

ANEXO 2 /ERANSKINA

UDAL ORDENANTZA, HIRI LURZORUKO BIZITEGI EREMU FINKATUETAN LOKALEN ERABILERA ETXEBIZITZARA ALDATZEKO DIREN JARDUNAK ARAUTZEKO.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES AL CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA EN AMBITOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO.

Zioen azalpena:

Botere publikoak beharturik daude, ahal den neurrian, egin beharrekoak egitera, oraingo euskal gizarteari dagokion bizi kalitateko estandarraren eragingarritasun baldintzak bermatzeko herritarrei.

Egia da ere etxebizitza bat eskuratzeko posibilitatea mugatzen duten kausetako bat horien prezioa dela. Beste alde batetik, lurzorua oso mugatuta dagoen ondasuna izanik, arrazionalizatu egin behar da ahalik eta gehien berorren antolamendua, gizarteko sektore batzuen etxebizitzarako irispidea bermatzeko.

Bestalde, Etxebarriko eraikin ondarean merkataritza lokal ugari dago, merkataritzan aritzeko leku ezegokietan daudelako, hutsik direnak eta egoera berean jarraitzeko traza guztia dutenak.

Aspaldion hainbat ekimen aurkeztu izan da Udaletxean, merkataritza lokalak etxebizitza moduan egokitzeko. Horiek ekimenok eskuhartze hori arautu beharra planteatzen diote Udalari. Azaldutako arrazoiei erantzuteko, udal honek pentsatu du lokalak etxebizitza bihurtzeko bide horrek etxebizitzen kopurua handitu dezakeela, lurzoru berria kolonizatzeke beharrik izan gabe. Lehendik finkaturik dagoen eraikin ondarean ezarri beharreko erabilerak errealitatearen eskakizunetara modurik egokienean arrazionalizatzea izango

Exposición de motivos.

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 posibilidad de acceso de vivienda se encuentra en el precio de la misma. Por otra parte, teniendo en cuenta que el suelo es un bien limitado, es preciso racionalizar al máximo la ordenación del suelo, al objeto de dar una solución al problema de acceso a la vivienda para determinados sectores de la sociedad.

Así mismo, nos encontramos con que en el patrimonio edificado de Etxebarria existe un amplio parque de locales comerciales que por encontrarse en ubicaciones no adecuadas al destino comercial, se hallan vacíos y con una clara tendencia a continuar en la misma situación.

Últimamente se han recibido iniciativas en el Ayuntamiento para habilitar como viviendas locales comerciales. Dichas iniciativas plantean al Ayuntamiento la necesidad de normativizar la intervención en el suelo. Atendiendo a las razones comentadas se ha considerado que dicha vía de cambio de uso de local a vivienda puede generar un aumento del número de viviendas sin 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

litzateke. Horrela, gainera, irteera emango litzaieke erabili gabeko lokal horiei, izan ere, orain daguden eraikuntzetan espazioak hartzen dituztenak.

Udalak zaindu egin beharko du, gauza guztien gaintetik, hortik ateratzen diren etxebizitzek izan dezaten gaurko egunean erabilera horretarako eskatzen diren baldintza guztiak (higienekoak, bizitzeko egokitasunekoak, erabilera bateragarritasunekoak, e.a.). Horregatik, erabilera aldatzeko baimen eskaerak banan-banan aztertuko dira, teknikariak egingo du txostena hartaz, eta baimena emango zaie edo ez arrazoiturik, proposatu den moduko erabilera jartzeko gaitasuna duen edo ez ikusita.

Erabilera aldaketa horrekin batera gerta daiteke bizitegiaren balioa gehitzea. Halako kasuetan, indarrean dagoen hirigintza legeriak xedatzen duenaren arabera (apirilaren 25eko 3/97 Euskal Legea, apirilaren 20ko 11/98 Euskal Legeak aldatua), erabilera aldaketak sortutako plusbalia edo gainbalioan parte hartzea egokituko zaio Udalari. Interesdun bakoitzarekin banaka sinatutako hirigintza hitzarmenetan zehaztuko da parte hartze hori.

1. artikulua. Helburua.

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

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Hirilur sailkatutako lurzoruaen bizitegi eremu funkatuetatako bizitegi eraikuntzetan dauden lokaletan bakarrik aldatu daiteke ordenantza honetan arautzen den erabilera.

Ordenantza honen ondorioetarako, eremu funkatutzat jotzen dira xehekapen

daría además salida a esos locales inutilizados que por su parte ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes.

el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad 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.

Dicho cambio de uso puede llevar aparejado un incremento de valor del habitáculo. En estos casos, de conformidad a lo dispuesto por la legislación urbanística en vigor (Ley Vasca 3/97, de 25 de abril, modificada por la Ley Vasca 11/98, de 20 de abril), al Ayuntamiento corresponderá participar en la plusvalía generada por el cambio de uso. Dicha participación será concretada en los convenios urbanísticos que a tal efecto se suscribirán individualizadamente con cada interesado.

Artículo 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.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales consolidados del Suelo clasificado como Urbano.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran ámbitos consolidados aquellos

planeamenduko agiria onarturik dutenak, kudeatzeko tresna onarturik eta gauzaturik dutenak eta urbanizazio obrak eginda dituztenak.

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

1.- Bizigaitasuneko baldintzak.

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

1) Aplikazio eremua:

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

2) Gutxienez etxebizitzak behar duen azalera erabilgarria eta programatua:

Gutxieneko etxebizitza hauexek osatzen dute, sukaldea, egonleku-sukaldea, biko logela eta bainu gela, gutxienez konketa, komuneko taza eta dutxarekin. Sukalde eta egongela-jantokia gela bakar batean batu daitezke, egonleku-sukalde-jantoki izenekoa.

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

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da izango 40 m²koa

que tengan aprobado el documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión, y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

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

1. Condiciones de habitabilidad.

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

1) Ambito de aplicación:

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

2) Superficie útil y programada de vivienda mínima.

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

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 metros cuadrados.

baino txikiagoa.

3) *Etxebizitzak osatzen dituzten gelen gutxieneko azalera eta zabalerearen 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 metroko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

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

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

d) Logela bikoitza: 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 metrokoa baino txikiagoa izango.

f) Bainugela: gutxienez 2,50 metro karratuko azalera erabilgarria izango du eta, kasu guztietan, konketa, komunkeko taza eta dutxa izango ditu.

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

h) Atartea: gutxienez 1,10 metroko zabalera izan behar du.

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 metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 metros de diámetro.

b) Cocina: tendrá una superficie útil no menor de 6 metros y un ancho no menor de 1,60 metros.

c) Estancia-cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 16 metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 metros de diámetro.

d) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor de 10 metros cuadrados, con un ancho no menor de 2,50 metros.

e) Dormitorio individual: tendrá una superficie útil no menor de 6 metros cuadrados, con un ancho no menor de 2 metros.

f) Baño: tendrá una superficie mínima útil de 2,50 metros cuadrados 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 en superficie no menor de 1,3 metros cuadrados.

h) Vestíbulo: deberá tener un ancho mínimo de 1,10 metros.

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

4. *Gelen gutxieneko altuera libre:*

Gutxieneko altuera libre etxebizitzetan getan 2,50 metrokoa izango da. Altuera hori 2,30 metrora murriztu ahal izango da komunetan, bainugeletan, korridoretan, atarteetan, armairu eta trasteleketan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

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

Teilapeko espazioetan, altuera libre gutxienez 2,50 metrokoa dutenak hartuko dira bizitzeko gelatzat, gelaren azalera erabilgarri osoaren % 60rena behintzat, eta lekurik baxuenean 1,90 metrora murriztu ahal izango da gutxienez.

5. *Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:*

Etxebizitzara ezingo da sartu bainugelatik, logeletatik, jantzigelatik, trasteleku edo antzekoetatik; kokatuta dagoen eraikinaren komunikazio elementuetatik baizik.

Atartetik, korridoretik eta egonlektutik bakarrik sartu ahal izango da logela

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

4) *Altura libre mínima de las piezas:*

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

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

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

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

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

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el

bakoitzera, eta inoiz ezingo da sartu sukaldetik edota beste logela batetik.

Atartetik edo korridoretik sartuko da bainugelan. Bainugela bat baino gehiago izanez gero etxebizitzak, nahikoa izango da horietako batera atartetik edo korridoretik sartzea, eta gainerakoak logeletan egon ahal izango dira, eta handik sartu ahal izango da bainugelara zuzenezuzenean.

6. *Etxebizitzetan gelen argiztapen eta aireztatze baldintzak.*

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

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

Komunak eta bainugelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, tarte irekiak izan behar dituzte zuzenean kanpora irekita edo argi edo aireztatze patioetara, eta aireztatzearen gutxieneko azalera 0,30 m²-koa izango da, eta onartu egingo dira, haien ordez, NTE-ISV "Osasungarrietako Instalazioak:

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, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menos de 1 metro cuadrados. 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 patio de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0.30 metros cuadrados, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que

Aireztatzea" Teknologia Araua betetzen duen eroanbidezko aireztatze sistemak, edo aireztatze bortxatu bidez baliabide-mekanikoak, eta bermatuko dute gutxienez orduko 30 m²-ko emaria ateratzea.

7. Ordezko aplikazio araudia.

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

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, ahal dela eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik. Salbuespenez bide publikotik ere bai, beti ere udaleko teknikarien irizpidea aldekoa bada.

4. Soto edo erdisotoko lokalak.

Ordenantza honetako aplikazio eremutik kanpo geratzen dira, eta hortaz etxebizitza bihurtzeko aukeratik,

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 metros cúbicos por hora.

7. *Normativa de aplicación subsidiaria:*

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

2. Usos circundantes.

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

3. Acceso al local.

Por último, los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar preferentemente con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio. Excepcionalmente desde la vía pública, en este último caso siempre que se considere adecuado a criterio de los técnicos municipales.

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 originariamente presenten

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 behereneko solairutik behera 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. artikulua. Erabilera aldatzeko prozedura.

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

2. Eskariari erantsita lokalarentzako proposatutako distribuzioaren krokisa aurkeztuko da Udaletxean, 3. artikuluan adierazitako irizpideak betetzen dituelako txosten justifikagarriarekin batera.

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

4. Hitzarmen baten bidez gauzatuko da erabilera aldaketa, interesdunak eta Udalak sinatuko dutena, eta hitzarmenean jasoko dira hirigintza kargak.

5. Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten eskubideen kalterik gabe eta esku

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.

Artículo 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. Se presentará en el Ayuntamiento, adjunto a la solicitud, un croquis de la distribución propuesta para el local acompañado de una memoria justificativa del cumplimiento de los criterios expuestos en el artículo 3.

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

4. El cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas correspondientes a dicha actuación.

5. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de la

hartzearen ondorioz jabetza horizontalean titulua aldatzearen kalterik gabe.

6. Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute, hitzarmen hori sinatzen duten unean. Edozelan ere, etxebizitza egokitzeko obra lizentzia lortzeko, dagokion proiektu teknikoa aurkeztu behar du interesdunak. Hitzarmena sinatu eta handik urtebeteko epean, obrak bukatuta egon behar du eta lehenengoz erabiltzeko lizentzia lortuta, eta norbaitek bizi behar du etxebizitzan. Aurreko epe hori bete ezean, erabilera aldatzeko hartutako eskubidea galduko du interesdunak, eta penalizazio moduan, hirigintza kargen truke ordaindutako zenbatekoaren % 50 bakarrik itzuliko zaio.

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

5. artikulua. Hirigintzak kargak.

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

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

propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

6. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del referido convenio. Ello no obstante, para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente proyecto técnico. La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la firma del convenio. En caso de incumplimiento de los anterior, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50 % del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

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

Artículo 5. Cargas urbanísticas.

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

Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción aproximada de 18 metros cuadrados por vivienda, se abonará en concepto de cargas

Udalak eros dezan lurzoru hori.

Espazio ireki-berdegunearen m² bakoitzaren balioa 70 euroan finkatuko da, eta urtero eguneratuko da (KPI) Kontsumorako Prezioen Indizeak dituen aldaketen arabera.

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

6. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Erregistro bat sortuko du Udalak, eta han jasoko ditu baimentzen dituen erabilera aldaketa guztiak.

7. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

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

8. artikulua. Katastroari adieraztea.

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

9. artikulua. Ordenantzaren aplikazioa iraungitzea.

Ordenantza honen aplikazioa baliorik gabe geratuko da, indarrean sartu eta handik hiru urteko epea igaro eta gero, eta edozelan ere, Udalak **hogeigarren** erabilera aldaketa baimentzen duenean. Orduan, etxebizitzaren gaiarekin lotutako gorabeherak aztertuko ditu udalak eta, lokalen erabilera aldaketen esperientzia baloratu ostean, Ordenantzaren aplikazioaz jarraitu edo ez erabakiko du.

urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada metro cuadrado de espacio libre-zona verde se fija en la cantidad de 70 euros y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

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

Artículo 6. Registro de locales convertidos a vivienda.

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

Artículo 7. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 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 Bizkaia a los efectos oportunos.

Artículo 9. Suspensión de la aplicación de la ordenanza.

La aplicación de la presente ordenanza quedará suspendida una vez transcurrido el plazo de tres años a partir de su entrada en vigor, y en todo caso, cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de cambio de uso número **veinte** 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.

