

UDAL ADMINISTRAZIOA

7

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

IBARRAKO UDALA

Iragarkia

Ibarrako Udalak 2014ko urriaren 30ean eginiko bilkuran honako erabakia hartu zuen:

1. Onartzea Ibarrako bizitokietako behe oinetako lokalean erabilera berriak baimentzeko ordenantzaren Testu Bategina eta bere memoria osagarria.

2. Jendaurreko 20 eguneko aldia irekitzea aldaketak sartu direlako.

3. Epe horretan erreklamazio edo iradokizunik aurkezten ez bada, behin betiko onartutzat joko da ordenantza eta indarrean sartuko da Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen legearen 70.2 art.ari jarraiki.

Testua publikatzen da.

Ibarra, 2014ko azaroaren 21a.—Bitarteko idazkaria.
(10679)

Erabilera berriak baimentzeko ordenantza Ibarrako egoitza eremuetan dauden behe oinetako lokaetan.

Zioen azalpena:

I. titulua. Izaera orokorreko xedapenak

1. artikulua. Helburua.

2. artikulua. Aplikazio-esparru orokorra

3. artikulua. Ordenantza osatzen duten dokumentuak eta horien izaera arautzailea.

II titulo. Abeste erabileretarako diren behe-solairuei etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak

1. kapitulua. etxebizitza erabilerara aldatzeko baldintza orokorrak.

4. artikulua. Aplikazio eremua.

5. artikulua. Eskatzaileen bete beharrak

6. artikulua. Etxebizitzen erregimen juridikoa

7. artikulua. Izaera pribatuko eraentzen gaineko oharra.

2. kapitulua. Etxebizitza lizentzia eskuratzeko baldintza teknikoak.

8. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

9. artikulua. Etxebizitzarako sarbidea.

10. artikulua. Gelen gutxieneko altuera librea.

11. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

3. kapitulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura

12. artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.

13. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura.

AYUNTAMIENTO DE IBARRA

Anuncio

El Ayuntamiento de Ibarra en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

1. Aprobar el texto refundido de la Ordenanza de autorización de nuevos usos en los locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra y la Memoria complementaria de la misma.

2. Abrir un nuevo periodo de exposición pública de 20 días en consideración a modificaciones introducidas.

3. En el caso de que en dicho plazo no se hubiera presentado reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente aprobada la ordenanza que entrará en vigor conforme al artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Se procede a la publicación del texto.

Ibarra, a 21 de noviembre de 2014.—La secretaria interina.
(10679)

Ordenanza de autorización de nuevos usos en locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra.

Exposición de motivos:

Título I. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación general.

Artículo 3. Documentos que conforman la Ordenanza y carácter normativo de los mismos.

Título II. Autorización del uso de vivienda en plantas bajas destinadas a otros usos.

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

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Artículo 5. Condiciones de las personas solicitantes

Artículo 6. Régimen jurídico de la vivienda

Artículo 7. Advertencia sobre regímenes de carácter privado.

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

Artículo 8. Tamaño mínimo de la vivienda.

Artículo 9. Accesibilidad a la vivienda

Artículo 10. Altura libre

Artículo 11. Condiciones de habitabilidad

Capítulo 3. Procedimiento de autorización de cambio de uso a vivienda

Artículo 12. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Artículo 13. Procedimiento de la autorización del uso de vivienda.

- 4. kapitulua. Obra eta lehen erabilera baimenak.
- 14. artikulua. Obra lizentziak eskuratzeko prozedura.
- 15. artikulua. Lehen erabileraren baimena emateko prozedura.
- 16. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokalen erregistroa.
- 17. artikulua. Ziurtagiriak egitea.
- 18. artikulua. Katastroari jakinaraztea.
- 19. artikulua. Egitatezko egoerak legeztatze baldintzak.

III. titulua. Hirugarren sektoreko erabileratik baimendutako industria erabilerara aldatzea hiri lurzoruko esparuetan kokatutako lokaletan.

- 1. kapitulua. Xedapen orokorrak egoitza eremutan erabilerara industrialera aldatzeko.
- 20. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.
- 21. artikulua. Ordenantzaren mende dauden jarduerak.

- 22. artikulua. Lokalaren baldintzak.
- 2. kapitulua. Industria erabilera baimentzeko prozedura. hirigintza kontsulta, obra baimena, jakinarazteak eta jarduerak.
- 23. artikulua. Industria erabilera baimentzeko prozedura. Hirigintza kontsulta.
- 24. artikulua. Aurreiazko jakinarazteak, obra baimena eta ingurumen baimenak.

A tabla. Erabiera berriak baimendu daitezkeen lokalen kokapenak.

Ibarrako behe solairuetako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza.

ZIOEN AZALPENA

Ibarrako zenbait gunetan oro har utzita edota zaharkituta dauden lokal eta etxabeak aurkitzen ditugu. Egoeran honek Ibarrako espazio publikoaren kalitatea gutxitzen du. Ibarrako kaleetan eguneroko bizitza egokiago bat bermatzeko eta genero ikuspuntutik egokiagoa eta biziagoa izango de espazio publiko bat lortzeko, behe solairuetako aktibitatea eta erabilpena bulzatu nahi da ordenantza honekin.

Ibarran antzematen dira aktibitate ezberdin handiko gune biziak, Euskal herria kalea kasu eta erabilera oso gutxiko eta batzuetan erabilera bakarrek kaleak, Zaldune kalea adibidez. Bizitza handiko inguruak babestu nahi dira, horrelako egoerak mantendu eta zabaldu daitezken. Bizitza gutxiko inguruetan erabilera berriak eta ezberdinak izatea lortu nahi da. Modu honetan eguneko ordu ezberdinetan eta asteko egun guztietan behe solairu haueko aktibitateak Ibarrako kale eta plazetan persona gehiagoren mugimendua ekar dezaten, segurtasun eta gertutasun pertzepzioak areagotuz.

Honetarako udalak azken urteetan behe solairuetako lokalarako izan dituen erabilera eskaerak eta eman ahal izan ez dituenak aztertu dira. Bestalde Ibarrako behe solairuen ezaugarriak aztertu dira. Hortik ondoren adierazten diren hiru erabilera hauek arautzea aurreikusi da, Ibarrako espazio publikoan aktibitate gehiago sortzeko asmoz:

- 1. Etxebizitza erabilera.

Ibarran ez da gai berria, betidanik izan dira behe solairuetan etxebizitzak eta gaur egun ere asko dira horrelako tipologia duten eraikinak, herriaren kale eta enparantzetan, kontsolidatuak eta AASSak baino lehenagokoak.

- Capítulo 4.. Licencia de obra y de primera utilización.
- Artículo 14. Procedimiento de la licencia de obras.
- Artículo 15. Procedimiento de la licencia de primera utilización.
- Artículo 16. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.
- Artículo 17. Emisión de certificaciones.
- Artículo 18. Comunicación al catastro.
- Artículo 19. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.

Título III. Autorización del uso industrial en plantas bajas destinadas a otros usos.

- Capítulo 1. Condiciones generales para el cambio de uso a industrial en zonas residenciales
- Artículo 20. Ámbito de aplicación.
- Artículo 21. Actividades industriales sujetas a la Ordenanza.

- Artículo 22. Condiciones del local
- Capítulo 2. Procedimiento de autorización. Consulta urbanística y licencias de obra, comunicaciones y actividad.
- Artículo 23. Procedimiento de la autorización del uso industrial. Consulta urbanística.
- Artículo 24. Notificaciones previas relativas a la normativa de licencia de obras y medioambiental.
- Tabla A. Relación de emplazamientos de nuevos usos autorizables.

Ordenanza de autorización de nuevos usos en locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En algunos ámbitos de Ibarra encontramos locales en planta baja descuidados o abandonados. Este hecho merma la calidad del espacio público de Ibarra. Mediante esta ordenanza se pretende activar e impulsar el uso de estos locales de planta baja para que se pueda garantizar una vida cotidiana más adecuada y se genere un espacio público más vivido y más adecuado desde la perspectiva de género.

En Ibarra se detectan zonas de alta actividad diversa, como es el caso de la calle Euskal Herria, y zonas de muy poco uso y a veces zonas de un único uso, la calle Zaldune por ejemplo. Se pretenden proteger las zonas de alta actividad para que se mantengan y se desarrollen. Por otro lado en las zonas de poca actividad se pretende introducir nuevos usos y diversificar los actuales. Se pretende mediante la actividad continuada en estos locales de planta baja, a lo largo de todo el día y todos los días de la semana, un mayor flujo de personas en las calles y plazas de Ibarra. Este hecho generará una mayor percepción de seguridad y cercanía de la ciudadanía.

Para ello se han analizado las solicitudes que el ayuntamiento ha tenido que negar en los usos de estas plantas bajas. Por otro lado se han analizado las características de los locales de planta baja. Con la intención de generar mayor actividad en el espacio público de Ibarra se ha decidido regular los siguientes usos:

- 1. Uso de vivienda.

En Ibarra no es nuevo el uso de vivienda en planta baja, desde siempre se han habitado las plantas bajas y en la actualidad encontramos muchos ejemplos en las calles y plazas del municipio consolidados y anteriores a las NNSS.

Halere, AASSk indarrean jartzean behe oinetan etxebizitza berriak sortzea bakarrik M2 eremuan onartu zen eta aldaketa puntual baten ondorioz N2 eta M3ko zonaldeetako zenbait eraikinetan.

Etxebizitza horiek duten kokapen bereziarengatik bete beharreko ezaugarriak ez da orain arte finkatu.

Azken urteetan bizitegi izaera duten zonalde batzuetan etxebizitza eskaria zabaldu da, izan ere, hauetan, merkataritzako edo hirugarren sektoreko lokal mota hauen behar besteko eskaririk ez dagoenez, garajetarako nahiz biltegitarako eta antzeko beste hondakin erabilera batzuetarako erabili izan dira; gainera, lokal asko hutsik geratu dira aldi mugagabeetan, eta horrek nabarmen pobretu ditu hiriguneak.

Ugariak dira bestalde Ibarra ingogailurik ez duten etxebizitza eraikinak eta hauetako biztanleek dituzten irisgarritasun arazoak bideratzeko ere baliagarri da behe solairuetan etxebizitzak egiteko aukera izatea.

Etxabeetako etxebizitzak, nahiz eta gure lurraldean onarpen desberdina izan duten horien ezaugarrien eta ezarpen guneen arabera, emankorrak dira Europako beste herrialde batzuetan; areago, hiriguneetan ere irauten dute halakoek, betiere eroso bizitzeko ezaugarriak badituzte.

Adierazitakoak hala direla, etxebizitza erabileraren eskaintza eta eskaria kontuan hartuta eta ikusita aipaturiko eremuetan bizitegi erabilera dela nagusi, ordenantza honek aintzat hartzen du etxabeetako lokal horien erabilera aldatu eta etxebizitza bihurtzeko aukera, eta arautu egiten du.

Gainera, ordenantza honen bitartez indarrean dagoen araudiak etxebizitza erabilera onarturiko zonalde edo eremu espezi-fikoetako etxabeetako etxebizitza berrien baldintza eta ezaugarriak arautzen dira. Hau da, orain artean erabilera onartu, baina aldaketa gauzatu ez den kasuetan.

2. Bizitegi erabilerarekin bateragarria den industria. Ingurugiro eraginik gabeko industria erabilerak edo neurri zuzentzaileak jarrita onargarriak direnak.

Indarrean dauden AASSk zenbait eraikinetan zeuden tailer-rrak kontsolidatzen zituen eta zonalde batean M5eko zenbait portaletan berriak jartzea ere onartzen zuen. Ordenantza honetan horiek ere jasotzen dira, baina betebeharreko baldintzak zehazten dira kasu horietarako.

Azken urteetan industria erabilera guztiak hirigunetik industri guneetara eraman dira eta horrek izan du herriguneko zerbitzu barietate ezan eragina. Halere, bereziki gune komertzialean- Euskalerrria kalean eta Leaburuko bidean- klasifikaturiko jarduerak jartzeko lokalen eskaria egon da; eta jarduera horiek sailkatuak izan arren ingurumen aldetik bateragarriak dira bizitokien erabilerarekin eta egokiak gainera, lanpostuak eta zerbitzu aniztasuna sortzen dutelako.

Ordenantzak badu berekin kaltetutako zoruen jabeen betebeharrak justifikatzeko memoria bat, zehazki eraikigarritasun haztatua duten zoruen erabileraren arabera.

Horregatik ordenantza honetan zabaldu egiten dira horrelako jarduerak irekitzeko eremuak beti ere modu ordenatuan.

Ordenantza hau egiterakoan herritarren parte hartzea kontuan hartu da eta horretarako udalak tailerak antolatuta eta iradokizunak egiteko aukera zabaldu da. Hiria kolektiboak egin du herriaren azterketa eta herritarren parte hartzearen koordinazioa.

Ordenantza hau egiteko Eusko Jaurlaritzak 2013 urtean hirigintzako araudian genero perspektiba txertatzeko emandako diru laguntzak erabili dira.

Desde la aprobación de la NNSS sólo en la zona M2 se considero autorizable el uso de vivienda en planta baja y con posterioridad a través de una modificación puntual de normas se autorizo la misma en ciertos edificios puntuales de las zonas N2 y M3.

Hasta ahora no se ha regulado las características específicas que de acuerdo a su ubicación han de considerarse para esas nuevas viviendas.

En los últimos años se ha ampliado la demanda de estas viviendas en ámbitos tranquilos y residenciales que habían sido pensados para ser desarrollados con intención más comercial o pensadas para el sector terciario y uso de oficinas. A lo largo de los años al no ha cumplirse la demanda prevista estos locales se han dedicado a usos residuales de garajes o almacenes y esto ha empobrecido notablemente la calidad del espacio público.

Por otro lado en Ibarra son muchas las edificaciones de vivienda que carecen de ascensor y tienen problemas de accesibilidad, por lo que la habilitación de locales de planta baja a viviendas ayuda a solucionar esta problemática.

Las viviendas en planta baja aunque en nuestro entorno han tenido una aceptación diversa, son muchas las poblaciones europeas donde este hecho se da con total normalidad, y se convive en centros urbanos con estos usos en planta baja siempre que estas viviendas cuenten con las características adecuadas de habitabilidad.

Siendo esta la situación y teniendo el uso de vivienda como uso predominante en las zonas propuestas esta ordenanza regula el cambio de uso de estos locales y abre la posibilidad de uso de vivienda.

Además mediante esta ordenanza se regulan las características y condiciones exigibles para el cambio de uso a vivienda en aquellas zonas o ámbitos específicos donde ya eran un uso autorizado pero en las que no se ha materializado el cambio de uso.

2. Usos industriales compatibles con usos residenciales por no tener incidencia en el medio ambiente o actividades que mediante cumplimiento de medidas correctoras son admisibles en ámbitos residenciales.

Las NNSS vigentes consolidaron los talleres existentes con anterioridad e inclusive autorizaba de manera específica la implantación de nuevos en algunos portales la zona denominada M5. En estas ordenanzas se recogen esos posibles usos pero se desarrolla las condiciones que deben cumplir.

Durante los últimos años toda actividad industrial se ha llevado desde los centros urbanos a los polígonos industriales, y ello ha contribuido a la falta de variedad de servicios que se ofrecen en el centro urbano Sin embargo existe una demanda de locales situados en zonas comerciales, fundamentalmente en zonas cercanas a calle Euskalerrria y camino a Leaburu, para destinarse a ciertas actividades y servicios que aun siendo actividades clasificadas son medioambientalmente compatibles con los usos residenciales y convenientes por generar puestos de trabajo y diversidad de servicios.

La ordenanza incluye una memoria justificativa de las obligaciones de los propietarios de los suelos afectados en los casos en los que existe un incremento de edificabilidad ponderada con inclusión de los mismos según uso.

Por tanto, mediante la presente ordenanza se amplian las posibilidades de ubicación de nuevas actividades clasificadas de una manera regulada.

Para la elaboración de esta ordenanza se ha tenido en cuenta la participación ciudadana a través de talleres y apertura de sugerencias. Estas actuaciones junto al estudio que ha servido de base en la ordenanza fue elaborada por Hiria Kolektiboa.

Para la elaboración de esta Ordenanza se ha utilizado la ayuda otorgada por el Gobierno vasco en 2013 para la inserción de la perspectiva de género en las Normas Urbanísticas.

I. TITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburu da Ibarako kaleetako jarduera dinamizatzea eta erabilera tertziarioko lokalak murriztea. Horretarako bizitegi hiri-lurzoruko behe-solairuan kokatutako eraikuntza-elementuen edo lokalen erabilera aldatzeko jardunak arautuko dira.

Erabilera aldaketa izango da tertziario edo merkataritza erabileratik etxebizitzara edo bizitoki erabilerarekin ingurumen aldetik bateragarri den industria jarduerara.

2. artikulua. Aplikazio-esparru orokorra

Ordenantza honen eragina egun indarrean dagoen Ibarako AASSk herri ingurua eratzen duten ondoko zonaldeetan bakarrik aplikatuko da: M1-M2-M3-M4-M5-M6-N1-N2-N3-N4, PR1.

Eraikina kokatzen den partzelak egoitza kalifikazioa izango du.

Aurrez egindako eraikinak izango dira beti ere, udal lizentziarekin eginak, eta ez dira ordenazioz kanpo izendatuak izango.

Ordenantzetan atxikitako tauletan agertzen diren helbideetako lokalak izango dira beti ere.

Ordenantza honetan hauxe ulertuko da behe solairu edo tarteko diogunean:

– Behe solairua: Zorua sarbide- puntuaren sestrarekiko -0,80 metro eta +1,20 metro artean dagoen lehen solairua da.

– Tarteko solairua:

Solairu nagusi baten barnean dagoen solairu edo forjatu gehigarria da eta ezin da solairu nagusi horretatik bereizi, ez funtzioaren ez zuzenbidearen aldetik. Solairu gehigarri hori ez da eraikinaren solairu kopuruaren barnean sartzen.

3. artikulua. Ordenantza osatzen duten dokumentuak eta horien izaera arautzailea.

– Ordenantzaren testuak.

Ordenantzaren testuaren zioen azalpenak izaera informatiboa du eta Ordenantzaren titulu eta kapitulu guztietako artikuluek izaera arautzailea dute.

Ordenantza honek hirigintza antolamendurako tresna osagarri izaera du eta Ibarako Arau subsidiarioen Ordenantza Orokorren garapena dira. Arau Subsidiarioek arauturikoaren eta Ordenantza honek arauturikoaren artean interpretaziorik burutu beharko balitz, Ordenantzaren arau berezi izaera dela eta lehen-tasuna izango du Arau subsidiarioen Ordenantza Orokorrekiko, Ordenantzaren baliozkotasunak eragina izango duen eremu eta xedeetarako.

II TITULUA

BESTE ERABILERETARAKO DIREN BEHE-SOLAIRUEI ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO BALDINTZAK

1. KAPITULUA. ERABILERA ALDAKETARAKO BALDINTZA OROKORRAK

4. artikulua. Aplikazio eremua.

Bakarrik honako baldintzak betetzen dituzten lokaletan baimendu ahal izango da erabilera aldaketa:

2. artikuluan jasotako baldintza orokorrak betetzen dituzte eta baimendu ahal izateko kokagunea dagokion taulan jasota egongo da.

Eraikinaren behe oina edo solairuartea izan beharko da.

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es dinamizar la actividad en las calles de Ibarra y reducir el número de locales de uso terciario vacíos mediante la regulación del cambio de uso en algunos locales ubicados en edificios suelo urbano residencial.

El cambio de usos contemplado en cada caso es de terciario o comercial a vivienda o a actividades industriales medioambientalmente compatibles con los usos residenciales.

Artículo 2. Ámbito de aplicación general

La aplicación de esta ordenanza será en las siguientes zonas marcadas en las actuales NN.SS: M1-M2-M3-M4-M5-M6-N1-N2-N3-N4, PR1 y solo se aplicarán en estas zonas.

La parcela en la que se emplaza el edificio tendrá calificación residencial.

Serán edificios preexistentes, ejecutados según licencia municipal y no declarado fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

Los locales a los que afecta la ordenanza estarán ubicados en edificios recogidos en las tablas de la ordenanza.

En esta ordenanza se entenderá de la siguiente manera cuando hablamos de plantas:

– Planta baja: Primera planta situada entre -0.80 metros y +1,20 metros de altura respecto de la rasante de acceso.

– Entreplanta, o altillo:

Piso o forjado adicional, incluido dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, no incluida en el número total de plantas de la edificación.

Artículo 3. Documentos que conforman la Ordenanza y carácter normativo de los mismos.

– El texto de la Ordenanza.

La exposición de motivos de la Ordenanza tiene carácter informativo y los artículos de todos los Títulos y Capítulos tienen carácter normativo.

La presente Ordenanza tiene carácter de instrumento de ordenación urbanística complementario y es un desarrollo de las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Ibarra. Si debiera realizarse una interpretación entre lo regulado por las Normas Subsidiarias y por lo regulado en esta Ordenanza, considerando el carácter de norma específica de esta Ordenanza, tendrá ésta prioridad sobre las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias, en los ámbitos y para los objetivos recogidos en esta ordenanza.

TÍTULO II

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

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA EL CAMBIO DE USO A VIVIENDA

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Se podrá dar el cambio de uso solo en los locales que cumplan las siguientes condiciones:

Cumplen las condiciones de ámbito de aplicación general de la presente ordenanza recogidas en el artículo 2 y están recogidos en la tabla de emplazamientos autorizables.

Tendrán que ser plantas bajas o entreplantas del edificio.

Etxebizitza erabilerarako gutxienez lokalaren bi aurrealde eraitakato sestratik gora 1,20m izango ditu eraikinaren perimetroan eta lurzoru publiko edo pribatua izan daiteke.

Baztertu egingo dira udal lizentziaren arabera, lokal hori dagoen etxebizitzaren arabera, eraikuntzaren zerbitzurako elementu komunak baldin badira.

5. artikulua. Eskatzaileraren bete beharrak

Erabilera aldatzeko lizentzia lokalaren edo lokalen jabeek eska dezakete soilik.

6. artikulua. Etxebizitzen erregimen juridikoa

Oro har, Ordenantza hau aplikatuz sortzen diren etxebizitzak Etxebizitza Librearen erregimenari atxikita geratuko dira.

Eraikinaren lokalak eta/edo solairuak Babes Ofizialeko etxebizitzetarako aurrez xedatutako etxebizitza-eraikinetan kokatuta daudenean, Ordenantza honek araututako erabilera baimentzetik sortzen diren etxebizitza berriak Babes Ofizialeko Erregimen horretara atxikita geratuko dira, betiere, erregimen hori aplikagarria baldin bada arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Xede horretarako, aipatutako legerian jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, eta besteak beste, etxebizitzen kalifikazioa eta eskualdaketa-prezioa arautzen duten zehaztapenak, Administrazio eskudunak etxebizitzak lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, esleipen-baldintzak, babes ofizialeko etxebizitzen diseinurako ordenantzak eta abar eta abar.

7. artikulua. Izaera pribatuko eraentzen gaineko oharra.

1. Erabilera aldaketarako udal lizentziak emango dira jabetza eskubidea salbu eta hirugarrenetik kalterik gabe.

2. uztailaren 21eko 49/1960 Jabego Horizontalaren Legearen arabera sorturiko Jabetza Komunitateen barne eraentzako arauak arautu ahal izan dutena, kasuan kasu, komunitatearen elementu ezberdinen erabilera aldaketari buruz, eraentza juridiko-zibilarri eragingo dio eta ez eraentza juridiko-administratibo zein hirigintzakoari.

3. Ordenantzaren egikaritzan eman daitezkeen baimen eta lizentziek, beraz, ez dute kaltetuko barne arau horiek arauturikoa; arauturiko horri egokitu beharko zaio erabilera, eskatzaile den jabe bakoitza kasuan kasu, erabilera aldaketa baimenak eta obra baimenak egikaritzera; Ibarra Udalak ez du inolako erantzukizunik izango emandako erabilera aldaketa lizentzia zein obra lizentziengatik.

2. KAPITULUA. ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENDU ETA EZARTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

8. artikulua. Etxebizitzaren gutxienezko tamaina.

Etxebizitzaren gutxienezko tamaina ez da inoiz izango 37 m² (erabilgarri) baino txikiagoa, esekitokia utzita.

9. artikulua. Etxebizitzarako sarbidea.

1. Etxebizitza berriak kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egitea sarbideak lehenesten da.

Sarbide hori egitea arrazoi fisiko edo funtzionalengatik nahiz beste edozein arrazoiengatik ezinezkoa baldin bada, Udalak, eta salbuespen modura, aurrealdean eraiki gabe dagoen kanpo-espaziotik (publikoa edo pribatua izan) sarbide berri bat egin dadila onartu ahal izango du, Udaleko zerbitzu teknikoek irtenbide horren egokitasuna aztertu ondoren.

Para el uso de viviendas, será necesario que dos de las fachadas del local en planta baja sobresalgan al menos 1,20 m sobre la rasante del espacio edificado, público o privado, perimetral del edificio.

Quedan excluidos los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se encuentran ubicados queden destinados a elementos comunes de servicio de la edificación.

Artículo 5. Condiciones de las personas solicitantes

La licencia de cambio de uso podrá solicitarla únicamente el propietario de local o locales.

Artículo 6. Régimen jurídico de la vivienda

Con carácter general las viviendas que resulten de la aplicación de la presente Ordenanza quedarán vinculadas permanentemente al régimen de la vivienda libre.

Cuando los locales que se pretendan acoger a esta Ordenanza, estén ubicados en edificaciones residenciales previa y predominantemente destinadas a viviendas de Protección Oficial, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza se vincularán a ese Régimen de Protección Oficial, siempre que éste sea de aplicación de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A tal efecto, serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.

Artículo 7. Advertencia sobre regímenes de carácter privado.

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

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA LICENCIA DE USO DE VIVIENDA

Artículo 8. Tamaño mínimo de la vivienda.

El tamaño mínimo de la vivienda no será en ningún caso inferior a 37 m² (útiles), excluido el tendadero.

Artículo 9. Accesibilidad a la vivienda

1. El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior ya existentes en el edificio.

En caso de que sea inviable por razones, físicas, funcionales, o de cualquier otro orden, el Ayuntamiento podrá autorizar, de forma excepcional, la apertura de un nuevo acceso desde el espacio exterior no edificado (público, o privado), previa evaluación de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales.

Besteak beste, sarbide berriak kanpoko espazio publikoan edo eraikineko etxebizitzetan eragin kaltegarririk ez duela egiaz-tatu beharko da.

Hala, atari edo atondo/banaleku independente berri bat egingo da, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko ateeak bertara eman ahal izango dute.

Atari horrek bere barruan 1,20 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko adinako neurriak izango ditu atearen biraketa kontuan hartu gabe. Sarbide horren azalera ez da zenbatuko etxebizitzarentzat ezarrita dagoen gutxieneko azalera kontrola-zteko.

Aipaturiko sarbidea etxebizitza bati baino gehiagorako den kasuetan zirkuluaren gutxieneko diametroa 1,20mkoa izango da.

Udal zerbitzuek aukeran eman dezakete, arestian aipaturiko kanpoaldeko sarbidez gain, beste aukera batzuk ere, betiere bermatzen bada konponbide horrek ez duela eragin negatiborik kanpoko eremu publikoan, ezta ere eraikinaren irudian, eta inguruko segurtasuna ziurtatzen bada. Udal teknikariek beren adostasuna eman beharko diote sarrerako atearen diseinuari, beren berezitasunagatik onargarriak jotzen diren kasuetan.

10. artikulua. Altuera libre.

Etxebizitzetako gelen gutxieneko altuera libre, oro har, 2,40 m-koa izango da. Salbuespen modura, egongela, sukalde edo logelen parte batean ere onartu ahal izango da 2,20 m-ko murrizpena, egiturako edo instalazio batzuetako elementuak bertatik igarotzen baldin badira.

Horrelakoetan, altuera murriztua duen sukalde, jantoki, egongela edo logela-zatiaren eremua ezin izan daiteke eremu osoaren %15 baino handiagoa.

Garbigeletan, bainugeletan, korridoreetan, atondoetan, armairu-geletan, trastelekuetan eta pertsonen egonaldi luzeeta-rako ez diren gainerako geletan altuera hori 2,20 m arte gutxiu ahal izango da.

11. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

A. Gutxieneko programa.

Etxebizitzaren gutxieneko programa honako pieza hauek osatuta dago: egongela, sukaldea eta jangela, logela bikoitza bainugela eta arropa esekitzeko eremu bat. Bainugelak gutxienez konketa, komuna eta dutxa izango du.

B. Logelen eta gelen gutxieneko neurriak:

Egongela: 12,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du. Gutxieneko 3,00 m-ko zirkuluak uki-zailea izan behar du kanpoko fatxadako planoarekiko.

Egongela-jantokia: 14,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du. Gutxieneko 3,00 m-ko zirkuluak uki-zailea izan behar du kanpoko fatxadako planoarekiko.

Egongela-sukaldea-jantokia: 18,00 m²(u).

Horrez gain, gutxienez 3,00 m-ko diametroko zirkulu batek sartu ahal izan behar du. Gutxieneko 3,00 m-ko zirkuluak uki-zailea izan behar du kanpoko fatxadako planoarekiko.

Sukalde independentea: 5,00 m²(u). Horrez gain, gutxienez 1,60 m-ko zabalera izan behar du.

Sukalde-jantokia: 7,00 m²(u). Horrez gain, gutxienez 1,60 m-ko zabalera izan behar du.

Logela nagusia: 10,00 m²(u). Horrez gain, gutxienez 2,60 m-ko zabalera izan behar du.

Específicamente se deberá justificar que la apertura del nuevo acceso no conlleva afecciones negativas en el espacio público exterior, ni en las viviendas del edificio.

La apertura del nuevo acceso consistirá en la habilitación de un nuevo portal, o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o más viviendas.

Dicho espacio de acceso dispondrá de unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,20m libre del giro de puertas. Su superficie no podrá ser computada a efectos del cómputo de la superficie mínima de la vivienda.

En aquellos nuevos accesos en los que den servicio a más de una vivienda se exigirá un diámetro mínimo de 1,20m.

Los servicios municipales podrán considerar favorablemente otras posibilidades además de la apertura del nuevo acceso desde el exterior mediante un nuevo portal siempre que se garantice que la nueva solución no conlleve afecciones negativas al espacio público exterior, ni en las viviendas, ni en la imagen del edificio y se garantice la condición de seguridad. Los técnicos del ayuntamiento deberán dar su conformidad expresa al diseño de la puerta de entrada en aquellos casos en que por su singularidad se consideren admisibles.

Artículo 10. Altura libre.

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será con carácter general de 2,40 m. En los cuartos destinados a estancia prolongada (cocina, comedor, salón o dormitorio) se admite una reducción de la altura hasta 2,20 m 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 15% de la superficie total de la misma.

En los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas se admite una altura de 2,20 m.

Artículo 11. Condiciones de habitabilidad.

A. Programa mínimo.

El programa mínimo de la vivienda es el conformado por las diversas piezas siguientes: estancia, cocina y comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño y espacio destinado a tender la ropa. El baño dispondrá como mínimo de lavabo, inodoro y ducha.

B. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

Estancia o sala de estar: 12,00 m² (u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro tangente al plano de la fachada exterior.

Estancia-comedor: 14,00 m²(u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro tangente al plano de la fachada exterior.

Estancia-cocina-comedor: 18,00 m²(u).

Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro tangente al plano de la fachada exterior.

Cocina independiente: 5,00 m²(u). Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.

Cocina-comedor: 7,00 m²(u). Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.

Dormitorio principal: 10,00 m²(u). Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.

Logela bikoitza: 10,00 m²(u). Horrez gain, gutxienez 2,60 m-ko zabalera izan behar du.

Bakarkako logela: 6,00 m²(u). Horrez gain, gutxienez 2,00 m-ko zabalera izan behar du.

Bainugela osatua: 3,50 m²(u).

Bainugela: 2,40 m²(u).

– Esekitokia.

Esekitokiaren luzera osoa 5 m.l. baino txikiagoa izango ez dela bermatzeko beharrezko neurriak izango ditu.

Esekitokia baldintza egokitan jartzeko aukerarik ez badago, haren orde ezesekitoki automatikoa jartzea onartuko da.

Estugune zehatz bat edo beste egotea, egituraren edo instalazioen zutabeen kokapena dela eta onartuko da aipaturiko azalurretan.

C. Zenbait eremuren gutxieneko zabalera:

Irisgarritasunaren eta sute-arriskuaren aurreko babesaren arloetan aplikagarriak diren xedapenak baztertu gabe, jarraian adierazten diren eremuek gutxieneko zabalera hau izango dute:

Korridoreak eta igarobideak: 0,95 m

Etxebizitza barruko eskailerak: 0,80 m

D. Argiztatze- eta aireztatze-baldintzak:

Egongelara zuzentzen den tokia, haren edozein modalitatean, bao irekiak izango ditu kanpoko fatxadara edo etxadipatiara, eta aurrean gutxienez 8 metroko diametroko zirkulu bat egin ahal izango den espazioa izan beharko du.

Pertsonak denbora luzez egotera zuzenduko diren gaine-rako gela guztiek –sukaldeak, jangelak eta logelak– aireztatzeko eta argiztatze naturalerako baoak izango dituzte, eta bao horiek zuzenean irekiko dira kanpoko fatxadara, etxadipatiara edo barne-patiara.

Logela bakoitzaren beirazko bao guztien azalera, gutxienez, dagozkien piezen oinplanoko azalaren zortziren baten (1/8) baliokidea izan beharko du, eta, edonola ere, 1,00 m²-tik gorakoa.

Bao horiek haien azalaren heren batean (1/3) gutxienez izango dira erabilgarri. Logelak eta egongelak aireztatzeko baoek, bestalde, pertsianak, kontraleihoak edo iluntzeko aukera emango duen beste edozein sistema izango dute.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte aireztatze-baldintzek.

Komunek aireztatze sistema naturala edo behartuta izango dute eta fatxadara atera ahal izango dira.

E. Keen eta erre-kuntza-gasen erauzketa.

Janaria prestatzeko sistemak, ur beroko eta berokuntzako sistemak edo bestelako instalazioak, baldin eta keak edo erre-kuntza-gasak sortzen badituzte:

Horiek kanporatzeko teilaturainoko hodiak daudenean edo horrelako hodiak jar daitezkeenean aukera hori lehenetsiko da.

Baldintza hori betetzea ezinezkoa baldin bada, kerik edo gasik sorrarazten ez duten ekipamenduak erabili beharko dira(ke-kanpaiak, galdara eta termo elektrikoak eta abar), edo keak eta gasak kanporatzeko hodirik behar ez duten sistemak.

Nolanahi ere, irtenbide horiek aukeratzeko badira, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak gai horri buruz xedatzen duena bete beharko da, Udaleko Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena jasotzeaz gain.

Dormitorio doble: 10,00 m²(u). Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.

Dormitorio individual: 6,00 m²(u). Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,00 m.

Baño completo: 3,50 m² (u).

Aseo: 2,40 m² (u).

– Tendedero de ropa.

Dispondrá de las dimensiones necesarias para garantizar una longitud total de tendido no inferior a 5 m.l

En caso de imposibilidad de disponer de espacio para tendedero se podrá sustituir por secadero automatico.

Serán admisible estrechamientos puntuales motivados por la situación de postes de la estructura o instalaciones.

C. Ancho mínimo de algunos espacios.

Sin perjuicio de las condiciones exigibles para el cumplimiento de protección contra incendios se exigirá la siguiente anchura mínima a:

Pasillos y corredores: 0,95 m

Escaleras interiores de vivienda: 0,80m

D. Condiciones de iluminación y ventilación:

La pieza destinada a estancia principal tendrá huecos abiertos a fachada exterior dando frente a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 8 m de diámetro.

Las restantes piezas destinadas a la estancia prolongada de personas –cocina, comedor y dormitorio– tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente a fachada exterior, patio de manzana o patios interiores.

La superficie del conjunto de los huecos acristalados de cada habitación será, como mínimo, equivalente a 1/8 de la superficie en planta de las piezas correspondientes y en todos los casos mayor de 1,00 m².

Esos huecos serán practicables al menos en 1/3 de dicha superficie. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.

Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en particular, en el Código Técnico de Edificación.

Los cuartos de aseo tendrán ventilación natural o forzada, pudiendo plantearse la extracción a fachada de edificación.

E. Extracción de humos y gases de combustión.

Los sistemas de cocinado, producción de agua caliente, calefacción, etc. que originen humos o gases de combustión:

Se priorizará la evacuación a cubierta en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación.

En caso de no ser viable el cumplimiento de esta condición se deberán emplear equipos que no generen tales humos o gases, (campanas extractoras con filtros de carbono, calderas y termos eléctricos, etc) o sistemas que no requieran de tales conductos de evacuación exterior.

En todo caso, las soluciones alternativas, deberán dar cumplimiento a lo previsto en tales materias por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

Horretarako, erabilera aldatzeko baimenaren eta obra-baimenaren eskaerekin batera, proposatzen den irtenbideak baldintza hori betetzen duela egiaztatzen duten agiri teknikoak aurkeztu beharko ditu etxebizitzaren sustatzaileak.

Era berean, etxebizitzaren lehen erabilerearen baimena eskaerakoan, aipatutako sistemaren eraginkortasuna ziurtatzen duten entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

F. Saneamendua.

Debekatuta dago harrasketan edo komunetan gorotz- edo hondakin-birringailuak jartzea.

G. Kontagailuak.

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietako kontagailuak etxebizitza-erakinean lehendik zeuden kontagailuen ondoan jarriko dira.

Hori ezinezkoa baldin bada, kontagailuen kokalekua proiektu teknikoan zehaztuko da, indarreko legeria betez eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten argibideak kontuan izanik.

Halako kasuetan, neurketa eta kontrolerako tresna horiek eraikinaren barruan bertara sartzeko eta zirkulatzeko dauden eremu komunetako batean kokatuko dira, ahal bada, edo bestela, Ordenantza honek aurreikusten duen atarian. Salbuespen modura, eraikinaren fatxadaren barneratuta eta kanpoko akabera fatxadarekin mimetizatuta duen hobi itxi batean jarri ahal izango dira kontagailuak.

H. Iragazgaitze-baldintzak, isolamendu termikoko baldintzak eta soinu-gabetze baldintzak.

1. Aipatutako eraikin-solairuetan etxebizitza-erabilera baimendu ahal izateko, etxebizitzaren iragazgaitzearen, isolamendu termikoaren eta akustikaren gaietan eta abarretan aplikagarriak diren lege-xedapenetan ezarritako neurriak bete beharko dira, erabilera horretara zuzendutako lokaletan. Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapenak bete beharko dituzte gai bakoitzean.

Itxiturak lurrekiko zuzeneko kontaktuan duten etxebizitzek egoki banantzen dituen aire-ganbera izango dute. Horren ezean, lurretik datorren hezetasuneko agerpena etxebizitzan saihesten duen isolamendu termiko eta iragazkorreko sistemak izan beharko ditu.

2. Etxebizitza-erabilera beste edozein jarduerataraz zuzendutako beste lokal batzuen alboko lokaletan ezartzea proiektatzen bada, alboko jarduerarekiko isolamendua erreala eta eraginkorra izan dadin premiazkoak diren isolamendu-neurriak eta soinu-gabetze-neurriak, eta kasu bakoitzean behar diren beste-lako neurriak aurreikusi eta gauzatu beharko dira, erabilera hartara zuzendutako lokalean.

Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, egokitzapen-lanen proiektuan, besteak beste, teknikoki egiaztatuko beharko da lokala behar bezala hosgabetu, termikoki isolatu eta iragazgaitzeko behar diren neurriak hartu direla, indarrean dagoen araudi teknikoan (Eraikuntzaren Kode Teknikoan, adibidez) ezarritakoa betez.

Xede horretarako sustatu beharreko proiektuan, helburu hori lortzea bermatzeko zer neurri proposatzen diren azaldu beharko da. Jarduketa horren sustatzaileak eta jarduketa hori proiektatzeko eta/edo gauzatzeko lanetan esku hartzen duen pertsona teknikoak izango dira neurri horiek gauzatzeko eta haien eraginkortasunaren erantzule bakarrak; udalak etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena emateagatik ez du horren gaineko inolako erantzukizunik izango.

Al efecto, por parte del promotor de la vivienda se deberán presentar conjuntamente con las solicitudes de licencia de cambio de uso y de obras, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición.

Así mismo, con la solicitud de licencia de primera utilización de la vivienda se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del citado sistema.

F. Saneamiento.

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

G. Contadores.

Como criterio general, los contadores de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio residencial.

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

En tales casos, los contadores podrán quedar ubicados en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del edificio, en el vestíbulo de acceso previsto por esta Ordenanza o, y de manera excepcional, en un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con acabado exterior mimetizado con la misma.

H. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

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

Las viviendas que tengan cerramientos en contacto directo con el terreno deberán disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

2. En el caso de que el uso de vivienda se proyecte implantar en locales emplazados en colindancia con otros destinados a cualquier tipo de actividad, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la previsión y ejecución de las medidas de aislamiento, insonorización, etc. que, en cada caso, resulten necesarias para su efectivo y real aislamiento de la actividad colindante existente.

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales colindantes a la nueva vivienda, en el correspondiente proyecto de obras de acondicionamiento, entre otras cosas, deberá justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para su adecuada insonorización, aislamiento térmico e impermeabilización, según lo previsto en la normativa técnica vigente (CTE, entre otras).

El proyecto a promover con ese fin deberá dar cuenta, en cada caso, de las medidas planteadas para garantizar la consecución de ese objetivo. El promotor de dicha actuación y el personal técnico que intervenga en su proyección y/o ejecución serán los exclusivos responsables tanto de la ejecución real de esas medidas, como de su efectividad, sin que el Ayuntamiento, por el hecho de autorizar la implantación del uso de vivienda, tenga responsabilidad alguna a ese respecto.

I. Baldintza estetikoak.

Eraikin osoak duen egiturarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxadako tratamendua.

Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada horietako bakoitzarentzat, aipatutako baldintza bete-tzen dela. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeari begira.

Eraikin batean etxebizitzak egokitzeko hainbat lan elkarren segidan egiten badira, aurreneko lanean erabilitako materiale-tara eta lan horren konposizio-ezaugarrietara egokitu-tako da fatxaden tratamendua.

3. KAPITULUA. ETXEBIZITZA-ERABILERA BAIMENTZEKO
PROZEDURA

12. artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda, lokal horiek eraikigarritasun haztatuagatiko hiri-lur ez finkatueta daudenean.

1. Erabileren haztate -koefizienteak.

Aplikatu-tako diren haztate-koefizienteak ordenantza honen eranskinean jasota datoz.

2. Jabeen betebeharrak

A. Betebeharren zerrendak.

a) Udalari lagatzea sistema orokorren sarean txertatze-koak diren eremu liberako lurra.

Lur horien a zalera indarrean dagoen hirigintza legediak eza-rritako estandarra aplikatuzetik sortutakoa izango da.

Lagatze hori ezinezkoa balitz, udalari ordainduko zaio lur horien balio ekonomikoari dagokion kalte-ordaina.

b) Udalari lagatzea tokiko sistemen dotazio sarean txerta-tzekoak diren lurra, behar bezala hiritartuak, edota beren balio ekonomikoa, ordenantza honen eranskinean jasotakoaren ara-bera.

c) Udalari ordaintzea eraikigarritasunaren balio ekonomi-koa, hirigintza esku-hartzeak sorturiko gainbalioetan komunita-tearen hartzeari dagokionean.

Betebehar horiek beteko dira batetik, indarrean dagoen hiri-gintza legediak ezarritako irizpideen arabera, eta bestetik, orde-nantza honen memoria osagarriaren arabera.

Betebehar horiek behin betiko izaera dute, beraz, ezingo dira berreskuratu jatorrizko erabilera bueltatuz gero.

13. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko proze-dura.

1. Lokalaren jabeak aurkeztu behar duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

A. NANaren fotokopia.

B. Jabetza Erregistroko oharra, eta horrez gain, lokala erosi zeneko eskritura publikoaren fotokopia.

D. Fatxaden egungo egoeraren argazkiak eta lokalaren barrualdekoak.

E. Etxejabeen Elkartearen adostasuna erakusten duen justifikazio agiria, edo elkartearen eraketa tituluan biltzen dena-ren arabera horren beharrik ez badago, halakorik eskatu beha-rrik ez dagoela erakusten duen justifikazio agiria.

I. Condiciones estéticas.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los mate-riales 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 condi-ción, así como fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

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

CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO
DE USO A VIVIENDA

Artículo 12. Relación de los deberes de los propietarios de los locales de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

1. Los coeficientes de ponderación de usos.

Serán de aplicación los coeficientes de ponderación recogi-dos en el anejo de la presente ordenanza.

2. Deberes de los propietarios

A. Relación de deberes.

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espa-cios libres a integrar en la red de sistemas generales.

La superficie de esos terrenos será la resultante de la apli-cación del estándar fijado a ese respecto en la legislación urba-nística vigente.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se abonará al ayuntamiento la indemnización económica susti-tutoria del valor económico de dichos terrenos.

b) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dota-ciones de la red de sistemas locales, debidamente urbanizados, y/o abono del valor económico de los mismos, deconformidad con el anexo recogido en la presente ordenanza.

c) Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edifi-cabilidad correspondiente al mismo en concepto de participa-ción de la comunidad en las plusvalías generadas por a acción urbanística.

El cumplimiento de esos deberes se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en los siguientes apartados recogidos en la memoria complemen-taria de esta ordenanza

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

Artículo 13. Procedimiento de la autorización del uso de vivienda.

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

A. Fotocopia de DNI.

B. Nota Simple del Registro de la Propiedad del local, así como fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.

D. Fotografías del estado actual, de exterior e interior.

E Justificación del acuerdo de la Comunidad de Propie-tarios favorable al cambio de uso o, en su caso, la justificación de la no necesidad de este requisito en función de los conteni-dos del título constitutivo de la Comunidad.

F. Memoria, honako hauek osatua:

– Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako alderdiak zehaztuko dira:

Azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-sareen hartuneak, erabilera eta jarduera, eskaera egiteko unean, bai egokitu beharreko lokalarena eta bai horizontalki nahiz bertikalki horren mugakide diren lokalen ere, eraiki gabe dauden eta lokalaren mugakide diren eremuen titulatasun publikoa edo pribatua, eta eraikinak izan dezakeen babes-erregimena, hala badagokio.

– Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa, berriaz adieraziz nola bete behar den ordenantza honetan jasotzen diren etxebizitza erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.

G. Planoak:

– Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi erakusten duena, bide publikoak eta partikularak ere adieraziz.

– Lokalaren egungo egoeraren oinplano, fatxada eta sekzioenplanoa, 1/100 gutxieneko eskalan. Oinplanoan lokalaren zoruko sestrak eta eremu mugakideenak zehaztuko dira.

– Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena) eta sare horietan egin daitezkeen hartuneak irudikatzen dituen egungo egoeraren planoak (ezauzgarri teknikoak zehaztuz).

– Oinplano, fatxada eta sekzioen planoak, 1/100 gutxieneko eskalan, Memorian deskribatu eta justifikatu den egokitzapen proposamenetik lortzen den egoera irudikatzen duena.

2. Udaleko Zerbitzu Teknikoek txosten baten bidez agerraziko dute lokala Ordenantza honekin batera doan taulako zerrendan agertzen dela, eta lokala bertan etxebizitza bat kokatzeko egokia den ala ez balioetsiko dute, Ordenantza honetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Etxebizitza-erabilera ezartzeko proposamena zuzen interpretatzeari begira beharrezkoa baldin bada, aipatutako txostena egin aurretik, datu gehiago aurkezteko eskatu ahal izango zaio eskatzaileari, edo jada aurkeztu dituenak argitu eta osatu ditzala.

3. Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak jasotzen badu, Udaleko organo eskudunak etxebizitza-erabilera baimentzeko erabakia hartuko du, eta ebazpen horretan etxebizitza-erabilera hori zein erregimen juridikoren mende geratuko den adieraziko du. Horrez gain, jarduerari dagozkion hirigintza-kargen zenbatekoak eta horiek ordaintzeko modua zehaztuko ditu.

Ebazpen hori bi hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskatzaileak eskaera aurkezten duenetik edo, hala bada, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik hasita.

4. Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea hirigintza kargak ordaindu ondoren eskuratuko da. Karga horiek gehienez bi hilabeteko epean ordaindu beharko dira Udalak erabakia jakinarazten duen egunetik hasita, eta lokala egokitzeko obra baimenaren eskaera aurkeztu aurretik.

Epe hori igaro eta hirigintza-kargak eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik ordaindu ez badira, prozedura berriro hasiko da; hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Aurreko gutzia hirugarrenen eskubideei eta, hala badagokio, jardueraren ondorioz jabetza horizontalaren tituluan egin litezkeen aldaketek kalterik egin gabe gauzatuko da.

F. Memoria integrada por:

– Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará:

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

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

G. Planos:

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

– Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta quedarán recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.

– Plano del estado actual en el que se representen (definiendo sus características técnicas) las redes de servicio con las que cuenta el local (agua, saneamiento, electricidad, gas, ventilación, etc.) y los puntos de acometida posibles a dichas redes.

– Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria.

2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe, dejarán constancia de que el mismo se encuentra entre los comprendidos en la Ordenanza y valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos.

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

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de vivienda y expresará en el mismo acuerdo, el régimen jurídico al que quedará sometido el citado uso de vivienda, y el importe al que asciendan la cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, así como su forma de abono.

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

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

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

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

Hirigintza-kargak ordaindu ondoren etxebizitza-erabileraren baimenaren titularrak uko egiten badio erabilera hori gauzatzeari, Udalak kargen zenbatekoa itzuliko dio, baldin eta obra-baimena eskatzeko ezarrita dagoen epearen barruan eskubide horri formalki uko egiten badio eta dirua itzultzeko eskaera aurkezten badu.

5. KAPITULUA. OBRA ETA LEHEN ERABILERA BAIMENAK

14. artikulua. *Obra lizentziak eskuratzeko prozedura.*

1. Etxebizitza berria edo berriak egokitzeko obra-baimena lortu ahal izateko, interesatuak, etxebizitza-erabilera baimentzen duen erabakia jakinarazten den egunetik gehienez hiru hilabeteko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izenpetua eta dago-kion Lanbide Elkargoak onetsia.

Era berean, etxebizitza erabilera baimentzen duen udal-erabakian zehaztutako hirigintza-kargak aurrez ordaindu izanaren egiaztatzea aurkeztu beharko da.

2. Obra-baimena eman ondoren, eskatzaileak sei hilabeteko epea izango du lan horiek hasteko, eta gehienez ere sei hilabete amaitzeko, haiei hasiera eman zaion egunetik hasita. Salbuespen modura, eta justifikatuz gero, sei hilabeteko luza-pena eman ahal izango da obrak amaitzeko.

3. Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere lokalaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalari formalki jakinarazi beharko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da horrekin batera etxebizitza-erabilera baimentzen duen udal-erabakitik ondorioztatzen diren eskubide nahiz betebeharrak ere eskualdatzen direla. Jakinarazpen horrek eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuta egon beharko du.

15. artikulua. *Lehen erabileraren baimena emateko prozedura.*

Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da.

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

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

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

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

Si el titular de la autorización de uso de vivienda, una vez satisfechas las cargas urbanísticas, desistiera de su ejecución, el Ayuntamiento solo le reintegrará su importe en el caso de que presente formalmente su renuncia al citado derecho y la correspondiente reclamación de reembolso, dentro del plazo establecido para la solicitud de licencia de obras.

CAPÍTULO 5. LICENCIA DE OBRA Y DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Artículo 14. *Procedimiento de la licencia de obras.*

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

Así mismo se acompañará documento acreditativo del abono previo de las cargas urbanísticas establecidas por el acuerdo municipal de autorización del uso de vivienda.

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

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

Artículo 15. *Procedimiento de la licencia de primera utilización.*

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización.

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

Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

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

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

16. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokalen erregistroa.

Udalak Erregistro bat sortuko du, eta Ordenantza honen aplikazioaren ondorioz etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokal guztiak bertan inskribatuko dira.

17. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Udalak interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu onartutako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeko.

18. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Hirigintza-planeamenduaren arabera etxebizitza-erakinetan aurreikusitako beste erabilera batzuetarako xedatuta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, baimen horren titularrak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio xehetasun hori, eta lehen okupaziorako lizentzia eskaerarekin batera, etxebizitza berria Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izanaren agiria aurkeztuko du udalean.

19. artikulua. Egitatezko egoerak legeztatze baldintzak.

1. Ordenantza honekin batera doan Taulan agertzen diren eraikinetako lokalak etxebizitza gisa erabili eta egokitzeko jarduerak legeztatu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik egin badira dagokion udal-baimenik gabe, betiere jabeak formalki hala eskatzen badu, eta jarduera horiek Ordenantza honetako zehaztapen guztiak, kokapen baldintza barne, betetzen dituztela egiaztatzen bada.

2. Nolanahi ere, jarduera horiek legeztatzeari dagokionez, lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena jasotze-ari begira Ordenantza honetan dauden baldintza eta betebeharruntak betetzeaz gain, baimenik gabe egindako obra horiei dagozkien tasa eta zergak ordaindu beharko zaizkio Udalari, baita, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aurrez egindako arau-hauste horri dagokion zigor ekonomikoa ere.

Ibarrako behe solairuetako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza.

A taula. Ordenantza aplikagarria den kokalekuen zerrenda.

Zerrenda honetan agertzeak lokalek Ordenantzaren jasotzen diren prebisioetara egokitzeko aukera dutela adierazten da. Edonola etxebizitza erabileraren baimenaren eskubidea udal ebazpenak bakarrik ematen du.

– N-2 zona (Leaburu - Euskalherria kalea).

Etxebizitza erabilera onargarria:

Euskalherria 12, Idoiaga kale aldera dauden lokalak. A, D eta E portalak

Industria erabilera onargarriak:

Idoiaga 3, 2. kategoria

Idoiaga, 5, 7, 11 Leaburu kale aldera eta Euskalherria 12ko atzealdera. 1. Kategoria.

– N-3 zona Auzoaren goialdea. (Euskalherria 19-41 bakoitiak eta Julian Gayarre lehen zatia).

Etxebizitza erabilera onargarria.

Julian Gayarre 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15,

Euskalherria 29, 31, 33, 35.

Artículo 16. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda.

Artículo 17. Emisión de certificaciones.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.

Artículo 18. Comunicación al catastro.

De manera previa a la obtención de licencia de primera ocupación el titular de dicha autorización lo pondrá en conocimiento del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y aportará en el Ayuntamiento el correspondiente documento de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 19. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.

1. Podrán legalizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de la misma, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite formalmente por su propietario y se justifique fehacientemente que tales actuaciones dan cumplimiento a todas las determinaciones que se establecen en esta Ordenanza, incluida la condición de emplazamiento.

2. No obstante, la legalización de estas actuaciones además de las obligaciones ordinarias recogidas en esta Ordenanza, conllevará la obligación de resarcir al Ayuntamiento el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que, en su caso, y según lo previsto en la Ley de Suelo y Urbanismo pueda corresponder a la infracción urbanística previamente cometida.

Ordenanza de autorización de nuevos usos en locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra.

Tabla A. Relación de emplazamientos donde es de aplicación esta ordenanza.

El hecho de estar incluido en este listado conlleva la posibilidad de que determinados locales puedan acogerse a la aplicación de las previsiones adoptadas por la presente Ordenanza. No obstante, el derecho a la autorización de uso de vivienda se adquiere única y exclusivamente mediante la correspondiente resolución municipal, prevista en la Ordenanza.

– Zona N-2 (C/ Leaburu-Euskalherria)

Autorizable el uso de vivienda:

Euskalherria 12, locales situados en la terraza hacia Calle Idoiaga. Portales A, D y E.

Autorizable usos industriales:

Idoiaga 3, uso industrial categoría 2.º

Idoiaga, 5, 7, 11 hacia calle Leaburu y trasera de Euskalherria 12. Uso industrial categoría 1.º

– Zona N-3 Parte superior Barrio (Euskalherria 19 a 41 impares e interior primer tramo Julian Gayarre).

Autorizable el uso de vivienda:

Locales situados en Julian Gayarre 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15,

Locales situados en Euskalherria 29, 31, 33, 35.

– N4 Zona. Apaiz Erreka Kalea eta Leaburu Kaleko Zenbaki Bakoitiak.

Etxebizitza erabilera onargarria.

Otarreaga 2,4, 9, 11.

Apaiz Erreka, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.

– M-1 Zona (Auzoa) Euskalerrria 14-30 bikoitiak, erreka, baratzak.

Etxebizitza erabilera onargarria.

Euskalerrria 16, 18-1, 24, 26, 28, Bekobide 14 eta nekazaritza-
tzarako egoitza eraikinetan.

– M-2 Zona. Gayarre Guridi kalea.

Etxebizitza erabilera zonalde osoan baita nekazaritzakoan ere onargarria da.

Ordenantza honek aldaketarako bete beharreko baldintzak arautzen ditu.

– M-3 Zona. San Inazio auzoa eta Poeta Emeterio Arrese eta Zelai erreka.

Etxebizitza erabilera onargarria.

San Inazio 1,2,9, 10, 11, 13, 14, 15 eta 16.

Otarreaga 1.

Emeterio Arrese 9 eta 11.

Nekazaritzarako egoitza eraikinetan.

Industria erabilera onargarria.

Emeterio Arrese 4, 6, 8, 10. 1. Kategoria.

– M-4. Uzturre, Casa Montes eta Iguategi.

Etxebizitza erabilera onargarria.

Uzturre 1, 2, 3, 4.

Ibai gain 2.

Euskalerrria 42, 46.

Nekazaritzarako egoitza eraikinetan.

– M5 San Bartolome Plaza.

Industria erabilera onargarria.

Zaldune kaleko bikoitiak. 1. Kategoria.

– M6 Euskalerrria kalearen iparraldean diren eraikinak.

Etxebizitza erabilera onargarria.

Euskalerrria 52, 54, 56, 58, 60, 62, 73, 75.

– PR-1 Azkue.

Etxebizitza erabilera onargarria.

Azkue, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

– Zona N-4 (Apaiz erreka y n.ºs impares de Leaburu.)
Ordenanza de uso general en plantas bajas:

Autorizable el uso de vivienda:

Locales situados en Otarreaga 2, 4, 9, 11

Locales situados en Apaiz Erreka, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.

– Zona M-1 (Barrio.) Euskalerrria 14-30 pares, río, huertas,
puente a Euskalerrria.

Autorizable el uso de vivienda:

Locales situados en trasera de Euskalerrria 16, 18-1, 24, 26,
28, en Bekobide 14 y en edificios destinados a residencial agri-
cola.

– Zona M-2 C/ Gayarre Guridi.

Autorizable el uso de vivienda: En todo la zona e incluso en
los edificios destinados a residencial agricola.

La presente ordenanza regula las condiciones de cambio de
uso exigibles en toda la zona.

– Zona M-3 Barrio San Ignacio y pares de Poeta Emeterio
Arrese y rio Zelai.

Autorizable el uso de vivienda:

San Ignacio 1, 2, 9, 10, 11, 13, 14, 15 y 16.

Otarreaga 1.

Emeterio Arrese 9 y 11.

En edificios destinados a residencial agricola.

Autorizable el uso industrial.

Emeterio Arrese 4, 6, 8, 10 de primera categoria.

– Zona M-4 Uzturre, casa Montes e Iguategi.

Autorizable el uso de vivienda:

Uzturre 1, 2, 3, 4.

Ibai gain 2.

Euskalerrria 42, 46.

En edificios destinados a residencial agricola.

– Zona M-5 Plaza San Bartolome.

Autorizable el uso industrial.

Pares Grupo Zaldune de categoria primera.

– Zona M-6 Edificaciones aisladas al norte de Euskalerrria y
carretera comarcal C-411.

Autorizable el uso de vivienda:

Euskalerrria 52, 54, 56, 58, 60, 62, 73, 75.

– Zona PR-1. Azkue.

Autorizable el uso de vivienda:

Azkue, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.