



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiara eguna:

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

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

1. Art. HELBURUA.

Bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan lokal en erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzea du helburu Ordenantza honek.

Art. 1. OBJETO.

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

2. Art. APLIKAZIO EREMUA.

Bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan dauden lokaletan bakarrik aldatu daiteke Ordenantza honetan arautzen den erabilera, betiere udalerriko Hiri Antolamenduaren Egitamu Orokorrean sailkatu eta mugatzen diren hiri-lur eremu hauetan daudenak.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales sitas en los siguientes ámbitos de suelo consolidado urbano clasificados y delimitados como tal en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio:

1.- Lokalak etxebizitza bihurtzeko egokia den hiri-lurra; hor sartzen dira hemen aipatzen diren Egitamu Orokorreko eremuak:

1.- Suelo urbano apto para intervenciones de transformación de locales en vivienda, en el cual se encuentran comprendidos los ámbitos del citado Plan General que a continuación se relacionan:

ALDAIAZPI

ALDAIAZPI

AMAIA ANTZOKIA

AMAIA ANTZOKIA

ERREKALDE

ERREKALDE

GOROSTIZA-LARREA

GOROSTIZA-LARREA

KONTZEZIÑO

KONTZEZIÑO

MUNAR

MUNAR

MUSAKOLA 1

MUSAKOLA 1

MUSAKOLA 2

MUSAKOLA 2

SAN ANDRES

SAN ANDRES

SAN JOSEPE ETXEAK

SAN JOSEPE ETXEAK

SANTAMAINA 1 (MAKATZENA INGURUA

SANTAMAINA 1 (EXCEPTO ZONA DE



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

IZAN EZIK)

SANTAMAINA 2

UARKAPE-ALTAMIRA

2.- Lokalak etxebizitza bihurtzeko egokia izan daitekeen hiri-lurra, eremuaren azterketa espezifiko onartu eta gero; hor sartzen dira hemen aipatzen diren Egitamu Orokorreko eremuak:

ERGUIN

SANTAMAINA 1 (MAKATZENA INGURUA)

ZERKAOSTETA

Azterketa berezi horiek, onartu eta gero, Ordenantza honetan sartuko dira, ordenantzari egindako eranskinez.

Ondorio horietarako, Erguin eta Zerkaosteta esparruei dagokioen azterketak, dagoeneko onaturik daudenak, 1. Eranskin eta 2. Eranskin moduan sartu dira.

3. Art. ERABILERA ALDATZEKO, LOKALAK IZAN BEHAR DITUEN BALDINTZAK.

1.- Bizigaitasuneko baldintzak.

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

1.- Aplikazio eremua:

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

2.- Gutxienetx etxebizitzak behar duen azalera erabilgarria eta programatua:

Gutxieneko etxebizitza hauek osatzen dute, sukaldeak, egonleku-sukaldeak, biko logela batek eta bainu gelak, gutxienetx konketa, komuneko taza eta dutexekin. Sukalde eta egongela-jantokiaren

MAKATZENA)

SANTAMAINA 2

UARKAPE-ALTAMIRA

2.- Suelo urbano potecialmente apto para intervenciones de transformación de locales en vivienda, tras la aprobación del correspondiente análisis específico del ámbito, en el que se encuentran comprendidos los ámbitos del Plan General que a continuación se relacionan:

ERGUIN

SANTAMAINA 1 (ZONA DE MAKATZENA)

ZERKAOSTETA

Los mencionados análisis específicos se incorporarán, tras su aprobación, a la presente Ordenanza a través de anejos a la misma.

A dichos efectos el análisis correspondiente a los ámbitos de Erguin y Zerkaosteta, ya aprobados, quedan incorporados como Anejo nº1 y Anejo nº2.

Art. 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.- Ámbito 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



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

gelak gela bakar batean batu daitezke, egonleku-sukalde-jantoki izenekoa.

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

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

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

Baldintza hauek beteko dituzte etxebizitzak osatzen dituzten gelek:

a) Egonlekua-jantokia: 12 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

b) Sukaldea: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta 1,60 m baino txikiagoa ez den zabalera.

c) Egonlekua-sukaldea-jantokia: 16 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

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

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

f) Bainu gela: gutxienez 2,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du eta, kasu guztietan, konketa, komuneko taza eta dutxa izango ditu.

g) Bainu gela bat izanez gero, 1,3 m² baino txikiagoa ez den azalerako komunak kokatu daitezke.

h) Atarteak: gutxienez 1,10 m-ko zabalera izan behar du.

piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

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

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

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

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

a) Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.

b) Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m² y un ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16 m². 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) Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6 m², con un ancho no menor de 2 m.

f) Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,3 m².

h) Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

i) Korridoreak: gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute, nahiz eta estuguneren bat izan ahalko duten, gutxienez 0,80 m-ko zabalera, beti ere 0,40 m baino luzeagoa ez bada.

i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

4.- Gelen gutxienezko altura libre:

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

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 gutxienezko altura libre 2,50 m-koa dutenak, gelaren azalera erabilgarri osoaren %60rena behintzat, eta murriztu ahal izango da gutxienez 1,90 m-raino lekuri 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 (hau da, portal edo eskaileratik).

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

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

4.- Altura libre mínima de las piezas:

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

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o 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 (esto es, desde el portal o escalera).

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

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



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

6.- Etxebizitzetan gelen argiztapen eta aireztatze baldintzak.

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin, eta halakoak ez dira izango erabilera publikoa duten ataripeko barrualdeetan dauden fatxadak. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

Egonleku, sukalde, jantoki eta logela izateko diren gelek argiztapen naturaleko tarteak eta aireztatze tarteak izango dituzte, kanpora zuzenean irekita. Gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino txikiagoa ez den azalera izan behar dute tarte horiek eta inoiz ez da 1 m²-koa baino txikiagoa izango. Tartearen azalera gunea, aireztatzeko, gutxienez gelaren azalera erabilgarriaren 1/12koa izango da.

Komunak eta bainu gelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, tarte irekiak izan behar dituzte zuzenean kanpora irekita edo argi edo aireztatze patioetara, eta aireztatzearen gutxieneko azalera 0,30 m²-koa izango da, eta onartu egingo dira, haien ordez, NTE-ISV "Osasungarrietako Instalazioak: Aireztatzea" Teknologia Araua betetzen duen eroanbidezko aireztatze sistemak, edo aireztatze bortxatu bidez baliabide mekanikoak, eta bermatuko dute gutxienez orduko 30 m³-ko emaria ateratzea.

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

Kasu batean ere ez dira kontsideratuko kanpoko fatxada; hortaz, horietara irekitzen diren baok izaera osagarria izango dute, eta ezingo dira aireztatu bizigarri kontsideratutako lekuak (egonlekua, jangela, sukaldea eta logelak) halako baoen bidez bakarrik. Ordenantzaren ondorioetarako, kanpoko kontsiderazioa duten fatxadetan irekitako baoen bidez bete behar dira oso-osorik argitu eta aireztatzeko beharrak..

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

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

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 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 1/12 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 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten 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.

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

En ningún caso se considerarán fachadas exteriores, por lo que los huecos que a las mismas se abran tendrán un carácter meramente complementario, no pudiendo ventilarse sólo mediante estos huecos piezas consideradas habitables (estancia, comedor, cocina y dormitorios). Las necesidades de iluminación y ventilación deberán cumplirse íntegramente a través de huecos abiertos en fachadas que tengan la consideración de exteriores a efectos de la Ordenanza

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



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

Gehieneko altura, ataripeko lurzoruari buruz (barlasaira): 2 m

Betegunearen gutxieneko baoen artean: 1 m

Ertzera dagoen gutxieneko distantzia, beste fatxada batekin edo atariarekin: 1 m

Baoaren gehieneko zabalera:..... 2 m

Baoaren gehieneko altura:..... 1,2 m

Baoen proportzioa izango da karratua edo luzetarakoa, altura eta zabalera arteko erlazioa betetzen duena:

$H/B = p$ p balioa 0,5 eta 1 artekoa izango da

$H =$ baoaren altura

$B =$ baoaren zabalera

señalan

Altura mínima respecto del suelo del porche (al alfeizar): 2 m

Ancho mínimo del macizo entre huecos: 1 m

Distancia mínima a esquina con otra fachada o a portal: 1 m

Anchura máxima del hueco: 2 m

Altura máxima del hueco: 1,2 m

Proporción de los huecos cuadrada o longitudinal cumpliendo relación entre altura y anchura:

$H/B =$ p el valor p estará entre 0,5 y 1

$H =$ altura del hueco

$B =$ anchura del hueco

7.- Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen dena egongo da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskina – etxebizitzaren gutxieneko bizigaitasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrak- Ondare Urbanizatu eta Eraikia zaharberitzeko jardun babestuei buruz).

2.- Inguruko erabilerak.

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

3.- Lokaleko sarbidea.

Azkenik, etxebizitza bihurtu nahi diren lokalek sarbide bat izango dute eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik (portal edo eskailera), hau da, ez dute zuzeneko sarbiderik izango bide publikotik.

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 317/2002, de 30 de diciembre, 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.

Por último, los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio (portal o escalera), es decir, no podrán tener acceso directo desde la vía pública.



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiara eguna:

4.- Soto edo erdisotoko lokalak.

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

Ondorio hauetarako, erdisototzat hartuko da beheko solairutik behara dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinarekin lotura duen lursailaren arraseko edozeinetan.

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

4. Art. ERABILERA ALDATZEKO PROZEDURA.

1.- Lokalaren jabeak hartarako aurkeztutako eskabidearen bidez hasiko da prozedura, eta baita aurkeztu beharko du lokalaren eskritura publikoa.

2.- Txosten teknikoaren bidez, lokalean etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udaleko Zerbitzu Teknikoek, 3. artikuluan azaldutako irizpideen arabera.

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

4.- Hitzarmen baten bidez gauzatu 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

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, y aquellos que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso.

A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

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

Art. 4. PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE USO.

1.- El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local, para lo cual habrá de acompañar la escritura pública del local.

2.- Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios en el artículo 3º 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



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

kalterik gabe.

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

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

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

5. Art. HIRIGINTZA KARGAK.

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

Halaber, etxebizitzaren kopurua haunditzeak berdegune eta espazio irekietarako den lurzoru gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 18 m²-ko proportzio inguruan, hirigintza karga bezala, kopuru bat ordainduko da Udalak eros dezan lurzoru hori.

Espazio ireki – berdegunearen m² bakoitzaren balioa 2006 urteko 73,30 euroko kopuruan finkatu da, eta urtero eguneratu da, (KPI) Kontsumorako Prezioen Indizeak dituen aldaeren arabera.

podría exigir la intervención.

6.- El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del referido convenio. Ello no obstante, para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico.

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

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

Art. 5. 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 exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción aproximada de 18 m² por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada m² de espacio libre - zona verde se fija en la cantidad de 73,30 Euros del año 2006, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

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

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

6. Art. ETXEBIZITZA BIHURTUTAKO LOKALEN ERREGISTROA.

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

Art. 6. REGISTRO DE LOCALES CONVERTIDOS A VIVIENDA.

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

7. Art. ZIURTAGIRIAK EMATEA.

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

Art. 7. EMISIÓN DE CERTIFICACIONES.

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

8. Art. 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.

Art. 8. 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.

9. Artikulua. ETXEAK MERKATUAN JARTZEKO BALDINTZAK.

9.1 Gehieneko prezioak jartzea

Lokalak bihurtetik ateratzen diren etxeak, Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz, prezio tasatuei loturik egongo dira, azokan jartze aldera, 10 urtean, Jabetza Erregistroan etxebizitza izaera berria inskribatzen den egunetik kontatzen hasita..

Art. 9. CONDICIONES DE LA PUESTA EN MERCADO DE LAS VIVIENDAS.

9.1 Establecimiento de precios máximos

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

Salmentako gehieneko prezioa ezarriko du Udalak, dagokion erabilera aldatzeko hitzarmena sinatzeko akordioa hartzen den unean bertan. Gehieneko prezio hori honela aterako da, biderkatuz etxearen azalera erabilgarria eta hemen zerrendatzen diren balioetako batekin, "Arrasateko udalerriko lurzorua eta hiri izaerako ondasun higiezinaren eraikuntzen balioen ponentzia"ren V. Eranskinean jasota datorren azpizonaren arabera (merkataritza erabilerako balioei dagokiena), Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak onartua

El precio máximo de venta será establecido por el Ayuntamiento en el momento de adoptar el acuerdo para la suscripción del convenio para el cambio de uso correspondiente. Este precio máximo se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda por uno de los valores que a continuación se relacionan, dependiendo de la subzona recogida en el Anejo V (correspondiente a los valores de uso comercial) de la "Ponencia de valores del suelo y de las construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del Municipio de Arrasate"



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

2001eko abuztuaren 28an, hor baitator jasota etxebizitza. Gainera, bereiziko dira bi balio, 75 m²-tik gorakoa edo berdina edo 75 m²-tik beherakoa bada etxea. Ordenantzaren eranskin moduan dator azpizonen zerrenda hori.

aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en fecha 28 de agosto de 2001, en la que se encuentre comprendida la vivienda. Además, se distinguirán dos valores, dependiendo de que la vivienda sea mayor de 75 m² o sea igual o menor de 75 m². Se acompaña como Anejo a la Ordenanza la citada relación de subzonas.

| | > 75 m ² | ≤ 75 m ² |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| C azpizona / subzona: | 2.798,05 €/m ² | 3.077,85 €/m ² |
| D azpizona / subzona: | 2.671,85 €/m ² | 2.939,03 €/m ² |
| E azpizona / subzona: | 2.517,67 €/m ² | 2.769,43 €/m ² |
| G azpizona / subzona: | 2.270,45 €/m ² | 2.497,49 €/m ² |
| H azpizona / subzona: | 2.146,20 €/m ² | 2.360,82 €/m ² |
| I azpizona / subzona: | 2.021,93 €/m ² | 2.224,13 €/m ² |
| J azpizona / subzona: | 1.923,05 €/m ² | 2.115,36 €/m ² |
| K azpizona / subzona: | 1.874,26 €/m ² | 2.061,68 €/m ² |
| L azpizona / subzona: | 1.824,17 €/m ² | 2.006,59 €/m ² |
| M azpizona / subzona: | 1.774,73 €/m ² | 1.952,20 €/m ² |
| O azpizona / subzona: | 1.682,35 €/m ² | 1.850,59 €/m ² |
| P azpizona / subzona: | 1.632,26 €/m ² | 1.795,48 €/m ² |
| R azpizona / subzona: | 1.537,27 €/m ² | 1.691,00 €/m ² |
| S azpizona / subzona: | 1.490,44 €/m ² | 1.639,48 €/m ² |
| T azpizona / subzona: | 1.443,59 €/m ² | 1.587,95 €/m ² |
| V azpizona / subzona: | 1.349,27 €/m ² | 1.484,19 €/m ² |
| W azpizona / subzona: | 1.301,12 €/m ² | 1.431,23 €/m ² |

Aurreko balioak dira 2006rako, eta urtero eguneratuko dira (urtarrilaren 1ean), estatu eremuko kontsumorako prezioen indizeak (KPI) aurreko urtean izaten duen aldaketa aplikatuz.

Los anteriores valores son válidos para el año 2006, y serán objeto de actualización anualmente (a 1 de enero) mediante la aplicación de la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) de ámbito estatal, en el año inmediatamente anterior.

Etxearen salmentako gehieneko prezioa ere eguneratuko da, goian adierazitako KPI aplikatzeko formularen arabera.

El precio máximo de venta de la vivienda, también será objeto de actualización conforme a la misma fórmula de aplicación del IPC, arriba señalada.



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiara eguna:

9.2 Lehenetasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea

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

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

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

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

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

9.2 Derecho de tanteo y retracto

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

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

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

Quando no se hubiera cursado la notificación prevenida en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las condiciones de ésta.

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

10. Art. ORDENANTZAREN Art. 10. SUSPENSIÓN DE LA

LOKALA ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZAREN TESTU BATERATUA

2006-04-28 PLENOAK ONARTUTA



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiara eguna:

APLIKAZIOA IRAUNGITZEA

Ordenantza honen aplikazioa baliorik gabe geratuko da **2008ko ekainaren 30ean**, eta edozelan ere, Udalak ehungarren erabilera aldaketa baimentzen duenean. Orduan, etxebizitzaren gaiarekin lotutako gorabeherak aztertuko ditu udalak, eta, lokalen erabilera aldaketen esperientzia baloratu ostean, Ordenantzaren aplikazioaz jarraitu edo ez erabakiko du.

1. ERANSKINA. ERGUIN ESPARRUAREN AZTERLAN ZEHATZA

Planteamendua “*Erguin Auzoa Berriro Hiritartzeko Proiektua*”k aurreikusten duena kontutan izanik egin da.

Planteamendu horretatik honako hau ondorioztatzen da:

- Jauregibarria kaleko atari bikoitietan aplikagarria izango litzateke.

- Jauregibarria kaleko atari bakoitietan ez litzateke izango aplikagarri, ez baitago lokalik behe solairuan, daudenak etxebizitzak dira.

- Erguin kaleko behe aldeko atarietan (bakoitiak zein bikoitiak), ez litzateke aplikagarria izango, kale horren zati horrek izaera komertzial nabarmena duelako, eta bertatik autoen trafiko handia dagoelako.

- Erguin kaleko behe aldeko atari bakoitien atzeko aldeko lokaletan, aplikagarria izango litzateke, gehienak Erguin kalearekiko beste maila batean baitaude eta baldintza orokorrak betetzen dituztelako

- Uriburu kaleko 4, eta 2 zenbakidun eraikinetan aplikagarria izango litzateke, horko lokalak baldintza guztiak betetzeaz gain euren aurrean esparru librea baitaukatete.

- Uriburu kaleko behe aldeko gainerako atarietan ez dago aukerarik horrelakorik egiteko.

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.

La aplicación de la presente Ordenanza quedará suspendida el **30 de junio de 2008**, y en todo caso cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de cambio de uso número cien. 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.

ANEXO Nº1. ESTUDIO DETALLADO DEL ÁMBITO DE ERGUIN

Se elabora la propuesta a la vista de lo contemplado en el documento de “*Proyecto de Reurbanización del barrio de Erguin*”.

Las conclusiones de la propuesta son las siguientes:

- La Ordenanza, sería de aplicación en los portales pares de Jauregibarria kalea.

- No sería de aplicación en los portales impares de Jauregibarria kalea, ya que no hay locales en las plantas bajas, las existentes son viviendas.

- En los portales de la zona inferior de Erguin kalea (tanto los impares como los pares), no sería de aplicación, debido a que el tramo de dicha calle tiene un carácter comercial notorio, y debido al gran tráfico de automóviles existente.

- En los locales de la zona posterior de los portales impares de la zona inferior de Erguin kalea, sería de aplicación, ya que la mayoría se encuentra respecto de Erguin kalea en otro nivel y porque cumplen las condiciones generales.

- Sería de aplicación en los edificios de Uriburu kalea 4 y 2, ya que estos locales, además de cumplir todas las condiciones, tienen delante una zona libre.

- En el resto de portales de la parte inferior de Uriburu kalea no hay posibilidad de realizar esto.



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

.- Uriburu kaleko behe aldeko atari bakoitien atzealdean aplikagarria izango litzateke, horko lokalak beheko kalearekiko nahiko aldentuta baitaude eta esparru librea daukate aurrealdean.

.- Uriburu kaleko 12. zenbakidun eraikinean, behealdean ezik, aplikagarria izango litzateke.

.- Uriburu kaleko gainerako eraikinetan, hau da, goiko aldean, ez da aplikagarria izango, kale tarte horietatik bideratzen baita auzoko behe aldeko autoen trafiko nagusia; azkeneko hori ez bateragarria izanik etxebizitzaren erabilpenarekin beheko lokaletan.

.-Uriburu kaleko goiko aldeko atari bakoitien atzeko aldeko lokaletan ez litzateke izango aplikagarria, horko lokalak jarduera ekonomikoetarako joera handia baitaude.

.- Erguin Auzoko gainerako kaleetan, hau da, Anboto kalean, Udalpe kalean, Elizalde kalean, eta Erguin kaleko goiko aldean guztiz aplikagarria izango litzateke, beti ere kontutan hartuta Erguin Auzoa birgaitzeko proiektuak proposatzen dituen ekimenak errespetatuz (Udalpe eta Anboto kaleetan ezabatu behar diren eraikinen lerrokaduren atzeraketan kasua kontutan hartuta adibidez).

Proposatutakoa grafikoki azaltzeko dagokion planoan egin da.

.- Sería de aplicación en la zona posterior de los portales pares de la parte inferior de Uriburu kalea, ya que estos locales se encuentran bastante alejados respecto a la calle y tienen una zona libre delante.

.- Sería de aplicación en el edificio nº 12 de Uriburu kalea, excepto en la planta baja.

.- En el resto de edificios de Uriburu kalea, es decir, en la zona superior, no será de aplicación, ya que desde estas distancias de calles se canaliza el tráfico principal de automóviles de la zona inferior; siendo este último no compatible con el uso de la vivienda en los locales de la planta baja.

.- En los locales de la zona posterior de los portales impares de la zona superior de Uriburu kalea no sería de aplicación, ya que dichos locales tienen gran tendencia a ser de actividades económicas.

.- En el resto de calles del barrio de Erguin, es decir, en la calle Anboto, Udalpe, Elizalde, y en la zona superior de Erguin kalea sería de total aplicación, siempre respetando las iniciativas propuestas por el proyecto de rehabilitación del barrio de Erguin (por ejemplo considerando el caso de los retrasos de las alineaciones de los edificios que han de ser eliminados en las calles de Udalpe y Anboto).

En el plano que se acompaña se refleja gráficamente la presente propuesta

2. ERANSKINA. ZERKAOSTETA ESPARRUAN ORDENANTZAREN APLIKAZIOAREN AZTERKETA ESPEZIFIKOA.

Azterketaren helburua da ZERKAOSTETA eremuan dauden guneak zehaztea, lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko Ordenantza aplikazio eremuan sartzen direnak, termino orokorrean ordenantzaren finkatutako bizigarritasun baldintzak bete daitezten. Gune jakin batzuk aplikatzekoak direla adierazten badu ere, jasota datozen gainerako baldintzak ere bete egin behar dira, hala nola, gutxienezko azalera, baoak irekitzea, atartetik dagoen sarbidea, bizigarritasun baldintzak...

ZERKAOSTETA eremua eratzen du luzetarako zoruaren marra batek, Ekialde-Mendebalde

ANEJO Nº2. ANÁLISIS ESPECÍFICO DE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA EN EL ÁMBITO ZERKAOSTETA

El estudio tiene por objeto concretar las zonas comprendidas en el ámbito ZERKAOSTETA en las que resulta de aplicación la Ordenanza de Cambio de Uso de locales a vivienda, en atención al cumplimiento en términos generales de las condiciones de habitabilidad fijadas en la misma. El hecho de señalar ciertas zonas como de aplicación, no exime de la necesidad de cumplir el resto de condiciones recogidas, superficie mínima, apertura de huecos, acceso desde el portal, condiciones de habitabilidad...

El ámbito ZERKAOSTETA está constituida por una franja de suelo longitudinal orientada Este-



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

orientazioan. Lortzen duen azalera handi samarra bada ere, eraikin kopurua da txiki samarra. Horrela, guztira daude 4 eraikin, BBV eraikina, Garibai eta Zerkaosteta aldera ematen duten atarteekin dagoen eraikina, Iturbide zaharren egoitza, eta Zerkaosteta bukaeratik Arrasate pasealekuraino gora egiten duen blokea, kale horietara eta beheko aldean Kontzeziñora ematen duten atarteekin.

Orain, hemen, eraikinez eraikin zerrendatuko ditugu Ordenantzaren ondorioz aplikagarriak diren lokalak, hau da, etxe bihurtu daitezkeenak:

Biteri etorbidea 2ko atartea (BBV eraikina), aplikatu daiteke Ordenantza Garibaira edo Biteri etorbidera fatxada ematen duten solairuarterko lokaletan. Alboko eraikinetako barneko patiora bakarrik ematen duten fatxadarekin den solairuarteraren zatian ez da aplikatzekoa, ez eta eraikineko beheko solairuetako lokaletan ere.

Garibai etorbideko eraikina, 3, 5, 7, eta 9 zk.ko atarteak, Ordenantza aplikatu daiteke solairuarterko lokaletan. Beheko solairuetan ez, *bide nagusi batera ematen dutelako eta merkataritza bokazio garbia dutelako.*

Zerkaostetako 1, 3, 5 eta 7ko atarteak, aplikatu daiteke, kaleak merkataritza bokazio garbia duelako.

Iturbide Zaharren egoitzaren eraikina, ezin daiteke aplikatu ez dagoelako merkataritza erabilerarik eraikinean, eta zaharren egoitzaren ekipamendua izateko bakarrik dagoelako.

Zerkaostetako 15 eta 17ko atarteak, 0 mailan aplikatu daiteke, altxaeretan eta plantan adierazitako 1. mailaren zatian. Gainerako lokaletan ezin daiteke aplikatu, neurri handian erdisotoan dauden lokalak direlako eta ekialderantz ikuspenik barik.

Arrasate pasealekuko 1, 3 eta 5eko atarteak, aplikatu daiteke 2. mailan adierazitako lokaletan, barnealdeko kalerantz baoak irekita dituztenak. Ataripeetan irekitzen diren baoek jarraituko dituzte Ordenantzaren ezarritako irizpideak. Gainerako lokaletan ezin daiteke aplikatu.

Kontzeziño 2, 4, 6, 8 eta 10eko atarteak, ezin daiteke aplikatu lokalak daudelako merkataritza bokazio handia dagoen gunen batean, eta daukatelako

Oeste. Pese a que la superficie que alcanza es relativamente grande, el número de edificios es relativamente reducido. Así hay en total 4 edificios, el edificio BBV, el edificio con portales a Garibai y a Zerkaosteta, Residencia de ancianos Iturbide, y el bloque que asciende del final de Zerkaosteta hasta Arrasate pasealekua y con portales a las citadas calles y a Kontzeziño en su parte inferior.

A continuación se pasará a relacionar por edificios, aquellos locales que son susceptibles de aplicación de la Ordenanza, esto es, que pueden ser transformados a vivienda:

Portal Biteri etorbidea 2 (Edificio BBV), será aplicable la Ordenanza en los locales de entreplanta que tengan fachada a Garibai o a Biteri etorbidea. En la parte de la entreplanta con fachada únicamente al patio interior de los edificios contiguos no es de aplicación, tampoco en los locales de PB del edificio.

Edificio de Garibai etorbidea portales 3, 5, 7 y 9 será aplicable la Ordenanza en los locales de la entreplanta. En las plantas bajas no *por dar a una vía principal y tener una clara vocación comercial.*

Portales 1, 3, 5 y 7 de Zerkaosteta no será de aplicación, por tener la calle una clara vocación comercial.

Edificio Iturbide Zaharren egoitza, no es de aplicación por no existir uso comercial en el edificio, y estar destinado exclusivamente a equipamiento de residencia de ancianos.

Portales 15 y 17 de Zerkaosteta, será de aplicación en el nivel 0, y en la parte del nivel 1 señalados en los alzados y en planta. En el resto de locales no será de aplicación, por ser en gran medida locales en semisótano y sin visibilidad hacia el Este.

Portales 1, 3 y 5 de Arrasate pasealekua, será de aplicación en los locales señalados en el nivel 2, con aperturas de huecos hacia la calle interior. En porches los huecos que se abran seguirán los criterios marcados en la Ordenanza. En el resto de locales no será de aplicación.

Portales Kontzeziño 2, 4, 6, 8 y 10 no será de aplicación por estar los locales en una zona con una gran vocación comercial, y disponer en su gran



Esp.kodea: 2006HORD0001

Gaia:
Hasiera eguna:

ia denean baoak bakarrik ataripera eta eraikin arteko barne kalera, eta fatxada horiek ezin dira kontsideratu kanpoaldeko, Ordenantzan adierazitako irizpideen arabera.

Honekin batera doan planoan, grafikoan agertzen da proposamena, plantan eta altxaeran. Altxaerak Zerkaostetako 15 eta 17ko eta Arrasate pasealekuko 1, 3 eta 5eko atariak ukitzen ditu, non-eta erraztu nahi dugun interpretazioa eta azaldu nahi dugun plantaren legendan aipatzen diren mailak. Planoak erakusten ditu Ordenantzan aplikagarriak diren gunek; hortaz, kolore grafiarik ez dutenetan ezin daiteke aplikatu.

parte de huecos exclusivamente a porche y a la calle interior de entre los edificios, y no poderse considerar éstas fachadas exteriores, según los criterios señaladas en la Ordenanza.

En el plano que se acompaña, se refleja gráficamente la propuesta en planta y en alzado. El alzado se refiere a los portales 15 y 17 de Zerkaosteta y 1, 3 y 5 de Arrasate pasealekua, donde se trata de simplificar la interpretación y explicar los niveles referidos en la leyenda de la planta. El plano refleja aquellas zonas en las que resulta aplicable la Ordenanza, de forma que en aquellas no graficadas en color no resulta de aplicación.