden etxabe edo beheko oinetako lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduketegi dagokien udal ordenantza arautzailea ezar dakiekeen eraikinen zerrenda.

ANEXO I

Relación de edificios en los que es de aplicación la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso existente en locales de plantas bajas y otras en ámbitos consolidados en suelo urbano residencial.

Eremua / Ambito	Kalea / Calle	Zk. / Nº	Solairua / Planta
H.E.A.-1 ALDE ZAHARRA / A.I.U.-1 CASCO VIEJO	Kale Nagusia	9	Zeharkako kalekako lokala. Local callejón transversal
		51	Solairuartea (lokale tertziarioa) Entresuelo (local terciario)
H.E.A.-2 ONDARRETA / A.I.U.-2 ONDARRETA	Doktor Huizi	6, 8, 10, 12, 13, 15	Erdisoto solairua / Planta semisótano
	Ondarreta	2b, 4b	Etxabea edo Beheko solairua / Planta baja
H.E.A.-4 ARRATE / A.I.U.- 4 ARRATE	Arrate Plaza	9, 10	Etxabea edo Beheko solairua / Planta baja
H.E.A.-9 GALARDI / A.I.U.-9 GALARDI	Gabriel Aresti	15	1 eta -2 erdisotoak / Semisótanos -1 y -2-
	Extremadura	1, 3, 5, 7 2B 4B	1 erdisotoa / Semisótano -1 Etxabea edo Beheko solairua Planta baja Solairuartea / Entresuelo
	Galardi	2, 4	Etxabea edo Beheko / solairua Planta baja
	Plazaola	2 10	Erdisoto solairua / Planta semisótano Solairuartea / Entresuelo
	Alkartasuna	3	Erdisoto solairua / Planta semisótano
H.E.A.-17 LARRAMENDI / A.I.U.-17 LARRAMENDI	Aita Larramendi	22, 24, 30, 32	Solairuartea / Entresuelo



Andoaingo Udala

II ERANSKINA

Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berariazko hitzarmen-kontratuaren eredu.

..... zenbakiko hitzarmen-kontratua, hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzekoa.

Andoainen, 20....koren(e)an.

ANEXO II

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.

En Andoain, a de de 20....

ELKARTURIK

Alde batetik, and. /jn., Andoaingo Udaleko alkate gisa datorrena Udal hori ordezkatzuz, behar bezala ahalmenurik baitago dataz harturiko erabakiaren indarrez.

Eta, bestetik, and. /jn., zenbakiko nortasun agiriarekin, helbidean bizi eta bere izenean diharduena.

REUNIDOS/AS

De una parte, D./D^a, quien interviene en su calidad de alcalde/sa del Ayuntamiento de Andoain, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado/a, en virtud de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, D./D^{ña}, con DNI n.º, con domicilio en, quien actúa en su propio nombre.

AURREKARIAK

Lehen: and./jn. hirigunekokaleko / plazako zenbakian dagoen lokal baten jabe da, m² azalera duena.

Bigarren: ko dataz, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko lizentzia eskatu zuen, lehenengo aurrekarian aipaturiko lokalari dagokionez.

Hirugarren: Alkateakko ebazpenaren bidez, aldeko iritzia eman zion andreak / jaunak egindako eskaerari.

Era berean, eurotan kopuruan finkatu zuen aipatu lokalaren erabilera aldaketa eragiketari eska dakizkiokeen hirigintza zamak dirutan jartzeari dagokion diru-kopuru osoa.

Laugarrena: andk. / jnk., (e)an,

ANTECEDENTES

Primero: D./D^{ña}, es propietario/a de un local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de m².

Segundo: Con fecha, solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Sr./a Alcalde/sa, mediante resolución de fecha.....informó favorablemente la solicitud formulada por D./D^{ña}.....

Asimismo, fijó en €, la cuantía económica correspondiente a la monetarización de las cargas urbanísticas exigibles a la operación de cambio de uso del citado local.

Cuarto: Con fecha D./D^{ña}



Andoingo Udala

idatzi bat aurkeztu zuen Udalean, Bertan, Udalarekin bidezko hitzarmen-kontratua sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorako aipatu den ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, hitzarmen-kontratu hau gauzatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondorioak izan ditzan, agiri hau sinatu dute ondoko

presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero, en los términos expresados en la resolución de Alcaldía de anteriormente aludida.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes,

HITZBAKETAK

Lehena: Udalak, hiriguneko kaleko / plazako zenbakian dagoen eta m² azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko baimena eman du, segidan aipatuko dien baldintzak betez, betiere.

Bigarrena: Lokal horren erabilera aldatuko bada, egoera horrek sortarazten dituen hirigintza zamak ordaindu beharko dira. Zama horien zenbatekoa eurotan (€) finkatu da, eta jarraian adierazitako azalpenetan xehatzen da:

- Jabekidegoak parte hartzea finkatu gabeko hirilurrean eraikitzeko bolumen haztatua handitzearen ondoriozko hirigintza ekimenak sortu dituen gainbalioetan.
- Baliokide den ordeko kalteordain ekonomikoa ordaintzea, horren xedea izanik hornidurako lurzorua lortzea –gune libreak eta hiriguneko parkeak–.

Adierazi den diru-kopurua ekitaldi honetan bertan ordaindu da eta Hitzarmen hau ordainketa agiri egokitzen jo behar da.

Hirugarren: Lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena, jabetza eskubideak alde batera utzirik eta hirugarrenen eskubideak baldintzatu gabe ematen da; baimenak, era berean, ez ditu baldintzatu esku-hartzeak berarekin ekar ditzakeen jabetza horizontaleko jabetza-tituluaren aldaketak.

Laugarrena: Erabilera aldaketa gauzatzeko bada, interesatuak etxebizitza egokitzeko bidezkoak diren

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial del local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de m² de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de la cuantía económica correspondiente a la monetarización de las cargas urbanísticas exigibles a tal actuación, a se fija en la cantidad de €, y se desglosa en los siguientes conceptos:

- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.
- Indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales –espacios libres y parques urbanos–.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta: Para que el cambio de uso se materialice el/la interesado/a deberá proceder a la ejecución de las



Andoaino Udala

obra guztiak egin beharko ditu, aurretik arauzko udal baimena eskuratu ondoren.

Bosgarren: Hitzarmen-kontratua sinatzen denetik hasi eta urteko beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerarako baimena eskuratu eta etxebizitzan jendea bizitzen, obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman zaienean izan ezik. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50a soilik itzuliko zaio.

Seigarrena: Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako lizentzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatu ondoren (hitzarmen hau sinatu ondorengo urte bete iragan aurretik), Udalak erabilera aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza izaera berria egiaztatuz.

Zazpigarrena: Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea eratu da, Andoaino Udalaren alde. Horrela, bada, etxebizitza berriaren jabeak berori diru-bidez eskualdatzea erabakitzen badu, Udalak etxebizitza erosteko lehentasuna izango du, honako baldintzak betez, betiere:

- Lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea, hitzarmen-kontratu hau sinatu ondorengo hamar (10) urteetan erabili ahal izango da.
- Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan etxebizitzak izan dezakeen gehienezko prezioa kalkulatzeko, azalera erabilgarria biderkatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurumen Sailburuaren aginduz Andoaino Udalerriari buruz ezartzen den araubide orokorreko eta jabetza osoan eraikitako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta-prezioari 1,4 aplikatuzetik ondorioztatzen den zenbatekoari.
- Jabetzaren intervivos eskualdaketa burutu ahal izateko, udal administrazioaren baimena beharko da, lehentasunezko erosketa eskubide hori bermatuta gera dadin.
- Jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik hasita bi (2) hilabeteko epea izango du Udalak aipatu erosketa eskubide hori erabiltzeko edo bestela, gehienezko prezioa errespetatuz, jabetza nahi duenari eskualdatzeko baimena

obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Quinta: Las obras precisas para la transformación del local de terciario a residencial deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año contado a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50% del importe abonado para garantizar el cumplimiento de obligaciones exigibles.

Sexta: Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso del periodo de un año a contar de la firma de la presente) el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Séptima: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Andoain por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión de la misma con las siguientes condiciones:

- El derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse durante los diez años siguientes a la suscripción de este Convenio.
- El precio máximo de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones de la misma se calculará multiplicando la superficie útil por la cantidad resultante de aplicar un 1,4 al precio base establecido mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco para las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas en propiedad plena, aplicado sobre el municipio de Andoain.
- La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.
- Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de dos meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad con la limitación



Andoaingo Udala

- emateko.
- Eraikinaren hobekuntzak eta artatze lanak burutu badira, besterentze prezioa igo egingo da baldin eta obra horiek udal administrazioaren onespenez eginak badira eta, xede hauetarako balorazioa eta depreziatioa aintzat hartuz.
 - Udalak aipatu bi hilabeteko epean erosketa eskubidea erabiltzen ez badu eta gorago adierazi den baimena ematen ez badu, isilduzko baimena eman dela ulertuko da eta jabeak nahi bezala besterenganatu ahal izango du etxebizitza, hitzarmen-kontratu honetan ezarri diren baldintzak betetzetik ondorioztatzen diren mugak errespetatzea besterik gabe.
- referida del precio máximo.
 - Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.
 - Si el Ayuntamiento en el citado plazo de dos meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización arriba citada, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la vivienda sin más limitaciones que las derivadas del presente Convenio.

Zortzigarrena: Hirigintza hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko eskrituran edo obra berriaren eskrituran jasoko da eranskin gisa.

Eta bi aldeek, bere adostasunaren adierazgarri, honako agiri hau bi aletan izenpetu dute goiburuan adierazi den lekuan eta datan.

Octava: Este Convenio Urbanístico estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.