Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala — Boletín Oficial de Gipuzkoa

2025eko azaroaren 6a, osteguna — 213 — Jueves, a 6 de noviembre de 2025

TOKI ADMINISTRAZIOA | 3 | ADMINISTRACIÓN LOCAL

IBARRAKO UDALA

Iragarkia

Arauzko informazio publikorako epea igaro da, eta ezarritako epean eta moduan bi alegazio aurkeztu dira eta epez kanpo beste bi ere aurkeztu dira. Udalbatzak, 2025eko urriaren 15ean eginiko bilkuran, besteak beste, erabaki hauek hartu zituen:

1. Aype Zerbitzuak, SL enpresak. egindako alegazioa onestea.

2. STR Egiturak arkitektura eta zerbitzuak SLP enpresak M. Aranzazu Luluaga Jauregik eta Arkaitz Uranga Luluagak egindako alegazioak ezestea.

3. «Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetako beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal Ordenantza» arautzen duen testuaren azken idazketa behin betiko onartzea.

4. Behin betiko erabaki hori Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Udalaren iragarki-taulan aritaratzea, eta Toki araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan arabera aurreikusitakoaren iragarki hau argitaratu eta 15 egunera indarrean jarriko da.

Erabaki honen aurka ezin da errekurtsorik jarri administrazio bidean. Hala Ere, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Ibarra, 2025eko urriaren 31.—Igor Zapirain Lizarribar, alkatea. (7621)

«Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetako beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal Ordenantza».

ZIOEN AZALPENA

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

Aipatutako problematika horren aurrean, eta EAEko beste udalerri batzuetan horri buruz garatutako ekimenekin bat etorriz, Udalbatzak, 2014ko urriaren 30eko ohiko bilkuran, behin betiko onartu zuen «Ibarrako bizitegi-eremuetako beheko solairuetako lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza». Ordenantza horrek, bertan araututako baldintzekin, eranskinean jasotako bizitegi-eraikinen etxabeak bizitegi-erabilerara birmoldatzea ahalbidetzen zuen.

Indarrean jarri zenetik, erabilera aldatzeko 9 lizentzia eskas eman dira etxebizitza berriak gaitzeko.

AYUNTAMIENTO DE IBARRA

Anuncio

Trascurrido el plazo de información pública reglamentaria, se han presentado dos alegaciones en tiempo y forma y otras dos fuera de plazo. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de octubre de 2025 adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Estimar la alegación efectuada por Aype Zerbitzuak, S.L.

2. Desestimar las alegaciones efectuadas por STR Egiturak Arkitektura eta Zerbitzua S.L.P., M. Aranzazu Luluaga Jauregi y Arkaitz Uranga Luluaga.

3. Aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la «Ordenanza municipal reguladora de las actividades tendentes a la modificación de uso de locales en plantas bajas de ámbitos consolidados de suelo urbano residencial».

4. Publicar dicho Acuerdo definitivo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y tablón de anuncios del Ayuntamiento, entrando en vigor a los 15 días de la publicación de este anuncio, según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

Contra este acuerdo no cabe recurso en vía administrativa. No obstante, podrán interponerse recurso contencioso-Administrativo ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación.

Ibarra, a 31 de octubre de 2025.—El alcalde, Igor Zapirain Lizarribar. (7621)

«Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en plantas bajas de ámbitos consolidados de suelo urbano residencial».

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. En Ibarra la escasez de oferta de vivienda constituye una problemática grave que provoca que un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.

Ante la problemática citada, y en consonancia con las iniciativas desarrolladas al respecto en otros municipios de la C.A.P.V., el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2014, aprobó con carácter definitivo la «Ordenanza de autorización de nuevos usos en los locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra». Dicha ordenanza posibilitaba, con las condiciones reguladas en la misma, la reconversión a uso residencial de los bajos de las edificaciones residenciales contenidas en el anexo.

Desde su entrada en vigor se han concedido 9 escasas licencias de cambio de uso para habilitar nuevas viviendas.

EK\CV GAO-I-2025-07621

Horrez gain, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (2019ko otsailaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 39. zk.), besteak beste, hainbat hirigintza-jarduketa garatzea aurreikusi zuen, udalerriko bizitegi-eskaintza handitzeko, 347 etxebizitza berri eraikiz, hautemandako etxebizitza-premiei erantzuteko.

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

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

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

Aipatutako dekretuak, azken xedapenetako lehenengoan, zehazten du udalek 2025eko azaroaren 30a baino lehen egokitu behar dituztela beren ordenantzak 80/2022 Dekretuan jasotako aurreikuspenetara.

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

Ordenantza honek udalaren eraikuntza-ordenantzak egokitu besterik ez du egiten, ordenantza honen jarduera-eremuan jasotako etxebizitza berrien berezko bateraezintasunentzat, HAPOren «2 Hirigintza Arauak» dokumentuko Bizitegi Lurzatiei («a» lurzatiak) dagozkien Eraikuntza Ordenantzak epearen barruan egokitu behar badira ere (137-162 art.-ak).

III. Ordenantza hau hirigintza-antolamenduko tresna osagarria da, eta HAPOren honako artikulu honetan jasotako zenbait zehaztapen garatzen ditu: 41. artikulua. Bizitegi-erabilerako lurzatietan baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra («a lurzatiak»). II. Liburua «2.1. Hirigintzako Arau Orokorrak». Horrela, birgaitzeko egin daitezkeen esku-hartzeetan lehendik zegoen etxebizitza kopurua handitzea baimentzen du, eta etxebizitza berrien batez besteko eta gutxieneko tamaina berariaz arautzen du.

Ordenantza honetan, erabilera aldatzea aurreikusten da erdisoto-egoeran dauden lokal batzuetan ere, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2. dokumentuan jasotako 41.1C artikuluan (Bizitegi-eraikinetan erabilerak ezartzeko araubide orokorra) jasotako zehaztapenen arabera, zeinak adierazten baitu bizitegi-erabilera baimendu ahal izango dela erdisotoko solairuetan, bai HAPO onartu aurretik zeuden eraikinetan, bai eraikin berrietan, HAPOn baimendutako kasuetan.

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

Ordenantzaren aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira 500 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskua duten eremuetan

Adicionalmente, el Plan General de Ordenación Urbana, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 39 de 26 de febrero de 2019, previó, entre otras determinaciones, el desarrollo de diferentes actuaciones urbanísticas con el fin de ampliar la oferta residencial en el municipio, mediante la ejecución de hasta 347 nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas.

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

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

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

El mencionado Decreto en su disposición final primera determina que los Ayuntamientos deben acomodar sus ordenanzas a las previsiones contempladas en el Decreto 80/2022 antes 30 de noviembre de 2025.

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

La presente ordenanza se limita a acomodar las ordenanzas edificatorias municipales para aquellas incompatibilidades propias de las nuevas viviendas recogidas en el ámbito de actuación de esta ordenanza, sin perjuicio de que se deban adecuar en plazo las Ordenanzas de Edificación referentes a las Parcelas Residenciales (parcelas «a») del documento «2 Normas Urbanísticas» (art. 137-162) del PGOU.

III. La presente Ordenanza tiene carácter de instrumento de ordenación urbanística complementario y desarrolla algunas determinaciones contenidas en el artículo 41. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»). contenido en el Libro II «2.1. Normas Urbanísticas Generales». del Plan General de Ordenación Urbana. De este modo autoriza en las posibles intervenciones de rehabilitación un aumento de viviendas que el previamente existente, y regula de manera específica el tamaño promedio y mínimo de las nuevas viviendas.

En la presente ordenanza se contempla el cambio de uso incluso en algunos locales en situación de semisótano de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 41.1C –Régimen general de implantación de los usos en edificaciones residenciales–, contenido en el Documento 2. Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que señala será autorizable el uso residencial en plantas semisótano, bien de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, bien en nuevas edificaciones en los supuestos autorizados en el PGOU.

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

Se excluyen del ámbito de aplicación de la Ordenanza de todos aquellos locales ubicados en zonas afectadas por riesgo de

EK\CV GAO-I-2025-07621

kokatutako lokal guztiak, uren arloan indarrean dagoen legeriak debekatu egiten baitu 500 urteko errepikatze-denborako uraldien uholde-kotatik beherako etxebizitza berriak gaitzea.

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

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

Adierazi behar da otsailaren 18ko 45/2025 Dekretua indarrean jarri zenetik (45/2025 Dekretua, otsailaren 18koa, Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 43. artikuluan jasotako eraikinak birgaitzeko eremuetan hirigintza-estandarrak arautzekoa), ez direla galdagarriak dekretuaren II. eta III. kapituluetan definitutako zuzkidura publiko berriak. Beraz, ez dagokio balio ekonomikoa ordaintzea.

VI. Udalak etxebizitza berriak etxebizitza libreen erregimenarekin lotzeko irizpidea hartu du. Honako argudio hauetan oinarrituta:

Orain arte, saldu diren etxebizitza berrien salmenta-prezioek ez dituzte gainditu udal-etxebizitza tasatuen prezioak.

Merkatu libreak balio handiagoa ematen die oraindik ere goiko solairuetako etxebizitzei, nahiz eta etxebizitza tasatuetan zehazten den legezko gehieneko prezioak ez duen diskriminatzen metro koadroko balioa, kaletik gertu dauden solairuetan egonez gero.

Orain arte sortutako etxebizitza berriak ez dira inola ere erabili bigarren bizitoki izateko edo opor-alokairurako, lehen bizitokiaren eskaera handia dela eta.

Ibarran ez dago espekulazio-presio erantsirik edo turismoeskaintzaren ondoriozko presiorik, kostaldeko herrietan edo Donostiatik gertu gertatzen den bezala.

VII. Adierazi behar da, orain arte indarrean egon den ordenantzaren kasuan bezala, ordenantza berri hau ezin dela bereizi gabe aplikatu bizitegitarako hiri-lurzoruko edozein eremutan.

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

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

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

Bigarren irizpidea hiriguneko zona jakin batzuetan (Apaterreka, Uzturre, Guridi, Zaldune...) banakako garajerako lokalen erabilera aldatzea eragin lezaketen jarduketak saihestea litzateke. Hasiera batean erabilera-aldaketa –bizigarritasun-baldintza egokiekin– egokia izan daitekeen lokalak, kontuan hartuta horiek bi-

inundación para avenidas con período de retorno de 500 años ya que la legislación vigente en materia de aguas prohíbe la habilitación de nuevas viviendas por debajo de la cota de inundación de las avenidas con período de recurrencia de 500 años.

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

Conforme a lo establecido en el artículo en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco, en el caso de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios del mismo tienen la obligación de ceder al Ayuntamiento el 15 % de dicho incremento de la edificabilidad urbanística ponderada con respecto de la atribuida por la ordenación urbanística anterior.

Cabe indicar que desde la entrada en vigor del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de «regulación de los estándares urbanísticos» en los ámbitos de rehabilitación edificatoria incluidos en el artículo 43 de la Ley 3/2015, de Vivienda, no son exigibles las nuevas dotaciones públicas definidas en los capítulos II y III del Decreto. Por tanto, no procede el abono de su valor económico.

VI. El Ayuntamiento adopta el criterio de vincular las nuevas viviendas al régimen de vivienda libre. En base a los siguientes argumentos:

Hasta la fecha los precios de venta de las nuevas viviendas que se han vendido no han llegado a superar los precios de la vivienda tasada municipal.

El libre mercado sigue dando mayor valor a las viviendas situadas en plantas altas, aunque el precio máximo legal que se define en las viviendas tasadas no discrimina el valor por metro cuadrado en caso de situarse en plantas cercanas a la calle.

En ningún caso se han destinado hasta ahora las nuevas viviendas generadas a segunda residencia o a alquiler vacacional debido a la gran demanda de primera residencia.

En Ibarra no existe una presión añadida especulativa o debida a la oferta turística como sucede en los pueblos costeros o cercanos a Donostia.

VII. Cabe señalar la consideración de que, al igual que en el caso de la Ordenanza hasta ahora vigente, la aplicación de esta nueva Ordenanza no puede efectuarse de manera indiscriminada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

Por un lado, es preciso preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, porque pueden acoger a usos no residenciales de interés estratégico para el municipio (usos comerciales, guarda de vehículos vinculados a viviendas existentes etc.) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

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

El primero, la preservación y fomento del uso comercial/terciario en los ejes y/o ámbitos identificados como de interés comercial.

El segundo criterio, sería el de evitar actuaciones que pudieran suscitar el cambio de uso de locales destinados a garaje individual en determinadas zonas del núcleo urbano (Apaterreka, Uzturre, Guridi, Zaldune...). Locales para los cuales en un principio pudiera parecer apropiado su cambio de uso –con las debidas

EK\CV GAO-I-2025-07621

de publikoan eragiten dituzten afekzioak eta zortasunak eta sortzen duten hiri-irudia.

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

Ordenantzaren zioen azalpenak izaera informatiboa du eta titulu eta kapitulu guztietako artikuluek eta kokapenen A eranskinak izaera arauemailea dute.

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

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

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

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

HAPOn jasotako bizitegi-eremu hauen A taulan garatzen den zerrendan dauden lokaletan aplikatuko da:

H.E. 1 - Emeterio Arrese - San Inazio.

H.E. 2 - Euskal Herria - Beheko Bide.

H.E. 3 - Gaiarre - Argindegi.

H.E. 5 - Uzturre - Eguzkialde.

H.E. 6 - Plaza - Azkue.

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

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

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

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

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

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

Erabilera arautua beheko solairuetan edo beste solairu batzuetan –erdisotoak, solairuarteak edo bizitegi-eraikinetako solairuen zatiak– kokatutako lokaletan soilik aldatu ahal izango da (a).

Erdisotoko solairua: partzialki lurperatutako solairua, zeinaren zorua lur urbanizatuaren sestraren 0,80 m baino beherago baita-

condiciones de habitabilidad–, teniendo en cuenta las afecciones y servidumbres actuales que los mismos provocan en la vía pública y la imagen urbana que generan.

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

La exposición de motivos de la Ordenanza tiene carácter informativo y los artículos de todos los Títulos y Capítulos y el anexo Tabla A de emplazamientos tienen carácter normativo.

Por todo lo expuesto hasta ahora y teniendo en cuenta asimismo las consultas y sugerencias presentadas el Ayuntamiento de Ibarra a lo largo de estos años y en la tramitación de la consulta previas se ha estimado oportuno proceder a la revisión y actualización de la hasta ahora vigente «Ordenanza de autorización de nuevos usos en locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra».

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en los locales ubicados en la relación que se desarrolla en la tabla A de las siguientes zonas residenciales recogidas en el PGOU:

A.U. 1 - Emeterio Arrese - San Inazio.

A.U. 2 - Euskal Herria - Beheko Bide.

A.U. 3 - Gaiarre - Argindegi.

A.U. 5 - Uzturre - Eguzkialde.

A.U. 6 - Plaza - Azkue.

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

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

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

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

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

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

El cambio de uso regulado será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras –semisótanos, entresuelos o partes de plantas de edificios residenciales (a)–.

Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno

EK\CV GAO-I-2025-07621

go, eta sabaia 1,20 m baino gehiagoko altueran. Horrelakotzat hartzeko, neurri bat eta bestea perimetroaren % 60an baino gehiagotan bete behar dira.

Beheko solairua: Sestraren, sotoaren edo erdisotoaren gaineko lehenengo solairua; lurzorua -0,80 eta +1,20 artean dago, sarbide-puntuaren sestrari dagokionez. Fatxadetako bat lurraren kontra badago, altuerako eraikinaren oinplanotik irtenda, lokalak 15 metroko sakoneran soilik hartuko dira beheko solairutzat.

Behegaina: Erdisoto baten gainean zuzenean kokatutako solairua, kanpoko espaziotik sarbide zuzena duena eta zorua sarbidearekiko 1,20 metrotik gorako mailan duena.

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

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

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

Bizigarritasun-baldintzei dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan edo horiek ordezten dituzten araudietan adierazitakoa beteko da.

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

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

II. TITULUA

BESTE ERABILERA BATZUK DITUZTEN BEHEKO SOLAIRUETAN ETXEBIZITZA ERABILTZEKO BAIMENA

1. KAPITULUA. ETXEBIZITZA ERABILERARA ALDATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

4. artikulua. Eskatzaileen baldintzak.

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

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

5. artikulua. Etxebizitza berrien araubide juridikoa.

Oro har, ordenantza hau aplikatzetik sortzen diren etxebizitzak etxebizitza librearen erregimenari lotuta geratuko dira etengabe.

6. artikulua. Araubide pribatuei buruzko ohartarazpena.

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

Jabetza Horizontalaren uztailaren 21eko 49/1960 Legearen babesean eratutako jabeen erkidegoek erkidegoko elementuak

urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de cumplirse en más de un 60 % de su perímetro.

Planta baja: Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, y cuyo suelo se sitúa entre -0,80 y +1,20 con relación a la rasante del punto de acceso. Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

Entresuelo: Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m con relación al nivel de acceso.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

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

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

Artículo 4. Condiciones de las personas solicitantes.

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

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

Artículo 5. Régimen jurídico de las nuevas viviendas.

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

Artículo 6. Advertencia sobre regímenes de carácter privado.

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

Los regímenes sobre modificación de los distintos elementos de la comunidad que hayan sido regulados por las Comunidades

EK\CV GAO-I-2025-07621

aldatzeko arautu dituzten araubideek araubide juridiko-zibilari eragingo diote, eta ez araubide juridiko-administratibo eta urbanistikoari.

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

2. KAPITULUA. LOKALAREN BALDINTZA TEKNIKOAK ETXEBIZITZA-ERABILERA LIZENTZIARAKO

7. artikulua. Etxebizitzaren batez besteko tamaina eta gutxienekoa.

A taulan sartutako eraikinetan, egin daitezkeen esku-hartzeetan, lehendik zegoena baino etxebizitza gehiago izatea baimentzen da, betiere etxebizitzen batez besteko tamaina 85 m²(t) eraikitako azalera bada.

2019ko otsailaren 27a baino lehen lehen erabilerarako lizentzia zuten eraikinetan, batez besteko tamaina 70 m²(t) arte murriztu ahal izango da eraikitako azalera.

Gutxienez 37 m² erabilgarriko azalera ezartzen da, gehi bizitzeko kanpo-espazioa, 4 m² erabilgarrikoa, non 1,5m-ko zirkulu bat inskribatu ahal izango den horizontalki.

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

8. artikulua. Baldintza orokorrak eta bizigarritasun-baldintzak.

8.1. Kanpoko baldintza estetikoak eta diseinukoak:

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua eraikin osoaren konposiziora eta materialetara egokitzeko moduan ebatzi beharko da. Eraikin batean etxebizitza egokitzeko ondoz ondoko jarduketak egiten direnean, fatxaden tratamendua lehenik egin den obraren konposizio-ezaugarrietara egokituko da.

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

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

Debekatuta dago bide publikotik ikus daitezkeen aire girotuko aparatuak instalatzea.

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

8.2. Kontagailuak, instalazio-moduluak, postontziak eta saretak:

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

de Propietarios constituidas al amparo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, afectarán al régimen jurídico-civil y no al régimen jurídico-administrativo y urbanístico.

Las licencias y autorizaciones que se puedan otorgar en ejecución y cumplimiento de la Ordenanza no perjudicarán lo regulado por dichas normas internas, debiendo en cada caso el solicitante de la modificación de usos adecuarse a dicha regulación al momento de la ejecución de las autorizaciones de modificación de usos y autorización de obras, no existiendo responsabilidad alguna para el Ayuntamiento de 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 DEL LOCAL PARA LA LICENCIA DE USO DE VIVIENDA

Artículo 7. Tamaño promedio y mínimo de la vivienda.

En las edificaciones incluidas en la tabla A, se autoriza en las posibles intervenciones, la disposición de un número mayor de viviendas que el previamente existente, siempre y cuando el tamaño promedio de las viviendas sea 85 m²(t) de superficie construida.

En aquellas edificaciones que dispongan de licencia de primera utilización con anterioridad al 27 de febrero de 2019 el tamaño promedio podrá reducirse hasta 70 m²(t) de superficie construida.

Se establece una superficie de tamaño mínima de 37 m² útiles más espacio exterior vividero de 4 m² útiles en el que se pueda inscribir horizontalmente un circulo de 1,5m.

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

Artículo 8. Condiciones generales y de habitabilidad.

8.1. Condiciones estéticas y de diseño exterior:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio. Cuando en una edificación se lleven a cabo sucesivas actuaciones de acondicionamiento de vivienda, el tratamiento de las fachadas se acomodará a las características compositivas de la obra que se haya llevado en primer lugar.

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

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

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

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

8.2. Contadores, módulos de instalaciones, buzones y rejillas:

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

EK\CV GAO-I-2025-07621

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

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

8.3. Erabilera bateragarriak:

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

8.4. Etxebizitzaren eranskinak:

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

Aipaturiko zatiak (erdisotoko solairuan dagoen lokalaren zati bat, zuzeneko argiztapen naturalik edo etxebizitza-erabilerarako gutxieneko altuerarik ez duen solairuartea...) etxebizitza berriarekiko sarbide independentea izan beharko du, bai eraikineko eremu komunetatik, bai zuzenean kanpoko espaziotik, eta etxebizitza-erabilerako erabilera osagarrietarako (trastelekua) erabili ahal izango da, atxikitako eranskin gisa, edo hirigintza-plangintzan onartzen diren lotu gabeko beste erabilera batzuetarako.

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

8.5. Bizigarritasun-baldintzak:

Alderdi orokorrak.

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

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

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

Lokalak atariarekin muga egiten duenean, eta kokatuta dagoen eraikinak igogailurik ez duenean, aurreikusi beharko da lokalak har dezakeen espazioak ez duela eragotziko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak betetzea.

8.5.1. Segurtasun-baldintzak.

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

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

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

8.3. Usos compatibles:

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud, bien como las resultantes de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación al uso residencial deberá garantizarse y justificarse la insonorización de esa vivienda según lo previsto en la normativa vigente.

8.4. Anejos a la vivienda:

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

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

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

8.5. Condiciones de habitabilidad:

Aspectos generales.

Serán de aplicación los requisitos generales de habitabilidad exigidos en el anexo I del Decreto 80/2022 relativas a las condiciones mínimas de Habitabilidad de Viviendas y Alojamientos Dotacionales, o normativas que las sustituyan a la fecha de la solicitud de la licencia de cambio de uso. En todo caso se atenderá a los principios de las condiciones mínimas de habitabilidad.

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

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

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

8.5.1. Condiciones de seguridad.

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

EK\CV GAO-I-2025-07621

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

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

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

8.5.2. Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.

Erdisotoko solairuetan dauden lokaletan, egongela eta logelak altuera osoko kanpoaldera aireztatu eta argiztatzen dira fatxadaren bidez, fatxadaren altuera osotzat hartuta etxebizitzaren zoru eta sabai amaituen arteko barne-altuera librea, eta etxebizitzak kanpoko etxebizitzaren baldintzak betetzen dituela.

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

Etxebizitzek orientazio bikoitza izango dute. Lokalak fatxada bakarra badu, gutxienez 2,50 metroko altuera librea izan beharko du, espazio publikoaren sestraren gainetik kokatuta, eta gutxienez 6,00 metroko zabalera, fatxadan bi espazio bizigarri izan ditzan.

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

— Errekuntza-keak eta -gasak erauztea.

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

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

— Saneamendua.

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

Etxebizitza berrien hondakin-uren saneamendu-sarea eraikinean dagoenari konektatuko zaio, eta udal-sarera isuriko da lehendik dagoen hargunearen bidez.

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

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

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

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

8.5.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

En los locales situados en plantas semisótano el espacio para el estar y las habitaciones se ventilen e iluminen a través de fachada al exterior de altura completa, tomando como altura completa de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la vivienda, y la vivienda cumpla los requisitos de vivienda exterior.

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

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

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

— Extracción de humos y gases de combustión.

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

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

— Saneamiento.

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

La red de saneamiento de aguas residuales de las nuevas viviendas se conectará a la ya existente en el edificio, vertiendo a la red municipal a través de la acometida previamente existente.

En el caso en que el cumplimiento de dicha circunstancia no sea posible (cota insuficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de las nuevas viviendas que así lo requieran.

EK\CV GAO-I-2025-07621

— Iragazgaizteko, isolamendu termikoko eta intsonorizazioko baldintzak.

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

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

8.5.3. Sarbide eta irisgarritasun-baldintzak.

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

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

Ingurunea egokitu behar bada, baina hura aplikatzeak desbideratze handiak eragiten baditu proposatutako helburuei dagokienez, salbuespenez, baimendu ahal izango da egokitzea, aipatutako 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak» V. eranskineko 3. artikuluan eta «Lehendik dauden eraikinen irisgarritasun-baldintzen egokitzapen eraginkorra» DB-SUA/2 Xedapen Gehigarrian zehaztutako zehaztapenei jarraituz.

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

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

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

8.5.4. Espazio-baldintzak.

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

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

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

Azalera erabilgarrien baldintzak eta etxebizitzak osatzen dituzten piezen gutxieneko zabalera.

S sarbide-espazioa ≥ 1,6 m². Zirkulua ≥ 1,2 m-ko diametroa.

Zirkulazio-espazioak: zabalera ≥ 1 m/altuera 2,2 m.

Egongela, kanpoko espazioarekin: 3 x 3 m. S ≥ 13 m².

Kanpoko espaziorik gabe egoteko espazioa: S ≥ 21 m².

Kanpoko espazioa: S ≥ 4 m²/Zirkulua ≥ 1,5 m.

— Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

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

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

8.5.3. Condiciones de acceso y accesibilidad.

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

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

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

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

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

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

8.5.4. Condiciones espaciales.

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

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

Cuando no sea posible albergar el espacio exterior se incrementará el espacio de estar en 8 m².

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

Espacio de acceso S ≥ 1,6 m². Círculo ≥ 1,2 m diámetro.

Espacios circulación: Ancho ≥ 1 m / Altura 2,2 m.

Espacio estar con espacio exterior: 3 x 3 m. S ≥ 13 m².

Espacio estar sin espacio exterior: S ≥ 21 m².

Espacio exterior: S ≥ 4 m² / Círculo ≥ 1,5 m.

EK\CV GAO-I-2025-07621

Sukaldea: 2,2 x 2,2 m edo 3,1 x 1,6 m/S ≥ 7 m² // S ≥ 8 m² (garbiketa-ziklo integratuarekin).

Fronte bat: ≥ 1,6 m-ko zabalera // Bi fronte: ≥ 2,2 m-ko zabalera.

Garbitegia: S ≥ 2 m² // Fronte bat, >1,6 m-ko zabalera // Bi fronte, ≥ 2,2 m-ko zabalera.

Esekilekua: Lerro zabaldua > 5 m // Zabalera 1,5 m/Tartea 20 cm.

Gelak: 2,5 x 2,5 // S ≥ 10 m², S armairurik gabe ≥ 11,5 m², armairuekin.

3 logela, beste baldintza batzuk.

Komun nagusia: S ≥ 3,5 m².

Bigarren mailako komuna: S ≥ 2,5 m².

Biltegiratze-espazioak: 4 m³ -ko gela bakoitzeko.

3. KAPITULUA. ERABILERA ETXEBIZITZARA ALDATZEKO BAIMENA EMATEKO PROZEDURA

9. artikulua. Lokalen jabeen betebeharren zerrenda. Hirigintza-kargak.

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

Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza gisa.

Betebehar hori betetzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta ordenantza honen memoria osagarrian jasotako hurrengo apartatuetan ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Betebehar horiek betetzea behin betikoa izango da, eta ezingo dira berreskuratu erabilera jatorrizko egoerara itzultzen bada.

Ibarrako HAPOn ezarritako erabileren haztapen-koefizienteak aplikatuko dira.

10. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko prozedura.

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

1.— NANaren fotokopia.

2.— Lokalaren Jabetza Erregistroko ohar soil eguneratua, edo lokala erosteko eskritura publikoaren kopia.

3.— Egungo egoeraren, kanpoaldearen eta barrualdearen argazkiak.

4.— Teknikari eskudunak idatzi eta sinatutako oinarrizko proiektua, honako hauek jasotzen dituena:

Lokalaren egungo egoeraren deskribapena:

Azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-, erabilera- eta jardueraareetarako harguneak, eskaera egiten den unean, bai egokitu beharreko lokalarenak, bai lokal horrekiko mugakide horizontal eta bertikal diren lokalenak, eraiki gabeko espazioen titulartasun publiko edo pribatukoak, eta eraikinak bete beharreko babesaraubidea, hala badagokio.

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

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

Cocina: 2,2 x 2,2 m o 3,1 x 1,6 m / S ≥ 7 m² // S ≥ 8 m² (con ciclo de lavado integrado).

Un frente: anchura ≥1,6 m // Dos frentes: anchura ≥2,2 m.

Lavadero: S ≥ 2 m² // Un frente, anchura > 1,6 m // Dos frentes, anchura ≥ 2,2 m.

Tendedero: Línea tendido > 5 m // Ancho 1,5 m/Separación 20 cm.

Habitaciones: 2,5 x 2,5 // S ≥ 10 m² sin armario S ≥ 11,5 m² con armarios.

3 dormitorios, otras condiciones.

Aseo principal: S ≥ 3,5 m².

Aseo secundario: S ≥ 2,5 m².

Espacios almacenamiento: Por habitación 4m³.

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

Artículo 9. Relación de los deberes de las personas propietarias de los locales. Cargas urbanísticas.

Relación de los deberes de los/as propietarias/os de los locales de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Abonar al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El cumplimiento de ese deber se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en los siguientes apartados recogidos en la memoria complementaria 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.

Serán de aplicación los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el PGOU de Ibarra.

Artículo 10. Procedimiento de la autorización del uso de vivienda.

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

1.— Fotocopia de DNI.

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

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

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

Descripción del estado actual del local:

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

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

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

EK\CV GAO-I-2025-07621

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

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

Berariaz jaso beharko da etxebizitzak honako hauek izango dituela: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisak husteko sarea eta ur beltzak husteko sarea, kontsumo-puntuetarako energia elektrikoaren hornidura-sarea, ingurumena egokitzeko eta aireztatzeko sarea eta informazio- eta telekomunikazio-zerbitzuetarako barneko sarea, aplikatu beharreko araudi teknikoaren arabera.

5.— Planoak:

Kokapen-planoa, ulertzeko moduko eskalan egina, finkaren kokapena argi eta garbi adierazten duena, bide publikoei eta partikularrei erreferentzia eginez.

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

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

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

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

3. Lokalak eskatzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu udal organo eskudunak erabilera aldatzeko udal lizentzia emango du, eta erabaki horretan bertan adieraziko du etxebizitza-erabilera horren araubide juridikoa, jarduketari dagokion hirigintza-kargaren zenbatekoa eta hura ordaintzeko modua.

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

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

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

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

En caso de ser necesario, la memoria contendrá asimismo un anexo en el que se defina y justifique qué aspectos de las condiciones de habitabilidad reguladas en la presente Ordenanza y en el Decreto 80/2022 no es posible cumplir debido a la morfología y características del edificio que alberga el local objeto del cambio de uso. Dicho anexo, en caso necesario, contendrá la solicitud de exención a la que hace referencia el artículo 10 del citado Decreto, justificando a su vez el cumplimiento de las medidas sustitutorias o condiciones reguladas en la presente Ordenanza para tales casos.

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

5.— Planos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EK\CV GAO-I-2025-07621

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

11. artikulua. Obra-lizentziaren prozedura.

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

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

Obra-lizentziaren titularrak eskualdatu ahal izango du lokalaren jabetza eskualdatzen bada, eta Udalari formalki jakinaraziko dio hori. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta horrekin batera eskualdatuko dira etxebizitza-erabilerarako udal-baimenetik eratorritako eskubideak eta betebeharrak. Jakinarazpen hori transmisoreak eta eskuratzaileak sinatu beharko dute batera.

12. artikulua. Lehen erabilerako lizentzia.

Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da.

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

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

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

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

13. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Udalak lehen erabilerako lizentziak erregistratuko ditu etxebizitzen erroldan.

14. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

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

15. artikulua. Hiri-katastroari jakinaraztea.

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

5. 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.

Artículo 11. Procedimiento de la licencia de obras.

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

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

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

Artículo 12. Licencia de primera utilización.

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

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

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

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

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

Artículo 13. Registro de locales convertidos en vivienda.

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

Artículo 14. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 15. Comunicación a Catastro de Urbana.

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de vivienda en un espacio destinado originalmente a local terciario o similar, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

EK\CV GAO-I-2025-07621

Xedapen iragankorra.

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik aurkeztutako erabilera aldatzeko lizentzia-eskaerei orain arte indarrean zegoen ordenantza aplikatuko zaie.

Xedapen indargabetzailea.

Ordenantza hau indarrean sartzen denetik aurrera indargabetuta geratuko da «Ibarrako bizitegi-eremuetako beheko solairuetan dauden lokaletan erabilera berriak baimentzeko ordenantza». Ordenantza hori Udalbatzak onartu zuen 2014ko urriaren 30ean egindako bilkuran.

Azken xedapena.

Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost –15– egunera jarriko da indarrean.

I. ERANSKINA

A TAULA

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

— H.E. 1 - Emeterio Arrese - San Inazio.

San Inazio 13, 14, 15, 16.

Otarreaga 4, 7, 9, 11.

Apaterreka 1.

Emeterio Arrese 4, 9, 11.

1, 2 eta 3 atariak. PR1. 1.1 Gurutzeaga.

— H.E. 2 - Euskal Herria - Beheko Bide.

Idoiaga Plaza 5, 7, 9, 11, 13.

Euskal Herria 12, 12 A ataria 12A Idoiagarantz diren lokala.

Euskal Herria 24, Beheko bide alderantz eta iskinean den lokala.

Euskal Herria 25, 2.2 Elduaran Behekoa.

— H.E. 3 - Gaiarre - Argindegi.

Euskal herria 47.

— H.E. 5 - Uzturre - Eguzkialde.

Euskal Herria 52, 54, 60, 62.

Ibai gain 2, 4.

— H.E. 6 - Plaza - Azkue.

Arantzazu 2.

Disposición transitoria.

A las solicitudes de licencia de cambio de uso presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza les será de aplicación la ordenanza hasta ahora vigente.

Disposición derogatoria.

A partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza queda derogada «Ordenanza de autorización de nuevos usos en los locales situados en las plantas bajas de las zonas residenciales de Ibarra», aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada fecha 30 de octubre de 2014.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince –15– días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

ANEXO I

TABLA A

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

— A.U. 1 - Emeterio Arrese - San Inazio.

San Inazio 13, 14, 15, 16.

Otarreaga 4, 7, 9, 11.

Apaterreka 1.

Emeterio Arrese 4 ,9, 11.

Portales 1, 2 y 3. PR1. 1.1 Gurutzeaga.

— A.U. 2 - Euskal Herria - Beheko Bide.

Plaza Idoiaga 5, 7, 9, 11, 13.

Euskal Herria 12, Portal 12A locales en esquina hacia Idoiaga.

Euskal Herria 24, local esquina hacia Beheko bide.

Euskal Herria 25, 2.2 Elduaran Behekoa.

— A.U. 3 - Gaiarre - Argindegi.

Euskal herria 47.

— A.U. 5 - Uzturre - Eguzkialde.

Euskal Herria 52, 54, 60, 62.

Ibai gain 2, 4.

— A.U. 6 - Plaza - Azkue.

Arantzazu 2.

EK\CV GAO-I-2025-07621