

**UDAL ORDENANTZAREN TESTU
BATERATUA, HIRI LURZORUKO
BIZITEGI EREMU FINKATUETAN
LOKALEN ERABILERA ETXEBIZITZARA
ALDATZEKO DIREN JARDUNAK
ARAUTZEKO.**

**TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA
MUNICIPAL REGULADORA DE LAS
ACTUACIONES TENDENTES AL CAMBIO
DE USO DE LOCALES A VIVIENDA EN
ÁMBITOS RESIDENCIALES
CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO.**

1. artikulua. Helburua.

Bizitegi eremu finkatueta eraikuntzetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzea du helburu Ordenantza honek.

2. artikulua. Erabilera aldatzeko, lokalak izan behar dituen baldintzak.

A) BIZIGAITASUNEKO BALDINTZAK.

Erabilera aldaketa baimentzeko, hemen aipatzen diren bizigaitasuneko baldintzak izan behar ditu edo horiek izateko aukera izan behar du lokalak:

1. **Aplikazio eremua:**

Jatorrian etxebizitza erabilerarik izan ez eta izaera hori lortu nahi duten lokalak egokitzeko aplikatuko dira bizigaitasuneko baldintza hauek.

2. **Gutxienez etxebizitzak behar duen azalera erabilgarria eta programatua:**

Gutxieneko etxebizitza hauek osatzen dute, sukaldeak, egonleku-sukaldeak, biko logela batek eta bainu gelak, gutxienez konketa,

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda en las edificaciones de ámbitos residenciales consolidados.

Artículo 2. Condiciones del local para el cambio de uso.

A) CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

1. **Ambito de aplicación:**

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición.

2. **Superficie útil y programa de vivienda mínima:**

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño

komuneko taza eta dutxarekin. Sukalde eta egongela-jantokiaren gelak gela bakar batean batu daitezke, egonleku-sukalde-jantoki izenekoa.

Egonlekutzat hartzen da, egongela edo egoteko saloia, generalean egon ohi garen lekua, eta ez da lo egiteko gela, nahiz eta hartarako ere erabili daitekeen.

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da izango 40 m²-koa baino txikiagoa (ondorioz, hasierako lokalak azalera handiagoa izan beharko du).

3. **Etxebizitzak osatzen dituzten gelen gutxieneko azalera eta zabalaren baldintzak:**

Baldintza hauek beteko dituzte etxebizitzak osatzen dituzten gela:

- a) Egonlekua-jantokia: 14 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.
- b) Sukaldea: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta 1,60 m baino txikiagoa ez den zabalera.
- c) Egonlekua-sukaldea-jantokia: 16 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.
- d) Bi logela: 10 m² baino txikiagoa ez den

compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

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

3. **Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:**

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

- a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 14 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.
- b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.
- c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 18 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.
- d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie

azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2,50 m. baino txikiagoa izango.

- e) Banakako logela: 8 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2 m-koa baino txikiagoa izango.
- f) Bainu gela: Gutxienez 2,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta, kasu guztietan, konketa, komuneko taza eta dutxa izango ditu.
- g) Bainu gela bat izanez gero, 1,3 m² baino txikiagoa ez den azalerako komunak kokatu daitezke.
- h) Atarte: Gutxienez 1,10 m-ko zabalera izan behar du.
- i) Korridoreak: Gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute, nahiz eta estuguneren bat izan ahalko duten, gutxienez 0,80 m-ko zabalera, beti ere 0,40 m baino luzeagoa ez bada.

4. Gelen gutxienezko altura libre:

Gutxienezko altura libre etxebizitzaren geletan 2,50 m-koa izango da (ondorioz, hasierako lokalak altura handiagoa izan behar du). Altura hori 2,30 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoretan, atarteetan, armairu geletan, trasteleketan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

Salbuespenez onartu ahal izango da murrizte hori altueran egonleku, sukalde edo logeletako baten zati batean,

útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

- e) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 8 m², con un ancho no menor de 2 m.
- f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.
- g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².
- h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.
- i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

4. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m (lo cual implica que la altura del local original sea mayor). Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o

egiturazko elementuak edo instalazio batzuk pasatzeko behar denean. Halako kasuetan, murriztutako altueraz dagoen egonlekuaren azalera ezingo da izan azalera osoaren %10 baino handiagoa.

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

5. **Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:**

Atartetik, korridoretik edo egonlekutik bakarrik sartuko ahal izango da logela bakoitzera, eta inoiz ezingo da sartu sukaldetik eta beste logela batetik.

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

6. **Etxebizitzetan gelen argiztapen eta aireztatze baldintzak:**

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin, eta halakoak ez

dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

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

5. **Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:**

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

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

6. **Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:**

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo

dira izango erabilera publikoa duten ataripeko barrualdeetan dauden fatxadak. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

Egonaldi, sukalde, jangela eta sukalderako piezek argiztapen naturalerako hutsuneak izango dituzte eta kanpora zuzendutako aireztapena zabalik. Hutsuneek pieza horretako oinplano azaleraren %10tik gorako azalera izango dute.

Beira jartzeko azalera gutxienez honen bitartez argizatzen den pieza azaleraren %6a. Arotzeriarako azalera eskatutakoa baino heren bat gutxiago izan dezake, argiztapen hutsunerako.

Sukaldeek ondorengo aireztapen eta ebakuazio hodiak izango dituzte, estalperaino:

- a) bata ingurune aireztapenerako eta kolektore orokorrean sekzio egokia izango du, 150 m²-ko sekzioko hodi indibidual berria izanik.
- b) Bigarren hodi bat independentea etxebizitza bakoitzeko, sukaldeko ke eta gasen ebakuazio aktiborako.
- c) Hirugarren bat berogailuaren konbustio gasetarako edo ur beroaren galdararako eta berogailurako, hau sukaldetik kanpo balego.

entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta de dicha pieza. La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma. La superficie practicable de la carpintería podrá reducirse a un tercio de la requerida para el hueco de iluminación.

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- a) Uno destinado a ventilación ambiental que deberá disponer de sección adecuada en el colector general para la incorporación de un nuevo conducto individual de 150 cm² de sección.
- b) Un segundo conducto independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina.
- c) Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

Lokalak ez duenean hodi berezik estalkiraino, sukaldean ke-kanpaia jarriko da airea, tratatu ostean, sukaldera itzuliko duten filtro berezikien eta galdararen instalazioaren ordez, ACS produkziarako sistema eta instalaziorik behar ez duen berogailua jarriko dira.

Komunek eta etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuek aireztapen hodia izango dute, eraikinaren estalkiraino, etxebizitzaren osasungarritasun-baldintzak jartzen dituen Eraikigarritasunaren Kode teknikoak, CTE-HS-k adierazitakoaren arabera.

Lokalak ez duenean aireztapen hodirik, ebakuazioa fatxadatik egingo da, salbuespen moduan eta beti ere, auzoan ez bada usain kalterik sortarazten, eta horretarako gutxienez 2,50 m-ko tartea bermatuko da, eraikinaren inguruko leihoekiko.

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

Kasu batean ere ez dira kontsideratuko kanpoko fatxada; hortaz, horietara irekitzen diren baoek izaera osagarria izango dute, eta

Excepcionalmente, cuando el local no disponga de conductos exclusivos hasta cubierta se dispondrá de conductos exclusivos hasta cubierta se dispondrá en cocina una campana extractora provista de filtros adecuados que devolverán el aire, una vez tratado, al propio recinto de la cocina y se sustituirá la instalación de la caldera por un sistema de producción de A.C.S. y calefacción que no requiera su instalación.

Los cuartos de aseo y baños, así como los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas dispondrán de un conducto de ventilación, hasta la cubierta del edificio, ajustándose a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE-HS, en el que se establecen las exigencias en materia de salubridad en las viviendas.

Excepcionalmente, cuando el local no disponga de conducto de ventilación, se permitirá la evacuación por fachada siempre que se garantice que no se producirán molestias por olores al vecindario, para lo cual se garantizará una separación mínima de 2,50 m con las ventanas más próximas del edificio.

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

En ningún caso se considerarán fachadas exteriores, por lo que los huecos que a las mismas se abran tendrán un carácter

ezingo dira aireztatu bizigarri kontsideratutako lekuak (egonlekua, jangela, sukaldea eta logelak) halako baoen bidez bakarrik. Ordenantzaren ondorioetarako, kanpoko kontsiderazioa duten fatxadetan irekitako baoen bidez bete behar dira oso-oso argitu eta aireztatzeko beharrak.

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

- Gehieneko altura, ataripeko lurzoruari buruz (barlasaira): 2 m.
- Betegunearen gutxieneko baoen artean: 1 m.
- Ertzera dagoen gutxieneko distantzia, beste fatxada batekin edo atariarekin: 1 m.
- Baoaren gehieneko zabalera: 2 m.
- Baoaren gehieneko altura: 1,2 m.
- Baoen proportzioa izango da karratua edo luzetarakoa, altura eta zabalera arteko erlazioa betetzen duena:
 $H/B = p$ p balioa 0,5 eta 1 artekoa izango da.
H = baoaren altura.
B = baoaren zabalera.

7. Lokalaren fatxadan aplikatu beharreko baldintzak

Lokalak fatxada-horma izan beharko du bere garaiera guztian; kanpoko espazioaren

meramente complementario, no pudiendo ventilarse sólo mediante estos huecos piezas consideradas habitables (estancia, comedor, cocina y dormitorios). Las necesidades de iluminación y ventilación deberán cumplirse íntegramente a través de huecos abiertos en fachadas que tengan la consideración de exteriores a efectos de la Ordenanza.

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

- Altura mínima respecto del suelo del porche (al alfeizar): 2 m.
- Ancho mínimo del macizo entre huecos: 1 m.
- Distancia mínima a esquina con otra fachada o a portal: 1 m.
- Anchura máxima del hueco: 2 m.
- Altura máxima del hueco: 1,2 m.
- Proporción de los huecos cuadrada o longitudinal cumpliendo relación entre altura y anchura:
 $H/B = p$ el valor p estará entre 0,5 y 1.
H = altura del hueco.
B = anchura del hueco.

7. Condiciones de aplicación en la fachada del local

El local habrá de contar con fachada, en toda su altura, por encima de la rasante del

sestra gainetik lokalaren perimetroa beste lokal batzuekin ukitzen ez dena baino % 50 gehiago hartu beharko du.

Beharrezkoa balitz, lokalaren fatxadaren hutsuneak ireki edo ixteko, eraikinaren fatxadaren konposaketaren integrazioa lehenetsiko da, baita erabiliko diren materialen uniformetasuna.

8. Lokalaren goiko solairuen erabilera baldintzak

Salbuespen bezala, bizitegi-erabilera ez duten erdi-soto solairuak egokitzea onartuko solairu bakar batekin (Etxabea). Baina hori egiten duena beharrezkoak diren isolamendu-lanak egin beharko ditu.

Horretarako, insonorizazio-proiektua prestatzea exijituko da, etxebizitza bezala erabiltzen diren lokalak 90 dB (A)-ko emisioekin ere isolatuta egon ahal izateko. Maila maximoa 40 eta 30 dB (A)-koa izango da 60 segundo Leg-eko maila jarraituan, eta 8:00etatik 22:00etara 45 eta 35 dB (A) artekoa L_{max}-ean neurtua.

9. Solairuen erabilera baldintzak

Erabilera aldaketa solairu guztian edo elementu komun batek banatutako unitate osoetan egin beharko da. Hori horrela ez

espacio exterior en, al menos, el 50% del perímetro del local, que no esté en contacto con otros locales.

Si fuese necesario la apertura o cierre de los huecos existentes en la fachada del local se primará la integración en la composición general de la fachada del edificio, así como la uniformidad de los materiales a utilizar con los existentes en el mismo.

8. Condiciones de uso en las plantas superiores.

El uso en las plantas superiores del local, deberá ser también residencial. Excepcionalmente se podrá admitir habilitaciones en plantas semisótano con una única planta (Planta baja) con usos no residenciales sobre ella, con la condición de que el local cuyo uso se modifica asuma como carga la realización del aislamiento necesario.

Para ello se exigirá la realización de un proyecto de insonorización que aisle en caso de emisiones de hasta 90 dB(A) a los locales habilitados para uso de vivienda, hasta unos niveles máximos de 40 y 30 dB(A) en nivel continuo equivalente en Leq 60 seg, ni los 45 y 35 dB(A) medidos como L_{max}. a partir de las 8 y 22 horas respectivamente.

9. Condiciones de uso en la planta.

El cambio de uso deberá realizarse en todo la planta o unidades completas separadas por elemento común, si esto no es así, el

bada, erabilera aldatzen duen lokalak ondokoak (bizitegi erabilerarik ez duena) ere bizitegi-erabilera izateko beharrezkoa dituen isolamendu-lanak bere gain hartu beharko ditu.

Horretarako, aldameneko lokalekin 60 dB (A)-ko gutxieneko isolamendua bermatuko duen intsonorizazio-proiektua exijituko da.

10. Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen dena egongo da (Irisgarritasun Sustapenerako 20/1997 Legea eta Garapenerako Arau Teknikoak, Eraikigarritasunaren Kode teknikoa, babes Ofizialeko etxebizitzaren diseinu ordenantzak eta abar).

B) INGURUKO ERABILERA.

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

C) LOKALEKO SARBIDEA.

Etxebizitza berrietarako sarrera eraikinaren barruko zirkulaziorako elementu komun bitartez egin beharko da, eta, kasu guztietan,

local cuyo uso se modifica deberá asumir como carga el aislamiento del contiguo, no residencial, que precise el nuevo uso residencial.

Para ello se exigirá un proyecto de insonorización que garantice un aislamiento mínimo de 60 dB(A), con los locales colindantes.

10. Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas Técnicas de Desarrollo, Código Técnico de la Edificación, Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, etc.)

B) USOS CIRCUNDANTES.

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

C) ACCESO AL LOCAL.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio, justificando,

Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legeak jasotzen duena arrazoitu beharko du; lege horrek hauxe dio bere V. Eranskinen 2.4. artikuluan: «Etxebizitza eraikinetan eraberritu beharreko inguruak irisgarri bihurtzeko jardun beharko da, Eraikinen Irisgarritasunerako Baldintza Teknikoei buruzko III. Eranskinak esaten duena betez.»

Salbuespen bezala, eraikinaren elementu komunitatik sarrera egitea ezinezkoa denean, kaletik etxebizitzara zuzen sartzeko sarrerak egiteko baimenak eman daitezke; dena dela, sarrera berriak Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legeak eta bere Garatzeko Arau Teknikoak jasotzen dutena bete beharko du.

D) SOTO LOKALAK.

Ordenantza honetako aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, eta hortaz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik, jatorrian soto izaera duten lokalak, beste lokal batzuekin loturan ez dauden kanpoaldeko perimetroaren itxituren %50 baino proportzio handiagoan, berdin diolarik zein erabilera duten.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek baloratuko dute hori guztia, kasu bakoitzean egingo den txosten tekniko baten bidez.

3. artikula. Erabilera aldatzeko prozedura.

en todo caso, el cumplimiento de la Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad en lo relativo al Anexo V. Artículo 2.4. que textualmente dice: «En edificios de viviendas se actuará sobre el área a reformar haciendo accesible según los requerimientos del Anejo III, sobre Condiciones Técnicas de Accesibilidad en los edificios.»

Excepcionalmente podrá autorizarse accesos directos, desde la vía pública a la vivienda, cuando no sea posible su realización desde los elementos comunes del edificio y siempre que se garantice con el nuevo acceso, el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y sus Normas Técnicas de Desarrollo.

D) LOCALES EN SÓTANO.

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

Todo lo anterior será valorado por los Servicios Técnicos Municipales mediante informe técnico que se emitirá en cada caso.

Artículo 3. Procedimiento para el cambio de uso.

1. Etxebizitza berriaren erabilera aldaketaren lizentzia lortzeko, interesdunak eskaera eta honako dokumentazioa aurkeztu beharko du, eskudun den teknikariak izenpetu eta dagokion Profesionalen Elkargoak bisatua:
 - Erabilera berriaren memoria justifikatua eta xehatua. Bertan jaso beharko dira lokalaren azalera, irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamena eta ikuspuntu guztietatik ateratako lokalaren kanpo aldeko koloretako argazkiak.
 - Kokapen-planoa 1:500 eskalan. Bertan argi jaso beharko da zein den finkaren kokapena, blokea edo etxe-uhartea mugatzen duten bide publikoei zein partikularrei dagokienez. Plano horretan jaso beharko da orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta etxe-uhartearen Erdiko patioaren (egongo balitz) perimetroa; eraikina aipatutako lerrokadura eta sestretara egokitzen den zehaztuko da.
 - Solairu- eta fatxada-hormaren planoak, 1:100 eskalan, Osotasunean ulertzeko beharrezkoak diren atal guztiekin. Solairu planoan bertan bainugelak, garbigelak eta sukalde zein sukaldetako eta galdaretako keak eta gasak kanporatzeko dauden eraikinaren tximinia indibidualak edo komunak
1. Para la obtención de la licencia de cambio de uso de la nueva vivienda, el interesado deberá presentar solicitud y la siguiente documentación, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente:
 - Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad, así como fotografías en color del local exterior desde todos los puntos de vista.
 - Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.
 - Plano de planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Se señalarán en el mismo plano de plantas las chimeneas individuales o comunes del edificio que se utilizarán para la ventilación de baños, aseos y cocinas y salidas de humos y gases de

jasoko dira. Ur-, argindar-, telefono- eta gas-hartuneen kokapenak jasoko dira, eta saneamendu-sareko txertaketak egin beharreko lekuak zehaztuko dira.

- Jabekideen Komunitateko akordioaren justifikazioa, edo bestela, Komunitatearen sorrera tituluen edukiek horrelako akordiorik ez dela behar dioen justifikazioa.

2. Txosten teknikoaren bidez, lokalean etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udaleko Zerbitzu Teknikoek, 2. artikuluan azaldutako irizpideen arabera.
3. Etxebizitza bat jartzeko eskatzen diren baldintzak lokalak betetzen dituen edo ez ikusirik, baimen hori ematea edo ez erabakiko du Udalak. Baimena emanaz gero, jardun horri buruzko hirigintza kargen zenbatekoa adieraziko da akordio berean.
4. Hitzarmen baten bidez gauzatuko da erabilera aldaketa, eta interesdunak eta Udalak sinatuko dute hura, eta hitzarmenean jasoko dira, batetik, hirigintza kargak eta, bestetik, zelan ordaindu horiek.
5. Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten

combustión de cocinas y calderas. Se señalarán, asimismo, la ubicación de las acometidas existentes al local de agua, electricidad, telefonía y gas, así como los puntos en los que realizar los injertos de la red de saneamiento.

- Justificación del acuerdo de la Comunidad de Propietarios o, en su caso, justificación de la no necesidad de este requisito en función de los contenidos de los títulos constitutivos de la Comunidad.

2. Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios en el artículo 2º expuestos.
3. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá la concesión o no de dicha autorización. En caso de concesión, en el mismo acuerdo se expresará el importe al que ascenderían las cargas urbanísticas correspondiente a dicha actuación.
4. El cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.
5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de

eskubideen kalterik gabe eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

6. Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute, hitzarmen hori sinatzen duten unean. Edozelan ere, etxebizitza egokitzeko obra lizentzia lortzeko, dagokion Proiektu Teknikoa aurkeztu behar du interesdunak.

Hitzarmena sinatu eta handik urtebeteko epean, bukatu egon behar du obrak, lorturik lehenengoz erabiltzeko lizentzia eta norbaitek bizi behar du etxebizitzan. Aurreko epe hori bete ezean, erabilera aldatzeko hartutako eskubidea galduko du interesdunak, eta penalizazio moduan, hirigintza kargen truke ordaindutako zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

7. Etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentzia emandakoan eta etxebizitzan benetan norbait bizi dela (hitzarmena sinatzen den egunetik urtebeteko igaro baino lehen) egiaztatutakoan egingo dira erabilera aldaketa gauzatzeko behin betiko ziurtagiriak.

los derechos de tercero y de las modificaciones del 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. Ello no obstante, para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la firma del convenio. En caso de incumplimiento de lo anterior, el interesado 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.

7. Las certificaciones definitivas de la materialización del cambio de uso serán expedidas una vez sea concedida la licencia de primera ocupación de la vivienda y comprobada que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso de un año desde la firma del convenio).

4. artikulua.Hirigintza kargak.

➤ **Inguruko eremu publikoen**

Artículo 4. Cargas urbanísticas.

➤ **Recalificación/Remodelación de los**

berkalifikazioa/birmoldaketa

Espazio publiko mugakideen birkalifikazioa/birmoldaketa. Beheko solairuan dagoen etxebizitza bat bere inguruan egokitzeko, espazio publikoari ematen zaion tratamendua funtsezkoa da. Beheko solairuan etxebizitza bat egotean edo bestelako erabilera bat egoterakoan ez dira tratamendurako irizpide berdinak erabiltzen.

Hori dela eta, beheko solairuetan etxebizitzak egoteak aldameneko urbanizazioa moldatzeko lanak egitea edo neurri zuzentzaileak ezartzea (lore-askak ipintzea) ekar dezake berarekin, eta horrek, ziurrenik, kostu erantsi bat izango du Udalarentzat. Arlo hori modu objektiboan eta orokortasun baten barruan kontuan hartzea zaila da, eta horregatik, kontzeptu honengatiko hirigintza-karga bat ezartzea jasotzen du ordenantza honek; dena den, kontzeptu horrengatiko ebaluazio ekonomikoa eta zehaztasuna kasu bakoitzean negoziatu beharko da, tartean egon daitezkeen egoerak aintzat hartuta. Hartutako erabakiak gero etorriko diren hitzarmenean jaso beharko dira.

➤ **Eremu libre eta berdegunerako lurzorua gehitzea.**

Halaber, etxebizitzaren kopurua handitzeak berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 18 m²-ko proportzio

espacios públicos colindantes.

El tratamiento del espacio público es un aspecto fundamental para la integración o adecuación de una vivienda en planta baja en su entorno. Este tratamiento no se basa en los mismos criterios cuando existen viviendas en planta baja o cuando existen otro tipo de usos.

Este factor hace que la creación de nuevas viviendas en planta baja podría acarrear la necesidad de modificación de la urbanización contigua existente, la introducción de algunas medidas correctoras (instalación de jardineras), lo que previsiblemente constituirá un coste añadido para el Ayuntamiento. Ante la dificultad de objetivar este aspecto con carácter general, la presente ordenanza contempla la existencia de una carga urbanística derivada de este concepto pero cuya evaluación económica y concreción deberá ser analizada y negociada para cada caso, en función de las diferentes circunstancias que pueden concurrir, remitiendo al posterior convenio la fijación de las soluciones adoptadas.

➤ **Incremento del suelo destinado a Espacios Libres y Zonas Verdes.**

Asimismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción aproximada de 18

inguruan, hirigintza karga bezala, kopuru bat ordainduko da Udalak eros dezan lurzoru hori.

Espazio ireki - berdegunearen m² bakoitzaren balioa 2012 urteko 80,00 euroko kopuruan finkatu da, eta urtero eguneratuko da, (KPI) Kontsumorako Prezioen Indizeak dituen aldaeren arabera.

Ez da baimenik emango erabilera aldatzeko, jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez badira.

5. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Erregistro bat sortuko du Udalak, eta han jasoko ditu erabilera aldatzea baimendu dituen lokal guztiak.

6. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Halaber, zer hori kreditatzeko, interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiriak emango ditu.

7. artikulua. Katastroari adieraztea.

Jatorriz lokalerako den espazio batean etxebizitza erabilera baimendu eta gero, Bizkaiko Foru Aldundiko Hiri Katastroaren jakinaren gainean jarriko du Udalak gorabehera hori, dagozkion eraginetarako.

m² por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada m² de espacio libre - zona verde se fija en la cantidad de 80,00 euros del año 2012, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

Artículo 5. Registro de locales convertidos a vivienda.

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

Artículo 6. Emisión de certificaciones.

Asimismo, emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

Artículo 7. Comunicación al catastro.

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un espacio destinado originariamente a local, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Bizkaia, a los efectos oportunos.

8. artikulua. Etxeak merkatuan jartzeko baldintzak.

8.1. Gehieneko prezioak jartzea.

Lokalak bihurtzetik ateratzen diren etxeak, Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz, prezio tasatuei loturik egongo dira, azokan jartze aldera, 30 urtean, Jabetza Erregistroan etxebizitza izaera berria inskribatzen den egunetik kontatzen hasita.

Salmentako gehieneko prezioa ezarriko du Udalak, dagokion erabilera aldatzeko hitzarmena sinatzeko akordioa hartzen den unean bertan. Gehieneko prezio hori honela aterako da, biderkatuz etxearen azalera erabilgarria eta hemen zerrendatzen diren balioarekin.

| BERRIZ | >75m ² | ≤75m ² |
|--------|-------------------|-------------------|
| | 1.332,50€ | 1.492,40€ |

Aurreko balioak dira 2012rako, eta urtero eguneratuko dira (urtarrilaren 1ean), estatu eremuko kontsumorako prezioen indizeak (KPI) aurreko urtean izaten duen aldaketa aplikatuz.

Etxearen salmentako gehieneko prezioa ere eguneratuko da, goian adierazitako KPI

Artículo 8. Condiciones de la puesta en mercado de las viviendas.

8.1. Establecimiento de precios máximos.

Las viviendas que resulten de la transformación de locales en virtud de la aplicación de la presente Ordenanza estarán sujetas a la fijación de precios tasados de cara a su puesta en el mercado, por espacio de treinta años a contar de la fecha de inscripción de la nueva condición de vivienda en el Registro de la Propiedad.

El precio máximo de venta será establecido por el Ayuntamiento en el momento de adoptar el acuerdo para la suscripción del convenio para el cambio de uso correspondiente. Este precio máximo se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda por uno de los valores que a continuación se relacionan,

| BERRIZ | >75m ² | ≤75m ² |
|--------|-------------------|-------------------|
| | 1.332,50€ | 1.492,40€ |

Los anteriores valores son válidos para el año 2012, y serán objeto de actualización anualmente (a 1 de enero) mediante la aplicación de la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) de ámbito estatal, en el año inmediatamente anterior.

El precio máximo de venta de la vivienda, también será objeto de actualización

aplikatzeko formularen arabera.

conforme a la misma fórmula de aplicación del IPC, arriba señalada.

8.2. Lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Etxebizitzen gehieneko prezioak behatzen direla ziurtatzeko, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, hogeita hamar urterako, etxebizitza Jabetza Erregistroan inskribatzen denetik.

Horretarako, obrak bukatutakoan, lehenengoz erabili edo okupatzeko lizentzia emateko, aurkeztu behar da udaletxean lokalaren obra berria adierazteko eskritura, eta adierazteaz gain etxearen prezioa eta geroagoko salmenta egiteko prezio tasatuaren izaera, berriaz jaso behar du lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarri dela Udalaren alde.

Etxe jabeek saltzea erabakiz gero, Udalari jakinarazi beharko dio erabaki hori, eta adieraziko ditu prezioa eta proiektatutako ordaintzeko era eta eskualdaketaren oinarrizko gainerako baldintzak, lehenasunez erosteko eskubidea erabiltzeko, 60 egun naturaleko epean, jakinarazten den hurrengo egunetik kontatzen hasita. Epe hori igarotakoan Udalak jakinarazten ez badu erosteko akordioa, jabeek beste pertsona bati saldu

8.2. Derecho de tanteo y retracto.

A fin de garantizar que se observan los aludidos precios máximos de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, por un periodo de treinta años, a contar de la fecha de inscripción de la nueva condición de vivienda en el Registro de la Propiedad.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva del local, en el que además de indicar el precio de la vivienda y su carácter de precio tasado para ulteriores enajenaciones, expresamente conste el establecimiento del señalado derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

En caso de que los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación, deberán notificar al Ayuntamiento la anterior decisión, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del derecho de tanteo durante el plazo de 60 días naturales a contar del día siguiente al de la notificación. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento haya notificado su

ahal izango diote etxea.

Aurreko atalean aurreikusten den jakinarazpena egiten ez badu jabeak, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du Udalak, 60 egun naturaleko epean, salmentaren berri izan eta hortik kontatzen hasita. Halaber, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango dute jakinarazpenean alhora uzten direnean eskatutako baldintzak edo eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa izanez gero edo eskualdaketa horren baldintzak merkeagoak direnean.

Ezingo dira inskribatu Jabetza Erregistroan Ordenantza honen aplikaziotik ateratzen diren etxeei buruz egindako eskualdaketak, lehen aipatu den jakinarazpena egin dela egiaztaturik agertzen ez bada edo igaro ez bada Udalari emandako epea, eskubide hori gauzatzeko.

9. artikulua. Ordenantzaren aplikazioa iraugitzea.

Ordenantza hau 2013ko abenduaren 31ra arte egongo da indarrean, eta Udalak bere berrikuspena erabaki arte luzagarria izango da.

acuerdo de adquisición, los propietarios podrán proceder a enajenar la vivienda a otra persona.

Cuando no se hubiera cursado la notificación prevenida en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto 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.

No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas resultantes de la aplicación de la presente Ordenanza si no aparece acreditada la realización de la notificación anteriormente citada o no ha transcurrido el plazo otorgado al Ayuntamiento para la materialización del citado derecho.

Artículo 9. Suspensión de la aplicación de la Ordenanza.

La aplicación de la presente Ordenanza será hasta el 31 de diciembre del 2.013, prorrogable hasta que el Ayuntamiento decida su revisión.

Berrizen, 2013ko abendua