

deritzen oharrak egin ahal ditzaten. Era berean, jakinarazten da espediente hori jendearen eskuera dagoela —hamabost laneguneko epean, Udaletxe bulegoetan, bulegoko orduetan—, eta, esandako epe horren barruan, hango Erregistro Orokorrean onartuko direla egiten diren erreklamazioak.

Lasarte-Oria, 2003ko irailaren 8a.—Alkatea.

(3933)

(9449)

MENDAROKO UDALA

HIA 36, Plan Partzialeko Sistema Jardueraren Aldaketa. Konpentsaziotik Kooperaziora, Behinbetiko Onarpena.

2003ko abuztuaren 4an 123/2003zkizko. Alkatezaren Ebazpenaren bidez, Mendaroko HIA36 Plan Partzialeko Sistema Jardueraren Aldaketari Konpentsaziotik Kooperazioa behinbetiko onarpena eman zaio.

Hirigintz Planeamenduko Erregelamenduaren 141.4 artikulua agintzen duenaren arabera, publikoari aditzera ematen zaio, beharrezko ondorioak eduki ditzan.

Mendaro, 2003ko abuztuaren 4a.—Estibaliz González Larrañaga, Alkatesa.

(1020)

(9452)

Mendaroko 36 HIAko, Lur Zatitze Proiektua

2003ko abuztuaren 5ean Alkatezaren Ebazpen baten bidez, Mendaroko 36 Hirigintzako Iharduketa Arearen Lur-Zatitze Proiektuari behinbetiko onarpena eman zaio.

Hirigintz Kudeaketako Erregelamenduaren 111.1 artikulua agintzen duenaren arabera, publikoari aditzera ematen zaio, beharrezko ondorioak eduki ditzan.

Mendaro, 2003ko abuztuaren 5a.—Estibaliz González Larrañaga, Alkatesa.

(1024)

(9453)

OÑATIKO UDALA

Iragarkia

Oñatiko Udalak, 2003ko uztailaren 29an egindako bileran Udal Plenoak ahobatez, ondorengo akordioa hartu zuen:

«Hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatueta lokalak erabilera etxebizitzatara aldatzeko diren jardunak arautzeko Udala Ordenantza» behin betiko izaeraz onartzea.

2003ko martxoaren 27an egin zen bileran, Udal Plenoak ahobatez hasiera bateko izaeraz onartu zuen aipatu ordenantza, 2003ko apirilaren 23ko datuz Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN zein Udala Iragarki Taulan akordioa argitaratu zela. Hau dela eta, jendeagiriaren egon den 30 eguneko epean inolako jazarpen idatzirik jaso ez denez, eta Toki Erregimeneko legearen 49. artikuluen arabera, Udala Plenoak ahobatez aipatu Ordenantza behin betiko izaeraz onartzea erabaki du, bere testu

tinentes, significándole que el expediente en cuestión se halla de manifiesto al público, por el término de quince días hábiles, en las Oficinas del Ayuntamiento, durante horas de oficina, y que durante el mismo plazo se admitirán en el Registro General del mismo, las reclamaciones que pudieran formularse.

Lasarte-Oria, a 8 de setiembre de 2003.—El Alcalde.

(3933)

(9449)

AYUNTAMIENTO DE MENDARO

Aprobación Definitiva del Cambio del Sistema de Actuación en el Plan Parcial del AIU 36. de Compensación a Cooperación.

Por Resolución de Alcaldía n.º 123/2003 de 4 de agosto de 2003, se ha aprobado definitivamente el Cambio del Sistema de Actuación en el Plan Parcial del AIU 36 de Mendaro de Compensación a Cooperación.

Lo que se hace público para la efectividad del mismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 141.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Mendaro, a 4 de agosto de 2003.—La Alcaldesa, Estibaliz González Larrañaga.

(1020)

(9452)

Proyecto de Reparcelación del AIU 36 de Mendaro

Por Resolución de Alcaldía de 5 de agosto de 2003, se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención Urbanística 36 de Mendaro.

Lo que se hace público para la efectividad del mismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 111.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Mendaro, a 5 de agosto de 2003.—La Alcaldesa, Estibaliz González Larrañaga.

(1024)

(9453)

AYUNTAMIENTO DE OÑATI

Anuncio

Por acuerdo Plenario de fecha 29 de julio de 2003, el Pleno Municipal por unanimidad adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobación con carácter definitivo de la «Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano».

Una vez aprobada inicialmente la mencionada ordenanza en sesión plenaria celebrada el 27 de marzo de 2003, y habiendo sido publicado en el Boltetín Oficial de Gipuzkoa de fecha 23 de abril de 2003 y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y visto que en el periodo de 30 días de exposición pública no se ha recibido sugerencia o alegación alguna, el Pleno Municipal acuerda por unanimidad y conforme al artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local la aprobación de la ordenanza, que

osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo egunetik kontatzen hasita indarrean sartu dela adieraziz (Erregimen Lokalari buruzko oinarrien Lege Erregulatzailaren 70.2 artikulua).

Oñati, 2003ko irailaren 3a.—Alkatea.

(1857)

(9485)

Udal Ordenantza, hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko.

ZIOAK AZALTZEA

Oñatin agerikoa da oso txikia dela etxebizitzaren eskaintza, eta beste faktore batzuei gehituz, etxebizitzak larregi garestitzea ekarri du horrek guztiak, eta horren ondorioz batzutan zaila da etxebizitza bat erostea.

Botere publikoak beharturik daude, ahal den neurrian, behar diren ahaleginak egitera, oraingo euskal gizarteari dagokion bizi kalitate estandarren eragingarritasun baldintzak bermatzeko herritarrei.

Egia da bestalde, lehen aipatu den eskaintza eskasaren kausetako bat, Oñatiren kasuan nahiz Gipuzkoako udalerrri gehien kasuan, lurraldearen beraren morfologian dagoela, eta horrek dakarrela eraikitzeke lurzoru egokiaren gabezia. Hemen oso mugaturik dago lurzoru, eta horregatik oso preziatua da. Beharrian hainbat direnez, hau da, bizitegia, jarduera ekonomikoak, ahalik eta gehien errazionalizatu behar da lurzorua-aren antolamendua, lurzoru-eskari guztien artean oreka bermatzeko.

Planeamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspenean, gaurko egunean Aurrekinaren igarobidean, bizitzeko erabilera duten eremu berriak jasotzen dira, eta hura garatzeak etxebizitza berrien eskaintza ekarriko du, baina denok dakigu zaila dela berehala betetzea hirigintza plan batek pentsatutakoa, lehen aipatu den berehalako beharrian horri erantzuteko.

Bestalde, Oñatin eraikitako ondarean merkataritza lokal ugari dago, horretan aritzeko leku ezegokietan daudelako, hutsik direnak eta egoera berean jarraitzeko traza guztia dutenak.

Azken egunotan hainbat eskaera puntual aurkeztu dute Udala honetan, merkataritza lokalak etxebizitza moduan egokitzeke. Arau Subsidiarioetako Hirigintzako Arauen 90.9 artikulua ontzat ematen du beheko oinetako lokaletan etxebizitza usaera baldintzapean. Nolanahi ere, aipatu artikulua definizio ezak, eskuhartze horiek arautzeko beharra planteatu du, ematen diren lizentziak irizpide objektiboetan oinarrituta eman daitezkeen Lehena azaldu diren arrazoiei erantzuteko, udal honek pentsatu du lokalak etxebizitzara lokal erabilera aldatzeko bide horrek etxebizitzaren kopurua handitu dezakeela, lurzoru berria kolonizatzeke beharrik izan gabe. Lehendik finkaturik dagoen eraikin ondarean ezarri beharreko erabilera errealtatearen eskakizunetara modurik egokienean errazionalizatzea izango litzateke. Horrela, gainera, irteera emango litzateke erabili gabeko lokal horiei, izan ere, orain dauden eraikuntzetan espazioak hartzen dituzte.

Mekanismo honek lagundu egin badezake ere, neurri baten, udalerrian etxebizitza-eskaintzaren gabezia samurtzen, udalak zaindu egin beharko du, gauza guztien gainetik, hortik ateratzen diren etxebizitzek izan dezaten gaurko egunean erabilera horretarako eskatzen diren baldintza guztiak (higienekoak, bizitzeko

entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Oñati, a 3 de setiembre de 2003.—El Alcalde.

(1857)

(9485)

Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es notoria en Oñati la escasez de la oferta de vivienda, lo que añadido a otros factores ha motivado el excesivo encarecimiento, de dicho bien, resultando en ocasiones difícil la adquisición una vivienda por los ciudadanos.

Los poderes públicos tienen la obligación de llevar a cabo, en la medida de lo posible, las acciones necesarias para garantizar a los ciudadanos las condiciones de efectividad del estándar de calidad de vida que corresponde a la sociedad vasca actual.

Bien es cierto que una de las causas de la limitación de la oferta anteriormente referida se encuentra, tanto en el caso de Oñati como en el de la mayoría de los Municipios de Gipuzkoa, en la morfología del propio territorio, que desemboca en la escasez de suelo apto para ser edificado. El suelo es aquí un bien limitado, y por ello preciado. Siendo las necesidades diversas -residencia, actividades económicas - es preciso racionalizar al máximo la ordenación del suelo, al objeto de garantizar el equilibrio entre todas las demandas de suelo.

En el documento Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente en fase de Avance, se contemplan nuevos ámbitos con uso residencial, cuyo desarrollo acarreará la oferta de nuevas viviendas, pero de todos es sabido que el cumplimiento de las previsiones de un Plan urbanístico carecen de la inmediatez suficiente para dar respuesta a una necesidad inminente como la arriba referida.

Por otro lado, nos encontramos con que en el patrimonio edificado de Oñati existe un amplio parque de locales comerciales que por encontrarse en ubicaciones no adecuados al destino comercial, se encuentran vacíos y con una clara vocación de continuar en la misma situación.

En las últimas fechas se han presentado ante el Ayuntamiento algunas solicitudes puntuales para habilitar como vivienda locales comerciales. El artículo 90.9 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento permiten el uso de vivienda en planta baja con condiciones. Sin embargo la indeterminación del citado artículo, ha planteado la necesidad de normativizar dichas intervenciones, de modo que las licencias que se concedan se basen en criterios objetivos. Atendiendo a las razones anteriormente expuestas, se ha considerado que dicha vía de cambio de uso de local a vivienda puede generar un aumento del número de viviendas sin necesidad de colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría además salida a esos locales inutilizados, que por su parte ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes.

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el Municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con las todas condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compa-

egokitasunekoak, erabilera bateragarritasunekoak, e.a.). Horregatik, erabilera aldatzeko baimen eskaerak banan-banan aztertuko dira, teknikariak egingo du txostena hartaz, eta arrazoi turik baimena emango zaie ala ez, proposatu den moduko erabilera jartzeko gaitasuna duen ala ez ikusita.

1. art. Helburua.

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

2. art. Aplikazio eremua.

Hirilur sailkatutako lurzuaren bizitegi eremu finkatuetan dauden bizitegi eraikuntzetako lokaletan bakarrik aldatu daiteke Ordenantza honetan arautzen den erabilera, 1. eranskinean agertzen diren lokaletan izan ezik.

Ordenantza honen ondorioetarako, eremu finkatutzat jotzen dira xehekapen planeamenduko agiria onarturik dutenak, kudeatzeko tresna onarturik eta gauzaturik dutenak eta urbanizazio obrak eginda dituztenak.

3. art. Erabilera aldatzeko, lokalak izan behar dituen baldintzak.

1. Bizigaitasuneko baldintzak.

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

1.— Aplikazio eremua:

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

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

Gutxieneke etxebizitza hauek osatzen dute, sukaldeak, egonleku-sukaldeak, biko logela batek eta bainu gelak, gutxienez konketa, komuneko taza eta dutxarekin. Sukalde eta egongela-jantokiaren gelak gela bakar batean batu daitezke, egonleku-sukalde-jantoki izenekoa.

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

Gutxieneke etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da izango 40 m²-koa baino txikiagoa. Edonola ere, eraikineko etxebizitzaren azalera erabilgarriaren batz bestekoa ez da izango 65 m² baino gutxiagokoa.

3.— Etxebizitzak osatzen dituzten gelen gutxieneke azalera eta zabaleraren baldintzak:

Baldintza hauek beteko dituzte etxebizitzak osatzen dituzten gelek:

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

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

c) Egonlekua-sukaldea-jantokia: 20 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

tibilidad de usos etc). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente puntualmente, y autorizadas o no motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

Art. 1. Objeto.

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

Art. 2. Ambito de aplicación.

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales sitas en ámbitos residenciales consolidados del Suelo clasificado como Urbano, excepto en los que figuran en el Anexo I.

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 ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

Art. 3. Condiciones del local para el cambio de uso.

1. Condiciones de habitabilidad.

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

1.— Ambito de aplicación:

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

2.— Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

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

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m. cuadrados. En todo caso, la superficie útil media de las viviendas existentes en el edificio no será menor de 65 m².

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

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

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

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

c) Estancia-cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 20 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

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

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

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

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

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

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

4.— Gelen gutxienezko altura libre:

Gutxienezko altura libre etxebizitzaren geletan 2,50 m-koa izango da. Altura hori 2,30 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoreetan, atarteetan, armairu geletan, trastelekuetan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

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

5.— Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

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

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

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

6.— Etxebizitzetan gelen argiztapen eta aireztatze baldintzak.

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.— Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

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

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

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

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

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

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

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

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

Etxebizitza edo apartamendu guztiak beharko dute sukaldeko lurrunaren aterabidea, teilatura edo eraikinaren goiko aldera irtengo duena.

Ur beroa eta kalefakzioa gas bidezkoa bada, errekontzatic datorren kea ateratzeko beste hodi bat izan beharko da teilaturainokoa.

7.— Intimitatea garantizatzeko baldintzak:

Orokorrean, eta derrigorrez estantzia-gunean, etxebizitzaren zoritik metrobeteko (m.1,00) altuerara jarriko dira leihoak, baina kaleko zoruaren arrasetik gutxienez 1,60 m-ko distantziara, zeinak etxebizitzaren barne kotaren berdina edo gutxiagokoa izan beharko duen 0,60 m.

Logela, sukalde, bainugela gunean, eta estantzia gunetik kanpo orokorrean, etxebizitzaren zoritik metrobetara (m. 1,00) baino gehiagora jarri ahal izango dira, hor ere, kaleko zoruaren arrasetik gutxienez 1,60 m-ko distantzia garantizatuz.

8.— Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen denera egongo da. (Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Kontseilariaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantza onartzen duena. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* 249 zkia, 2002/12/30ekoa).

2. Inguruko erabilerak.

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

3. Lokaleko sarbidea.

Azkenik, etxebizitza bihurtu nahi diren lokalek sarbide bat izango dute eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik, hau da, ez dute zuzeneko sarbiderik izango bide publikotik, sarbidea 2,50 m.ko gutxieneko zabalera duen kanpoko espazio pribatu batetik (lorategia edo antzekoa) egiten ez bada behinik behin, kasu horretan kaletik zuzenean sartu ahal izango baita.

4. Soto edo erdisotoko lokalak.

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

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

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

4. art. Erabilera aldatzeko prozedura.

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

Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina, con salida a la cubierta o parte superior del edificio.

Si la producción de agua caliente y calefacción es mediante calentador de gas, deberá existir otro conducto de extracción de humos procedentes de la combustión hasta la cubierta.

7.— Condiciones para garantizar la intimidad:

Con carácter general y obligatoriamente en la zona de estancia, las ventanas se situarán a una altura de 1,00 m desde el suelo de la vivienda, pero de modo que se garantice una distancia mínima de 1,60 m desde la rasante del suelo público exterior en la zona de ventanas, que deberá estar a una cota igual o inferior a 0,60 m en relación con la cota interior de la vivienda.

En las zonas de dormitorio, cocina, cuarto de baño y en general fuera de la zona de estancia, las ventanas podrán situarse a una altura superior a 1,00 m desde el suelo de la vivienda, con un límite máximo de 1,60 m, de modo que se garantice asimismo una distancia mínima de 1,60 m desde la rasante del suelo público exterior.

8.— Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria. (Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial. *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 249 de 30/12/2002).

2. Usos circundantes.

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

3. Acceso al local.

Por último, los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio, es decir, no podrán tener acceso directo desde la vía pública, excepto en el caso de que el acceso se produzca de un espacio exterior de propiedad privada (jardín o similar) de una anchura mínima de 2,50 m, en cuyo caso podrá accederse directamente desde el exterior.

4. Locales en sótano o semisótano.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano, y aquellos que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso.

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

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

Art. 4. Procedimiento para el cambio de uso.

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

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

3. Etxebizitza bat jartzeko eskatzen diren baldintzak lokalak betetzen dituen edo ez ikusirik, baimen hori ematea edo ez erabakiko du Udalak.

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

5. Etxebizitza egokitzeko obra lizentzia lortzeko, dagion Proiektu Teknikoa aurkeztu behar du interesdunak.

Udal lizentzia eman zaionetik urtebeteko epean, bukaturik egon behar du obrak, lehenengoz erabiltzeko lizentzia lorturik eta etxebizitzan bizitzen jarrita.

6. Etxebizitza lehenengoz erabiltzeko lizentzia emanda-koan eta etxebizitzan benetan norbait bizi dela egiaztatutakoan egingo dira erabilera aldaketa gauzatzeko behin betiko ziurtagiriak.

5. art. *Tasak eta zergak.*

Merkataritza lokalak etxebizitzara aldatzeko lanei, obra baimenak emateagatiko indarrean dauden udal-tasak eta zergak aplikatuko zaizkie.

Hala ere, minusbaliatuentzako etxebizitzak prestatzeko lanek %50eko hobaria izando dute aipatu tasa eta zergak ordaintzerakoan

6. art. *Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.*

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

7. art. *Ziurtagiriak ematea.*

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

8. art. *Katastroari adieraztea.*

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

9. art. *Ordenantzaren aplikazioa iraungitzea*

Ordenantza honen aplikazioa baliorik gabe geratuko da, indarrean sartu eta handik bi urteko epea igaro ondoren, edo eta Planeamendurako Arau Subsidiarioen Berrazterketa indarrean jarri ostean, eta edozelan ere, Udalak berrogeigarren usara-aldaketa egiteko baimena ematean. Orduan, etxebizitzaren gaiarekin lotutako gorabeherak aztertuko ditu udalak, eta, lokalean erabilera aldaketen esperientzia baloratu ostean, Ordenantzaren aplikazioaz jarraitu edo ez erabakiko du.

1. ERANSKINA

Ondorengo kaleetara fatxada duten lokalak:

- Foruen Enparantza.
- Kale Barria.
- Atzeko Kalea.
- Kale Zaharra (1etik 29ra eta 2tik 50era).

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

3. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá la concesión o no de dicha autorización.

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

5. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la autorización municipal.

6. Las certificaciones definitivas de la materialización del cambio de uso serán expedidas una vez sea concedida la licencia de primera ocupación de la vivienda y comprobada que la misma se encuentra efectivamente habitada.

Art. 5. *Tasas e impuestos.*

Las obras de habilitación de locales comerciales para uso de vivienda estarán sujetas al abono de las tasas e impuestos municipales vigentes para la concesión de licencias de obra.

No obstante, las obras de habilitación de viviendas para minusválidos tendrán una bonificación del 50% en el abono de dichas tasas e impuestos.

Art. 6. *Registro de locales convertidos a vivienda.*

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

Art. 7. *Emisión de certificaciones.*

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

Art. 8. *Comunicación al catastro.*

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

Art. 9. *Suspensión de la aplicación de la ordenanza.*

La aplicación de la presente Ordenanza quedará suspendida una vez transcurrido el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor, o a la entrada en vigor de la Revisión de la Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en todo caso cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de cambio de uso número cuarenta. En este momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con el tema de la vivienda, y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá la continuación o no con la aplicación de la Ordenanza.

ANEXO 1

Locales con fachadas colindantes a:

- Foruen Enparantza.
- Kale Barria.
- Atzeko Kalea.
- Kale Zaharra (Numeros 1 a 29 y 2 a 50).