

MENDAROKO UDALA

Udal ordenantza, hiri lurzoruko etxebizitzako eremuetan lokalen eta ganbaren erabilera etxebizitzara aldatzeko ekimenak arautzeko.

1. artikulua. Helburua.

Hiri-zoruko etxebizitza-eremuetako finkatutako eraikuntzetan lokalen eta ganbaren erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzea du helburu Ordenantza honek.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau indarrean dauden Mendaroko Ordezko Arauek definitzen dituen etxebizitzako hiri-eremuetako eraikin finkatuetan aplikatuko da, beti ere AIU bakoitzean etxebizitza bakoitzeko komertzio-zuzkidurako 1 m²ko gutxienezko azalera irautea bermatzen bada.

Herriko Enparantza plazako 1 eta 15 zenbakien artean, hauek barne, ordenantza hau ez da aplikagarria izango kale mailako lokaletan, baina bai solairu-arteke mailan, beti ere, 3. artikuluan adierazten diren bizi baldintzak betetzen badituzte, beste lokal guztiek ere bete beharko dituztenak.

Herriko Enparantza plazako 2 eta 20 zenbakien artean, hauek barne, eta Kilimoiko Etorbideko 1, 3 eta 5 zenbakietan behe solairuko lokalen erabilpen aldaketa onartuko da baldin eta plaza edo kale aldera gutxienez 6 mko sakonerako merkataritza fronte bat garatu badaiteke eta etxebizitzaren zorua aurrez aurre duen kaleko sestra baino gutxienez 1,3m gorago geratzen bada.

Ordenantza hau aplikatzean «finkatutako eraikina» izateko eraikina ez da antolamenduz kanpo egongo eta eragiten dion hirigintzako antolakuntzako garapen eta gestioaren barnean kostu eta etekinen esleipen berririk ez du izango. Kontrara esleipenik badu finkatutako eraikina izateko administrazioko eta hirigintzako legediek ezarritako betebeharrak guztiak bete ondoren antolakuntza jarraituz eraikitakoa izan beharko du.

3. artikulua. Erabilera aldatzeko, lokalak izan behar dituen baldintzak.**1. Bizigaitasuneko baldintzak.**

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

1.— Aplikazio eremua:

Jatorrian etxebizitza erabilerarik izan ez eta izaera hori lortu nahi duten lokalak egokitzeko aplikatuko dira bizigaitasuneko baldintza hauek, eta salbuesenez onartu ahal izango da aipatu aspektu horietako bat bete ez izana, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik.

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

Gutxieneko etxebizitza hauek osatzen dute, sukaldeak, egonleku-sukaldeak, biko logela batek eta bainu gelak, gutxienez konketa, komuneko taza eta dutxarekin. Sukalde eta egongela-jantokiaren gelak gela bakar batean batu daitezke, egonleku-sukalde-jantoki izenekoa. «Estudio» motako etxebizitzetan espazio bakarrean aurreneko funtzioei logelakoa gehitzea onartuko da.

Egonlekutzat hartzen da, egongela edo egoteko saloia, gongolean egon ohi garen lekua, eta ez da lo egiteko gela.

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da izango 35 m²-koa baino txikiagoa.

AYUNTAMIENTO DE MENDARO

Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones de cambio de uso de locales y camarotes a vivienda en áreas residenciales en suelo urbano.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones de cambio de uso de locales y ganbaras para su conversión en viviendas en edificaciones consolidadas en áreas residenciales en suelo urbano.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en las edificaciones consolidadas de las áreas residenciales urbanas definidas en las NN SS vigentes siempre que se garantice la permanencia en cada AIU de una superficie de equipamiento comercial no inferior a 1 m² por vivienda.

En la Plaza Herriko Enparantza, n.º 1 al 15 inclusive, esta ordenanza no será de aplicación en los locales a nivel de calle, pero si en niveles de entreplanta, siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad que se especifican en el artículo 3, que también deberán cumplir el resto de los locales.

En la Plaza Herriko Enparantza, n.º 2 al 20, ambos inclusive y Avenida de kilimón 1, 3 y 5 se admitirá el cambio de uso de locales a vivienda en planta baja siempre que se mantenga un frente comercial hacia la plaza o calle de 6 m de fondo mínimo y que la altura del suelo de la vivienda a la rasante del espacio a que da frente sea superior a 1,3 m.

Para la aplicación de esta ordenanza se considera «edificio consolidado» todo aquel que no estando fuera de ordenación no es objeto de nueva adjudicación de cargas y beneficios dentro del desarrollo y gestión de la ordenación urbanística que le afecta. En caso contrario se considerará edificio consolidado aquel ejecutado de acuerdo a dicha ordenación una vez cumplidas todas las obligaciones y deberes que la legislación urbanística y administrativa le imponen.

Artículo 3. Condiciones del local para el cambio de uso.**1. Condiciones de habitabilidad.**

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

1.— Ambito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

2.— Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor. En viviendas tipo «estudio» se permitirá añadir la función de dormitorio a las anteriores en un único espacio.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 35 m².

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

Baldintza hauek beteko dituzte etxebizitzak osatzen dituzten gelek:

a) Egonlekua-jantokia: 14 m² gutxieneko azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

b) Sukaldea: Bere gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da 1 eta 2 logeletako etxebizitzetan eta 9 m²-koa 3 edo gehiago logela dituzten etxebizitzetan. Zabalera ez da 1,60 m baino txikiagoa izango.

c) Egonlekua-sukaldea-jantokia: Bere gutxieneko azalera erabilgarria 18 m²-koa izango da 1 logelako etxebizitzetan, 20 m²-koa 2 logeletakoetan eta 22 m² 3 edo gehiago logelak dituzten etxebizitzetan. Formak 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbideratuko du.

d) Binakako logela: 10 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2,50 m. baino txikiagoa izango.

e) Estudioetako espazio bakarra: 28 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Formak 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbideratuko du.

f) Banakako logela: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2 m-koa baino txikiagoa izango.

g) Bainu gela: Gutxienez 3,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta, kasu guztietan, konketa, komuneko taza eta dutxa izango ditu.

h) Bainu gela bat izanez gero, 2,5 m² baino txikiagoa ez den azalera komunak kokatu daitezke.

i) Atartea: Gutxienez 1,20 m-ko zabalera izan behar du.

j) Korridoreak: Gutxienez 0,95 m-ko zabalera izango dute, nahiz eta estuguneren bat izan ahaliko duten, gutxienez 0,80 m-ko zabalera, beti ere 0,40 m baino luzeagoa ez bada.

4.— Gelen gutxieneko altura libre:

Gutxieneko altura libre etxebizitzetan geletan 2,50 m-koa izango da. Altura hori 2,20 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoretan, atarteetan, armairu geletan, trasteleketan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

Salbuesenez onartu ahal izango da murrizte hori alturan egonleku, sukalde edo logeletako baten zati batean, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk pasatzeko behar denean. Halako kasuetan, murriztutako alturaz dagoen egonlekuaren azalera ezingo da izan azalera osoaren %10 baino handiagoa.

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

5.— Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

Etxebizitzara ezin izango da sartu bainu gelatik, logeletatik, atarteetatik, trasteleketatik edo antzekoetatik; kokatuta dagoen eraikinaren komunikazio elementuetatik sartuko da etxebizitzara.

Onartuko da ere eraikinaren kanpotik sarrera egitea. Kasu honetan 68/2000 irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoen dekretuak xedatutako eraikinaren irisgarritasun bete

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

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

a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil mínima de 14 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.

b) Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 6 m² para viviendas de 1 o 2 dormitorios y de 9 m² par viviendas de 3 o más dormitorios y un ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 18 m² En viviendas de 1 dormitorio, 20 m² en viviendas de 2 dormitorios y 22 m² en viviendas de más de 3 dormitorios. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

d) Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10 m², con un ancho no menor de 2,50 m.

e) Espacio único en estudios: Tendrá una superficie útil no menor de 28 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

f) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.

g) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 3,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

h) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 2,5 m².

i) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m.

j) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,95 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

4.— Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

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

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

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

También se admitirá acceso directo desde el exterior del edificio. En este caso se deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad a los edificios definidas en las Normas Técnicas

beharko dira. Etxebizitzako sarrerak atartea izango du sarrera eta bizitza-gelak bereizteko

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

Bainu gelako sarrera atarte, korridore edo logelatik egingo da, azken honetatik gela independentea baldin bada solik.

6.— Etxebizitzetan gela argiztapen eta aireztatze baldintzak.

Etxebizitza guztietako bi gela gutxienez kanpoaldeko fatxadetan edo teilatuan bao irekiak izango dituzte. Gela horietatik bat egongela erabilera duena izango da bere edozein mortakoa. Estudioetan argiztapen eta aireztatze bao bakarra nahikoa izango da.

Egonleku, sukalde, jantoki edo logela diren gelek argiztapen naturaleko eta aireztatze baoak izango dituzte, kanpora zuzenean irekita. Gelaren azalera erabilgarriaren 1/10 baino txikiagoa ez den azalera izan behar dute tarte horiek eta inoiz ez da 1 m²-koa baino txikiagoa izango. Baoan aireztapenerako zati irekigarria gelako azalera erabilgarriaren 1/15koa izango da.

Komunak eta bainu gelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, kanpora edo argi edo aireztatze patioetara irekitako baoak izan behar dituzte, 0,40 m²-ko gutxieneko aireztatze azalera, baina hauen ordez NTE-ISV «Osasungarrietako Instalazioak: Aireztatzea» Teknologia Araua betetzen duten eroanbidezko aireztatze sistemak eta inpulsió mekanikoaren bidezko aireztatze sistemak onartuko dira ere, gutxienez orduko 30 m³-ko ateratze-emia bermatu behar dutenak.

Sukaldeak ondorengo aireztapen eta keak kanporatzeko elementuak izango ditu: Aireztapen orokorrerako isurbidea 125m²ko sekziokoa, sukaldeko keak irteteko isurbide independentea 100m²koa, sukalde egongelara lotuta badago isurbideak 300m³/hko ateratzea egingo duen haizegailu zentrifugoa izango du, eta gas galdarako keak ateratzeko isurbidea 100m²ko sekziokoa. Isurbideak oro har teilatura bideratuko dira baina kasu bakanetan bigarren mailako fatxadetara edo barne patioetara eraman ahal izango dira, auzoei eragozpenak sortu gabe.

7.— Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen denera egongo da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE, uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuaren IV. Eranskina —etxebizitzaren gutxieneko bizigaitasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrak— Ondare Urbanizatu eta Eraikita zaharberitzeko jardun babestuei buruz).

2. Inguruko erabilerak.

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

3. Lokaleko sarbidea.

Etxebizitzako sarrera eraikinaren komunikazio elementu komunetatik sartuko da etxebizitzara.

Onartuko da ere eraikinaren kanpotik sarrera egitea. Kasu honetan 68/2000 irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoen dekretuak xedatutako eraikinaren irisgarritasun bete

sobre condiciones de accesibilidad de los edificios del decreto 68/2000. La entrada a la vivienda deberá disponer de vestíbulo que separe la entrada de las piezas habitables.

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

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo, pasillo o del dormitorio caso de ser éste pieza independiente.

6.— Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas.

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores o tejado del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades. En estudios será suficiente con la existencia de un hueco de iluminación y ventilación.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/15 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,40 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³ por hora.

La cocina dispondrá además de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos: Un conducto destinado a ventilación general con sección de 125cm², un conducto independiente para evacuación de los gases de la cocina de 100cm², caso de estar la cocina incorporada a la estancia dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300m³/h, y un conducto de evacuación de gases de combustión de la caldera de gas de 100cm². Los conductos se llevarán preferentemente a cubierta pero en casos excepcionales podrán llevarse a fachadas secundarias o a patio interior sin causar molestias a los vecinos.

7.— Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, NBEs, Anexo IV -sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado- del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado).

2. Usos circundantes.

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

3. Acceso al local.

El acceso a la vivienda se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

También se admitirá acceso directo desde el exterior del edificio. En este caso se deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad a los edificios definidas en las Normas Técnicas

beharko dira. Etxebizitzako sarrerak atarteak izango du sarrera eta bizitza-gelak bereizteko.

4. Soto edo erdisotoko lokalak.

Ordenantza honetako aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, eta hortaz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik, jatorrian soto izaera duten lokalak.

Erdisotoak etxebizitza bilakatzeko geletako argiztapen eta aireztapena lehen definitutako baldintzen arabera bermatu beharko dira. Argiztatze eta aireztatze bakoien azpikaldearen altuera etxebizitzako barne zoruarekiko ez da egongoletan eta gutxienez beste gela nagusi batean 1,2 m baino handiagoa izango.

4. artikulua. Baldintza estetikoak.

Beharrezko kasuetan teilatu eta fatxadetan baoak ireki ahal izango dira soilik eraikinen fatxadetako konposizioa kaltetzen ez ba da. Erabilpenaren aldaketarako onespina eman aurretik fatxaden eta teilatuaren konposizioa azterketa bat aurkeztu beharko da udaleko teknikoei onartu beharko dutena.

Banakako zein interes arkitektonikoko taldeei dagokion babes mailaren bat duten eraikinen kasuetan baoak irekitzeko ahalbidea, eta beraz lokalaren erabilpeneko aldaketa, kasu bakoitzean babestutako osagai arkitektonikoen errespetu osoari baldintzatuta geratuko da.

5. artikulua. Erabilera aldatzeko prozedura.

1. Lokalaren jabeak hartarako aurkeztutako eskabidearen bidez hasiko da prozedura.

Interesdunak aurkeztutako erabilera aldaketaren eskabideari ondorengo agiriak erantsi beharko zaizkio.

— Erabilera berriaren txosten justifikatzailea eta zehatza, bertan lokalaren azalera eta sarbidearen arazoa gainditzeko proposamena adierazi beharko da.

— 1:500 eskalan egindako kokapen planoak, bertan argi eta garbi adierazi beharko da finkak dagokion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko duten bide publikoak 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.

— Oin eta fatxadetako planoak, 1/100 eskalan egindakoa. Erabat ulertzeko beharrezko sekzioak izango ditu.

2. Txosten teknikoaren bidez, lokalean etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udaleko Zerbitzu Teknikoak, 3. eta 4. artikuluetan azaldutako irizpideen arabera.

3. Etxebizitza bat jartzeko eskatzen diren baldintzak lokalak betetzen dituen edo ez ikusirik, baimen hori ematea edo ez erabakiko du Udalak. Baimena emanez gero, jardun horri buruzko hirigintza kargen zenbatekoa adieraziko da akordio berean.

4. Hitzarmen baten bidez gauzatuko da erabilera aldaketa, eta interesdunak eta Udalak sinatuko dute hura, eta hitzarmenean jasoko dira, batetik, hirigintza kargak eta, bestetik, zelan ordaindu horiek.

5. Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten eskubideen kalterik gabe eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

sobre condiciones de accesibilidad de los edificios del decreto 68/2000. La entrada a la vivienda deberá disponer de vestíbulo que separe la entrada de las piezas habitables.

4. Locales en sótano o semisótano.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano.

Para poder transformar semisótanos en vivienda se deberá poder garantizar la eliminación y ventilación de las habitaciones en las condiciones antes definidas. La altura de la parte inferior de los huecos de iluminación y ventilación respecto al suelo interior de la vivienda no será superior a 1,2 m en la estancia y al menos otra habitación principal.

Artículo 4. Condiciones estéticas.

La apertura de huecos en fachada y tejado podrá hacerse en los casos necesarios siempre que la composición de las fachadas de los edificios no se resienta. Previamente a la autorización para el cambio de uso deberá presentarse estudio de la composición de las fachadas y cubierta que deberá ser aprobada por los técnicos municipales.

En caso de edificios con algún grado de protección tanto individual como en conjuntos de interés arquitectónico la posible apertura de huecos, y por tanto el cambio de uso de los locales, estará condicionada al respeto absoluto a los elementos arquitectónicos protegidos en cada caso.

Artículo 5. Procedimiento para el cambio de uso.

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local.

La solicitud de cambio de uso presentada por el interesado, deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

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

— Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

— Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

2. Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios en los artículos 3.º y 4.º expuestos.

3. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá la concesión o no de dicha autorización. En caso de concesión, en el mismo acuerdo se expresará el importe al que ascenderían las cargas urbanísticas correspondiente a dicha actuación.

4. El cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

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

6. Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute, hitzarmen hori sinatzen duten unean. Edozelan ere, etxebizitza egokitzeko obra lizentzia lortzeko, dagokion Proiektu Teknikoa aurkeztu behar du interesdunak. Proiektua tekniko gaitu batek sinatua izango da eta dagokion elkargo profesionalen sendetsita egon beharko da.

Baimenak udal korporazioak egokiesten dituen baldintzak jaso ditzake epeei buruz, proiektuan jaso beharreko aldaketak, urbanizazio edo interbentzio osagarriak, lagapenak, eraikuntza-konposaketa eta estetika, itxiturak, landaketa eta beste alderdiei buruz, baldintza hauek ezarri beharko dira beti ere, beraien bidez, baimena ukatzea saihestu badaiteke, erabilera aldaketa eta hiri lurzoruan baterabiltzeko beharrezko baldintzak betetzea bermatzeko.

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

Obra amaitu denean lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, eta horretarako lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzu-eko sareetarako konexioa: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa. Era berean, Lehen erabilerako lizentziarekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

- Bisatutako obra-bukaeraren ziurtagiria.
- Banaketaren behin betiko planoak.
- Fatxaden argazkiak.
- Obra berriaren eskriturak.
- U-4 inprimakia behar bezala beteta.
- Egindako instalazio guztien ziurtagiriak.

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

6. artikulua. Hirigintza kargak.

Lokal erabilera etxebizitzara aldatzearen ondorioz espazio horren balioa gehitzen bada, erabilera bi horien lurzorua- ren balio eragingarriaren arabera, Udalari egokituko zaio, indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoaren arabera, gehitze horren balioaren %10. Lagapen hori diru txanpenez gauzatu- ko da, kasurik kasu kalkulatu- ko da, eta interesdunarekin sinatzen den hitzarmenean azalduko da hori.

Halaber, etxebizitzaren kopurua haunditzeak edo hauen azal- eraren zabaltzeak Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen arabera berdegune eta espazio irekietarako den lurzoru- a gehitzea eska- tzen du. Gehikuntza biztanleko 5m²-koa izan behar du eta kalkulatzeko etxebizitzarako eraikitako 25 m²-ko biztanle bat dagoela aurrikusten da. Behar hau asetzeko hirigintza karga bezala kopuru bat ordainduko zaio Udalari lurzoru hori eros dezan ahalbideratzeko. Ordainketa hau etxebizitzarako presta- tutako azalera berriaren neurria egingo da, lehen aipatutako azalera-biztanle proportzio horretan edo une bakoitzean 2/2006 legea garatzeko arau- ek familia-egituraren bilakaeraren arabera finkatutakoan, legeak berak aurrikusten duena jarraituz.

6. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del referido convenio. Ello no obstante, para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

La licencia podrá contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización o intervención complementaria, cesiones, composición y estética de la edificación, cierres, arbolado y otros aspectos propios que estime la corporación municipal, dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de la licencia, por garantizar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el cambio de uso e integración en el suelo urbano.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la firma del convenio. En caso de incumplimiento de lo anterior, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, 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. Así mismo junto con la solicitud de primera utilización deberán entregarse los siguientes documentos:

- Fin de obra visado.
- Planos definitivos de distribución.
- Fotografías de las fachadas.
- Escrituras de obra nueva.
- Impreso U-4 debidamente cumplimentado.
- Certificados de todas las instalaciones realizadas.

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

Artículo 6. Cargas urbanísticas.

En los supuestos en que el cambio de uso de local a vivienda suponga un incremento del valor de dicho espacio, de conformidad a los valores residuales del suelo de los respectivos usos, al Ayuntamiento corresponderá, según lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, el 10% del valor de dicho incremento. Esta cesión se materializará monetariamente, será calculada caso por caso, y reflejada en el convenio que se suscriba al efecto con el interesado.

Asimismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas o el incremento de superficie de las mismas exige según el artículo 78 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción de 5 m² por habitante, suponiendo un habitante por cada 25 m² construidos de vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo. Este pago será por el incremento de la superficie de uso destinado a vivienda en la proporción señalada de habitantes por superficie o en la que se determine reglamentariamente en desarrollo de la ley 2/2006 en función de la evolución de la estructura familiar, en cumplimiento de lo previsto por la propia ley.

Espazio ireki – berdegunearen m² aren balioa 2005 urteko 130,72 €ko kopuruan finkatu da, eta urtero eguneratuko da, (KPI) Kontsumorako Prezioen Indizeak dituen aldaeren arabera.

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

7. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

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

8. artikulua. Ziuertagiriak ematea.

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

9. artikulua. Katastroari adieraztea.

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

10. artikulua. Ordenantzaren aplikazioa irauzitzea.

Ordenantza honen aplikazioa baliorik gabe geratuko da Mendaroko Ordezko Araueak indarrean sartzean, hauetan jasoko baita ordezko ordenantza berria. Hau gertatzen ez bada, indarrean sartu eta handik bi urteko epea igaro eta gero galduko dute balioa. Orduan, etxebizitzaren gaiarekin lotutako gorabeherak aztertuko ditu udalak, eta, lokalen erabilera aldaketen esperientzia baloratu ostean, Ordenantzaren aplikazioaz jarraitu edo ez erabakiko du.

ERANSKINA

HITZARMEN EREDUA

Hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzeko berariazko Hitzarmen-Kontratua.

..... zk. Hitzarmen-Kontratua, hirugarren sektoreko erabilerak eta bestelakoak etxebizitza erabilerara aldatzekoa.

Mendaron, 200.....ko ren(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, andrea, adinez nagusia, Mendaroko Udaleko Alkate-Lehendakaria, zk. NAN duena.

Beste aldetik, jaun/andrea, zk. NAN duena etan helbidea duena, bere izenean diharduena.

AURREKARIAK

Lehena: jaun/andrea, H.E.A Hirigintzako esku-hartze Alderdian,, kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen lokal baten jabe da. Lokal horrek metro karratuko (m²) azalera du.

Bigarrena: Aurreko pasartearen aipatu den lokal horren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa, etxebizitzara aldatzeko baimena eskatu zuen 200.....koren(e)an.

Hirugarrena: Alkate-Lehendakariak, 200.....koren (e)an, jaun/andreak egin-dako eskaeraren aldeko erabakia hartu zuen. Era berean, eurotan ezarri zuen, aipatu lokalaren erabilera-aldaketari dagozkion hirigintza zamen zenbatekoa.

El valor del m² de espacio libre - zona verde se fija en la cantidad de 130,72 € del año 2005, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

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

Artículo 7. Registro de locales convertidos a vivienda.

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

Artículo 8. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 9. Comunicación al catastro.

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

Artículo 10. Suspensión de la aplicación de la ordenanza.

La aplicación de la presente Ordenanza quedará suspendida una vez entre en vigor el documento de revisión de las NN SS de Mendaro en el que se recogerá una nueva ordenanza sustitutiva. De no darse esta circunstancia la suspensión se dará transcurrido el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor. En este momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con el tema de la vivienda, y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá la continuación o no con la aplicación de la Ordenanza.

ANEJO

MODELO DE CONVENIO

Convenio-Contrato de modificación de uso terciario u otro a vivienda.

Convenio-Contrato N.º de modificación de uso terciario u otro a vivienda.

En Mendaro, a de de 200.....

REUNIDOS

De una parte, Doña, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mendaro, provista de D.N.I. n.º

Y, de la otra, Don/Doña, con D.N.I. n.º, con domicilio en, quien actúa en su propio nombre.

ANTECEDENTES

Primero: Don/Doña, es propietario de un local sito en el Area de Intervención Urbanística A.I.U. Calle/Avenida/Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados – m²–.

Segundo: Con fecha de de 200....., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario u otro a vivienda, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 200....., informó favorablemente la solicitud formulada por Don/Doña Así mismo, fijó en euros, el importe de las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Laugarrena: jaun/andreak, 200.....koren(e)an, idatzi bat aurkeztu zuen Udalean. Bertan, Udalarekin bidezko Hitzarmen-Kontratua sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorago aipatu den 200..... koren (e)ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, Hitzarmen-Kontratu hau formalizatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondoriok izan ditzan, agiri hau sinatu dute aintzat hartuz honako,

ESTIPULAZIOAK

Lehena: Udalak, H.E.A Hirigintzako Eskuhartze Alderdian, kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen eta metro karratuko (m²) azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena eman du, segidan aipatuko diren baldintzak betez, betiere.

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

Aipatu zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen denez, Hitzarmen-Kontratu bera izango da ordainketaren agiri formala.

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

Laugarrena: Erabilera aldaketa gauzatuko bada, interesatuak etxebizitza egokitzeko bidezkoak diren obra guztiak egin beharko ditu arauzko udal baimena eskuratu aurretik.

Bosgarrena: Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerrako baimena eskuratua eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50a itzuliko zaio soilik.

Seigarrena: Etxebizitza berriaren lehen erabilerrako lizentzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatuta ondoren, Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza-izaera berria egiaztatuz.

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

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

Mendaro, 2007ko apirilaren 25a.—Estibalitz González Larrañaga, Alkatea.

(469)

(5014)

Cuarto: Con fecha de de 200....., Don/Doña presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que se ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio-Contrato con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local referido en los términos expresados en el acuerdo de de de 200..... anteriormente aludido.

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

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local sito en el Area de Intervención Urbanística, A.I.U., Calle/Avenida/Plazan.º con una superficie de metros cuadrados –m²– de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de las cargas urbanísticas que origina tal situación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros – €–.

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

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

Cuarta: Para que el cambio de uso se materialice el/la interesado/a deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

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

Sexta: Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Séptima: Este Convenio-Contrato Urbanístico estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha al principio señaladas.

Mendaro, a 25 de abril de 2007.—La Alcaldesa, Estibalitz González Larrañaga.

(469)

(5014)