



**PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE CAMBIO DE USO
(DE TERCIARIO A RESIDENCIAL)**

Febrero 2023

NOTA IMPORTANTE: *La licencia de obras se da sin perjuicio del derecho de propiedad ni del de tercero; por lo tanto, antes de iniciar las obras se deberá haber regularizado la situación con la comunidad de vecinos, si fuera preciso (elementos comunes del inmueble, cuotas de participación, el nuevo uso adecuado a las normas de comunidad...).*

Nº de Trámite	Documentación a presentar y plazo	Documento que se genera y plazo
1. Solicitud de cambio de uso	Solicitud junto con acreditación de la propiedad del local de anterioridad mínima de 1 año, mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad, <u>acompañada de documentación páginas 24, 25 y 26 Ordenanza (art.6.1)</u>	➤ Licencia de cambio de uso – Alcalde- (con importe de las cargas a abonar al Ayuntamiento)
2. Firma de Convenio (con cuantificación de cargas urbanísticas y forma de pago)	Justificación del abono de las cargas urbanísticas.	➤ Convenio entre Alcalde y propietario local (un mes desde concesión de licencia de cº uso). ➤ Caso de no firmarse el convenio, cualquier solicitud para el mismo local se iniciará desde el principio.
3. Solicitud de licencia de obras de acondicionamiento	2 meses desde convenio: solicitud de licencia de obras junto a proyecto técnico (arquitecto/arquitecto técnico y visado)	➤ Licencia de obras (plazo establecido en art. 3.1.07 Documento C del P.G.)
4. Posibilidad de transmisión de licencia de obras y de los derechos adquiridos con el convenio	Comunicación al Ayuntamiento de la transmisión (con acreditación)	➤ Acuerdo municipal al respecto (aceptando la transmisión)
5. Solicitud de utilización de la vivienda	Solicitud de licencia de primera utilización (con documentación exigida en la licencia de obras)	➤ Licencia de primera utilización (1 año desde la firma del convenio, incluso para habitar la vivienda, excepto prórroga) ➤ Incumplimiento plazo: pérdida de derecho cº de uso, con penalización del 50% abonado en convenio).
6. Utilización efectiva de la vivienda	Comprobación por técnicos municipales.	➤ Certificado de que la vivienda se encuentra habitada.



CONDICIONES DE HABITABILIDAD A TENER EN CONSIDERACIÓN EN EL CAMBIO DE USO DE LOCALES DE USO TERCIARIO A VIVIENDA, Y ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DE COSTES.

Los locales incluidos en el Anejo I de la Ordenanza Reguladora de la Modificación de Uso de Terciario a Residencial deberán de tener las condiciones adecuadas para que la futura vivienda cumpla con las exigencias sobre habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Generales de Edificación, y que son las siguientes:

- **Superficie útil mínima** de la vivienda será de **40 metros cuadrados**.
- Programa mínimo: Estará compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio doble y un tendedero de ropa. La cocina y la estancia-comedor podrán sustituirse por una única pieza denominada estancia-comedor-cocina.
- Superficie de las piezas:
 - a) Estancia-comedor: 16 m², y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor a 3 m. de diámetro.
 - b) Cocina: 6 m², con uno de sus lados no menor de 1,60 m.
 - c) Estancia-comedor-cocina: 20 m² y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor a 3 m. de diámetro.
 - d) Dormitorio doble: 10 m², dimensión mínima del lado menor de 2,40 m.
 - e) Dormitorio individual: 6 m², dimensión mínima del lado menor de 2,00 m.
 - f) Cuarto de aseo: 3,50 m². Si es el segundo baño podrá ser no menor a 2 m².
 - g) Vestíbulo: 1,50 m², con un lado no menor de 1,10 m.
 - h) Pasillos: Anchura mínima 0,95 m. según la normativa de accesibilidad,
- Altura libre mínima: 2,50 m., que podrá reducirse a 2,25 en aseos y pasillos.
- Puertas: Puerta de acceso a la vivienda 0,90 m. y puerta interior de vivienda 0,80 m. según normativa de accesibilidad.
- Condiciones de distribución: No podrá accederse a un dormitorio desde la cocina o a través de otro dormitorio. El acceso a cuarto de aseo se efectuará desde el vestíbulo o desde el pasillo. Si dispone de más de un aseo podrá incorporarse al dormitorio.
- Condiciones de iluminación natural y ventilación:
 - a) Al menos **dos piezas habitables**, una de ellas la estancia, **dispondrán de huecos abiertos a la fachada del edificio**, ya sea al exterior o a patio de manzana.
 - b) La cocina y los dormitorios dispondrán de huecos abiertos al exterior o a patio interior. Los huecos serán no inferiores a un sexto de la superficie de la pieza.



c) Los cuartos de aseo dispondrán huecos abiertos al exterior o a patio con una superficie mínima de 0,30 m², admitiéndose también la ventilación por conductos tipo suntu o mediante ventilación forzada por medios mecánicos.

d) La **cocina dispondrá de un conducto para la eliminación de los gases recogidos por la campana extractora**. No está permitida la salida directa de humos a fachada, por lo que el conducto deberá llegar **hasta cubierta** por el patio interior o por fachada si la solución no perjudica la estética de la misma. En último extremo, justificado por la dificultad técnica de dicha solución o por su afección estética, se permitirá la salida directa a fachada, que evitará hacerse sobre un espacio público transitado y que se alejará más de tres metros de cualquier hueco de vivienda situado por encima de la salida.

e) La fachada del local deberá tener una longitud mínima de 5,50 mtrs.

ACTUALIZACION DE LAS CARGAS URBANISTICAS, contempladas en el artículo 8 de la Ordenanza, para el año 2020:

Tasa por Incremento de Aprovechamiento: **69,17 € / m²** de superficie de vivienda

Tasa por Adquisición de suelo: según la superficie del local

- > 40 m² y < 50 m²: **216,20€/viv**

- > 50 m² y < 80 m²: **324,30€/viv**

- > 80 m² : **432,42 €/viv**

PREVISION DE COSTES: **(Tasas vigentes a fecha 2023)**

Supuesto para un local de 60 metros cuadrados:

- Presupuesto de Ejecución Material. Estimación:	30.000,00 €
- Estimación de Honorarios Arquitecto Proyecto y Dirección de las obras.	3.600,00 €
- Tasa por Incremento de Aprovechamiento	4.150,20 €
- Tasa por Adquisición de suelo	324,30 €
- Impuesto de obras, 5% del P.E.M.	1.500,00 €
- Tasa Licencia de Obras	442,59 €
- Tasa licencia 1ª Utilización Vivienda	89,62 €

Supuesto para un local de 90 metros cuadrados:

- Presupuesto de Ejecución Material. Estimación:	45.000,00 €
- Estimación de Honorarios Arquitecto Proyecto y Dirección de las obras.	5.400,00 €
- Tasa por Incremento de Aprovechamiento	6.225,30 €
- Tasa por Adquisición de suelo	432,42€
- Impuesto de obras, 5% del P.E.M.	2.250,00 €
- Tasa Licencia de Obras	883,87 €
- Tasa licencia 1ª Utilización Vivienda	89,62 €



TESTU BATERATUA

DATA -2023ko otsaila-

Dokumentu hau informatzeko besterik ez da eta ez du balio juridikorik

BIZITEGITARAKO HIRI LURREKO HAINBAT ESPARRU FINKATUETAN KOKATZEN DIREN LOKALETAN

HIRUGARREN SEKTOREKO

ERABILERATIK BIZITEGI ERABILERARAKO ALDAKETA EGITEKO JARDUNAK ARAUTZEN

DITUEN ORDENANTZA

BEHIN BETIKO ONARTZEA

7. ALDAKETA ETA BERRIKUSKETA

BEHIN BETIKO ONESPENA

2022KO ABENDUAREN 20KO UDALBATZA

ORDENANTZAREN INDARRALDIA: 6 URTE

1. artikulua.- Helburu

Ordenantza honek bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegitarako erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzea du helburu.

2. artikulua.- Aplikatzeko esparrua

Ordenantza hau bizitegitarako zona finkatuetan gaur egun dauden eraikinetako behe oinetan aplikatu ahal izango da, betiere Ordenantza honen I. Eranskinean ezartzen den zerrendan barne hartzen badira.

Ondorio honetarako bere azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago eraikinaren erreferentziatzko kotan duena hartzen da behe ointzat.

Gainera, Kaputxino, Basanoaga eta Beraungo

TEXTO REFUNDIDO

FECHA -Febrero 2023-

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico

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

APROBACIÓN DEFINITIVA

7ª MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLENO DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022

VIGENCIA ORDENANZA: 6 AÑOS

Artículo 1.- Objeto

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Artículo 2.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

En casos concretos, en los barrios de Capuchinos,



auzoetan dagozkien plangintzei jarraituta hirugarren sektorera zuzentzen ziren beste oin batzuen erabilera ere aldatu ahal izango da. Kasu hauek ere zehatz-mehatz identifikatuko dira Ordenantza honen I. Eranskinean ("lokalak" zutabeen hain zuzen ere).

I. Eranskineko zerrendan barne hartzen ez diren lokaletan ez da erabilera aldaketarik onartuko eta espresuki debekatuko da Ordenantza hau soto oinetan aplikatzea.

3. - artikulua.- Bizigarritasun baldintzak

3.1.

Oso-osorik aplikatuko dira Laugarren Tituluko Bigarren Atalean aurreikusitako puntuak. Alegia, eraikitze eta lurzorua erabiltzeko Ordenantza Orokorrak (C dokumentua: Hiria Antolatze Plan Orokorren Hirigintza Arauak). Nabarmentzekoa da, etxebizitza berriak gutxienez berrogei (40) metro karratu erabilgarri beharko dituela, beti ere araututako toki ez badago Alde Zaharra Eraberritzeko Plan Bereziaren (AZEPEB) barrukoa. Kasu horretan, gutxiengo lurzorua planeamenduko agiri horretan adierazten dena izango da.

3.2.

Etxebizitza berriaren habilitazio guztiek, Ordenantza honen arabera, gutxienez ondorengo baldintzak betetzea bermatu beharko dute: eraikuntza berrien baldintza akustikoei buruzko NBE-CA-99 oinarrizko arauak ezarritakoa edo hori ordezkatzeko duen beste edozein arau.

Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan burutzen diren jardueren arabera, bizitegira egokitzeko proiektuan etxebizitza berriaren egingo den intsonorizazioa teknikoki bermatu eta egiaztatuko beharko da.

Basanoaga y Beraun se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios. La identificación concreta de estos casos se señala, también, en el Anejo I (columna "locales").

No se permitirá ningún cambio de uso en locales que no estén comprendidos en la relación del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

Artículo 3.- Condiciones de habitabilidad

3.1.

Son de aplicación en su integridad las contempladas en la Sección Segunda del Título Cuarto: Ordenanzas Generales de la edificación y uso del suelo (Documento C: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana). En concreto, debe destacarse la exigencia de que la nueva vivienda deberá disponer de una superficie útil no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados, salvo en el caso del ámbito regulado por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH). En este supuesto, la superficie mínima será la que se establezca en dicho documento de planeamiento.

3.2.

Toda habilitación de una nueva vivienda en virtud de esta ordenanza, deberá garantizar, como mínimo el cumplimiento de las exigencias de aislamiento acústico que exige para los nuevos edificios la Norma NBE-CA-88 o cualquier otra normativa que la sustituya.

Independientemente y en función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse técnicamente y justificarse la



Erabilpen-aldaketaren unean, aldameneko lokaletan (goiko nahiz azpiko aldean daudenak barne) sortutako zarataren ondorioz gogaikarri suerta daitezkeen jarduerarik garatuz gero, zarata sortzailea den jardueraren aldameneko paramentuan honako hau egiaztatu beharko da: airetiko zarataren kontrako 60 dB(A)-ko soinu-isolamendua, erabilpen-aldaketaren unean indarreko araudiak hala eskatzen badu. Balizko egoera horretan, zarata gogaikarria sortzen duten aldameneko lokalak direnean, lehen erabilerarako lizentziarekin batera, UNE-EN ISO 16283-1: 2015 Arauaren 1. atalaren arabera ziurtagiriaren ekarri beharko da, airetiko zarataren kontrako isolamenduari buruzkoa, edo ordeztzen duen araua. 60dB(A)-ko isolamendua bermatu beharko da gutxienez.

insonorización de esa nueva vivienda.

Cuando en los locales contiguos, entendiéndose por tales también los situados por encima o por debajo, ya se estén desarrollando actividades, al momento de iniciarse el cambio de uso, que se podrían denominar de molestas por ruidos, deberá además justificarse el aislamiento acústico a ruido aéreo de 60dB(A), en el paramento contiguo a la actividad generadora del ruido, si para dicha actividad así lo requiere la normativa vigente al momento de iniciarse el cambio de uso. En este último supuesto de locales contiguos molestos por ruidos, con la solicitud la licencia de primera utilización deberá de aportarse un certificado conforme a la Norma UNE-EN ISO 16283-1: 2015 parte 1 del aislamiento al ruido aéreo entre locales, o norma que la sustituya. Se garantizará como mínimo un aislamiento acústico al ruido aéreo de 60 dB(A).

7. Berrikuspenean eta Aldaketan aldatua

Modificado en la 7ª Revisión y Modificación

3.3.

Lokala edo lokalak muga egiten duten eraikin bat baino gehiagoren pean egongo balira, aldaketa eginagatik ez da aldatuko bakoitzari tokatzen zaion zati-proporzioa (ezkaratza/eraikina...). Ezta ere gainontzeko instalakuntza eta zerbitzu-sareak (saneamendua, ur-horniketa, gasa, elektrizitatea). Kea xurgatu edo botatzeko hodia ere lehen zegoen eraikin unitate berdinean jarraituko du, eta beraz, ez dio beste komunitateari eragingo, ezta berori gurutzatuko ere.

3.3.

En los casos en que uno o varios locales pertenezcan a diversos edificios colindantes la actuación de cambio de uso no podrá modificar la lotización de cada uno de ellos (portales/edificios...). En idéntico sentido, todas las instalaciones y redes (saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad), incluso evacuación de humos, deberán de pertenecer a la unidad edificatoria en donde se encuentran, no pudiendo servirse de los de otra comunidad ni tan siquiera atravesarla.

3.4.

Kanpoko aldean arropak zabaltzeko tokia ezin izango balitz egin edo horretarako patiorik eduki, arropak lehortzeko etxe-tresnarekin lehortu beharko dira sukalde eta bainugelan berori jarrita. Gainera, arropak lehortzeko gailuak martxan egon beharko du derrigor etxebizitza berria lehen aldiz erabiltzeko baimena eman ahal

3.4.

En el supuesto de que exista imposibilidad de realizar un tendedero exterior o de disponer de un patio, el secado de ropa se resolverá mediante la instalación del electrodoméstico correspondiente, el cual se deberá ubicar bien en la cocina o en el baño. La existencia y funcionamiento de la secadora de ropa se



izateko.

3.5.

Solairuarteak eraiki ahal izango dira lokalaren altuera, erabilera aldaketaren unean, laurehun eta laurogeita hamar (490) zentimetro baino gehiagokoa bada. Solairuartearen azpiko tarteak, gutxienez, berrehun eta hogeitabi (220) zentimetrokoa izango da eta, ahal bada, horren azpian kokatuko dira sukaldea, komunak, zirkulazio-guneak eta gela osagarriak. Egoitzajangela erabilerarako zatia, altuera bikoitzeko aldean egongo da. Edonola ere, derrigorrez etxebizitzari lotua egon behar duen solairuarte gehienezko azalera, ez du etxebizitza berriaren beheko solairuaren ehuneko berrogeita hamarra (%50) gaindituko.

3.6

Etxebizitza berriaren bizigarritasuna bermatzeko, beharrezkoa izango da Erabilera eta Eraikuntzako Ordenantzen Bigarren Atalean ezarritako bizigarritasun baldintzei buruzko betekizunak zehaztea eta osatzea. Zentzu horretan, egongela-jangela nahiz egongela-jangela-sukaldea erabilerarako zatian inskribatu beharreko zirkuluak, gutxienez hiru (3) metroko diametroa izango duenak, kanpoko fatxadaren paramentuekiko tangentea izan beharko du. Era berean, banakako logela nahiz logela bikoitzaren alde txikiaren (zabalera) gutxienezko neurria, fatxadaren paramentuan behintzat, 240 eta 200 zentimetrokoa izango da hurrenez hurren. Gutxienezko zabalera hori mantendu beharko da logelaren luzeraren 300 zentimetrotan behinik behin. (Estuguneak onartu ahal izango dira egitura edo instalakuntzetako zutoinen kokapenak hala eskatzen badu).

considerará como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera utilización de la nueva vivienda.

3.5.

Se podrán construir entreplantas en aquellos locales cuya altura libre sea superior a cuatrocientos noventa (490) centímetros al momento de solicitarse la licencia de cambio de uso. La altura libre bajo la entreplanta no será inferior a doscientos veinte (220) y se situarán bajo la misma preferentemente las piezas de cocina, cuartos de aseo, zonas de circulación y otras dependencias accesorias. La zona de estancia-comedor participará del espacio de doble altura. En cualquier caso, la superficie máxima de la entreplanta, que deberá estar necesariamente vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del cincuenta (50 %) por ciento de la superficie de la planta baja del local de la nueva vivienda.

3.6

Al objeto de garantizar la habitabilidad de la nueva vivienda, se hace necesario especificar y complementar las exigencias relativas a las condiciones de habitabilidad establecidas en la Sección Segunda de las Ordenanzas de Uso y Edificación. En este sentido, el círculo no menor de tres (3) metros de diámetro a inscribirse en la pieza de Estancia-comedor, o en la pieza de Estancia-comedor-cocina, deberá ser tangente al paramento de fachada exterior. Asimismo, la dimensión mínima del lado menor (anchura) de las piezas de dormitorio doble y de dormitorio individual, de 240 centímetros y 200 centímetros, respectivamente, se deberá cumplir al menos en el paramento de fachada, manteniéndose dicha anchura mínima a lo largo de por lo menos 300 centímetros de la longitud del dormitorio. (Se podrán admitir estrechamientos puntuales motivados por la situación de postes de la estructura o



3.7

HAPOn Hirigintza Arauetako 4.2.42. artikulua (Keen hustuketa) 8. paragrafoan, ke irteera eta hurbilen dauden leiho- edo balkoi-zuloen artean gutxienez 3,00 metroko distantziari buruz ezarritakoa bete ezinezko balizko egoera justifikatua, salbuespen gisa onartu ahal izango da airea, zuzenean, sukaldara iragaztea edo isurtzea. Beti ere, karbono-iragazkidun ke-kanpai baten instalazioa egiazatzen bada eta eragindako gelatik fatxadarako aireztapen iraunkor bat, gutxienez, egiten bada. Aireztapen hori 122 cm²-ko gutxienezko sekzioa eta dagozkion saretak dituen hodi batez egingo da (hodiaren diametroa 12,5 cm-koa).

3.- Bis Artikulua Segurtasun Baldintzak

Laugarren Tituluan, Hirugarren Sekzioan, jasota dauden artikulua aplikatuko dira. Hots: Hiria Antolatzeko Plan Orokorren Hirigintza Arauen segurtasun baldintzak.

3 artikulua hirug.- Horniduren baldintzak

Laugarren Tituluan, Hirugarren Sekzioan, jasota dauden artikulua aplikatuko dira. Hots: Hiria Antolatzeko Plan Orokorren Hirigintza Arauen segurtasun baldintzak.

Obrak burutzeko lizentzia eskaera guztietan, eremu publiko nahiz pribatua, lokalaren, eraikinaren eta ingurunearen kanpo-azterlan burutu dela egiaztatu behar da. Azterlan horrek ondorengo obrak jaso behar ditu: Zerbitzuak sare orokorrekin lotzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak, etxebizitza berriaren ingurunea nahiz sarbidea egokitzekoak (argiteriari dagozkionak barne), berdeguneen birjar-tze eta hobetzekoak, asfaltatzekoak, e.a. Aipaturiko

instalaciones).

3.7

En el supuesto justificado de no poderse cumplir con lo establecido en el artículo 4.2.42. Evacuación de humos, apartado 8 de las Normas Urbanísticas del PGOU referente a la distancia mínima de 3,00 metros a huecos de ventana o balcones más próximos de la salida de humos, excepcionalmente, se podrá admitir el filtrado y vertido del aire directamente al recinto de la cocina condicionándolo a la acreditación de instalar una campana extractora con filtros de carbono, así como a la ejecución de, al menos, una ventilación permanente a fachada del espacio afectado mediante un conducto, con una sección mínima de 122 cm² con sus correspondientes rejillas (tubo diámetro 12,5 cm).

Artículo 3 Bis.- Condiciones de Seguridad

Son de aplicación los artículos que correspondan, contenidos en el Título Cuarto, Sección Tercera, Condiciones de seguridad de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3 Ter.- Condiciones de las Dotaciones

Son de aplicación los artículos que correspondan, contenidos en el Título Cuarto, Sección Cuarta, Condiciones de las dotaciones y servicios de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En todos los proyectos técnicos que se presente para la concesión de la licencia de obras deberá justificarse que se ha hecho un estudio del exterior del local, del edificio y del entorno, ya sea éste un ámbito privado o público. Dicho estudio comprenderá tanto las obras de urbanización necesarias para la conexión de servicios a las redes generales como el acondicionamiento del entorno y acceso hasta la entrada de la nueva vivienda,



azterlanetik deskribaturiko obrak burutzeko aukera ondoriozta badaiteke, erabilpen -aldaketarako obrak burutzeko lizentziaren jabeak bete beharko ditu derrigorrez. Horrez gain, ibilgailuentzako sarbidea duten lokaletan, desagerraraziko den ibilgailuentzako sarrera zatian, espaloien zintarri eta arekaren errekifikazioa nahiz zoladuraren birjartzea egin beharko da.

4. artikulua.- Baldintza estetikoak

Hiri irudia babesteko ondorioetarako, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua etxebizitza hori kokatzen den eraikin osoaren konposiziora eta materialetara egokituta egin beharko da. Gaineratuko den proiektuak grafikoki islatu beharko du fatxada guztietan eta bakoitzean behar bezala betetzen dela aurreko egokitzapen hori.

Lehen erabilpen aldaketa egin ondoren eraikin berean beste zenbait aldaketa sustatuko balirá, fatxadetako bukaera hasierakoari emandakoa bezala izan beharko du.

Erabilera aldatzeko lehenengo aldiz jardun ondoren, etxe horretan bertan beste aldaketaren bat emango balitz, fatxadak lehenengo aldiz egin edo geratu ziren bezala utziko dira.

Horrez gain, aldaketa 14/01 Eskuartze Unitateko eremuan egingo balitz. Hau da: Alde Zaharrea, Hiria Antolatze Plan Orokorrari jarraiki, lokalak bizitegiara bihurtzeko egin beharreko egokitzapenak Alde Zaharra Eraberritzeko Plan Berezian kanpoko itxurari buruz Araututako Ordenantzen arabera egingo dira.

5. artikulua.- Sarbide baldintzak

incluida su correcta iluminación, reposición y mejora de zonas verdes, asfaltado etc Si del referido estudio se desprende la oportunidad de realizar las obras descritas, éstas serán de obligada ejecución por parte del titular de la licencia de obras de cambio de uso, en caso contrario dicho estudio deberá de garantizar la no necesidad de ejecución de las referidas obras. Además, en locales en los que haya existido acceso rodado se deberá proceder a la rectificación del bordillo y cuneta del vado de acceso de vehículos que se suprime y a la reposición del pavimento de acera.

Artículo 4.- Condiciones estéticas

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, 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 en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

En caso de que con posterioridad a la primera actuación de cambio de uso se promuevan otras en el mismo edificio, la resolución de las fachadas en estos siguientes casos deberá efectuarse con idéntica solución a la primera de ellas.

En caso de que con posterioridad a la primera actuación de cambio de uso se promuevan otras en el mismo edificio, la resolución de las fachadas en estos siguientes casos deberá efectuarse con idéntica solución a la primera de ellas.

Además, en el supuesto de locales sitos en el ámbito de la Unidad de Intervención 14/01: Casco Histórico, del Plan General de Ordenación Urbana, la adecuación del mismo a uso residencial deberá efectuarse de conformidad con las correspondientes Condiciones estéticas contenidas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Artículo 5.- Condiciones de accesibilidad



Etxebizitza berrietarako sarbideak kokatzen diren eraikinaren barne zirkulazioko elementu komunen bitartez gauzatu beharko dira. Sarbidea hala gauzaterik ez badago, sarbidea aurrean duen espazio ez eraikitik zuzenean egitea baimendu ahal izango da salbuespen gisa.

ESI oinarrizko dokumentua (Erabilerarako Segurtasuna eta Irisgarritasuna) aplikatu beharko da erabilera aldatzean, eta, ESI 9 atalaren arabera beharrezkoa denean, bide publikoarekin komunikatzen duen ibilbide irisgarri bat ezarri beharko da gutxienez. Aplikatzekoa izango da, halaber, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, Estatuko oinarrizko araudia garatuz, edo hura ordeztzen duen beste edozein arau.

7. Berrikuspenean eta Aldaketan aldatua

Nolanahi ere, baldintza hauek salbuetsi ahal izango dira, baldin eta baldintza hauek betetzeko bere helburuetan desbideratze handia gertatzen bada. Dena den, gai hau espresuki aztertu eta justifikatu beharko dute kasuak kasu Udal Zerbitzu Teknikoek.

Igogailurik ez duten eraikinetan edo igogailua +0,00 kotara iristen ez denetan, eskaileraren edo eraikinaren atariaren aldameneko lokalak baldin badira, ezin izango da etxebizitza gisa erabiltzeko gaitu eskailera-kaxaren azpian dagoen espazioa, edo atariaren eta sartzeko eskailaren tranpalaren azpian dagoena. Halaber, ezin izango da okupatu eraikineko igogailua instalatu ahal izateko behar den espaziorik.

Erabilera aldatzeko eskabidean aurkeztu beharreko dokumentazio teknikoan justifikatu egin beharko da lokala etxebizitza gisa gaitzeak ez duela baldintzatzen, zailtzen edo eragozten etorkizunean igogailu bat instalatzea. Zentzu horretan, justifikazio horretan balizko konponbidea aurkeztuko da eraikinean igogailua jartzeko, edo berau +0,00

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente.

El Documento Básico SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad deberá aplicarse al cambio de uso, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública. También será de aplicación el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en desarrollo de la normativa básica estatal, o cualquier otra norma que la sustituya.

Modificado en la 7ª Revisión y Modificación

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

En edificios que carezcan de ascensor o en los que el mismo no llegue a la cota +0,00, en caso de locales colindantes con la escalera o portal del edificio, no se podrá habilitar como uso de vivienda el espacio comprendido bajo la caja de escalera, o bajo el rellano del portal y escalera de acceso. Ni se podrán ocupar espacios que sean necesarios para poder instalar el ascensor del edificio.

En la documentación técnica a presentar en la solicitud de cambio de uso se deberá justificar que la habilitación a vivienda del local no condiciona, dificulta o imposibilita la futura instalación de un ascensor. En este sentido, en dicha justificación se aportará la posible solución de implantación de ascensor en el edificio, o solución de llegada a cota



kotara iristeko, eta baita igogailua jartzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren lokaleko espazioen mugaketa ere.

+0,00 del mismo, y la delimitación de los espacios del local necesarios para posibilitar dicha implantación.

7. Berrikuspenean eta Aldaketan gehitutakoa

Añadido en la 7ª Revisión y Modificación

6. artikulua.- Erabilera aldatzeko, obretako eta lehen erabilera lizentziak lortzeko prozedura. Gaineratu beharrezko dokumentazioa. Epeak.

Artículo 6.- Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.

6.1. Erabilera aldatzeko lizentzia

6.1. Licencia de cambio de uso

Lokala I. Eranskinean barne hartzen direnen artean dagoela egiaztatu ondoren, prozedurari hasiera emateko lokalaren jabeak ondorio horretarako eskabidea aurkeztu beharko du. Gainera, lokalaren jabe dela egiaztatu beharko du eta horretarako Jabetza Erregistroak emandako egiaztagiria sinplea aurkeztu beharko du, betiere C Dokumentuaren (Hiri Antolamendurako Plan Orokorretako Hirigintza Arauak) 3.1.03. artikuluan ezarritakoari jarraituta. Lokalaren jabeak, nolahi ere, lokala eskabidearen data baino hamabi hilabete lehenago, gutxienez, eskuratu duela justifikatu beharko du.

Previo comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.03 del Documento C: Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación Urbana**. *En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado con una antelación mínima de doce meses a la fecha de la solicitud.*

Gaztelaniazko bertsioaren azken paragrafo zuzendua, 7. Berrikuspenean eta Aldaketan

Último párrafo de la versión en castellano corregido en la 7ª Revisión y Modificación

Kasu berezi eta behar den bezala justifikatutako erbarritasun, beharra edo antzeko egoera pertsonaletan, eta Hirigintza batzordeak erabaki ondoren, bakarrik ziurtatu beharko da lokalaren erosketa, erosketa hau eskaera egindako hamabi hilabete aurretik egin izan dela ziurtatu beharrik gabe.

En casos excepcionales y debidamente justificados por situaciones personales de minusvalía, necesidad y análogos, tras el dictamen de la Comisión de Urbanismo, tan solo se deberá acreditar la adquisición del local, sin necesidad de justificar que esta adquisición se ha hecho con un periodo mínimo de doce meses anterior a la fecha de solicitud.

Eskabide horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

- *Erabilera berriaren justifikazio-memoria zehatza, lokalaren azalera eta ordenantzaren artikuluetan eskatutako baldintzak betetzen direla adierazita.*

- *Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y del cumplimiento de los requisitos exigidos en el articulado de la ordenanza.*

- *1:500 eskalan egindako kokapen planoak, bertan argi eta garbi adierazi beharko da finkak dagokion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko*

- *Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que*



duen bide publikoei eta partikularrei dagokienez duen kokapena. Plano honetan, era berean, orientazioa, lerroakadura eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, adieraziko dira. Gaur egun dagoen eraikina lerroakadura eta sestra horietara egokitzen den jakinarazi beharko da.

• Eraldatu beharreko lokalaren kokapen planoak, gutxienez 1:200 eskalan. Plan horretan lokalaren kokapena adierazi beharko da fatxadetik, patioetik, atariarekiko, eskailerekiko, etxebizitzetik, beste lokal batzuekiko (horien erabilera zehaztuta), eta aldameneko eraikinen mehelinekiko.

• Oin eta fatxaden planoak (fatxadaren planoak nahiz eraikin osoa ongi erakusten duen argazkia barne) 1/100 eskalan eta beharrezko sekzioak eginda, erabat ulergarria izan dadin. Plano guztiak kotatuta. Plano guztiak kotatuta.

limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

• Plano de situación del local a transformar, a escala mínima de 1:200, donde se refleje su ubicación en el edificio respecto a las fachadas, patios, portal, escaleras, viviendas, otros locales especificando sus usos, y medianeras de edificios colindantes.

• Plano de planta y fachadas (que incluirá plano de fachada o foto en condiciones del conjunto del edificio) a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Todos ellos acotados.

7. Berrikuspenean eta Aldaketan aldatua

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko bidez, lokalak etxebizitza bat hartzeko duen gaitasuna baloratuko dute, betiere Ordenantza honen 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera. Txosten hau eskabidea aurkeztu eta bi hilabeteko epean egin beharko da nahitaez.

Lokalak exijitzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa baldin badu, udal organo aginpidedunak erabilera aldatzeko lizentzia emango du eta bertan jardunari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa jakinaraziko du.

Erabilera aldatzeko beharrezko hirigintza lizentzia eman ahal izango duen organoa Korporazioko alkate-udalburua izango da.

Erabileraren aldaketa jabeak eta alkate-udalburuak izenpetuko duten Hitzarmen baten bidez gauzatuko da, bertan hirigintza kargen zenbatekoa eta zenbateko hau ordaintzeko modua zehaztuko da.

Modificado en la 7ª Revisión y Modificación

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 de esta ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde - Presidente de la Corporación.

El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde - Presidente, en el que se cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago. La firma del



Hitzarmena erabilera aldatzeko lizentzia eman eta hilabeteko epean, gehienez, sinatu beharko da.

Hitzarmena epe horren barruan sinatzen ez bada eta horren errua eskatzailearena izan bada, berriro eman beharko zaio hasiera Prozedurari, hau da, berriro ere aurkeztu beharko da eskabidea.

Hau guztia jardunaren ondorioz beharrezkoak izan daitekeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketan eta hirugarren baten eskubideen kalterik gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatu eta hirigintza kargak ordaintzen direnean lortuko da. Izan ere, bi egintza hauek aldi berean egin beharko dira. II. Eranskinean Hitzarmenaren eredia jasotzen da.

Erabilpen-aldaketako eskariarekin batera lizentzia hori xede du(t)en lokale(t)an lehen garatutako jarduera adierazi beharko da. Baita baja-eskaera edo jarduera lizentziaren baja egiaztatu ere.

Erabilpen-aldaketa eskatzeko unean jardueraren bat garatuz gero, obrak hasi aurretik jarduerari baja emango zaiola bermatu beharko da.

6.2. Obra lizentzia

Etxebizitza berria egokitzeko obra lizentzia lortu nahi duen interesatuak eskabidearekin batera proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du Hitzarmena sinatu eta bi hilabeteko epean. Proiektu teknikoa teknikari aditu batek sinatu beharko du eta dagokion Elkargoak ikus-onetsi beharko du, betiere C Dokumentuaren (**Hiri Antolamendurako Plan Orokorrerako Hirigintza Arauak**) 3.1.04. artikulua 11.2. atalean ezarritakoari jarraituta.

Lizentziak burutzeko baldintzei eta epeei dagokienez C Dokumentuaren (**Hiri Antolamendurako Plan Orokorrerako Hirigintza Arauak**) 3.1.07. artikuluan xedatzen denari jarraitu

Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas urbanísticas que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo II.

Junto con la solicitud de cambio de uso, se deberá manifestar la actividad que con anterioridad se ha desarrollado en el local o locales objeto de la licencia, debiéndose acreditar la solicitud de baja o la baja en la licencia de actividad.

En el supuesto de que se éste desarrollando una actividad en el momento de la solicitud de cambio de uso, se deberá garantizar que la actividad estará de baja previamente al inicio de las obras.

6.2. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.04 apartado 11.2 del Documento C: Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación Urbana**.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.07 del Documento C: Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación**



beharko zaio.

Obra lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obrei hasiera emateko. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia amaitzekotan dagoenean izan ezik.

Obra lizentziaren titularrak berau transmititu ahal izango du baina Udalarari egintza hori jakinarazi beharko dio eta honek bidezko erabakia hartuko du. Dena den, horrekin batera erabilera aldatzeko lizentziaren eta Hitzarmenaren ondorioz eskuratutako eskubideak ere transmititzen direla hartu beharko da aintzat. Jakinarazpen hau transmititzaileak eta eskuratzzaileak sinatu beharko dute.

Horretarako, eta 6.3 puntuan eta 7. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko xedez, lokalaren eroslea edo erosleak izan beharko dute gero etxebizitzan biziko direnak.

6.3. Lehen erabilerako lizentzia

Obra amaitu denean lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da eta horretarako C Dokumentuaren (**Hiri Antolamendurako Plan Orokorretako Hirigintza Arauak**) 3.1.04. artikulua 12. atalean exijitzen den dokumentazioa gaineratu beharko da. Lehen erabilerako lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuetako sareetarako konexioa (ur hornidura, saneamendu, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa).

Hitzarmena sinatu eta urtebeteko epean obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortuta izan beharko da eta etxebizitzan bizitzen izan beharko dute, obrei hasiera emateko luzapena eman den kasuetan izan ezik.

Epe hau betetzen ez bada, interesatuak erabilera aldatzeko eskubidea galduko du eta, zigor gisa, hirigintza kargen kontzeptuan ordaindutako

Urbana.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.

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

A tal efecto y con el objeto de dar cumplimiento a lo previsto en el punto 6.3 y en el artículo 7, el adquirente deberá de ser la persona ó personas físicas que vayan a habitar la futura vivienda.

6.3. Licencia de primera utilización

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida en el artículo 3.1.04 apartado 12 del Documento C: Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación Urbana**, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

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

Caso de incumplimiento el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y, como penalización, únicamente le será reintegrado el



zenbatekoaren %50 besterik ez zaio itzuliko.

7. artikulua.- Erabilpenaren aldaketa gauzatzea.

Erabilera aldaketa gauzatzearen behin betiko egiaztapena lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta aurreko artikuluan adierazi den epearen barruan etxebizitzan benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren emango da.

8. artikulua.- Hirigintza kargak

8.1.

Behe oinetako bizitegi erabilera berrirako egokitzapenak behe oinen balioa gehitzea dakar jabeentzat. Hori dela eta, Udalak gehikuntza horren parte izateko tasa bat ezarri du Ordenantza honetan. Tasa hau etxebizitzako azalera erabilgarri bakoitzeko ***HIRUROGEITA BOST EURO ETA HOGEITA HAMAIRU XENTIMO (65,33 €) aplikatuko da.***

Tasaren %50eko murrizketa aplikatuko da baldin eta lokala etxebizitzan bihurtzeko egokitzapena Irigarritasuna Sustatzeko Legean esaten den bezala egiten bada. Hots, 68/2000 Dekretuaren III. Eranskinaren 10.2 artikuluan xedatu bezala (etxebizitza barruko baldintzak).

8.2.

Era berean, etxebizitzaren kopurua gehitzeak berdeguneetara eta espazio libreetara zuzenduko den lurra gehitzea exijitzen duenez gero, Udalak lur hori erosi ahal izateko zenbateko jakin bat ordaindu beharko da hirigintza kargen kontzeptupean. Zenbateko hau ondoko baremoaren arabera kalkulatu da:

Lokalaren azalera erabilgarria etxebizitzako/euroak

50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Artículo 7.- Materialización de la modificación de uso.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 8.- Cargas urbanísticas

8.1.

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer participe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de ***SESENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (65,33 €) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.***

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando la totalidad de los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2. "Condiciones en el interior de las viviendas" del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.

8.2.

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

Superficie útil del local euros/vivienda

≈ 40 m² (o cifra que corresponda en el ámbito



40 m² ⚡ (edo AZEPBren eremuari dagokion zifra) eta /50 m².....208,02
50m² ⊕ eta /80 m².....312,03
>80m²416,06

8.3.

Ordenantza indarrean izango den lehen urterako ezartzen diren zenbateko hauek urtero eguneratuko dira Euskal Autonomia Erkidegorako Estatistika Institutu Nazionalak ezartzen duen Kontsumo Prezioen Indizearen arabera.

Jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez diren arte ez da inolako erabilera aldaketarik baimenduko eta horretarako dagokion zenbatekoa ordaintzearen ordainketa gutuna edo, hala badagokio, dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da.

9. artikulua.- Etxebizitza bihurtu diren lokalak erregistroan jasotzea

Udalak hirugarren sektoretik bizitegi erabilera aldatzeko baimena duten lokal guztiak inskribatuko diren erregistroa sortuko du.

10. artikulua.- Egiatagiriak egitea

Era berean, Udalak izan den aldaketa egiaztatzeko interesatuek eska ditzaketen egiatagiriak egingo ditu.

11. artikulua.- Katastroari jakinaraztea

Hasiera batean hirugarren sektoreko erabilera zuzentzen zen lokal batean bizitegi erabilera baimendu denean, Udalak baimen horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari, bidezko ondorioak izan ditzan.

Xedapen Iragankorra

Aldaketa honetan bizigarritasun baldintzei eta aurreikusitako hornidurei buruz aurreikusitako xedapen berriak, aldaketa bera indarrean jartzen

del PERCH) y /50 m².....208,02

⊕ 50m² y /80 m²312,03

⊕80m²416,06

8.3.

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

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

Artículo 9.- Registro de locales convertidos en viviendas

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

Artículo 10.- Emisión de certificaciones

Asimismo, el Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

Artículo 11.- Comunicación al catastro

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

Disposición Transitoria.

Las nuevas determinaciones sobre condiciones de habitabilidad y dotaciones previstas en esta modificación serán de aplicación a todas las



denetik aurrerako erabilpen-aldaketako lizentzia eta obra-lizentzia guztiei aplikatuko zaizkie. Aldaketa honi hasierako onespenez emateko unean erabilpen-aldaketako lizentzia eskaria eginda egonez gero, erabilpen-aldaketako eta obra-lizentzietan buruzko lehengo araudia aplikatu ahal izango da; beti ere, ordenantzan aurreikusitako epeak betetzen badira.

Azken xedapena

Ordenantza hau indarrean jarri zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost (15) egunera

Ordenantzaren Zazpigarren Aldaketa eta Berrikusketaren indarrean jarriko da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta handik hamabost (15) egunera.

Ordenantzaren indarraldia, Seigarren Aldaketa eta Berrikusketaren ostean, hogeita bat (21) urterako aurreikusita zegoena, beste sei (6) urterako luzatu da. Horrenbestez, eta 2001eko urriaren 16an indarrean jarri zela kontuan harturik, 2028ko urriaren 17a arte egongo da indarrean.

7. Berrikuspenean eta Aldaketan aldatua

Xedapen Gehigarria

Ordenantzan Planeamenduko Arau Subsidiarioen inguruan egiten diren aipamen guztiak Hiria Antolatzeko Plan Orokorren inguruan eginak direla joko da.

licencias de cambio de uso y de obras que se concedan a partir de la entrada en vigor de esta modificación. Si al momento de aprobarse inicialmente ésta modificación ya se hubiera solicitado la licencia de cambio de uso se podrá aplicar la normativa anterior para la licencia de cambio de uso y de obras, siempre y cuando se cumpla con los plazos previstos en la ordenanza.

Disposición Final

La presente Ordenanza entró en vigor a los quince (15) días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

La Séptima Modificación y Revisión de la Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

La vigencia de la Ordenanza que, tras su Sexta Modificación y Revisión, estaba prevista por un tiempo de veintiuno (21) años, se prorroga por el plazo de otros seis (6) años, por lo que habiendo entrado en vigor el día 16 de octubre de 2001, su vigencia es hasta el día 17 de octubre de 2028.

Modificado en la 7ª Revisión y Modificación

Disposición Adicional

Todas las referencias que se efectúan en la Ordenanza en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, deberán entenderse efectuadas en relación con el Plan General de Ordenación Urbana.



I. ERANSKINA: BIZITEGIETARAKO HIRI-LURZORU FINKATU ZENBAITETAN DAUDEN LOKALAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARATIK BIZITEGIKORA ALDATZEKO EGIN BEHARREKOEN ORDENANTZA APLIKAGARRIA DEN ERAIKINEN ZERRENDA (LOKALIZATU AHAL IZATEKO PLANOA BARNE)		ANEJO I: RELACIÓN DE EDIFICIOS EN LOS QUE ES DE APLICACIÓN 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 (CONTIENE PLANO DE LOCALIZACIÓN).
1. KALEA / CALLE	2. ZENBAKIA/NÚMERO	3. LOKALA / LOCAL
AREA 04: CAPUCHINOS		
Esnabide	4.	Beheko solairuan merkataritzarako zirenak, Esnabide kale parean / Planta baja comercial en nivel de la C/ Esnabide
Sorgintxulo	1,3,5.	Lehen solairua eta erdisoto solairua / Planta primera y planta entresuelo
Sorgintxulo	7	Merkataritzarako beheko solairua, atzealdea / Planta baja comercial, parte trasera
Sorgintxulo	2,4.	Solairuartea eta lehenengo solairua (bulegoak) / Entreplanta y Planta primera (oficinas)
Sorgintxulo	9.	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta dispuesta inmediatamente encima de la planta baja comercial
Sorgintxulo	11,13,15,17	Merkataritzarako beheko solairua, atzealdea / Planta baja comercial, parte trasera
Basanoaga	4,8.	Beheko solairua (merkataritza) / Planta baja (comercial)
AREA 05: BASANOAGA		
Avenida de Galtzaraborda	69,71,73,75,77,79,81,83,85,87, 89,91,93	Beheko solairua / Planta baja
AREA 06: VERSALLES		
	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
AREA 07: ALABERGA		
	Eraikin guztiak, 6 zk. izan ezik / Todos los edificios, excepto el nº 6	Gainera, erdisotoan egiteko aukera / Además se posibilita en los de planta semisótano.
AREA 08: MORRONGUILLETA		
Añarbe	1, 5	
Bittor Idiazabal	3, 5, 7	
Juan de Olazabal	23	Lehenengo solairuko lokala/ Local de Planta Primera
Kale Txiki	1,2	



Lope de Isasti	1,2	
Lope de Isasti	7	
Morronguilleta	6	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta inmediatamente superior a la planta baja
Morronguilleta	8,10,12.	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta inmediatamente superior a la planta baja
Martin Etxeberria	12	Atzeko aldea / Parte trasera
Oria	2	
Valle de Urola	1	
U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet	<u>Eraikin guztiak /</u> <u>Todos los edificios</u>	
AREA 09 GALTZARABORDA ESTE		
U.I. 09/01: Av. Galtzaraborda / Peñas de Aia	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/02: Entorno villa Cristal	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/03: C.J. Morronguilleta	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/04: Insausti Enea	Eraikin guztiak / Todos los edificios	Beheko solairua Pontika kalearen gainean / Planta baja encima de la calle Pontika
U.I. 09/05: M. Zabaleta 13	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/06: Illaramendi - J. Obrero	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
AREA 10: GALTZARABORDA OESTE		
Aitzgorri, Plaza de	1	
Apeadero	8,10,12,14.	
Galtzaraborda, Avenida de	36,38,40,42,44,46,48,50,52.	
Irumugarrieta	1.	
Jaizkibel	1,3,5,7,9,11,15,17,19,21.	
Jaizkibel	2,4,6,8,10,12.	
Larrunari	2,4,6.	
Larrunari	1,3,5,7,9,11.	
Mandoegi	2,4,6,8,10.	



Mandoegi	1,3,5,7,9	
Parque	12,14,20,22.	
Parque	24,26,28,30	Parke kale azpian eta Geltoki kale gainekoak. Beheko solairua ere Parke kale parean, baina Geltoki kalera ematen duen "erdian" soilik / Niveles debajo de la C/ Parque y encima de la C/ Apeadero. También planta baja, a nivel de C/Parque, pero únicamente la "mitad" orientada a C/Apeadero
Parque	29,31,33,35,39,41,47,49,51,53.	
Plaza Gambo	1,2,3,4.	
Urdaburu	1,3,5,7,9,11,13, 15,17,19,21	Beheko solairua / Planta Baja
Yanci	1B,2A,2B,3B,5,7,9,11,35.	
Yanci	4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32	
AREA 11: BERAUN		
Aldakoenea	1	Aldakoenea kalearen parean / nivel Aldakoenea
Avenida de Galtzaraborda	35,37.	Atzealdea, Julian Lavilla kale aldera / Trasera hacia C/ Julián Lavilla
Beraun	23,25	
Beraun	27	Beraun parekoa eta barruko aldea / Nivel Beraun y parte interior
Jesús Guridi	1,3,5,7,9,11	
Juan Crisóstomo Arriaga	1,3,5.	
Isidro Ansorena	1,3,5,7	BO,ES PB,SS
San Marcos	11,13,15,17.	San Marko parekoa / Nivel San Marcos
Usandizaga	2,4,6,8,10,12,14.	Usandizaga parekoa 1. solairua San Marko parekoa / Nivel Usandizaga 1º piso nivel San Marcos
AREA 12: VAGUADA DE PONTIKA		
Mª de Lezo	19,21,23,25,27,29,31,33,35.	
Mª de Lezo	10, 22, 24, 26 , 28, 30.	
Pontika	2,4,6,8.	
U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea	Todos	Behe solairuko lokalak / Locales Planta Baja
Miguel Zabaleta kalea/Calle Miguel Zabaleta	1,2,3,4.	



1.	<u>Morrongilleta</u>	9	Beheko solairua, atzealdea / Planta baja trasera
AREA 13: GAZTAÑO			
U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra	Todos los edificios		
AREA 14: CENTRO			
Abajo	11		
Alameda de Gamón	3,5,7,9,11,13,15.		Beheko solairua Beheko kale parean / Nivel planta baja C/Abajo
Arriba	5,7,9,11		
Arriba	4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24		
Iglesia	4,6,8,		
Iglesia	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23 25.		Goiko kale parean soilik / Nivel C/ Arriba exclusivamente
Magdalena	22		
Medio	3,5,7,9,11,13,15,17.		Beheko solairua Beheko kale parean / Nivel planta baja C/Abajo
Miguel Alduncin	1,3,5.		
Miguel Alduncin	2,4,6,8,10,12,14,16, 18-A,18-B, 18-C.		
Orereta	12,3,4,5,6		
Tomás López	2		Beheko solairua baldintzatu / Planta Baja con condiciones
Tomás López	4		Beheko solairua / Planta Baja
Tomás López	9,11,13.		
Avenida de Pablo Iglesias	8.		
Santa Clara	5,7,9,11,13		Lokalak beheko solairuan / Locales en planta primera
Santa Clara	17,19,21,23,25,27.		
Santa Clara	4,26,28.		Beheko solairua / Planta Baja
Santa Clara	6,8,10		Beheko solairua, atzealdea / Planta baja trasera
AREA 15: IZTIETA			
De los Amasa	2,3,4,5,6,7.		
Astigarraga	3,5,7,9,11,13, 2,4,6,8.		
Hondarribia	5,6.		
Paseo de Iztieta	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19.		
Oiartzun	10,12,3,5,7,9,11,13,15,17		
Irun	9		
Pasaia	7		
Pasaia	4		



Donostia-San Sebastián	2	Beheko solairua Iztieta pasealekuan / Planta baja en el Paseo de Iztieta
Donostia-San Sebastián	24	
AREA 18: OLIBET/CASAS NUEVAS.		
U.I. 18/04: Olibet	1	Askatasunaren Martirien kale pareko solairua / Planta a nivel C/ Mártires de la Libertad
U.I. 18/04: Olibet	3,4	Askatasunaren Martirien kalearen atzealdeko merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta que se localiza inmediata-mente encima de la planta baja comercial que se dispone en la trasera de la c/ M. de la Libertad
U.I. 18/06: Casas Nuevas	Todas	
AREA 20: GABIERROTA		
Nafarroa hiribidea	9, 11, 13, 15, 17, 19	
AREA 21: LARZABAL		
Larzabal	1,3,5,7	Beheko solairua, ibai aldekoa / Planta Baja, lado río
AREA 22: LAS AGUSTINAS		
Miguel Alduntzin	37, 39	
Resurrección Maria Azkue	19, 21, 23, 25, 27, 31, 35, 37, 39	
Resurrección Maria Azkue	18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	
Elías Salaberria	5, 7, 9	
Elías Salaberria	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	
Hombrados Oñatibia	1, 3,	
Hombrados Oñatibia	2, 4, 6, 8	
Atarieder	1, 3, 5	
Atarieder	2, 4, 6, 8	
Avenida de las Agustinas	5, 7, 9, 11, 13, 15	
U.I. 22/04: Cdad. Jardín Las Agustinas	Todas	
AREA 23: CASAS VIADUCTO		
	Todas	
AREA 34: VAGUADA DE GAZTAÑO		
	Todas	
AREA 35: DEPOSITO DE LAS AGUSTINAS		
	Todas	
AREA 37: LA FANDERIA		



	Guztiak, honako hauek izan ezik: D. Regoyos 18, 20, 22 eta Fanderia 17, 19 y 21 / Todo excepto C/ D. de Regoyos 18, 20, 22 y Avda. Fanderia 17, 19 y 21	
AREA 38: MARKOLA		
	Guztiak, Erramun Astibia kalea 6,8 zk. izan ezik. Todas, excepto Erramun Astibia kalea 6,8	
AREA 41: MASTI/LOIDI		
U.I. 41/02: Caserío Arramendi		
7. Berrikuspenean eta Aldaketan aldatua		Modificado en la 7ª Revisión y Modificación