

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

."BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUKO EREMU FINKATUETAKO BEHEKO SOLAIRUETAN LOKALEN ERABILERA ALDATZEKO JARDUKETAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA".

"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO DE LOCALES EN PLANTAS BAJAS DE ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL".

"Irurako bizitegitarako hiri lurzoruko eremu finkatueta beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal ordenantza" 2010eko otsailaren 18ko 32. GAOn argitaratu zen.

La "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial del municipio de Irura" fue publicada en el BOG 32 de 18 de febrero de 2010.

Ordenantza honetako azken xedapenean, honen indarraldia bost (5) urteko epe baterako dela ezartzen da eta une horretan, Udalak etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertzeari ekingo diola eta aretoen erabilera aldaketaren esperientzia hori baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez erabakiko duela adierazten da.

En la disposición final de esta Ordenanza se establece su vigencia por un tiempo de cinco (5) años y en ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la Ordenanza.

Ordenantza indarrean ez dagoenez, denbora luzea igaro denez (10 urte), eta udal errealitatera eta Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan jasotako baldintzetara egokitu behar denez, Udalak, udal zerbitzu teknikoek proposatuta, aldaketa izapidetzea erabaki du.

Debido a que la Ordenanza ya no está en vigor, al largo periodo de tiempo (10 años) transcurrido, y a la necesidad de adecuarse a la realidad municipal y a las condiciones recogidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Ayuntamiento a propuesta de los servicios técnicos municipales ha decidido tramitar su modificación.

Udalbatzak, 2025/01/30ean egindako bilkuran, alde zuzeneko kontsulta izapidetzea erabaki zuen. Aurretiazko kontsultei erantzun bakarra eman zaie, eta izapidetzeko dokumentua prestatzerakoan kontuan hartu da.

El Pleno Municipal en sesión de fecha 30/01/2025, acordó la tramitación de la consulta previa. Habiéndose recibido una única respuesta a las consultas previas, esta se ha tenido en cuenta en la elaboración del documento a trámite.

Alkateak, alkatetzaren probidentzia bidez, agindua eman zion hirigintza sailari ordenantzaren aldaketa izapidetzeko. Idazkariak

El alcalde mediante providencia de alcaldía dio orden al departamento de urbanismo para la tramitación de la modificación de la ordenanza.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

hirigintza sailak egindako dokumentuaren berri eman ondoren,

Tras ser informado por secretaría el documento elaborado por el departamento de urbanismo,

Hirigintza Batzordeari aurkeztu zaio, hasierako onespena eman aurretik irizpena eman dezan.

Se presenta a la comisión de urbanismo para su dictamen previo a la aprobación inicial.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

"BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUKO EREMU FINKATUETAKO BEHEKO SOLAIRUETAN LOKALEN ERABILERA ALDATZEKO JARDUKETAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA".

"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO DE LOCALES EN PLANTAS BAJAS DE ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL".

ZIOEN AZALPENA

- I. Iruran, etxebizitza eskaintzaren eskasia arazo larria da, eta, horren ondorioz, biztanleriaren ehuneko handi batek ezin du etxebizitza bat eskuratu. Egoera horrek eskatzen du botere publikoek dagozkion neurriak hartu behar izatea pertsona orok etxebizitza duin bat izateko duen eskubidea gauzatu ahal izateko.

Aipatutako problematika horren aurrean, eta EAEko beste udalerrri batzuetan horri buruz garatutako ekimenekin bat etorriz, Udalbatzak, 2010eko urtarrilaren 26ko ohiko bilkuran, behin betiko onartu zuen "Irurako bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetako beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal ordenantza".

Ordenantza horrek, bertan araututako baldintzekin, eranskinean jasotako bizitegi eraikinen etxabeak bizitegi erabilera birmoldatzea ahalbidetzen zuen.

Indarrean jarri zenetik, erabilera aldatzeko lizentziarik ez da eman etxebizitza berriak gaitzeko.

Horrez gain, Irurako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testu bateginak (2012ko uztailaren 9ko Gipuzkoako Aldizkari

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- I. En Irura la escasez de oferta de vivienda constituye una problemática grave 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.

Ante la problemática citada, y en consonancia con las iniciativas desarrolladas al respecto en otros municipios de la C.A.P.V., el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de fecha 26 de enero de 2010, aprobó con carácter definitivo la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial del municipio de Irura".

Dicha ordenanza posibilitaba, con las condiciones reguladas en la misma, la reconversión a uso residencial de los bajos de las edificaciones residenciales contenidas en el anexo.

Desde su entrada en vigor no se ha concedido ninguna licencia de cambio de uso para habilitar nuevas viviendas.

Adicionalmente, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Ofiziala, 130. zk.), besteak beste, hainbat hirigintza jarduketa garatzea aurreikusituz, udalerriko bizitegi eskaintza handitzeko, 387 etxebizitza berri eraiki eta hautemandako etxebizitza premiei erantzuteko.

Adierazi behar da Plan Orokorra indarrean jarri zenetik igaro den denboran, bai egoera ekonomikoagatik, bai aurreikusitako bizitegi garapenen inguruan sortutako hainbat arazorengatik, Plan Orokorrak bizitegi garapen berrien arloan egindako aurreikuspenak oso partzialki gauzatu direla, 48 etxebizitza unitateren garapenera mugatuta.

Bestalde, HAPOn aurreikusitako ekimen pribatuko gainerako garapenak oso geldiarazita daude, eta ez dute epe laburrean etxebizitza eskasiaren arazoa arintzeko behar den berehalakotasunik.

- II. Gainera, azken urteetan indarrean jarri da etxebizitzari buruzko hainbat araudi, eta horrek eragin nabarmena izan du balizko erabilera aldaketa horietan, hala nola Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan.

Aipatutako dekretuak, azken xedapenetako lehenengoan, zehazten du udalek 2025eko azaroaren 30a baino lehen egokitu behar dituztela beren

Irura, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº130 de 9 de julio de 2012, contempló entre otras determinaciones, el desarrollo de diferentes actuaciones urbanísticas con el fin de ampliar la oferta residencial en el municipio mediante la ejecución de hasta 387 nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas.

Cabe señalar en el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, bien debido a la coyuntura económica, bien debido a diversa problemática suscitada en torno a los diferentes desarrollos residenciales previstos, las previsiones del Plan General en materia de nuevos desarrollos residenciales se han ejecutado muy parcialmente, limitándose al desarrollo de 48 unidades de vivienda.

Por otra parte, el resto de los desarrollos previstos de iniciativa privada en el PGOU se encuentran muy paralizadas y carecen de la inmediatez necesaria para paliar a corto plazo la problemática de escasez de vivienda.

- II. Además, en los últimos años ha entrado en vigor diversa normativa sobre vivienda que afecta notablemente a estos posibles cambios de uso, como son la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El mencionado Decreto en su disposición final primera determina que los Ayuntamientos deben acomodar sus ordenanzas a las previsiones

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

ordenantzak 80/2022 Dekretuan jasotako aurreikuspenetara.

contempladas en el Decreto 80/2022 antes 30 de noviembre de 2025.

III. HAPOa egokitu arte, 80/2022 Dekretuaren 10.1 artikuluari heltzeko aukera ezartzen da, haren zati bat betetzeko, salbuesteko aukera hori bertan jaso beharrik gabe.

III. Hasta la adaptación del PGOU se establece la posibilidad de acogerse al artículo 10.1 del Decreto 80/2022 para un cumplimiento parcial del mismo, sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo.

IV. Ordenantza honek udal eraikuntza-ordenantzak ordenantza honen jarduera-eremuan jasotako etxebizitza berrien berezko bateraezintasunetara egokitu besterik ez du egiten, "3.2 2. KAPITULUA. HAPOn Hirigintza Araudi Orokorreko HIRI-LURZORUKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO BIZITEGI-ERABILERA KO LURZATIETAN (A lurzatiak) APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK" atalean jasotako Bizitegi Lurzatiei ("A" lurzatiak) dagozkien Eraikuntza Ordenantzak epearen barruan egokitu behar badira ere.

IV. La presente ordenanza se limita a acomodar las ordenanzas edificatorias municipales para aquellas incompatibilidades propias de las nuevas viviendas recogidas en el ámbito de actuación de esta ordenanza, sin perjuicio de que se deban adecuar en plazo las Ordenanzas de Edificación referentes a las Parcelas Residenciales (parcelas "a") contempladas en el apartado "3.2. CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Parcelas A)" de la Normativa Urbanística General del PGOU.

V. Ordenantza hau hirigintza antolamenduko tresna osagarria da, eta HAPOn zenbait zehaztapen garatzen ditu. Horrela, birgaitzeko egin daitezkeen esku hartzeetan lehendik zegoen etxebizitza kopurua handitzea baimentzen du, eta etxebizitza berrien batez besteko eta gutxieneko tamaina berariaz arautzen du.

V. La presente Ordenanza tiene carácter de instrumento de ordenación urbanística complementario y desarrolla algunas determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana. De este modo autoriza en las posibles intervenciones de rehabilitación un aumento de viviendas que el previamente existente, y regula de manera específica el tamaño promedio y mínimo de las nuevas viviendas.

Ordenantza honetan, beheko solairuko lokal batzuen erabilera aldatzea aurreikusten da, HAPOn Hirigintza Araudi Orokorreko 61. artikuluan, beheko solairuko edo solairuarterko lokalak

En la presente ordenanza se contempla el cambio de uso en algunos locales situados en planta baja, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 61 sobre condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

erabilera baldintzei buruzkoan, jasotako zehaztapenen arabera.

contenido Normativa Urbanística General del PGOU.

VI. Ordenantza indarrean dagoen araudi tekniko eta sektorial aplikagarria egokitzeari dagokionez, etxebizitza erabilera ezartzearen baldintzatuak eta ondoriozko alderdiak hartu dira kontuan, hala nola uholde arriskua, eragin akustikoak izan ditzaketen eremuen identifikazioa, bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak edo genero ikuspegia.

Ordenantzaren aplikazio eremutik kanpo geratzen dira 500 urteko errepikatze denborako uholde arriskua duten eremuetan kokatutako lokal guztiak, uren arloan indarrean dagoen legeriak debekatu egiten baitu 500 urteko errepikatze denborako uraldien uholde kotatik beherako etxebizitza berriak gaitzea.

VII. Egiaztatu da udalerriko bizitegi eremu finkatu jakin batzuetan ondare eraiki bat dagoela, beheko solairuetan –edo haiekin pareka daitezkeen beste batzuetan –kokatua, gaur egun jarduerarik ez duena eta lokalen erabilera aldatzea arautzen duen ordenantzaren aplikazio eremuan sar daitekeena, eta, horrela, lurzoru berria kolonizatu gabeko etxebizitzaren kopurua handitu.

Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritakoaren arabera, hiri lurzoru finkatugabearen eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, jabeek udalari laga behar diote hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza horren % 15,

VI. En lo que respecta a la adaptación de la Ordenanza a la normativa técnica y sectorial vigente de aplicación, se han tenido en cuenta los condicionantes y aspectos derivados que afectarían a la implantación del uso de vivienda, tales como el riesgo de inundación, la identificación de zonas con posibles afecciones acústicas, las condiciones de habitabilidad y accesibilidad o la perspectiva de género.

Se excluyen del ámbito de aplicación de la Ordenanza de todos aquellos locales ubicados en zonas afectadas por riesgo de inundación para avenidas con período de retorno de 500 años ya que la legislación vigente en materia de aguas prohíbe la habilitación de nuevas viviendas por debajo de la cota de inundación de las avenidas con período de recurrencia de 500 años.

VII. Se constata que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio existe un patrimonio edificado, ubicado en las plantas bajas –u otras asimilables a las mismas–, que carece actualmente de actividad y que pudiera ser susceptible de ser incorporado al ámbito de aplicación de la ordenanza reguladora del cambio de uso de locales incrementándose de esta manera el número de viviendas sin colonizar nuevo suelo.

Conforme a lo establecido en el artículo en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco, en el caso de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios del mismo tienen la

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

aurreko hirigintza antolamenduak esleitutakoarekin alderatuta.

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.

2010eko urtarrilaren 26an onartutako Ordenantzaren bezala, Udalak etxebizitza berriak etxebizitza tasatu iraunkorraren erregimenarekin lotzeko irizpidea hartu du, Ordenantzaren helburua ez baita merkatuaren eskaintza zabaltzea, baizik eta merkatuak eskaintzen duenaren prezioak kontrolatzea eta «erabilera-aldaketatik» sortzen diren etxebizitzak etxebizitza -politika publikoa garatzeko baliagarri izan daitezen laguntzea.

Al igual que con la Ordenanza aprobada en fecha 26 de enero de 2010, el Ayuntamiento adopta el criterio de vincular las nuevas viviendas al régimen de vivienda tasada permanente, ya que el objetivo de la Ordenanza no es el de ampliar la oferta del mercado, sino controlar los precios de lo que el mercado ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política pública de vivienda

VIII. Adierazi behar da, 2010eko urtarrilaren 26an onartutako Ordenantzaren kasuan bezala,, ordenantza berri hau ezin dela bereizi gabe aplikatu bizitegitarako hiri lurzoruko edozein eremutan.

VIII. Cabe señalar la consideración de que, al igual que en el caso de la Ordenanza aprobada en fecha 26 de Enero de 2010, la aplicación de esta nueva Ordenanza no puede efectuarse de manera indiscriminada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

Alde batetik, behe solairuko hirugarren sektoreko erabilerak babestu behar dira eremu jakin batzuetan, bai eremu horietan gertatzen den herritarren harreman mailagatik, udalerrirako interes estrategikoa duten eta bizitegitarako ez diren erabilerak har ditzaketelako (merkataritza erabilerak, lehendik dauden etxebizitzei lotutako ibilgailuen zaintza, etab.), bai eremu horietan bizitegi-erabilera egokia ez dela ondorioztatzeko beste edozein arrazoiengatik

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 no residenciales de interés estratégico para el municipio (usos comerciales, guarda de vehículos vinculados a viviendas existentes etc.) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Horrela, Ordenantzaren aplikazio eremua zehazteko erabilitako irizpide nagusiak honako hauek dira:

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

Lehenengoa, merkataritza/hirugarren sektoreko erabilera zaintzea eta sustatzea merkataritza interesekotzat jotako ardatz eta/edo eremuetan.

El primero, la preservación y fomento del uso comercial/terciario en los ejes y/o

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Bigarren irizpidea hiriguneko zona jakin batzuetan banakako garajerako lokalen erabilera aldatzea eragin lezaketzen jarduketak saihestea litzateke.

Hala ere, sestra azpiko aparkaleku kolektiborik gabeko eraikuntza tipologiak dituzten eremuetan kokatzen dira normalean, eta bide sare urria eta mugatua dute trazadura geometrikoari eta dimentsionatuari dagokionez; horrek, hainbat mailatan, aparkaleku plazen hornidura nahikoaren arazoa izatea dakar, eta lokal horiek bizitegi-erabilera bihurtzeak egoera hori larriagotuko luke.

Ordenantzaren zioen azalpenak izaera informatiboa du eta titulu eta kapitulu guztietako artikuluek eta kokapenen A I eranskina eta II Eraskina erabilerak haztatzeko koefizienteak izaera arauemailea dute.

Orain arte azaldutako guztiagatik, eta Irurako Udalak urte hauetan, eta aurretiatzko kontsulta izapidetzean, aurkeztutako kontsultak eta iradokizunak kontuan hartuta, egokitzat jo da orain arte indarrean egon den «Irurako bizitegi eremuetako beheko solairuetako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza» berrikusi eta eguneratzea.

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

1. Artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da bizitegi eremu finkatueta kokatutako lokal jakin batzuen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzea.

2. Artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza honen A taulan garatzen den zerrendan dauden lokaletan aplikatuko da.

ámbitos identificados como de interés comercial.

El segundo criterio, sería el de evitar actuaciones que pudieran suscitar el cambio de uso de locales destinados a garaje individual en determinadas zonas del núcleo urbano.

No obstante, los mismos se ubican normalmente en zonas con tipologías edificatorias carentes de aparcamiento colectivo bajo rasante, y con una red viaria escasa y limitada en lo que al trazado geométrico y dimensionado de la misma se refiere que se traduce, en diverso grado, en problemas de dotación suficiente de plazas de aparcamiento, resultando que la conversión de los citados locales a usos residenciales conllevaría un agravamiento de dicha situación.

La exposición de motivos de la Ordenanza tiene carácter informativo y los artículos de todos los Títulos y Capítulos y los Anexos I Tabla A de emplazamientos y Anexo II de coeficientes de ponderación de usos tienen carácter normativo

Por todo lo expuesto hasta ahora y teniendo en cuenta asimismo las consultas y sugerencias presentadas al Ayuntamiento de Irura a lo largo de estos años y en la tramitación de la consulta previas se ha estimado oportuno proceder a la elaboración y aprobación de una nueva «Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial del municipio de Irura».

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Ordenantza honen aplikazio eremutik kanpo eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo geratzen dira uholde arriskuko eremuetan kokatutako lokalak.

Kanpoan geratzen dira, halaber, kokatuta dauden eraikinaren udal lizentziaren arabera elementu komunetarako diren lokalak.

Lokal bat aipatutako A taulan sartzeak ez du esan nahi erabilera aldatzeko aukerarik dagoenik, ordenantza honetan eskatutako baldintzak betetzen direla behar bezala aztertu, eskatu eta justifikatzen ez den bitartean.

Udal lizentziaren arabera finkatutako eremuetan egindako eraikinak dira, indarrean dagoen plangintzak, erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean, plangintzaren aurkakotzat edo antolamenduz kanpokotzat jo ez dituenak.

Ordenantza honen ondorioetarako, eremu finkatutzat hartuko dira xehetasunezko plangintza dokumentua onartuta, kudeaketa tresna onartuta eta gauzatuta eta dagozkion urbanizazio obrak entregatuta dituztenak.

Ordenantza honetan, bide publikoen edo perimetroko espazio librean sestra hartzen da sarbide mailatzat.

Erabilera arautua beheko solairuetan kokatutako lokaletan soilik aldatu ahal izango da (A).

Beheko solairua: Erabat sestra gainean dagoen solairua da, edo sestra azpian 1,20 metrotik beherako altuera duena, fatxada guztietan. Zuzenean lurzoruaren gainean egin daiteke, edo sotoaren gainean.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en los locales ubicados en la relación que se desarrolla en la tabla A de la presente Ordenanza.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda los locales ubicados en zonas inundables.

También quedan excluidos los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se ubiquen estén destinados a elementos comunes.

El hecho de que un local esté incluido en la señalada tabla A no supone la posibilidad efectiva de su cambio de uso, en tanto no se analice, solicite y justifique adecuadamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta Ordenanza.

Se trata de edificios ejecutados en ámbitos consolidados según licencia municipal y no declarados por el planeamiento vigente disconformes al planeamiento o fuera de ordenación a la fecha de solicitud de licencia de cambio de uso.

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

En esta ordenanza se entiende por nivel de acceso la rasante de las vías públicas o espacios libres perimetrales.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Era berean, ordenantza honen aplikazio eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukeratik kanpo geratzen dira:

- a) Soto konfigurazioa duten lokalak.
- b) Baimena eskatzeko unean garaje/aparkaleku erabilerarako diren lokalak, baldin eta etxebizitza edo etxebizitzak gaitu ondoren etxebizitza bakoitzeko gutxienez aparkaleku bat ez badago eta lokal bakoitzak gutxienez 15 m²-ko azalera badu.
- c) Bizitegi erabilerako birmoldaketa izentzia eskatzeko unean, lehen erabilerako lizentzia lortu zenetik gutxienez hamar (10) urteko epea igaro ez den eraikinetan kokatutako lokalak.
- d) Bizitegi erabilerako birmoldaketa lizentzia eskatzeko unean bertan baimendutako azken jarduera amaitu zenetik gutxienez bost (5) urteko epea igaro ez den lokalak.

3. Artikulua. Ordenantza osatzen duten dokumentuen izaera arauemailea eta araudi aplikagarria.

Beste erabilera batzuetako lokalen erabilera etxebizitzara aldatzea lehendik ez zegoen etxebizitza berri bat ezartzea dela ulertu behar da, ez baitu bizitegi erabilerarako udal lizentziarik.

Ordenantza honen babesean eraikitzen diren eta bizitegi erabilerara bideratzen diren lokalek, erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea, HAPOa eta otsailaren 19ko 173/20210 Errege Dekretua (Eraikuntzaren Kodea edo haren ordezkoko araudiak aldatzen dituen) aplikatzeko zehaztapenak beteko dituzte.

Bizigarritasun baldintzei dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura

El cambio de uso regulado será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas de edificios residenciales (A).

Planta baja: Planta de edificación situada en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

A su vez, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

- a) Los locales que presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales que en el momento de la solicitud de la autorización estén destinados al uso de garaje/aparcamiento y en los que tras la habilitación de la vivienda o viviendas no se mantenga al menos un aplaza de aparcamiento por vivienda con una superficie mínima de 15 m² cada una de ellas.
- c) Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.
- d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo.

Artículo 3. Normativa aplicable y carácter normativo de los documentos que conforman la Ordenanza.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan edo horiek ordeztzen dituzten araudietan adierazitakoa beteko da.

Nahitaez bete beharko da 80/2022 Dekretuaren I. eranskina, baina, indarrean jarri aurretik onartutako plangintzarekin bateraezina bada, baliteke osasungarritasun baldintzei buruzko I. eranskineko I-A.2 apartatua Argiztapena eta aireztapena, ez betetzea, salbuespenik eskatu gabe.

Ordenantza honek arautzen ez duenari dagokionez, erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean udalerrian indarrean dagoen plangintza orokorreko eraikuntza arau orokorrak aplikatuko dira osagarri gisa.

II. TITULUA. BESTE ERABILERA BATZUK DITUZTEN BEHEKO SOLAIRUETAN ETXEBIZITZA ERABILTZEKO BAIMENA.

1. Kapituluak. Etxebizitza erabilerara aldatzeko baldintza orokorrak

4. Artikulua. Eskatzaileen baldintzak.

Erabilera aldatzeko lizentzia eta etxebizitza berriak egokitzeko obra lizentzia lokalaren edo lokalaren jabeak bakarrik eskatu ahal izango ditu.

Erabilera aldatzeko lizentziaren titularrak eskualdatzea egin badu, obra lizentziaren eskatzaileak lokalaren titulartasuna egiaztatu beharko du, gutxienez Jabetza Erregistro eguneratuak emandako ohar sinplea aurkeztuta.

5. Artikulua. Araubide pribatuei buruzko ohartarazpena.

El cambio de uso de locales de otros usos a vivienda debe entenderse como la implantación de una nueva vivienda no existente previamente, puesto que no cuenta con la licencia municipal para uso residencial.

Los locales que se destinan a usos residenciales que se construyan al amparo de esta ordenanza cumplirán, a la fecha de la solicitud de la licencia de cambio de uso, las determinaciones que resulten de aplicación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, del PGOU y del Real Decreto 173/20210, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código de la Edificación o normativas que las sustituyan.

En lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad se cumplirá lo señalado en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativas que las sustituyan.

Será de obligado cumplimiento el anexo I del citado Decreto 80/2022, aunque en caso de incompatibilidad con el planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor podrá no cumplirse el apartado I-A.2 del anexo I relativo a las Condiciones de Salubridad. Iluminación y Ventilación sin solicitar exención.

En lo no regulado por la presente Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de edificación del planeamiento general vigente en el municipio a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

TÍTULO II. AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN PLANTAS BAJAS DESTINADAS A OTROS USOS.

Capítulo 1. Condiciones generales para el cambio de uso a vivienda

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Erabilera aldatzeko baimenak jabetza eskubidetik kanpo eta hirugarrenei kalterik egin gabe emango dira.

Jabetza Horizontalaren uztailaren 21eko 49/1960 Legearen babesean eratutako jabeen erkidegoek erkidegoko elementuak aldatzeko arautu dituzten araubideek araubide juridiko-zibilari eragingo diote, eta ez araubide juridiko-administratibo eta urbanistikoari.

Ordenantza betearaziz eta betez eman daitezkeen lizentziek eta baimenek ez dute barne arau horietan araututakoa kaltetuko, eta erabilerak aldatzea eskatzen duenak, kasu bakoitzean, erabilerak aldatzeko eta obrak baimentzeko baimenak gauzatzen diren unera egokitu beharko du araudi hori, eta Irurako Udalak ez du inolako erantzukizunik izango erabilerak aldatzeko baimena emateagatik, ez eta obra lizentziak emateagatik ere.

2. Kapitulua. Lokalaren baldintza teknikoak etxebizitza erabilera lizentziarako.

6. Artikulua. Etxebizitzaren batez besteko tamaina eta gutxienekoa.

Gutxienez 40m² erabilgarriko azalera ezartzen da, gehi bizitzeko kanpo espazioa, 4m² erabilgarrikoa, non 1,5m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango den horizontalki.

Etxebizitzak kanpoko espaziorik ez duen kasuetan, 43m² erabilgarriko gutxieneko azalera ezartzen da.

7. Artikulua. Baldintza orokorrak eta bizigarritasun-baldintzak.

Artículo 4. Condiciones de las personas solicitantes.

La licencia de cambio de uso y la licencia de obras de acondicionamiento de las nuevas viviendas únicamente la podrá solicitar el/la propietario/a del local o locales.

En el caso de que la titular de la licencia de cambio de uso hubiera procedido a su traspaso, la persona solicitante de la licencia de obras deberá acreditar la titularidad del local, aportando al menos nota simple emitida por el Registro de la Propiedad actualizada.

Artículo 5. Advertencia sobre regímenes de carácter privado.

Las autorizaciones de cambio de uso se otorgarán salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

Los regímenes sobre modificación de los distintos elementos de la comunidad que hayan sido regulados por las Comunidades de Propietarios constituidas al amparo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, afectarán al régimen jurídico-civil y no al régimen jurídico-administrativo y urbanístico.

Las licencias y autorizaciones que se puedan otorgar en ejecución y cumplimiento de la Ordenanza no perjudicarán lo regulado por dichas normas internas, debiendo en cada caso el solicitante de la modificación de usos adecuarse a dicha regulación al momento de la ejecución de las autorizaciones de modificación de usos y autorización de obras, no existiendo responsabilidad alguna para el Ayuntamiento de Irura por el otorgamiento de la autorización de las modificaciones de usos ni por el otorgamiento de las licencias de obras.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

7.1 Kanpoko baldintza estetikoak eta diseinukoak:

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua eraikin osoaren konposiziora eta materialetara egokitzeko moduan ebatzi beharko da.

Eraikin batean etxebizitza egokitzeko ondoz ondoko jarduketak egiten direnean, fatxaden tratamendua lehenik egin den obraren konposizio ezaugarrietara egokituko da.

Bao berriek edo lehendik daudenen egokitzapenak nolabaiteko lotura izan beharko dute goiko solairuetako baoekin, edo gutxienez multzoaren irudian txertatu beharko dira.

Bide publikora ematen duten berritze, lurrin, galdara, klimatizagailu eta abarretatik datorren aire-irteerako edozein sareta, aplikatzekoa den araudi sektorialak ezarritako zehaztapen teknikoak betetzeaz gain, gutxienez 2,30 m-ko altueran kokatu beharko da sestra publikoaren urbanizazioarekiko.

Debekatuta dago bide publikotik ikus daitezkeen aire girotuko aparatuak instalatzea.

Oro har, ez da toldorik jarriko beheko solairuko lokaletan, salbu eta eraldatu beharreko lokalaren beheko forjatuaren kota espazio publikoaren sestra (kalea, bidea, plaza...) baino 2 m gehiagora badago. Baldintza horretatik salbuetsita egongo dira lokalaren eta erabilera publikoko kanpoko oinezkoen ibilbide eta pasabideen artean 2 m-ko zabalera babes-zerrenda bat (berdegunea, terraza...) dagoen kasuak. Zerrenda hori titulartasun pribatukoa (komunitarioa edo ez) edo lorategi-eremu publikoa izan daiteke.

7.2 Kontagailuak, instalazio moduluak, postontziak eta saretak:

Capítulo 2. Condiciones técnicas del local para la licencia de uso de vivienda.

Artículo 6. Tamaño promedio y mínimo de la vivienda.

Se establece una superficie de tamaño mínima de 40m² útiles más espacio exterior vividero de 4m² útiles en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5m.

En los casos en los que la vivienda carezca de espacio exterior se establece una superficie de tamaño mínima de 43m² útiles.

Artículo 7. Condiciones generales y de habitabilidad.

7.1 Condiciones estéticas y de diseño exterior:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio.

Cuando en una edificación se lleven a cabo sucesivas actuaciones de acondicionamiento de vivienda, el tratamiento de las fachadas se acomodará a las características compositivas de la obra que se haya llevado en primer lugar.

Los nuevos huecos, o adaptación de los existentes, que sean necesarios por el cambio de uso deberán guardar algún tipo de relación con los huecos de las plantas altas, o al menos deberán integrarse en la imagen del conjunto.

Cualquier rejilla de salida de aire procedente de renovaciones, vapores, caldera, climatizadores, etc. que den a vía pública, además de cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación, deberán situarse a una altura mínima de 2,30m respecto de la urbanización de la rasante pública.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietako kontagailuak, moduluak eta instalazioak, postontziak eta antzekoak dagozkien sareen baterietan sartuko dira, jada eraikinean daudenetan.

Bideraezina bada, aurkeztu beharreko proiektu teknikoan zehaztuko da haren kokapena, indarrean dagoen araudiaren eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten jarraibideen arabera.

Kasu horietan, elementu horiek ordenantza honetan aurreikusitako eraikinaren sarbide- eta zirkulazio-espazio komunitario batean kokatu ahal izango dira, atarian edo banagailuan, edo, salbuespen gisa, eraikinaren itxuran sartutako nitxo itxi batean, harekin bateragarria den kanpoko akabera mimetizatuarekin edo konposiziokoarekin, udal-zerbitzu teknikoaren iritziz, eta haren elementurik ez da fatxada-planotik aterako.

7.3. Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletako jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egiteko unean egiten ari direnena, bai etorkizuneko erabilera-aldaketa baten ondoriozkoena, bizitegi-erabilera egokitzeko proiektuan, etxebizitza horren intsonorizazioa bermatu eta justifikatu beharko da, indarrean dagoen araudian aurreikusitakoaren arabera.

7.4 Etxebizitzaren eranskinak.

Erabilera etxebizitzara alda dezakeen lokalak etxebizitza espazioekin bat ez datozen zatiak baditu (sarbidea, zirkulazioa, egongela, kanpoaldea, janaria prestatzea, esekitokiko arropa zikloa, komuna edo biltegiatzea) edo eska daitezkeen baldintzak betetzen ez baditu, esparru independente gisa eratu beharko da.

Aipaturiko zatiak (erdisotoko solairuan dagoen lokalaren zati bat, zuzeneko argiztapen naturalik

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública.

Con carácter general no se permitirá la instalación de toldos en los locales de planta baja, a no ser que la cota del forjado inferior del local objeto de transformación se sitúe a más de 2 m de la rasante del espacio público (calle, vía, plaza...) al que da frente. Se excepcionarán de esta condición los casos en los que exista una franja de protección (zona verde, terraza...) de 2 m de anchura entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público, etc. Dicha franja podrá ser de titularidad privada (comunitaria o no) o zona pública ajardinada.

7.2 Contadores, módulos de instalaciones, buzones y rejillas:

Como criterio general, los contadores, módulos e instalaciones, buzones y similares de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio.

En caso de que resulte inviable, su emplazamiento se determinará en el proyecto técnico a presentar según la normativa vigente y las instrucciones que al efecto proporcionen las compañías suministradoras.

En tales casos, dichos elementos podrán quedar ubicados en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del edificio, en el portal, vestíbulo o distribuidor previsto por esta ordenanza o, de manera excepcional, en un nicho cerrado y empotrado en el cierre del edificio, con acabado exterior mimetizado o compositivamente compatible con la misma, a juicio de los servicios técnicos municipales y sin que ningún elemento del mismo sobresalga del plano de fachada.

7.3. Usos compatibles.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

edo etxebizitza erabilerarako gutxieneko altuerarik ez duen solairuartea,...) etxebizitza berriarekiko sarbide independentea izan beharko du, bai eraikineko eremu komunitatik, bai zuzenean kanpoko espaziotik, eta etxebizitza erabilerako erabilera osagarrietarako (trastelekua) erabili ahal izango da, atxikitako eranskin gisa, edo hirigintza-plangintzan onartzen diren lotu gabeko beste erabilera batzuetarako.

Lokalaren konfigurazio fisikoa dela eta, etxebizitzaren sarbideetik bereizitako sarbidea betetzea ezinezkoa bada, lokal hori atxikitako eranskintzat hartuko da, eta trasteleku gisa baino ez da erabiliko. Nolanahi ere, etxebizitzaren zirkulazio-eremuetatik sartzeko aukera planteatu beharko da.

7.5 Bizigarritasun baldintzak

Alderdi orokorrak

Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean eskatzen diren bizigarritasun-baldintza orokorrak aplikatuko dira, edo erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean baldintza horiek ordeztu dituzten araudiak. Nolanahi ere, gutxieneko bizigarritasun-baldintzen printzipioak hartuko dira kontuan.

Salbuespen gisa, baldintzaren bat ez betetzea onartu ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, eta ez betetzearekin lotutako konpentsazio neurriak hartuko dira.

Inola ere ezin izango da salbuespenik adostu etxebizitzaren irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta altuera libreari dagokienez.

Lokalak atariarekin muga egiten duenean, eta kokatuta dagoen eraikinak igogailurik ez duenean, aurreikusi beharko da lokalak har dezakeen

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 como las resultantes de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación al uso residencial deberá garantizarse y justificarse la insonorización de esa vivienda según lo previsto en la normativa vigente.

7.4 Anejos a la vivienda.

En el caso de que el local susceptible de cambio de uso a vivienda tenga partes del mismo que no corresponden a los espacios de vivienda (acceso, circulación, estar, exterior, cocinar, ciclo de ropa tendadero, aseo o almacenamiento) o no dispongan de las condiciones exigibles deberá configurarse como un recinto independiente.

La parte indicada (parte del local ubicado en planta semisótano sin iluminación natural directa o entreplanta sin altura mínima para el uso de vivienda,...), deberá contar con acceso independiente del de la nueva vivienda, bien desde las zonas comunes del edificio, bien directamente desde el espacio exterior y podrá destinarse a usos auxiliares del uso de vivienda (trastero), a modo de anejo vinculado, o a otros usos no vinculados admitidos en el planeamiento urbanístico.

En el caso de que, debido a la configuración física del local sea de imposible el cumplimiento el acceso independiente del de la vivienda, dicho local tendrá la consideración de anejo vinculado y se destinará exclusivamente a uso de trastero, debiendo plantearse en todo caso el acceso al mismo desde las zonas de circulación de la vivienda.

7.5 Condiciones de habitabilidad

Aspectos generales

Serán de aplicación los requisitos generales de habitabilidad exigidos en el anexo I del Decreto

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

espazioak ez duela eragotziko etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak betetzea.

7.5.1. Segurtasun-baldintzak.

Isolamendu-atari bat sortu behar denean, atari horrek etxebizitzara sartzeko atetik bereizitako sarraila izango du, marku indartuarekin blindatutako segurtasuneko.

Fatxadako argiztapen edo aireztapen baoak irisgarriak direnean edo baoaren beheko kotatik sestraren kanpoko kotaraino 2 metro baino gutxiagoko kanpo altueran daudenean, intrusioaren aurkako sistema espezifikoak izango dituzte: marko indartuko leihoak eta segurtasun beira edo burdin sareak.

Kanpoaldera irekitako baoak babesteko burdin hesiak instalatzea baimentzen da, baldin eta baoan bertan jartzen badira. Fatxadaren gainazaletik ateratzen diren konponbideak onartuko dira, lokalaren itxituraren diseinu estetiko baten parte direnean eta irizpide funtzionalei soilik erantzuten ez dietenean.

Etxebizitzaren lurzoru maila igotzea baimentzen da, kanpotik zuzeneko bistarik egon ez dadin, betiere etxebizitzaren irisgarritasunarekin eta ezarritako gutxienezko altuera libreekin bateragarria bada.

7.5.2. Osasungarritasun baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.

Egoteko espazioak kanpoko fatxadara irekitako baoak izango ditu, gutxienez 8 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango den espazio baten aurrean.

Etxebizitzek orientazio bikoitza izango dute. Lokalak fatxada bakarra badu, gutxienez 2,50 metroko altuera librea izan beharko du, espazio publikoaren sestraren gainetik kokatuta, eta

80/2022 relativas a las condiciones mínimas de Habitabilidad de Viviendas y Alojamientos Dotacionales, o normativas que las sustituyan a la fecha de la solicitud de la licencia de cambio de uso. En todo caso se atenderá a los principios de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Excepcionalmente se podrá admitir el incumplimiento de alguna de las condiciones, por razones debidamente justificadas, adoptando medidas compensatorias relacionadas con la determinación incumplida.

En ningún caso podrán acordarse excepciones respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre de las viviendas.

Cuando el local limite con el portal, y el edificio donde se sitúa carezca de ascensor, se deberá prever que el espacio que pudiera ocupar el mismo no impida el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

7.5.1. Condiciones de seguridad.

Cuando sea necesario generar un vestíbulo de independencia este dispondrá de cerradura independiente al de la puerta de acceso a la vivienda que será de seguridad blindada con marco reforzado.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada puedan ser accesibles o estén situados a una altura exterior menor de 2m desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante dispondrán de sistemas de anti intrusión específicos: ventanas con marco reforzado y vidrio de seguridad o rejas.

Se autoriza la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen en el propio hueco. Se admitirán soluciones que sobresalgan de la superficie de la fachada cuando formen parte de un diseño estético del cierre del local, y no responda únicamente a criterios funcionales.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

gutxienez 6,00 metroko zabalera, fatxadan bi espazio bizigarri izan ditzan.

Argiztapen naturalerako baoek ataripe batera ematen badute, argiztapen naturalerako baoen gutxieneko azalera argiztatutako espazio osoaren azalera erabilgarriarekiko % 20koa izango da.

Errekuntza keak eta gasak erauztea.

Kozinatzeko, ur beroa sortzeko, berotzeko eta abarrerako sistemek sortzen dituzten errekontzako keak edo gasak estalkira hustuko dira, dagozkien ebakuazio hodiak dauden edo jar daitezkeen kasuetan. Bideragarria ez bada, ke edo gas horiek sortzen ez dituzten ekipamenduak erabili beharko dira (karbono iragazkiak dituzten ke-kanpaiak, galdarak eta termo elektrikoak, etab.), edo kanpoko ebakuazio-hodi horien beharrik ez duten sistemak. Nolanahi ere, ordezko irtenbideek Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak gai horietan aurreikusitakoa bete beharko dute, eta udal-zerbitzu teknikoek aldeko txostena eman beharko dute.

Horretarako, proposatutako konponbideak baldintza hori betetzen duela behar bezala bermatzen duen dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko du titularrak obra lizentziaren eskaerarekin batera. Era berean, etxebizitza lehen aldiz erabiltzeko lizentziaren eskaerarekin batera, sistema horren eraginkortasuna ziurtatzeko beharrezkoak diren saiakuntza homologatuak aurkeztuko dira.

Saneamendua.

Ez da baimentzen ur beltzen birringailuak edo zaborrak harrasketan edo tresna sanitarioetan instalatzea.

Etxebizitza berrien hondakin uren saneamendu sarea eraikinean dagoenari konektatuko zaio, eta

Se autoriza elevar el nivel del suelo de la vivienda para que no existan vistas directas desde el exterior y siempre que ello sea compatible con la accesibilidad a la vivienda y las alturas libres mínimas establecidas.

7.5.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación.

El espacio para estar tendrá huecos abiertos a fachada exterior dando frente a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 8 m de diámetro.

Las viviendas contarán proferentemente con doble orientación. Si el local solo dispone de una fachada deberá contar con una altura libre mínima de 2,50m, situada toda ella por encima de la rasante del espacio público y una anchura mínima de 6,00m de tal manera que pueda disponer dos espacios habitables a fachada.

En el caso de que los huecos para iluminación natural den a un porche la superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado será de 20%.

Extracción de humos y gases de combustión.

Los sistemas de cocinado, producción de agua caliente, calefacción, etc. que originen humos o gases de combustión evacuaran a cubierta en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación. En caso de no ser viable se deberán emplear equipos que no generen tales humos o gases, (campanas extractoras con filtros de carbono, calderas y termos eléctricos, etc) o sistemas que no requieran de tales conductos de evacuación exterior. En todo caso, las soluciones alternativas, deberán dar cumplimiento a lo previsto en tales materias por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y ser informadas

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

udal sarera isuriko da lehendik dagoen hargunearen bidez.

Egoera hori betetzea ezinezkoa bada (kota eskasa, etab.), udal sarerako hargune berri bat egitea onartuko da, eta horrek hala eskatzen duten etxebizitza berri guztiei emango die zerbitzua.

Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta intsonorizazioko baldintzak.

Beheko solairuko lokaletan etxebizitza erabilera baimentzeko, etxebizitzan iragazgaizteari, isolamendu termiko eta akustikoari eta abarri buruz aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako neurriak bete eta gauzatu beharko dira. Eraikuntzako Kode Teknikoa aplikatu beharko da.

Lurrarekin zuzeneko kontaktuan dauden itxiturak dituzten etxebizitzek aire-ganbera bat izan beharko dute, barruko akaberatik behar bezala bereizteko. Halakorik ezean, iragazgaizteko eta isolamendu termikoko sistema bat egon beharko da, etxebizitzan lurretik datozen hezetetasunak agertzea saihesteko.

7.5.3. Sarbide eta irisgarritasun baldintzak

Etxebizitza berrietarako sarbidea, ahal dela, kokatuta dagoen eraikinean lehendik dauden barne zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da, okerragotze ezaren printzipioa errespetatuz.

Hori ezinezkoa bada, kanpoko espaziotik egiteko baimena eman ahal izango da, kanpoko espazioan eta eraikinaren irudian eragin negatiborik ez dakarrela eta sarbidearen segurtasuna bermatzen dela egiaztatzen duen ebaluazio zehatza egin ondoren.

Ingurunea egokitu behar bada, baina hura aplikatzeak desbideratze handiak eragiten baditu proposatutako helburuei dagokienez,

favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

Al efecto, por parte del titular se deberá presentar con la solicitud de licencia de obras, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Así mismo, con la solicitud de licencia de primera utilización de la vivienda se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del citado sistema.

Saneamiento.

No se autoriza la instalación de trituradores de fecales, o de basuras en fregaderos, o aparatos sanitarios.

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 (cota insuficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de las nuevas viviendas que así lo requieran.

Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

La autorización del uso de vivienda en los locales de planta baja se condiciona al cumplimiento y ejecución de las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, etc. de las viviendas. Se deberá aplicar el Código Técnico de Edificación.

Las viviendas que tengan cerramientos en contacto directo con el terreno deberán disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

salbuespenez, baimendu ahal izango da egokitzea, aipatutako 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak» V. eranskineko 3. artikuluan eta «Lehendik dauden eraikinen irisgarritasun baldintzen egokitzapen eraginkorra» DB-SUA/2 Xedapen Gehigarrian zehaztutako zehaztapenei jarraituz.

Gainera, etxebizitzarako sarbide berri horiek sortzen direnean, nahitaezkoa izango da isolamendu atari edo banatzaile bat eraikitzea. Espazio horrek gutxienezko neurri batzuk izango ditu, ateen biraketatik libre dagoen 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko. Azalera hori ez da zenbatuko etxebizitzaren gutxienezko azalerari dagokionez.

Ez da nahitaezkoa izango etxebizitza berrira erabilera eskusiboko lurzati pribatu baten bidez sartzeko denean. Ataria edo isolamendu-banatzailea ez da etxebizitzako espazioen programako elementuen parte, hau da, ez du sarbide- edo atari- espazioa ordezkatzeko.

Lokal mugakide bat baino gehiago prestatu behar badira, etxebizitzetara sartzeko ateak banatzaile independenteari irekiko zaizkio.

7.5.4. Espazio-baldintzak.

Etxebizitza guztiek bi espazio izango dituzte gutxienez banatuta, bata komunerako eta bestea lo egiteko.

Kanpoko espazioari eragiten bazaio edo esekilekurako espazio egoki bat hartzea ezinezkoa bada, nahikoa izango da martxan dagoen arropa lehorgailu bat instalatzea, etxebizitza lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman aurretik.

Kanpoko espazioa hartzea ezinezkoa denean, egoteko espazioa 8 m²-tan handituko da.

impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

7.5.3. Condiciones de Acceso y accesibilidad

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse preferentemente a través de los elementos comunes de circulación interior ya existentes del edificio en el que se ubique respetando el principio de no empeoramiento.

En caso de que no sea posible se podrá autorizar que se efectúe desde el espacio exterior previa evaluación particularizada de que no conlleve afecciones negativas al espacio exterior, a la imagen del edificio y se garantice la seguridad de acceso.

En aquellos casos en los que fuera necesario adaptar el entorno pero su aplicación implicara importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podrá autorizar, excepcionalmente su adecuación siguiendo los criterios recogidos del artículo 3 del anexo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del referido Decreto 68/2000 y las determinaciones especificadas en el DA DB-SUA/2 «Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes».

Además, cuando se generen estos nuevos accesos a vivienda será obligatorio construir un vestíbulo o distribuidor de independencia. Dicho espacio dispondrá de unas dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de diámetro 1,20m libre del giro de puertas. Su superficie no computará a efecto de la superficie mínima de la vivienda.

No será obligatorio para los casos en los que el acceso a la nueva vivienda se realice a través de parcela privada de uso exclusivo. El vestíbulo o distribuidor de independencia no forma parte de los elementos del programa de los espacios de la

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Azalera erabilgarrien baldintzak eta etxebizitzak osatzen dituzten piezen gutxieneko zabalera

Sarbide-espazioa $\geq 1,6 \text{ m}^2$. Zirkulua $\geq 1,2 \text{ m}$ -ko diametroa.

Zirkulazio-espazioak: zabalera $\geq 1 \text{ m}$ /altuera $2,2 \text{ m}$.

Egongela, kanpoko espazioarekin: $3 \times 3 \text{ m}$. $S \geq 13 \text{ m}^2$.

Kanpoko espaziorik gabe egoteko espazioa: $S \geq 21 \text{ m}^2$.

Kanpoko espazioa: $S \geq 4 \text{ m}^2$ /Zirkulua $\geq 1,5 \text{ m}$.

Sukaldea: $2,2 \times 2,2 \text{ m}$ edo $3,1 \times 1,6 \text{ m}$ / $S \geq 7 \text{ m}^2$ // $S \geq 8 \text{ m}^2$ (garbiketa-ziklo integratuarekin)

Fronte bat, $\geq 1,6 \text{ m}$ -ko zabalera// Bi fronte, $\geq 2,2 \text{ m}$ -ko zabalera.

Garbitegia: $S \geq 2 \text{ m}^2$ // Fronte bat, $>1,6 \text{ m}$ -ko zabalera// Bi fronte, $\geq 2,2 \text{ m}$ -ko zabalera.

Esekilekua: Lerro zabaldua $> 5 \text{ m}$ // Zabalera $1,5 \text{ m}$ /Tartea 20 cm

Gelak: $2,5 \times 2,5$ // $S \geq 10 \text{ m}^2$, S armairurik gabe $\geq 11,5 \text{ m}^2$, armairuekin.

3 logela, beste baldintza batzuk.

Komun nagusia: $S \geq 3,5 \text{ m}^2$.

Bigarren mailako komuna: $S \geq 2,5 \text{ m}^2$.

Biltegiatze-espazioak: $4 \text{ m} \times 3 \text{ m}$ -ko gela bakoitzeko.

3. Kapituluua. Etxebizitzen araubide juridikoa

8. Artikulua. Erabilera aldaketaren ondoriozko etxebizitzaren kalifikazioa.

Erabilera aldaketaren ondoriozko etxebizitzek jabetza osoko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) kalifikazio iraunkorra izango dute, eta horien araubide juridikoa etxebizitza mota hori arautzen duen onartutako Udal Ordenantzan ezarritako zehaztapenetara egokituko da.

vivienda, es decir, no sustituye al espacio de acceso o vestíbulo.

Si se va a habilitar más de un local lindante las puertas de acceso a las viviendas abrirán al distribuidor independiente.

7.5.4. Condiciones espaciales.

Toda vivienda contará con al menos dos espacios compartimentados uno para aseo y otro para dormir.

Por razones de afección al espacio exterior o cuando sea imposible albergar un espacio adecuado para tendedero será suficiente la instalación de una secadora de ropa en funcionamiento antes del otorgamiento de la licencia de la primera utilización de la vivienda.

Cuando no sea posible albergar el espacio exterior se incrementará el espacio de estar en 8 m^2 .

Condiciones de superficies útiles y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas

Espacio de acceso $S \geq 1,6 \text{ m}^2$. Círculo $\geq 1,2 \text{ m}$ diámetro.

Espacios circulación: Ancho $\geq 1 \text{ m}$ / Altura $2,2 \text{ m}$.

Espacio estar con espacio exterior: $3 \times 3 \text{ m}$. $S \geq 13 \text{ m}^2$.

Espacio estar sin espacio exterior: $S \geq 21 \text{ m}^2$.

Espacio exterior: $S \geq 4 \text{ m}^2$ / Círculo $\geq 1,5 \text{ m}$.

Cocina: $2,2 \times 2,2 \text{ m}$ o $3,1 \times 1,6 \text{ m}$ / $S \geq 7 \text{ m}^2$ // $S \geq 8 \text{ m}^2$ (con ciclo de lavado integrado)

Un frente, anchura $\geq 1,6 \text{ m}$ // Dos frentes, anchura $\geq 2,2 \text{ m}$.

Lavadero: $S \geq 2 \text{ m}^2$ // Un frente, anchura $> 1,6 \text{ m}$ // Dos frentes, anchura $\geq 2,2 \text{ m}$.

Tendedero: Línea tendido $> 5 \text{ m}$ // Ancho $1,5 \text{ m}$ /Separación 20 cm .

Habitaciones: $2,5 \times 2,5$ // $S \geq 10 \text{ m}^2$ sin armario $S \geq 11,5 \text{ m}^2$ con armarios.

3 dormitorios., otras condiciones.

Aseo principal: $S \geq 3,5 \text{ m}^2$.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

9. Artikulua. Etxebizitzaren erabilera erregimena.

Aseo sekundario: $S \geq 2,5 \text{ m}^2$.
Espacios almacenamiento: Por habitación 4m^3 .

Erabilera aldaketaren sustatzaileak etxebizitza besterendu, jabetzan erabili edo alokatu ahal izango du.

Etxebizitza jabetza edo errentamendu erregimenean erabili ahal izango da, baina betiere ohiko bizileku iraunkor gisa. Berariaz debekatuta dago bigarren etxebizitzarako edo beste edozein erabileratarako erabili ahal izatea.

Ordenantza hau aplikatzearen ondoriozko etxebizitzak ezin izango dira, inola ere, erabilera turistikoetarako edo sasoiko alokairuetarako erabili.

Etxebizitzaren merkatuan eragin zuzena izateko eta espekulazio jarduerak saihesteko helburuak bermatze aldera, Ordenantza honetan araututako lokalen erabilera aldatzeko baimenek honako baldintza orokor hauek bete beharko dituzte, eta erabilera baimentzeko udal erabakian jasoko dira:

9.1. Etxebizitzen eskualdaketa.

Etxebizitzaren titularrak eskualdatu ahal izango du.

Udalari jakinaraziko zaio etxebizitza besterentzeko erabakia, horretarako dagokion salerosketa kontratua aurkeztuta, eta Udalak 2 hilabeteko epean erabili ahal izango du lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Salmenta prezioak ezin izango du, inola ere, Udala Etxebizitza Tasatuak arautzen dituen Ordenantzaren ezarritakoa gainditu.

Capítulo 3. Régimen Jurídico de las viviendas

Artículo 8. Calificación de las viviendas resultantes del cambio de uso.

Las viviendas resultantes del cambio de uso tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal (VTM) de propiedad plena, y su régimen jurídico se ajustará a las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal aprobada que regula este tipo de viviendas.

Artículo 9. Régimen de uso de la vivienda.

La persona promotora del cambio de uso podrá enajenar, utilizar en propiedad o arrendar la vivienda.

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de arrendamiento, pero siempre como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza en ningún caso podrán destinarse a usos turísticos o alquileres de temporada.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos de incidir directamente en el mercado de la vivienda y de evitar actuaciones especulativas, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales reguladas por la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general, que se harán constar en el

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Eskubide hori egikaritzen ez bada, Udalak, erosleak etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen dituela egiaztatu ondoren (10. artikulua), kontratua baliozkotuko du, eta, hori gabe, ezin izango da dagokion salerosketa eskritura publikoa eman, ez eta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

9.2. Etxebizitzen errentamendua.

Etxebizitzaren titularrak errentan eman ahal izango du, eta urteko errenta, gehienez, etxebizitzen gehieneko salmenta prezioaren % 2, 5 izango da.

Udalari jakinaraziko zaio etxebizitza alokatzeko erabakia, horretarako dagokion alokairu kontratua aurkeztuta, eta Udalak, errentariak etxebizitza eskuratzeko baldintzak (10. artikulua) eta urteko errentaren zenbatekoa betetzen dituela egiaztatu ondoren, kontratua baliozkotuko du.

Udalak ikusten badu ez dela aipatutako baldintzaren bat betetzen, dagokion zehapen espedientea ireki ahal izango du.

10. Artikulua. Etxebizitzen hartzaileen betekizunak.

Etxebizitza erosteko edo alokatzeko aukera izan nahi duten pertsonak Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzaren ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, gutxienez eta gehieneko diru sarreren, erroldatzearen eta etxebizitzarik ezaren baldintzei dagokienez.

Hala ere, etxebizitza premiaren baldintzatik salbuetsiko dira Irurako udalerrian bizitzeko baldintza betetzen duten 70 urtetik gorako pertsonak, Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Ordenantzaren 12. artikuluan aurreikusia. Baita gutxienez % 65eko ezintasun orokorreko

correspondiente acuerdo municipal de autorización de uso:

9.1. Transmisión de las viviendas.

La persona titular de la vivienda podrá transmitirla.

Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de compraventa y el Ayuntamiento podrá ejercitar en el plazo de 2 meses el derecho de tanteo y retracto.

El precio de venta, en ningún caso, podrá superar el establecido en la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

Caso de que no se ejercite ese derecho, el Ayuntamiento, previa comprobación de que la persona adquiriente cumple los requisitos para acceder a la vivienda (artículo 10), procederá a validar el contrato, sin lo cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, ni inscribirla en el Registro de la Propiedad.

9.2. Arrendamiento de las viviendas.

La persona titular de la vivienda podrá darla en arrendamiento y la renta anual será como máximo el 2, 5% del precio máximo de venta de las mismas.

Se notificará al Ayuntamiento la decisión de arrendar la vivienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de alquiler y el Ayuntamiento, previa comprobación de que la persona arrendataria cumple los requisitos para acceder a la vivienda (artículo 10) y del importe de la renta anual, procederá a validar el contrato.

Si el Ayuntamiento detectara que no se cumplen alguna de las condiciones citadas, podrá incoar el correspondiente expediente sancionador.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

maila eta gutxienez % 25eko mugikortasun-muga duten pertsonen ere.

Lokalaren jabeak, Ordenantza onartu baino bi (2) urte lehenagotik gutxienez, salbuetsita daude baldintza horiek betetzetik, eta zuzenean etxebizitzaren erabiltzaile izan daitezke lokalaren jabe diren pertsonak, bai eta haien ezkontideak edo zuzeneko bigarren mailarainoko ahaideak (amonak, aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak) edo albokoak (arriba, neba edo arriba). Hala ere, kasu horretan ere, Udalari formalki jakinarazi beharko zaio eskualdatzeko asmoa, eta Jabetza Erregistroan formalizatu eta inskribatzeko.

11. Artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortzen diren etxebizitzak Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko duen eskubidearen mende egongo dira.

Ordenantza honen babesean eraikitako etxebizitzaren lehen, bigarren eta ondorengo eskualdatzei Ordenantza honetan prezioari eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruz jasotako xedapenak aplikatuko zaizkie.

12. Artikulua. Esleipendunaren izendapena.

Erabilera propioaren kasuan izan ezik, sustatzaileak idatziz jakinarazi beharko dio Udalari sustatzailea bera izango den etxebizitzaren esleipenduna proposatuko duena. Hala ez bada, udalari eskatuko dio berak izenda dezala. Jakinarazpena eta/edo eskaera etxebizitza berriaren bizigarritasun eskaerarekin

Artículo 10. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas.

Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal, tanto en lo que se refiere a los requisitos de ingresos mínimos-máximos, empadronamiento y carencia de vivienda.

No obstante, se exceptuará del requisito de necesidad de vivienda, a las personas mayores de 70 años, que cumplan con el requisito de residencia en el municipio de Irura, previsto en el artículo 12 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal. Así como a las personas con un grado de incapacidad general de al menos el 65% y de una limitación de movilidad de al menos el 25%.

Quedan eximidas de la exigencia de dichos requisitos, pudiendo ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos (2) años antes de la aprobación de la Ordenanza, así como sus cónyuges o cualquiera de sus familiares hasta el segundo grado directo (abuelas, abuelos, madres, padres, hijas, hijos, nietas, nietos) o colateral (hermana, hermano). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir y a efectos de su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11. Derecho de tanteo y retracto.

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

Para las primeras, segundas y posteriores transmisiones de las viviendas construidas al

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

edo lehen okupazioarekin batera egingo da; jakinarazpenik aurkezten ez bada, ulertuko da sustatzaileak erabaki duela Udalak egitea esleipendunaren kudeaketa.

Eskaera egin eta gehienez hiru (3) hilabeteko epean, Udalak esleipendunen izenak jakinaraziko dizkio sustatzaileari, jabe edo errentari gisa. Horretarako, Udalak izendapen horretarako deialdi publikoa sustatuko du.

Udalak esleipendunik izendatzen ez badu, sustatzaileari ahalmena emango zaio esleipenduna izendatzeko.

Era berean, agiririk aurkezten ez bada edo baldintzak betetzen ez badira, erabilera propioaren kasuan, Udalak ahalmena izango du esleipendunak izendatzeko.

Azkenik, etxebizitzaren jabetza edo errentamendua eskualdatzean, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzea jabearen edo eskualdatzailearen (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak) zuzeneko edo alboko 2. mailarainoko aurrekoen edo ondorengoen alde egiten denean. Hala ere, kasu horretan ere, Udalarari formalki jakinarazi beharko zaio transmititzeko asmoa.

13. Artikulua. Kontratua formalizatzea.

Lehenengo eta ondorengo eskualdaketak edo errentamenduak eskritura publikoan egin beharko dira.

Formalizazio dokumentuan jasoko da higiezinaren Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartzen dela

amparo de la presente Ordenanza les serán de aplicación las estipulaciones respecto del precio y derecho de tanteo y retracto contenidas en esta Ordenanza.

Artículo 12. Designación de la persona adjudicataria.

Salvo en el supuesto de uso propio, la persona promotora deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento si será la propia promotora quien propondrá la persona adjudicataria de la vivienda. De no ser así, solicitará al Ayuntamiento que sea éste quien la designe. La comunicación y/o solicitud se hará junto con la solicitud de habitabilidad o primera ocupación de la nueva vivienda; en caso de no presentar comunicación, se entenderá que la promotora opta por que sea el Ayuntamiento quien realice la gestión de la persona adjudicataria.

En el plazo máximo de tres (3) meses desde la solicitud, el Ayuntamiento comunicará a la persona promotora el nombre de las personas adjudicatarias, como propietaria o arrendataria. A tales efectos, el Ayuntamiento promoverá la correspondiente convocatoria pública para dicha designación.

La falta de designación de adjudicataria por parte del Ayuntamiento facultará a la persona promotora para designar a la misma.

Asimismo, la no aportación de documentación o el incumplimiento de requisitos, en caso de uso propio, facultará al Ayuntamiento para la designación de las personas adjudicatarias.

Por último, en la transmisión de la propiedad o arrendamiento de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas en esta Ordenanza cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

eta Irurako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea duela.

Udalak egiaztatuko du kontratua Ordenantza honetan eta Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzan ezarritakoarekin bat datorren, eta oniritzia emango dio.

Erosleak edo errentariak gehienez ere sei (6) hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, eskualdatze eskritura edo errentamendu kontratua izenpetzen denetik zenbatzen hasita. Ez betetzeak eskubidea emango dio Administrazioari lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzeko.

4. Kapitulua. Erabilera etxebizitzara aldatzeko baimena emateko prozedura

14. artikulua. Lokalen jabeen betebeharren zerrenda. Hirigintza kargak.

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondorioz hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatutako lursailen jabeen betebeharren zerrenda.

a. Udalari berari dagokion eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren balio ekonomikoa ordaintzea, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptuan, eta Ordenantza honen II. eranskin gisa eranstean diren erabileren haztaperen koefizienteen eta balioen arabera.

b. Bizitegi eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko sistema orokorren sareko espazio libre berrien aurreikuspenari dagokion zuzkidura karga altxatzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eta Hirigintza Estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 4. eta 6.7 artikuluetan xedatutakoaren arabera.

(abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

Artículo 13. Formalización del contrato.

Las primeras y sucesivas transmisiones o arrendamientos habrán de hacerse en escritura pública.

En el documento de formalización constará la consideración permanente del inmueble como Vivienda Tasada Municipal (VTM) y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Irura.

El Ayuntamiento comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la presente Ordenanza, así como de la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal y concederá el visado al mismo.

La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de seis (6) meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento. El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Capítulo 4. Procedimiento de autorización de cambio de uso a vivienda

Artículo 14. Relación de los deberes de las personas propietarias de los locales. Cargas urbanísticas.

Relación de los deberes de los/as propietarias/os de los locales, al ser actuaciones asimilables a las de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Zenbateko horrek beharrezko espazio libreko 60 €/ m² hartzen du oinarritzat.

c. Aparkalekuen estandarrari dagokion zuzkidura karga altxatzea, Hirigintza Estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 7.3 eta 6.7 artikuluetan xedatutakoaren arabera. Zenbateko horrek 60 €/ m² hartzen du oinarritzat beharrezko aparkaleku-azalerako.

Betebehar horiek behin betikoak izango dira, eta ezin izango dira berreskuratu erabilera jatorrizko egoerara itzultzen bada.

15. Artikulua. Etxebizitza erabilera baimentzeko prozedura.

1. Prozedura lokalaren jabeak horretarako aurkeztu beharko duen eskaeraren bidez hasiko da. Eskabidearekin batera agiri hauek aurkeztu behar dira:

1. NANaren fotokopia.
2. Lokalaren Jabetza Erregistroko ohar soil eguneratua, edo lokala erosteko eskritura publikoaren kopia.
3. Egungo egoeraren, kanpoaldearen eta barrualdearen argazkiak.
4. Teknikari eskudunak idatzi eta sinatutako oinarritzko proiektua, honako hauek jasotzen dituen:

Lokalaren egungo egoeraren deskribapena:

Azalera, sarbide sistema, zerbitzu, erabilera- eta jarduera sareetarako harguneak, eskaera egiten den unean, bai egokitu beharreko lokalarenak, bai lokal horrekiko mugakide horizontal eta bertikal diren lokalenak, eraiki gabeko espazioen

a. Abonar al Ayuntamiento del valor económico del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y conforme a los valores y coeficientes de ponderación de usos que se adjuntan como Anexo II de esta Ordenanza.

b. Levantar la carga dotacional correspondiente a la previsión de nuevos espacios libres de la red de sistemas generales resultantes del incremento de la edificabilidad residencial conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y los artículos 4, y 6.7 del Decreto 45/2.025, de 18 de Febrero, de Regulación de los Estándares Urbanísticos. Dicho importe toma como base un importe de 60 €/m² de espacio libre necesario.

c. Levantar la carga dotacional correspondiente al estándar de aparcamientos conforme a lo dispuesto en los artículos 7.3, y 6.7 del Decreto 45/2.025, de 18 de Febrero, de Regulación de los Estándares Urbanísticos. Dicho importe toma como base un importe de 60 €/m² de superficie de aparcamiento necesario.

El cumplimiento de estos deberes tendrá carácter definitivo, no siendo recuperables en el caso de reversión del uso a su estado original.

Artículo 15. Procedimiento de la autorización del uso de vivienda.

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

1. Fotocopia de DNI.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

titulartasun publiko edo pribatukoak, eta eraikinak bete beharreko babes-araubidea, hala badagokio.

Egin nahi den jarduketaren deskribapena eta justifikazioa. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza erabilerarako baimenaren baldintza teknikoak betetzeko modua berriaz adierazita.

Erabilera berriaren justifikazio memoria zehatza, lokalaren azalera eta irisgarritasunaren ebazpen-proposamena berriaz adierazita.

Memorian, halaber, 80/2022 Dekretuan ezarritako bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak betetzeko hartutako neurriak jasoko dira.

Beharrezkoa izanez gero, memoriak eranskin bat izango du, eta bertan zehaztu eta justifikatuko da ordenantza honetan eta 80/2022 Dekretuan araututako bizigarritasun baldintzen zer alderdi ezin diren bete, erabilera aldaketaren xede den lokala hartzen duen eraikinaren morfologia eta ezaugarriak direla eta. Eranskin horretan, beharrezkoa izanez gero, aipatutako dekretuaren 10. artikuluan aipatzen den salbuespen eskaera jasoko da, eta, era berean, ordezkoko neurriak edo ordenantza honetan kasu horietarako araututako baldintzak bete direla justifikatuko da.

Berriaz jaso beharko da etxebizitzak honako hauek izango dituela: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza sistema, ur grisak husteko sarea eta ur beltzak husteko sarea, kontsumo puntuetarako energia elektrikoaren hornidura sarea, ingurumena egokitzeko eta aireztatzeko sarea eta informazio eta telekomunikazio

2. Nota Simple del Registro de la Propiedad del local actualizada, o copia de la escritura pública de adquisición del local.

3. Fotografías del estado actual, del exterior e interior.

4. Proyecto básico redactado y firmado por técnico competente que incluya:

Descripción del estado actual del local:

Superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, en el momento de la solicitud, tanto del local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública, o privada de los espacios no edificados y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

Descripción y justificación de la actuación pretendida. Con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta ordenanza.

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

La memoria contemplará asimismo las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en el Decreto 80/2022.

En caso de ser necesario, la memoria contendrá asimismo un anexo en el que se defina y justifique qué aspectos de las condiciones de habitabilidad reguladas en la presente Ordenanza y en el Decreto 80/2022 no es posible cumplir debido a la morfología y características del edificio que alberga el local objeto del cambio de uso. Dicho anexo, en caso necesario, contendrá la solicitud de

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

zerbitzuetarako barneko sarea, aplikatu beharreko araudi teknikoaren arabera.

5. Planoak:

Kokapen planoak, ulertzeko moduko eskalan egina, finkaren kokapena argi eta garbi adierazten duena, bide publikoek eta partikularrei erreferentzia eginez.

Oinaren eta fatxaden planoak, 1:100 eskalakoak, erabat ulertzeko behar diren sekzioekin, eta dagozkien altuera libreak zehaztuta. Planoetan honako hauek zehaztuko dira: guztizko azalera erabilgarria, gela kopurua, gela bakoitzeko azalera erabilgarria, etxebizitzaren banaketa planoak barne, gutxienezko neurriak, azalera, ibilbideak eta biraketa zirkunferentziak betetzen direla adierazita, eta altzariak eta ekipamendua eskalan sartuta.

80/2022 Dekretuak ezarritako bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak betetzen direla jasotzen duten planoak.

2. Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten baten bidez, jasota utziko dute ordenantzan jasotako artean dagoela, eta lokalaren egokitasuna baloratuko dute bertan etxebizitza bat hartzeko, ezarritako irizpideen arabera.

Etxebizitza erabilera ezartzeko proposamena behar bezala interpretatzeko egokia bada, txosten hori egin aurretik, eskatzaileari datu berriak aurkezteko edo aurkeztutakoak argitzeko eta zabaltzeko eskatu ahal izango zaio.

3. Lokalak eskatzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak badu udal organo eskudunak erabilera aldatzeko udal lizentzia emango du, eta erabaki horretan bertan adieraziko du etxebizitza erabilera horren

exención a la que hace referencia el artículo 10 del citado Decreto, justificando a su vez el cumplimiento de las medidas sustitutorias o condiciones reguladas en la presente Ordenanza para tales casos.

Se deberá hacer constar expresamente que la futura vivienda contará con suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas grises y red de evacuación de aguas fecales, red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación y red interior en la vivienda para servicios de información y telecomunicación, conforme a la normativa técnica que le sea de aplicación.

5. Planos:

Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares.

Planos de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión, especificándose las alturas libres correspondientes. En los planos se especificará la superficie útil total, el número de estancias, la superficie útil por cada estancia, incluido plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas, superficies, recorridos y circunferencias de giro mínimas, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.

Planos en los que se contemple el cumplimiento de las condiciones establecidas en materia de habitabilidad y accesibilidad fijadas por el Decreto 80/2022.

2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe, dejarán constancia de que el mismo se encuentra entre los comprendidos en la

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

araubide juridikoa, jarduketari dagokion hirigintza kargaren zenbatekoa eta hura ordaintzeko modua.

Ebazpen hori hiru hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskaera aurkezten denetik edo, hala badagokio, eskatu zaion dokumentazio osagarria aurkezten denetik zenbatzen hasita.

4. Etxebizitza erabilera aldatzeko eskubidea hirigintza kargak ordaindu ondoren eskuratuko da. Gehienez ere hilabeteko epean egin beharko da, udal ebazpena jakinarazten den egunetik zenbatzen hasita, eta, betiere, lokala egokitzeko obra lizentziaren eskaera aurkeztu aurretik.

Hirigintza kargak epe barruan ordaintzen ez badira, eskatzaileari egotz dakioken arrazoiren batengatik, prozedurak atzera egingo du hasierara, hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

5. Aurreko guztia egingo da hirugarrenen eskubideei eta jarduketak eska ditzakeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketei kalterik egin gabe.

16. artikulua. Obra lizentziaren prozedura.

Etxebizitza berria(k) egokitzeko obra lizentzia lortzeko, interesdunak, erabilera baimena jakinarazten denetik gehienez hiru hilabeteko epean, eskaerarekin batera, egikaritze proiektu bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudun batek sinatua eta dagokion elkargo profesionalak ikus onetsia.

Obra lizentzia eman ondoren, eskatzaileak sei hilabeteko epea izango du obrak hasteko, eta sei hilabetekoa, gehienez ere, amaitzeko, obrak hasteko datatik aurrera. Salbuespen gisa eta modu justifikatuan, sei hilabeteko luzapena eman ahal izango da obrak amaitzeko.

Obra lizentziaren titularrak eskualdatu ahal izango du lokalaren jabetza eskualdatzen bada, eta

Ordenanza y valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos.

Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de vivienda, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir al solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados.

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal otorgará licencia municipal de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo, el régimen jurídico al que quedará sometido el citado uso de vivienda, y el importe al que ascienda la carga urbanística correspondientes a la actuación, así como su forma de abono.

Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud, o en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

4. El derecho para el cambio de uso de vivienda se adquirirá una vez se haya realizado el abono de las cargas urbanísticas. Ésta deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación de la resolución municipal, y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Udalari formalki jakinaraziko dio hori. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta horrekin batera eskualdatuko dira etxebizitza erabilerarako udal baimenetik eratorritako eskubideak eta betebeharrak. Jakinarazpen hori transmisoreak eta eskuratzailleak sinatu beharko dute batera.

17. artikulua. Lehen erabilerako lizentzia.

Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da.

Lehen erabileraren baimena jasotzeko, ezinbesteko baldintza izango da hori eskatzen den unean etxebizitza berria hiriko zerbitzu sareetara benetan konektatuta egotea: ur-hornidura, saneamendua, argindarra eta, hala badagokio, gas hornidura izatea.

Ordenantza honetan egokitzapen lanak hasteko eta gauzatzeko ezarritako epeak interesatuari egotz dakizkioken arazoiengatik betetzen ez badira, dagokion legezko prozedurari jarraiki, Udalak iraungitza emango du baimena. Beraz, interesatuak galdu egingo du lokala etxebizitza gisa erabiltzeko udal baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea, eta ez zaio itzuliko aurrez ordaindu dituen hirigintza kargen zenbatekoa.

Lokalen erabilera Ordenantza honek araututako baimenari atxikita geratu denean, lokal horiek ezingo dira erabili etxebizitzarena ez den beste erabilera batzuetarako, gutxienez hamar urtez, lehen erabileraren baimena lortzen den egunetik zenbatzen hasita. Hori guztia, Udalerriko Planeamendu Orokorraren geroagoko Berrikuspenetatik lokal horiei aplikagarri zaien erabilera- erregimenari buruz ondoriozta litezkeen zehaztapenak baztertu gabe.

del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

Artículo 16. Procedimiento de la Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la, o las nuevas viviendas la persona interesada deberá presentar en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto de ejecución, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Concedida la licencia de obras, el solicitante dispondrá de un plazo de seis meses para el inicio de las mismas y de un máximo de seis meses para su conclusión, desde la fecha de inicio. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de seis meses para la finalización de las obras.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla siempre que se transmita la propiedad del local, notificando formalmente este extremo al Ayuntamiento, el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos y obligaciones dimanantes de la autorización municipal del uso de vivienda. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

Artículo 17. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licenciade primera utilización.

Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos:

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

Udalak, indarrean dagoen hipoteka legean hirigintza izaerako ekintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruz aurreikusitakoaren arabera, etxebizitzaren lehen erabilera lizentzia emateko erabakia bidaliko dio Jabetza Erregistroari, baimendutako etxebizitza erabilera berria eta horren inguruko baldintzak inskribatua gera daitezten.

18. artikulua. – Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Udalak lehen erabilera lizentziak erregistratuko ditu etxebizitzaren erroldan.

19. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Udalak interesdunek eskatutako ziurtagiri guztiak emango ditu, izandako aldaketa egiaztatzeko.

20. artikulua. – Hiri katastroari jakinaraztea.

Lehen erabilera lizentzia lortu ondoren, hau da, jatorrian hirugarren sektoreko lokalera edo antzekora bideratutako espazio batean etxebizitza erabilera zehazten denean, Udalak inguruabar horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

21. artikulua. Zehapenak eta arau haustekak.

Ordenantza hau hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza bat da, eta, horregatik, Ordenantza honen arau haustekak indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeriaren arabera zehatuko dira (gaur egun indarrean dagoena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea da).

Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

El incumplimiento de los plazos establecidos por esta Ordenanza, para el inicio y ejecución de las obras de habilitación, por causa imputable al interesado, acarreará, siguiendo el procedimiento legal correspondiente, la declaración formal por el Ayuntamiento de la caducidad de la licencia, y con ésta, la pérdida del derecho de uso de vivienda del local adquirido por la autorización municipal de uso, sin que ello conlleve el reintegro del importe de las cargas urbanísticas previamente satisfechas.

Vinculación del local al uso autorizado de vivienda. Los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por la presente Ordenanza, no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda, en un plazo mínimo de diez años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

El Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la vigente legislación hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, remitirá al Registro de la Propiedad el acuerdo de concesión de la licencia de primera utilización de la vivienda, a efectos de que se inscriba el nuevo uso de vivienda autorizado y las condiciones que gravitan sobre el mismo.

Artículo 18. Registro de locales convertidos en vivienda.

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

El Ayuntamiento registrara en el censo de viviendas las licencias de primera utilización.

Artículo 19. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 20. 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.

Artículo 21. Sanciones e infracciones.

Esta Ordenanza tiene carácter de ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística, por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la legislación de suelo y urbanística vigente (siendo la actualmente vigente la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

Disposición final.

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

ANEXO I

Azken xedapena.

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

I. ERANSKINA

A TAULA

Adierazitako ondorioetarako, ordenantzari A taula erantsi zaio. Taula horretan zehatz-mehatz zerrendatzen dira, Plan Orokorren hirigintzako esku-hartze eremuen arabera, ordenantza aplikatu behar den eraikin zehatzak. Higiezin jakin bat zerrendan sartzeak ez du bermatzen higiezin horretan dauden lokalak etxebizitza bihurtu ahal izango direnik; horretarako, interesdunek egiaztatu beharko dute, edozein jarduketa egin aurretik, ordenantza honetan araututako baldintzak osorik betetzeko aukera dagoela. Jarduketaren bideragarritasuna egiaztatu ondoren, lokalaren erabilera aldatzea eta etxebizitza bihurtzea ordenantzan ezarritako prozeduraren bidez gauzatu beharko dira.

GREGORIO AMEZTOY 1, 3
PELLO ARRESE-IGOR 2,4
NEKAZARI 2
KALE TXIKI 1, 2, 7, 8
PAPER KALEA 2
ATXUPI PLAZA 13
PATXIKU PAGADIZABAL 1,3,5

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

TABLA A

A los efectos señalados, se adjunta a la Ordenanza la tabla A en el que de manera precisa se relacionan, según las áreas de intervención urbanística del Plan General, los edificios concretos en los que la misma es de aplicación. La inclusión de un determinado inmueble en el listado no garantiza que los locales ubicados en dicho inmueble vayan a poder reconvertirse en viviendas; para ello los interesados deberán constatar, con carácter previo a cualquier actuación, la posibilidad del cumplimiento íntegro de las condiciones reguladas en la presente Ordenanza. Una vez constada la viabilidad de la actuación, el cambio de uso y la reconversión en vivienda del local se deberán sustanciar mediante el procedimiento establecido en la Ordenanza.

GREGORIO AMEZTOY 1, 3
PELLO ARRESE-IGOR 2,4
NEKAZARI 2
KALE TXIKI 1, 2, 7, 8
PAPER KALEA 2
ATXUPI PLAZA 13
PATXIKU PAGADIZABAL 1,3,5

II. ERANSKINA

Erabilerak haztatzeko koefizienteak:

Etxebizitza tasatua: 1

Merkataritza lokala: 0, 5

Lurzoru Urbanizatuaren Balioa, zeinaren bidez Etxebizitza Tasatuaren koefizientea lortzen baita, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluan eta Irurako Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzaren 22. artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatu da, eta balio-gehikuntza kalkulatzeko, unean uneko Udal Etxebizitza Tasatuaren salmenta-prezioa hartuko da oinarritzat.

ANEXO II

Coeficientes de ponderación de usos:

Vivienda Tasada: 1

Local Comercial: 0, 5

El Valor del Suelo Urbanizado a partir del cual se obtiene el coeficiente de la Vivienda Tasada, se calcula conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 39/2.008, de 4 de Marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de Vivienda y suelo; y el artículo 22 de la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal de Irura y el

Irurako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan kokatutako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza aldatzea eta berrikustea.

incremento de valor se calculará tomando como base el precio de venta de la Vivienda Tasada Municipal en cada momento.