

b) Aurrekoetako beharrekoak: administrazio klausulen agirian adierazitakoak.

c) Non aurrekoetako:

- 1.- Erakunde: Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorra.
- 2.- Helbidea: Probintzia plaza, 5 - beheko solairua.
- 3.- Herria eta posta kodea: 01001, Vitoria-Gasteiz.
- d) Lizitatzaleak eskaintzari eutsi behar dion epea: esleitu arte.

e) Aldaera: ez

9.- Eskaintzak irekitzea.

Proposamenak aurrekoetako epea bukatu eta hirugarren egun baliodean, 10:00etan, Aldundiaren Jauregian (C gutun azala).

A gutun azalari dagokionez, lizitatzale guztiei jakinaraziko die kontratazio mahaik, gutun azalak non eta noiz irekiko diren.

10.- Beste zenbait argibide.

Administrazio klausulen agirian adierazitakoak.

11.- Iragarpen gastuak.

Esleipendunak ordainduko ditu.

12.- Iragarkia Europako Erkidegoetako Aldizkari Ofizialera bidalitako eguna.

Ez dagokio.

Vitoria-Gasteiz, 2009ko uztailaren 6a.– Ingurumen Saileko Foru Diputatua, MIKEL MINTEGI AREITIOAURTENA.

b) Documentación a presentar: La que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas

c) Lugar de presentación:

1ª Entidad: Registro General de la Diputación Foral de Álava.

2ª Domicilio: Plaza Provincia nº 5-planta baja.

3ª Localidad y código postal: 01001 Vitoria-Gasteiz

d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Hasta la adjudicación.

e) Admisión de variantes: No.

9.- Apertura de ofertas.

Al tercer día hábil siguiente a la finalización del plazo para la presentación de proposiciones a las 10 h. en la Casa Palacio (sobre C).

Respecto al sobre A la mesa de contratación notificará a todos los licitadores el lugar, fecha y hora de apertura.

10.- Otras Informaciones.

Ver pliego de cláusulas Administrativas.

11.- Gastos de anuncios.

Serán de cuenta del adjudicatario.

12.- Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de las Comunidades Europeas.

No procede en este caso.

Vitoria-Gasteiz, a 6 de julio de 2009.– El Diputado Foral de Medio Ambiente, MIKEL MINTEGI AREITIOAURTENA.

II

ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

II

Udalak

AMURRIO

4934

Behin betiko onartzea bizitegitarako eraikinetako lokaletan eta solairuarteetan etxebizitzak ezartzeko udal ordenantza.

Udalatzak, 2009ko ekainaren 4an egindako bilkuraren, behin betiko onartu zuen Bizitegitarako Eraikinetako Lokaletan eta Solairuarteetan Etxebizitzak Ezartzeko Udal Ordenantza. Hona hemen, oso-osorik transkribatua:

BIZITEGITARAKO ERAIKINETAKO LOKALETAN ETA SOLAIRUARTEETAN ETXEBIZITZAK EZARTZEKO UDAL ORDENANTZA

HITZAURREA

Gaur egun, Amurrioko hirigintzaren alderdirik esanguratsuetako jarduerak gabeko behoko solairu eta solairuarteetako lokal huts ugariak dira. Horrek, udalerriaren irudia nabarmen okertzeagatik, ondare eraikia ez oso modu eraginkorrean erabiltzea dakar, gaur egun gutxi erabiltzen baita eta ez baititu ematen beharrezko zerbitzuak.

Hori dela eta, Amurrioko Udalak pentsatu du lokalak etxebizitzak bihurtuz gero bizilekua eskuratzeko zaitasun handiak dituen gizarteko sektore batek modua izango duela etxebizitzak bat lortzeko eta handitu egongo dela bizitegi eskaintza, eta, hala, ez dela lurzoru gehiago okupatuko. Alde horretatik, Udalak ikusi du azken urteetan nabarmen ugaritu direla behoko solairuetako lokalak eta solairuarteak etxebizitzak gisa erabiltzeko aukerari buruzko hirigintza kontsultak.

Municipios

AMURRIO

4934

Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal para la Implantación de Viviendas en Locales y Entreplantas de Edificios Residenciales.

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 4 de junio de 2009, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal para la Implantación de Viviendas en Locales y Entreplantas de Edificios Residenciales que a continuación se transcribe íntegramente:

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES Y ENTREPLANTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

PREAMBULO

En la actualidad uno de los aspectos más significativos de la realidad urbanística del municipio de Amurrio son los numerosos locales en planta baja y entreplantas que se encuentren vacíos y sin actividad. Esta situación, además de suponer una evidente desmejora de la imagen del municipio, implica una utilización muy poco efectiva de su patrimonio edificado, que se encuentra infrautilizado y no presta los servicios necesarios.

Esta situación ha llevado al Ayuntamiento de Amurrio a considerar que el cambio de uso de local a vivienda puede permitir el acceso a la vivienda de un sector social con notables dificultades para adquirir una residencia y el aumento de la oferta residencial evitando la ocupación de nuevo suelo. En este sentido, se ha percibido desde el Ayuntamiento, como en los últimos años han aumentado notablemente las consultas urbanísticas sobre la posibilidad de destinar a vivienda los locales de planta baja y las entreplantas.

Dena dela, erabilera aldatzeko jardun horiek ez diote behin ere kalterik egin behar merkataritza txikiari, horrek bermatzen baitu nagusiki udalerriko bizi-kalitatea eta herritarren segurtasuna. Merkataritza ahalmen txikia duten lokalak etxebizitzak bihurtzeak bi aldetatik egingo die mesede herriko saltokiei. Alde batetik, oro har hobetuko da zona horretako irudia, lokal huts gutxiago izango baita. Bestetik, lokal horietan etxebizitzak ezarrita, zertxobait handituko da zona horietako biztanleria dentsitatea, eta, beraz, baita bezerogaien kopurua ere.

Helburu hori lortzeko, udalerriko merkataritza erabilerek gaur egun eta etorkizunean zer eginikizun izan behar duten aztertu behar da, erabilera horiek behar bezala garatzeko baldintza egokiak sortzen saiatzen. Dokumentu honetan, zehazten da zein zonatan den edo izan behar duen merkataritza jarduerak funtsezkoa Amurrioko hiri gara-penerako. Orobak, azterlan honek modua ematen du identifikatzeko zonarik apartatuenetako zeinetan egin ahalko diren etxebizitzak beheko solairuetan, herrian non kokatuta dauden kontuan hartuta.

Etxebizitza bihur daitezkeen lokalen zerrrendan fatxadak orain edo etorkizunean merkataritza jarduera sustatzeko funtsezko izan daitezkeen zona edo kaleetara begira dauzkaten guztiak sartu dira. Zerrrendan sartu dira, halaber, eraikuntza ezaugarriengatik jarduera horretarako oso egokiak ez diren tipología tradicionaleko eraikinetan dauden lokalak. Ordenantza honek aukera ematen du gutxieneko baldintza teknikoak betetzen dituzten solairuarte guztiengarri erabilera aldatzeko.

Bestalde, etxebizitzak egiteko beharrezko bizigarritasun baldintzak zein diren ezartzen du ordenantza honek, bai eta arkitektura gidalerro egokiak zein diren ere, azken emaitzak hiri irudi bateratuaren itxura eman dezan.

Halaber, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatutako mekanismoak jarri dira martxan etorkizuneko etxebizitzien salmenta eta alokairu prezioa mugatzeko, eskuragarriak izan daitezen erosahalmen txikiagoa duten herriko sektoreentzat. Horrez gain, lokalak etxebizitza bihurtzeko baimena emateko zer baldintza tekniko eta eskakizun bete behar diren arautzen da, eta baimena lortzeko zer prozedura jarraituko den zehazten da.

Beheko solairuetako etxebizitza berriak babes publikoko udal etxebizitza tasatu gisa taxutuko dira, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zortzigarren xedapen gehigarriko laugarren idatz zatian xedatzen duenaren arabera. Hori horrela, ordenantzak etxebizitza horien araubidea ezartzen du, eta, arautzen ez duen zerbait bada, erkidegoko etxebizitza babestuaren araubidera igortzen du.

I. KAPITULUA EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburua da araubide arauemaile bat ezartzea Amurrioko herrigunean bizitegitarako eraikinetako lokalak eta solairuarteak udal etxebizitza tasatu bihurtzeko aukera emango duten baldintzak, eskakizunak eta prozedura arautzeko.

2. artikulua. Eremua.

1.- Araudi honen aplikazio eremua, udalerriko bizitegitarako herrigune nagusiari dagokiona, I. eranskinean (Aplikazio Eremua) xedatutakoa da.

2.- Ordenantza honek arautzen duen erabilera aldaketa Amurrioko herrigune nagusiko hiri lurzoruan eraikitako bizitegitarako eraikinetan dauden lokaletan egin ahal izango da soil-soilik, betiere ordenantza honetan horretarako egokitzat jotzen diren zonetan badaude (baldintza teknikoak bete beharko dituzte).

Sin embargo, estas actuaciones de cambio de uso no han de propiciar en ningún caso que se vea perjudicado el pequeño comercio, uno de los principales garantes de la calidad de vida y de la seguridad ciudadana del municipio. La conversión en vivienda de aquellos locales con menor potencial comercial beneficiará doblemente a los comercios existentes. Por un lado, mejorará la imagen global de la zona en que se encuentran al disminuir el número de locales vacíos. Por otro lado, el hecho de que en estos locales se implanten viviendas aumentará ligeramente la densidad de población de dichas zonas, y por tanto, el número de potenciales clientes.

Para lograr este objetivo se ha de analizar cual ha de ser el papel, actual y futuro, de los usos comerciales en el Municipio para tratar de generar las condiciones adecuadas para su correcto desarrollo. El presente documento diferencia las zonas donde la actividad comercial es, o ha de ser, fundamental para el desarrollo urbano de Amurrio. Este estudio permite, a su vez, identificar aquellas zonas más apartadas, que por su situación urbanística, son susceptibles de admitir vivienda en planta baja.

Se incluyen en el listado de locales transformables a vivienda todos aquellos cuyas fachadas no dan frente a zonas o calles, que ahora o en un futuro, puedan resultar fundamentales para potenciar la actividad comercial. También se incluyen en el listado aquellos situados en edificios de tipología tradicional que por sus características constructivas resultan poco apropiados para esta actividad. La presente ordenanza posibilita el cambio de uso de todas las entreplantas que cumplan las mínimas condiciones técnicas.

La presente ordenanza fija, a su vez, las condiciones de habitabilidad necesarias para la ejecución de estas viviendas y las directrices arquitectónicas adecuadas para que el resultado final ofrezca una imagen urbana unitaria.

Así mismo, se ponen en marcha los mecanismos estipulados en la nueva Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo para posibilitar una limitación del precio de venta y alquiler de las futuras viviendas de manera que sean accesibles para los sectores del municipio con menor capacidad adquisitiva. Se regulan también las condiciones técnicas y los requisitos exigidos para poder autorizar la conversión del local en vivienda y se define un procedimiento de obtención de la licencia.

Las nuevas viviendas en planta baja se configurarán como viviendas de protección pública tasadas municipales, conforme a lo dispuesto en el apartado cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. La ordenanza establece por ello el régimen de estas viviendas, remitiéndose en lo no regulado por la misma al régimen propio de la vivienda protegida autonómica.

CAPÍTULO 1 ÁMBITO Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar en el núcleo urbano principal del municipio de Amurrio la conversión en vivienda tasada municipal de los locales y entreplantas de los edificios residenciales.

Artículo 2. Ámbito.

1.- El ámbito de aplicación de la presente normativa, correspondiente al núcleo urbano residencial principal del municipio, es el estipulado en el Anexo 1 “Ámbito de Aplicación”.

2.- El cambio de uso regulado desde esta Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificios residenciales construidos en suelo urbano del núcleo urbano principal de Amurrio, que se ubiquen en zonas declaradas como aptas para ello en la presente ordenanza (supeditados al cumplimiento de las condiciones técnicas).

3.- Erabilera aldaketa hori zein zonatan egin daitekeen 2. eranskinean ("Beheko solairuetan etxebizitzak eza daitezkeen zonak") datorren dokumentazio grafikoan agertzen da, eta 3. eranskinean ("Beheko solairuetan etxebizitzak jar daitezkeen atariak") osatzen du. Bi dokumentuen artean desadostasunik bada, lehenengoa nagusituko da.

4.- Araudi honen aplikazio eremuan dauden solairuarte guztietai egin ahalko da ordenantza honek bizitegitarako eraikinetan dauden solairuarteetarako arautzen duen erabilera aldaketa (baldintza teknikoak betetzen baditzte).

3. artikulua. Aplikatzekoaren araudia.

Lokalak eta solairuarteak etxebizitzaz bihurtzeko baimena emateko, ordenantza honetan adierazitako eskakizunak eta baldintzak bete beharko dira.

2.- Ordenantza honek arautzen ez duen zerbaitek, osagarri gisa, babes ofizialeko etxebizitzeten diseinuari buruzko ordenantzak onartzeko Etxebizitzaz eta Gizarte Gaietako sailburuak 2009ko otsailaren 12an emandako aginduaren bidez ezarritako eraikinen arau orokorrak aplikatuko dira, edo, bestela, haren ordezko agindua (indarrean sartzen denetik aurrera); horrez gain, araubide juridikoari dagokionez, etxebizitzaz babestuari buruz indarrean dauden agindu autonomikoak aplikatuko dira.

3.- Etxebide eta Alokabideko araudiaren eta erregistro autonomikoaren ordez udal araudia eta erregistroak erabili ahalko dira.

4. artikulua. Etxebizitzaz bihur daitezkeen lokalak.

1.- Etxebizitzaz bihurtu ahalko dira bizitegitarako eraikinetako beheko solairuetan dauden lokalak.

2.- Araudi honen eraginatarako, beheko solairuetako lokal gisa hartuko dira azaleraren bi herenak espaloiaaren kanpoko sestraren gainetik dauzkaten horiek. Hau da, lokaleko fatxada beste sestra bat duten bi kaletara edo gehiagotara begira badago, lokalauren azaleraren 2/3ak ez dira lurpean egongo, kanpoko sestrek osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebizitzaren barneko zoladurak osatzen duen planoaren elkargunearen lerroari dagokionez. 4. eranskinean ("Espaloiaaren kanpoko sestraren mugaketa"), elkargunearen lerro hori nola egiten den zehazten da. Salbuespen gisa, modu justifikatuan, proportzio hori gainditu ahalko da, betiere gutxieneko bizi-garritasun baldintza batzuk betetzen badira.

3.- Lokaletarako sarbidea eraikineko elementu komunetatik edo espazio publikotik egin ahalko da. Sarbidea zuzenean espazio publikotik egiten bada, 7.11. artikuluan xedatutakoari lotuko zaio.

4.- Lokalak espazio publikotik sarbide zuzena duten etxebizitzaz bihurtzeko, aurrean espaloia edo oinezkoentzako gune urbanizatu bat izan beharko dute.

5.- Udal zerbitzu teknikoek aztertuko dute, kasuan-kasuan, eskakizun horiek betetzen ote diren, dagokion txosten teknikoaren bidez.

5. artikulua. Etxebizitzaz bihur daitezkeen solairuarteak

Sarrera eraikuntza elementu komunetatik daukaten bizitegitarako erakineta kokatutako solairuarte guztiak bihurtu ahalko dira etxebizitzaz.

6. artikulua. Baldintza orokorrak

1.- Etxebizitzaren erabilera berriak muga egiten badu sailkatutako jardueren, hala nola tailer mekanikoekin, gai arriskutsuen biltegi-ekin, transformazio zentroekin, gasolio bilttegi-ekin, berokuntza galdarekin, instalazio gelekin, aire girotuaren irteerekin eta antzeko beste edozeinekin, legez ezarritako neurri zuzentzaileak hartu beharko dira horien ondoan bizitegi erabilera jarri ahal izateko.

2.- Kokatuak dauden bizitegitarako eraikinaren oinplano eredu dutenak ez ezik, onartuko dira etxebizitzaz gehiago ere, betiere kanpoko fatxadan konposizio ordena gordetzen bada.

3.- Las zonas en las que se permite este cambio de uso quedan reflejadas en la documentación gráfica que se acompaña como Anexo 2 "Zonas Aptas para implantar Vivienda en Planta Baja", completado con un Anexo 3 "Listado de Portales Aptos para la implantación de Vivienda en Planta Baja", prevaleciendo el primero de ellos en caso de discrepancia entre ambos documentos.

4.- El cambio de uso regulado en esta Ordenanza para entreplantas ubicadas en edificios residenciales será posible para todas las entreplantas ubicadas en el ámbito de aplicación de la presente normativa (supeditadas al cumplimiento de las condiciones técnicas).

Artículo 3. Normativa aplicable.

1.- La autorización para el cambio de uso de un local o entreplanta a vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en la presente Ordenanza.

2.- En lo no regulado por la Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de la edificación de la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial u otra que la sustituya (a partir de su entrada en vigor), así como, en cuanto al régimen jurídico, las autonómicas vigentes sobre viviendas protegidas.

3.- La normativa y los registros autonómicos de Etxebide y Alokabide podrán ser sustituidos por normativa y registros municipales propios.

Artículo 4. Locales transformables en vivienda.

1.- Son susceptibles de ser transformados en vivienda los locales ubicados en la planta baja de edificios residenciales.

2.- Se consideran locales de planta baja a efectos de la presente normativa aquellos locales que tienen dos tercios de su superficie por encima de la rasante exterior de la acera. Esto es, en el supuesto de que el local tenga fachada a dos o más calles con distinta rasante, 2/3 de la superficie del local no quedarán enterradas respecto a la línea de intersección del plano que conforman las rasantes exteriores y el plano conformado por el pavimento interior de la futura vivienda. En el Anexo 4 "Delimitación de la rasante exterior de la acera" se especifica cómo se realiza dicha línea de intersección. Excepcionalmente, y de manera justificada, podrá superarse esta proporción siempre que se reúnan unas mínimas condiciones de habitabilidad.

3.- El acceso a los locales podrá realizarse tanto desde los elementos comunes de la edificación como directamente desde el espacio público. En caso de que el acceso se realice directamente desde el espacio público deberá adaptarse a lo estipulado en el artículo 7.11.

4.- Para que un local pueda ser transformado en vivienda con acceso directo desde el espacio público deberá dar frente a una acera o zona peatonal urbanizada.

5.- La concurrencia de los citados requisitos será apreciada, en cada caso, por los servicios técnicos municipales mediante el oportuno informe técnico.

Artículo 5. Entreplantas transformables en vivienda

Son susceptibles de ser transformadas en vivienda todas aquellas entreplantas ubicadas en edificios residenciales que tengan acceso desde los elementos comunes de la edificación.

Artículo 6. Condiciones generales

1.- Cuando el nuevo uso de vivienda colinde con actividades clasificadas tales como talleres mecánicos, almacenes de sustancias peligrosas, centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado y cualquier otra de naturaleza análoga, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a las mismas.

2.- Se admitirán más viviendas que las de una planta tipo del edificio residencial en el que se ubican, siempre que se mantenga un orden compositivo en la fachada exterior.

2. KAPITULUA BIZIGARRITASUN BALDINTZA TEKNIKOAK

7. artikulua. Etxebitzaren programa eta gutxieneko neurriak

1.- Honako hau hartzan da gutxieneko etxebitzatzat: egongela-janglarekin eta sukaldearekin bateragarria den gela edo bizigela bat, logela nagusia eta konketaz, komunontziaz eta bainuontziaz edo dutxaz osatutako bainugela osatu bat dituena eta esekitokitarako gune bat duena. Arropa esekitzeko tokia lurzatiko patioan edo argi patioan duten etxebitzetek, dituzten neurriengatik esekitokia kanpoan izan behar dutenek izan ezik, ez dute esekitokitarako gunerik izan beharko.

2.- Bizigelatzat jotzen dira logela guztiak, sukaldea eta jangela-egongela.

3.- Salbuespen gisa, 4,60 m-tik gorako altuera librea eta 4 eta 7 m bitarteko luzerako fatxada (espacio público batera begira) duten lokaletan, biziela bakar batez osatutako loft motako etxebitzatzak eraiki ahalko dira. Gisa honetako etxebitzetan, logela solairuartearen egongo da, eta biziela bakarraren bidez argiztatu eta aireztatuko da (6. eranskina). Solairuarte hori 2,20 m garai izango da gutxinez, eta gehienez ere lokalaren azaleraren ehuneko 40 hartuko du.

4.- Etxebitzita berriaren azalera erabilgarria ezin izango da artikulu honetako hurrengo idatz zatian adierazitako gutxieneko programaren ondoriozkoa baino txikiagoa.

5.- Etxebitzako gelek gutxieneko azalera erabilgarri hauek izan beharko dituzte:

Sukaldea – 7 m²

Egongela-jangela

Gela bat – 14 m²

2 gela – 16 m²

3 gela – 18 m²

Egongela-jangela-sukaldea

Gela bat – 20 m²

2 gela – 20 m²

3 gela – 24 m²

Logela nagusia – 11 m²

Gainerako logelak – 7 m²

Esekitokia – 2,20 m²

Bainugela osatua – 3,50 m²

6.- Gela bakoitzeko azalera erabilgarrian, diametro hauetako zirkulu bat inskrribatu ahalko da:

Egongela – 3 m

Sukaldea – 1,60

Logelak oro har – 2,50 m

Logela bat gehienez etxebitzita bakoitzeko – 2 m

Esekitokia – 1,20

Egongelan, distantzia hori 0,80 metro ere murriztu ahalko da zabalean, fatxadaren ondoko 1,50 metroko zerrenda batean.

7.- Logela bakarreko etxebitzetan, gehienez ere 12 m²-koia izango da azalera, eta gutxinez 2,5 metroko zirkulu bat inskrribatu ahalko da.

8.- Etxebitzten gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoia izango da, baina onartuko da etxebitzaren azalera erabilgarriaren % 30ek 2,20 metroko gutxieneko altuera izatea. 2,20 metroko gutxieneko altuera izan ahalko dute etxebitzetara sartzeko atondoak, korridoreek eta komunek, esekitokiak eta gehienez ere bizigelen azalera erabilgarriaren % 30ek.

9.- Salbuespen gisa, inoiz bizitegitarako erabilera legeztatua izan duten lokalek edo gaur egun Administrazioak erabilera hori onartua duen lokalek gutxinez 2,20 metroko altuera erabilgarria izan beharko dute. Salbuespen gisa, loft motako etxebitzetan, solairuarteko forjatuaren gainean eta azpian dauden parteek 2,20 metroko gutxieneko altuera librea izan ahalko dute. Salbuespen gisa, 2,50 metrotik beherako altuera librea duten solairuarteetan gutxieneko altuera librea 2,20 metrokoia ere izan ahalko da; nolanahi ere, lokalaren gehieneko altuerara egokituko dira.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES TÉCNICAS DE HABITABILIDAD

Artículo 7. Programa y Dimensiones mínimas de la vivienda.

1.- Se entiende por vivienda mínima la compuesta por una habitación o pieza habitable, con funciones compatibles de estar-comedor y cocina, por un dormitorio principal y por un cuarto de baño completo, compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha, y un espacio destinado a tendedero. Aquellas viviendas que prevean el tendido de ropa al exterior en patio de parcela o patio interior de luces, exceptuando aquellas que por sus dimensiones estén obligadas a disponer de tendedero exterior, estarán exentas de la obligación de contar con una estancia destinada a tendedero.

2.- Se consideran piezas o estancias habitables todos los dormitorios, la cocina y el comedor-sala de estar.

3.- Excepcionalmente, en aquellos locales con altura libre superior a 4,60 m y longitud de fachada (a un espacio público) de entre 4 y 7 m, se permitirá la construcción de viviendas tipo Loft, constituidas por una única pieza habitable. En este tipo de viviendas, el dormitorio se situará en la entreplanta, iluminándose y ventilándose a través de la pieza habitable común (Anexo 6). Esta entreplanta tendrá una altura mínima de 2,20 m y ocupará como máximo un 40 por ciento de la superficie del local.

4.- La superficie útil de la nueva vivienda no podrá ser inferior a la que resulte del programa mínimo previsto en el apartado siguiente de este artículo.

5.- Las distintas piezas de la vivienda deberán contar con las siguientes superficies útiles mínima:

Cocina – 7 m²

Estar-Comedor

1 Habitación – 14 m²

2 Habitaciones – 16 m²

3 Habitaciones – 18 m²

Estar-Comedor-Cocina

1 Habitación – 20 m²

2 Habitaciones – 20 m²

3 Habitaciones – 24 m²

Dormitorio Principal – 11 m²

Resto de dormitorios – 7 m²

Tendedero – 2,20 m²

Baño completo – 3,50 m²

6.- En la superficie útil de cada una de las estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro:

Estar - 3 m

Cocina - 1,60 m

Dormitorios en general – 2,50 m

Un dormitorio como máximo por vivienda – 2 m

Tendedero – 1,20 m

En el estar, esta distancia podrá reducirse hasta en 0,80 m de ancho en una franja contigua a la fachada de 1,50 m.

7.- En viviendas de un solo dormitorio la superficie mínima del mismo será de 12 m² y se podrá inscribir un círculo mínimo de 2,5 m.

8.- La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m, admitiéndose hasta un 30 por ciento de la superficie útil de la vivienda con una altura mínima de 2,20 m. Podrán tener 2,20 m de altura mínima el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y cuartos de aseo, el tendedero y un 30 por ciento como máximo de la superficie útil de las estancias habitables.

9.- Excepcionalmente, aquellos locales que en algún momento de su vida útil hayan tenido un uso residencial legalizado, o tolerado en la actualidad por la Administración, podrán tener una altura útil mínima de 2,20 m. Excepcionalmente, en viviendas tipo Loft, las partes situadas sobre y bajo el forjado de la entreplanta podrán tener una altura libre mínima de 2,20 m. Excepcionalmente, en aquellas entreplantas que tengan una altura libre inferior a 2,50 m se permitirá una altura libre mínima de hasta 2,20 m adaptándose en todo caso a la altura máxima del local.

Altuera aldakorra duten solairuarteek leku batzuetan 2,20 metrotik beherako altuera badute, baldintza hauek aplikatuko dira:

- Gela bakoitzeko gutxieneko neurriak betetzeko, azalera erabilgarria 2,00 metroko altueratik aurrera kontatuko da.
- Gelaren azalera erabilgarriaren ehuneko 70ak 2,20 metroko gutxieneko altuera librea izango du.
- 2,00 metroko altuera baino gehiagoko gelen azalera kalkulatu ondoko bolumena ordenantza honetan zehaztutako azalerak eta gutxieneko altuerak aplikatu ondoko emaitzaren baliokidea izango da.

10.- Aurreko atalean ezarritako kasu berezien barruan sartuta daudelako 2,50 metrotik beherako altuera librea duten gela guztiei, beste edozein etxebizitzatako gelen barne bolumetriak izango dituztela bermatzeko, azalera handitu beharko zaie, guztko bolumena 7,5. eta 7,8. artikuluen arabera aplikatzeko litzatekeenaren baliokide dela bermatu arte.

11.- Gutxienez bizigelen azaleraren 2/3ek lurzorua izango dute kanpoko sestraren gainetik. Hau da, kanpoko sestrek osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebizitzaren barneko zoladurak osatzen duen planoaren arteko elkargunearen lerrotik gora, 4. eranskinak ("Espaloíaren kanpoko sestraren mugaketa") zehazten duen bezala. Salbuespen gisa, modu justifikatuan, proportzio hori gainditu ahalko da, betiere gutxieneko bizigarritasun baldintza batzuk betetzen badira.

12.- Espazio publikotik sarbide zuzena duten etxebizitzek espazio pribatu bat izango dute sarreraren kanpoaldean, ataripe gisa; ataripe horren alde batek gutxienez 1,50 metro izango ditu. 7.3. atalean azaldutako loft motako etxebizitzek ez dute baldintza hori bete beharko.

13.- Sarrera kanpotik daukaten eta fatxada (espazio publico bat begira dagoena) 8,50 metro baino luzeagoa duten etxebizitzek kanpoko esekitoki bat izan beharko dute; esekitoki horrek araudi honetako 5. eranskinean zehaztutako ezaugarriak izango ditu.

14.- Hiru logela edo gehiagoko etxebizitzek bainugela osatu bat eta komun bat izan beharko dituzte.

15.- Sukaldetik ezin sartuko da zuzenean komunetara eta bainulegletara. Logela guztiak izango dute sarbidea zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik. Logetara sartzeko ate bakarra badago, ezin egongo da, inola ere, beste logela batean.

16.- Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelara sartzeko ateak korridorean, atondoan, banatzailean edo logelan bertan egon ahalko da.

17.- Bi logela edo gehiagoko etxebizitzetan, bainugela osatu bat izango da gutxienez, eta atea atondoan, korridorean edo etxebizitzaren banatzailean egon ahalko da.

8. artikulua. Barne aireztapena eta argiztapena.

1.- Logela edo bizigela guztiak kanpora begira egon beharko dute; horretarako, bide publico batera eman beharko dute, edo eraikinik gabeko espazio batera, baldin eta oinplanoan 8 metroko diametroko zirkulu bat inskriba badaiteke edo eraikineko bizitegi-tarako gainerako solairuen baldintza berberak baditu.

2.- Hiru logelako edo gehiagoko etxebizitzetan, gutxienez bizi-leletako hiruk kanpoko lerrokaduratik hartuko dituzte argia eta bistak; gainerako logelak, berriz, argi patioaren bidez aireztatu eta argiztatu ahalko dira.

3.- Etxebizitzetako bizigelak ezin aireztatu eta argiztatuko dira zabalera altuera baino handiagoa duten arkueen bidez.

4.- Ez da onartuko bigarren argirik (gela bat beste espazio baten bidez argiztatzea) ezein bizigelatan.

5.- Bizigela guztiak izan beharko dute kanpoalderako zuzeneko aireztapena, kokatuta dauden gelaren azalera erabilgarriaren ehuneko 8ko azalera duen bao erabilgarri baten bidez. Fatxadan bainugela edo komunik bada, proportzio hori gordeko da gutxienez.

6.- Bizigela guztiak argiztatuko dira zuzenean kanpotik, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren ehuneko 16 gutxienez beiraz hornitua

Para las entreplantas de altura variable, con alturas inferiores a 2,20 m en alguno de sus puntos, se aplicarán las siguientes condiciones:

- A efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas de cada pieza la superficie útil computará a partir de 2,00 m de altura.
- El 70 por ciento de la superficie útil de la estancia tendrá una altura libre mínima de 2,20 m.
- El volumen resultante de cubicar la superficie de la pieza con más de 2,00 m de altura, será equivalente al resultado de aplicar las superficies y alturas mínimas definidas en esta ordenanza.

10.- Todas las estancias, que por estar incluidas en alguno de los supuestos especiales establecidos en el punto anterior tengan una altura libre de menos de 2,50 m, para garantizar unas volumetrías interiores iguales a las de cualquier otra vivienda, deberán aumentar su superficie hasta garantizar que el volumen total de la estancia sea equivalente al que sería de aplicación según los artículos 7.5 y 7.8.

11.- Al menos 2/3 de la superficie de las estancias habitables tendrá el suelo por encima de la rasante exterior. Esto es, por encima de la línea de intersección del plano que conforman las rasantes exteriores y el plano conformado por el pavimento interior de la futura vivienda tal y como se especifica en el Anexo 4 "Delimitación de la rasante exterior de la acera". Excepcionalmente, y de manera justificada, podrá superarse esta proporción siempre que se reúnan unas mínimas condiciones de habitabilidad.

12.- Las viviendas con acceso directo desde el espacio público contarán con un espacio privado exterior de entrada, a modo de porche, con un lado mínimo de 1,50 m. Las viviendas tipo Loft desarrolladas en el punto 7.3 estarán exentas de esta obligación.

13.- Las viviendas con acceso desde el exterior, y longitudes de fachada (a un espacio público) superiores a 8,50 m, estarán obligadas a disponer de tendedero exterior con las características que se especifican en el Anexo 5 de la presente normativa.

14.- En viviendas de tres o más dormitorios la vivienda contará con un baño completo y con un aseo.

15.- No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo o baño. Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia. En ningún caso se podrá tener acceso único a un dormitorio desde otro dormitorio.

16.- En viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño se podrá efectuar a través del pasillo, vestíbulo, distribuidor o del mismo dormitorio.

17.- En viviendas de dos o más dormitorios se deberá disponer al menos de un baño completo accesible desde el vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

Artículo 8. Ventilación e iluminación interior.

1.- Toda habitación o pieza habitable deberá ser exterior, para lo cual habrá de dar frente a una vía pública o a un espacio libre de edificación en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 8m de diámetro, o que tenga las mismas condiciones del resto de las plantas residenciales del edificio.

2.- En viviendas de tres o más dormitorios al menos tres de las piezas habitables deberán tomar luces y vistas desde la alineación exterior, pudiendo el resto de dormitorios ventilarse e iluminarse a través de un patio de luces.

3.- Las estancias habitables de las viviendas no podrán ventilar o iluminarse a través de soportales en los cuales la anchura sea superior a la altura.

4.- No se permitirán segundas luces (iluminación de una estancia a través de otro espacio) para ninguna de las estancias habitables.

5.- Toda pieza habitable deberá tener ventilación directa con el espacio exterior mediante un hueco practicable con una superficie de un 8 por ciento de la superficie útil de la estancia en que se ubiquen. En el caso de que existan baños o aseos en fachada se mantendrá como mínimo esta proporción.

6.- Todas las estancias habitables dispondrán de iluminación directa desde el exterior a través de una superficie acristalada mínima

duen azalera baten bidez. Fatxadan bainugela edo komunik bada, proportzio hori gordeko da gutxienez.

7.- Gerta liteke bainugelek eta komunek kanpoalderako zuzeneko aireztapenik ez izatea, eta, kasu horretan, aireztapen sistema egokiak ezarri beharko dira.

8.- Esekitokiak barnekoak edo kanpokoak izan ahalko dira; horren arabera, aireztapen naturala edo behartua izango dute, eta garbigailuak eta lehorgailuak instalatu ahalko dira; horrek ez du ondorio ekarriko bizigiletarako argiztapen eta aireztapen baldintzak murriztea. Barne esekitokien kasuan, eraikuntza ezaugarriak bainugela eta komunen parekoak izango dira. Gerta liteke kanpoalderako zuzeneko aireztapenik ez izatea, eta, kasu horretan, aireztapen sistema egokiak instalatu ahalko dira.

9. artikula. Isolamendu termikoa, acústico eta suteen kontrako babesia.

1.- Etxebitzitza berrien ezaugarriak Eraikuntza Kode Teknikoan, Ingurumena Babesteko Udal Ordenantzen edo hura ordezkatzen duen agirian (indarrean sartzen denetik aurrera) eta sektoreko araudian ezarritakoari lotuko zaizkio, eskabidea aurkezten denean aldemenean egiten ari diren jardueren ezaugarrien arabera.

2.- Zolaren isolamendua, iragazgaiztea eta aireztapena nahiz itxiturak sestratik behera daudela bermatu beharko da.

10. artikula. Irisgarritasuna.

Etxebitzitza Eusko Jaurlaritzak irisgarritasuna sustatzeko apirilaren 11n emandako 68/2000 Dekretuan xedatutakoari egokitutu beharko zaio.

11. artikula. Pribatasuna eta segurtasuna.

1.- Etxebitzetan intrusismorik ez izateko, segurtasun beira edo pertsianetan oinarritutako sistemak erabiliko dira zurajearen barrualdean. Ezin erabiliko da pertsianarik leihoen kanpoaldean, burdin sareetan eta burdin hesietan.

2.- Metro batetik behera dauden beirak seguruak direla bermatuko da.

3. KAPITULUA INSTALAZIOEN BALDINTZA TEKNIKOAK

12. artikula. Esekitokiaren baldintzak.

1.- Esekitokiak, kanpoka baldin bada, 16. artikuluan xedatutakoaren arabera diseinatutako ixteko elemento bat edo sareta bat izan ahalko du, kaletik arropa ez ikusteko. Kasu horretan, komunak eta bainugelak aireztatzeko, airea girozko ekipoak jartzeko eta galdarako kea husteko balioko du esekitokiak. Iteera horiek gutxienez 2,20 metroko altueran egingo dira.

2.- Zuzenean kanpoko aireztapenik ez duten barruko esekitokiek ordubetean birritan aireberritzeko gai den aireztapen sistema bat izan beharko dute. Aireztapen horren irteera fatxadan egingo da, 2,20 metroko gutxiengo altueran, espazio publiko edo pribatuarri dagokionez.

13. artikula. Sukaldearen baldintzak.

1.- Sukaldeak aireztapen naturala izan beharko du; aireztapen natural hori kanpoko bao erabilgarri batez eta keak eta gasak husteko sistema gehigarri batez osatuko da.

2.- Sistema hori ke irteerarik ez duten iragazki aktiboen bidezko multzo iragazle batean oinarrituko da. Estalkiraino hodi bertikal independente bati konektatuta dagoen ateragailu mekaniko bat ere jarri ahalko da, betiere egiaztatzen bada hodi hori egoera onean dagoela eta estankoa dela.

14. artikula. Bainugelen eta komunen baldintzak.

Zuzenean kanpoko aireztapenik ez duten bainugelek eta komunek ordubetean birritan aireberritzeko gai den aireztapen sistema bat izan beharko dute. Aireztapen horren irteera fatxadan (edo kanpoko eseki-

del 16 por ciento de la superficie útil de la vivienda. En el caso de que existan baños o aseos en fachada se mantendrá como mínimo esta proporción.

7.- Los cuartos de baño o aseos pueden no tener ventilación directa con el exterior, debiendo instalarse en ese caso los sistemas de ventilación oportunos.

8.- Los tendederos podrán ser interiores o exteriores, disponiendo en su caso de ventilación natural o forzada, pudiendo instalarse en ellos lavadoras y secadoras, y no conllevarán una disminución de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles a las piezas habitables. En caso de tendederos interiores las características constructivas serán asimilables a las de un baño o aseo. Pueden no tener ventilación directa con el exterior, debiendo instalarse en ese caso los sistemas de ventilación oportunos.

Artículo 9. Aislamiento térmico, acústico y protección contra incendios.

1.- Las características de la nueva vivienda se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente u otra que le sustituya (a partir de su entrada en vigor) y en la normativa sectorial en función de las características de las actividades contiguas que ya se estuvieran desarrollando en el momento de la solicitud.

2.- Se deberá garantizar el aislamiento, impermeabilización y ventilación de solera y cerramientos situados bajo la rasante.

Artículo 10. Accesibilidad.

La vivienda deberá adaptarse a lo estipulado en el Decreto 68/2000, de 11 de Abril del Gobierno Vasco, para la Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 11. Privacidad y seguridad.

1.- Para evitar el intrusismo en las viviendas se utilizarán sistemas a base de vidrios o persianas de seguridad ubicadas en la parte interior de las carpinterías. No se permitirá el uso de persianas exteriores, verjas o rejas en las ventanas.

2.- Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de 1 m de altura.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INSTALACIONES

Artículo 12. Condiciones del tendedero

1.- El tendedero, en caso de ser exterior, podrá disponer de un elemento de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle que se diseñará según lo estipulado en el artículo 16. En ese caso, el tendedero deberá servir como espacio para la ventilación de aseos y baños, para los equipos de climatización y para la evacuación de humos de la caldera. Dichas salidas se realizarán a una altura mínima de 2,20 m.

2.- Los tendederos interiores que no tengan ventilación directa al exterior deberán contar con un sistema de ventilación capaz de proporcionar 2 renovaciones a la hora. La salida de dicha ventilación se realizará a fachada con una altura mínima respecto al espacio público o privado de 2,20 m.

Artículo 13. Condiciones de la cocina.

1.- La cocina deberá tener ventilación natural compuesta de hueco exterior practicable, así como de un sistema adicional para la evacuación de humos y gases.

2.- Este sistema consistirá en un grupo filtrante sin salida de humos mediante filtros activos. Se podrá optar por un sistema consistente en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente hasta cubierta siempre que se pueda demostrar que dicho tubo se encuentra en buen estado de conservación y sea estanco.

Artículo 14. Condiciones de baños y aseos.

Los cuartos de baño o aseos que no tengan ventilación directa al exterior deberán contar con un sistema de ventilación capaz de proporcionar 2 renovaciones a la hora. La salida de dicha ventilación

tokian) egingo da, 2,20 metroko gutxieneko altueran, espacio publico edo pribatuari dagokionez. Dena dela, etxebizitzak bide publikora eta kanpoko espacio pribatu batera begira badauzka kanpoko fatxadak, aireztapenak bigarrenetik egin beharko dira.

15. artikulua. Keak hustea.

1.- Galdaretako errekuntza keak nahiz gas berogailuetako keak fatxadatik irten ahalko dira, betiere sektoreko araudiak ezarritako espezifikazio teknikoak betetzen badira: Industria, Merkataritza eta Turismo sailburuaren agindua, 2000ko uztailaren 12koa, banako instalazioetako gas galda eta berogailuetatik datozen errekuntza gasak kanporatzeari buruzkoa.

2.- Galda estankoa eta kondentsaziokoa izango da, edo, bestela, indarrean dagoen sektoreko araudiak zehazten duen beste edozein motatakoa.

16. artikulua. Airea girotzeko ekipoak.

1.- Airea girotzeko edo ateratzeko ekipoak Ingurumena Babesteko Udal Ordenantzan edo haren ordezkoan (indarrean sartzen denetik aurrera) eta sektoreko araudian ezarritakoari lotuko zaizkio.

2.- Aire girotuaren eta bero trukagailuaren ekipoetako hozte sistematik datorren aire beroaren eta hotzaren irteerak fatxadan egir beharko dira, baldin eta airearen hondar abiadurak segundo bakoitzeko metrotik beherakoak eta temperaturaren jauzi termikoa 5 gradu zentigradutik beherakoak izateko moduan orientatuta dauden saretxoen bidez kanporatzen bada aírea, bao erabilgarritik hirurogei (60) zentimetro baino gutxiagora dagoen edozein tokitan neurrita edo espaloiaren eta berrehun eta hogei zentimetroko (220) altueraren artean neurrita. Irteera horiek 2,20 metroko gutxieneko altueran egingo dira, espacio publico edo pribatuari dagokionez.

17. artikulua. Saneamendua.

Etxebizitzaz berriek zorrotzen orokorretik hartuko dituzte beren instalazioak, edo, bestela, sifo kutxatila edo eraikineko erregistro putzia baino lehenago dagoen saneamendu sareko gune batetik.

18. artikulua. Euri urak hustea.

Lokala etxebizitzaz bihurtzeko obrak egin ondoren, euri uren instalazioa berrezarri dela bermatu beharko da.

19. artikulua. Kontagailuen eta buzoien kokalekuak.

1.- Etxebizitzara elementu komunetatik sartzen bada, kontagailuak hortxe kokatu beharko dira, lehendik daudenen ondoan, edo modu berean jarri beharko dira, zerbitzu horren konpainia arduradunek ezarritako irizpideen arabera banatuta badaude.

2.- Sarbidea independentea bada, ezin irtengo dira fatxadaren planotik.

4. KAPITULUA

ARKITEKTURA EGOKITZEKO BALDINTZAK

20. artikulua. Fatxadako instalazioak.

1.- Hozteko, airea girotzeko, keak husteko edo ateratzeko instalazioen irteerak ezin irtengo dira kanpoko fatxadaren planotik, eta ezin egingo diote kalte estetikari. Kasu guztietan, 2,20 metrotik gora egongo dira kokatuta, eta dauden lekuko paramentuaren material bereko (harria, egurra eta abar) arteken bidez egindako saretxoak izango dituzte.

2.- Ez da instalatuko bide publikotik ikusten den aparaturik.

21. artikulua. Etxebizitzen kanpoko tratamendua.

1.- Eraikin guztietako lokalaren multzoak itxura bateratu bat izan dezan, etxebizitzaz guztiek material berberekin egingo dira. Eraikin bakoitzean lokal bat etxebizitzaz bihurtzeko lehenengo obra onartzen denean, hurrengo atalean zehaztutako materialen artean eraikinaren itxura berritzeko egokienak zein diren ezarriko dute udal teknikariek.

se realizará a fachada (o tendedero exterior) con una altura mínima respecto al espacio público o privado de 2,20m. Sin embargo, cuando una vivienda tenga fachadas exteriores a una vía pública y a un espacio exterior privado las ventilaciones deberán realizarse a través del segundo.

Artículo 15. Evacuación de humos.

1.- Podrá admitirse la salida a fachada de humos de combustión de calderas o calentadores a gas siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial: Orden de 12 de julio de 2000, del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regula la evacuación de gases de la combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores a gas.

2.- La caldera será estanca de condensación o cualquier otra que se especifique en la normativa sectorial vigente.

Artículo 16. Equipos de climatización.

1.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente o la que le sustituya (a partir de su entrada en vigor) y en la normativa sectorial.

2.- Las salidas de aire caliente o frío procedente de la refrigeración de equipos de aire acondicionado e intercambiadores de calor podrán efectuarse a fachada siempre que la evacuación del aire se haga a través de rejillas orientadas de forma que las velocidades residuales de aire sean inferiores a 1 metro por segundo y el salto térmico de temperatura inferior a 5 grados centígrados, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta (60) centímetros de hueco practicable, o entre la acera y doscientos veinte centímetros (220) de altura. Dichas salidas se realizarán a una altura mínima respecto del espacio público o privado de 2,20 m.

Artículo 17. Saneamiento.

Las nuevas viviendas deberán acometer sus instalaciones a la bajante general o, en cualquier caso, a un punto de la red de saneamiento anterior a la arqueta sifónica o al pozo de registro del edificio.

Artículo 18. Evacuación de aguas pluviales.

Tras la realización de las obras para la conversión del local en vivienda, se deberá garantizar la reposición de la instalación de pluviales.

Artículo 19. Localización de contadores y buzones.

1.- En los casos en que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los contadores deberán situarse en él, junto a los ya existentes, o dispuestos de la misma forma, si estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

2.- En el caso de acceso independiente no podrán sobresalir del plano de la fachada.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 20. Instalaciones en la fachada.

1.- Las salidas de las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar su estética. En todos los casos estarán ubicadas a una altura superior a 2,20m y contarán con rejillas realizadas mediante ranuras en el mismo material del paramento en que se ubiquen (piedra, madera, etc.).

2.- No se instalarán aparatos visibles desde la vía pública.

Artículo 21. Tratamiento exterior de las viviendas.

1.- Con el fin de buscar una imagen unitaria para el conjunto de los locales de cada edificio todas las viviendas se realizarán en el mismo material. En el momento de la aprobación en cada edificio de la primera obra de transformación de un local en vivienda los técnicos municipales establecerán, de entre los materiales especificados en

Eraikin berean gerora egiten diren eraldaketetan, material eta piezakatze berberak erabiliko dira.

2.- Oro har, 5. eranskinean zehazten den bezala, lokalen fatxadetan material bakarreko zerrenda bertikalen bidez irekiko dira baoak, beirazko zerrenden bidez tarteratuta, eta denak ere zorutik sabaira egingo dira.

3.- Salbuespen gisa, modu justifikatuan, fatxadan dagoen materiala erabili ahalko da unitate ikusmolde duten eraikinetan, zokaloaren eta oinplano ereduaren artean alde garbirik ez badago eta beheko solairuko fatxadak jadanik eginda badaude, baoak goiko solairuetako ezaugarriei egokituta.

4.- Solaruarteetako fatxaden diseinua eraikinaren neurri eta materialetara egokituko da. Salbuespen gisa, azalera beiraztatu handiak dituzten solairuarteetan, barnealdea azpibananu ahal izateko, zurajeko elementuen kontra jarritako barne trenkaden kontra egin ahalko da errematea. Halaber, salbuespen gisa, beste bao batzuk ireki ahalko dira gaur egungo konfigurazioengatik gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak betetzen ez dituzten solairuarteetan. Horretarako, eraikin multzoaren altxaerak aurkeztuko zaizkie udal teknikariei, eta haien proposamena kanpoko fatxadaren konposizio ordenari egokitzen ote zaion aztertuko dute.

5.- Oso ondo irauten duten material neutroen paleta bat zehaztu da, eraikinetako zokaloaren eta oinplano ereduaren artean lotura egokia bilatzeko. Hona hemen etxebizitza berrietako fatxadetarako hautatu ahalko diren materialak:

- Zonako kareharri grisa.
- Filita harri grisa.
- Kuartzita harri zuria.
- Portzelanazko gres beltza edo grisa.
- Hormigoizko panel aurrefabrikatuak.
- Baso ziurtagiria duten egurrezko panelak.
- Baso ziurtagiria duten egurrezko zurajeak.
- Aluminio anodizatuzko zurajeak, beren kolorekoak, beltzak edo grisak (zubi termikoaren haustura dutenak).

6.- Ahal dela, zokaloetan ez da imitatu goiko solairuetan ipinitako materialik, oro har saio horiek ez baitute oso emaitza onik izaten eta ez baita lortzen nahi den eragina. Kontuan hartuta lehendik dagoenaren eta berriaren arteko aldea nabarmentzeko beharra, ezin erabiliko da behin ere eraikinaren benetako izaera erakusten ez duen edo beste batzuk imitatzentzat saiatzen den materialik. Berariaz debekatuta daude honako hauak:

- Burdin sareak, burdin hesiak eta forjazko itxiturak.
- Arkitektura tradicionalak imitatzentzat dituzten ateak.
- Balaustrada aurrefabrikatuak.
- PVCzko zurajea.
- Aluminio zuriko edo egurraren imitazioko zurajeak.
- Kanpoko pertsianak.
- Bistako adreilua.
- Adreilu edo harri faltsuzko panelak.
- Janba, leihoa barren, leihoa buru eta izkina tradizionalen imitazioak.

7.- Espazio publikotik sarbide zuzena duten etxebizitzetan, aurreko ataletan zehaztutako irizpideen arabera egingo dira sarreraren kanpoko espazioaren barneko fatxadak. Kanpoko atea laua izango da, baso ziurtagiria duen kanpoalderako egurrezkoa, eta, halakorik bada, material eta piezakatze berberarekin egingo da kanpoko esekitokia ere. (Ikus 5. eranskina). Espazio horretako zoladura kareharri grisez egingo da, eta bukaera irristagaitza izango du.

8.- Fatxadan kokatutako kanpoko esekitokiak lamazko sistema horizontal baten bidez itxiko dira; lamak baso ziurtagiria duten kanpoalderako egurrezkoak izango dira. Lamazko itxitura horrek zorutik sabairainoko itxitura etengabe bat osatuko du, eta 5. eranskinean ezarritako zehaztaparen arabera egingo da. Beharrezkotzat joz

el punto siguiente, cuales son lo más apropiados para la imagen del edificio a reformar. Las transformaciones que se realicen posteriormente en ese mismo edificio estarán obligadas a utilizar los mismos materiales y despieces.

2.- Con carácter general, tal y como especifica el anexo 5, la apertura de vanos en las fachadas de los locales se hará siempre mediante franjas verticales de un único material intercaladas por franjas de vidrio, todas ellas realizadas de suelo a techo.

3.- Excepcionalmente, y de manera justificada, en edificaciones de concepción unitaria donde no exista una diferencia clara entre zócalo y plantas tipo y en las que las fachadas de la planta baja se encuentren ya ejecutadas, se podrá mantener el material existente en fachada adaptando los vanos a las características de los pisos superiores.

4.- El diseño de las fachadas de las entreplantas se adaptará en dimensiones y materiales al de la parte del edificio del que forman parte. Excepcionalmente, en entreplantas con grandes superficies vidriadas, se permitirá el remate de tabiques interiores contra elementos fijos de carpintería para permitir su subdivisión interior. También de manera excepcional, se podrán abrir nuevos vanos en aquellas entreplantas que por su configuración actual no permitan cumplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigidas. Para ello se deberán presentar los alzados del conjunto del edificio a los técnicos municipales que deberán analizar si la propuesta se adapta al orden compositivo de la fachada exterior.

5.- Se define una paleta de materiales de carácter neutro y con buenas condiciones de mantenimiento con el objetivo de encontrar una relación adecuada entre el zócalo de los edificios y la planta tipo. Los materiales entre los que se podrá elegir para la fachada de las nuevas viviendas son los siguientes:

- Piedra caliza gris de la zona.
- Piedra filita gris.
- Piedra cuarcita blanca.
- Gres porcelánico negro o gris.
- Paneles prefabricados de hormigón.
- Paneles de madera con certificación forestal.
- Carpinterías de madera con certificación forestal.
- Carpinterías de aluminio anodizado en su color, negro o gris (con rotura de puente térmico).

6.- Se tratará en todo caso de evitar cualquier intento de imitar en los zócalos los materiales colocados en las plantas superiores ya que estos intentos resultan por lo general muy desafortunados no consiguiéndose el efecto buscado. Dada la necesidad de marcar la diferencia entre lo existente y lo nuevo, se evitará en cualquier caso la utilización de materiales que no muestren su verdadera naturaleza o que traten de imitar a otros. Quedan específicamente prohibidas:

- Verjas, rejas o cierres de forja.
- Puertas a imitación de arquitecturas tradicionales.
- Balaustradas prefabricadas.
- Carpintería PVC.
- Carpinterías de aluminio en blanco o imitación a madera.
- Persianas exteriores.
- Ladrillo caravista.
- Paneles de falso ladrillo o falsa piedra.
- Imitaciones de jambas, alfeizares, dinteles o esquineras tradicionales.

7.- En las viviendas con acceso directo desde el espacio público las fachadas interiores del espacio exterior de entrada se realizarán con los criterios especificados en los puntos anteriores. La puerta exterior será lisa, de madera para exteriores con certificación forestal y se realizará, de haberlo, con el mismo material y despiece que el tendedero exterior. (Ver Anexo 5). El pavimento de este espacio se realizará con piedra caliza gris con acabado antideslizante.

8.- Los tendederos exteriores ubicados en fachada se cerrarán mediante un sistema horizontal de lamas realizadas en madera para exteriores con certificación forestal. Dicho cierre de lamas compondrá un cierre ininterrumpido de suelo a techo y se ejecutará según el detalle establecido en el Anexo 5. Si se estima necesario, el espacio

gero, sarreraren kanpoko espazioa ate lerragarri baten bidez itxi ahalko da; ate horrek esekitokiko panelen material, neurri eta piezakatze berberak izan beharko ditu.

9.- Aurkezten den proiektuak grafikoki isolatu beharko du baldintza horien justifikazioa eraikineko fatxada guztiatarako, eta, halakorik bada, eraikin edo bloke berean lokalak etxebizitzaz bihurtzeko aurrez egindako lanei egokituko zaie irtenbidea.

5. KAPITULUA ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOA

22. artikulua. Udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea.

Lokalak bihurtzearen ondoriozko etxebizitzak babes publikoko udal etxebizitza tasatu gisa hartuko dira, modu iraunkorrean, eta ordenantza honetan ezarritako araubideari lotuko zaizkio. Etorkizunean ezin egingo zaio uko kalifikazio horri.

23. artikulua. Etxebizitzak erabiltzeko araubidea.

Etxebizitza jabetza edo errentamendu araubidean erabili ahalko da, Alokabide programaren bidez, baina beti helbide ohiko eta iraunkor gisa, eta berariaz debekatuko da bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo beste edozertarako erabiltzea.

24. artikulua. Zortasunak.

Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal baimena ematean ez dira eragotzik jatorrizko finkak elementu komunetarako sarbidean izan ditzakeen zortasunak, hala nola patioetara, instalazio pasabideetara eta abarretara sartzeko izan ditzakeenak.

25. artikulua. Bihurketaren sustatzaleak.

1.- Lokal baten jabe den edonork sustatu ahalko du bere lokala etxebizitza bihurtzea.

2.- Bihurketa horren sustatzaleak bere gain hartuko ditu lokalak ordenantza honetan ezarritako balditzetara egokitzeko obrak, eta Eraikuntza Antolatzeko Legeak eta gainerako araudi aplikagarriak ematen dioten erantzukizuna izango du.

26. artikulua. Etxebizitzen hartzaleek bete beharreko baldintzak.

1.- Etxebizitza eskuratu edo errentan hartu nahi duten pertsonak Amurrioko udalerrian erroldatuta egon beharko dute gutxienez bi urte lehenagotik, eta izena emanda egon beharko dute Etxebide etxebizitza eskatzaileen erregistroan, Alokabiden edo horien ordezko diren udal erregistroetan.

2.- Lokalaren jabe ordenantza indarrean sartu baino gutxienez bi (2) urte lehenagotik diren pertsonak edo haien aurreko edo ondoko zeinahi mailatako ahaideek ez dute erregistro publiko horretan izena emanda egon beharko, eta zuzenean etxebizitzaren erabilzaile izan ahalko dira.

6. KAPITULUA PROSEDURA ARAUAK

27. artikulua. Lokalak etxebizitza bihurtzeko obretarako baimenak.

1.- Lokalak etxebizitza bihurtzea baimentzeko prozedura obra baimena eskatzean hasiko da, eta, horrekin batera, hirigintza baimenei eta horien izapideei buruzko ordenantzan xedatzen duena eragotzi gabe, dokumentu hauek ere aurkeztu beharko dira:

- erabilera berriaren justifikazio memoria xehatua; memoria horretan, berariaz adieraziko da nola beteko diren ordenantza honetan ezarritako baldintzak;
- intsonorizazio proiektua, 9. artikuluan zehaztutakoaren arabera;
- azaleren eta instalazioen zerrenda eta ordenantzako eska-kizunak betetzeko egin beharreko obren aurreikuspena;
- finkaren epatzea erakusten duen kokapen planoa;

exterior de entrada podrá cerrarse con una puerta corredera del mismo material, tamaño y despiece que los paneles que constituyen el tendedero.

9.- El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para la totalidad de cada una de las fachadas del edificio, la justificación de estas condiciones, adaptando la solución, en su caso, a las anteriores actuaciones de conversión de local en vivienda en el mismo edificio o bloque.

CAPITULO 5 REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 22. Calificación como vivienda tasada municipal.

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración permanente de vivienda de protección pública tasada municipal y estará sujeta al régimen establecido en la presente Ordenanza, sin que pueda renunciarse a tal calificación en el futuro.

Artículo 23. Régimen de uso de la vivienda.

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de arrendamiento a través del programa Alokabide, pero siempre como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Artículo 24. Servidumbres.

La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

Artículo 25. Personas promotoras de la transformación.

1.- Podrá promover la transformación de un local en vivienda cualquier persona que sea su propietaria.

2.- La persona promotora de la transformación asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 26. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas.

1.- Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar empadronadas en el Municipio de Amurrio desde dos años antes como mínimo y estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide, Alokabide o Registros Municipales que los sustituyan.

2.- Quedan eximidas de la exigencia de figurar inscritas en dicho Registro público, pudiendo ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos (2) años antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, o cualquiera de sus familiares ascendientes o descendientes en cualquier grado.

CAPÍTULO 6 NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Artículo 27. Licencias de obras de transformación.

1.- El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda se iniciará con la solicitud de la licencia de obras, a la que deberán acompañar, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza sobre Licencias Urbanísticas y su Tramitación, los siguientes documentos:

- memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza;
- proyecto de insonorización, en los términos previstos en el art. 9.
- relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplir los requisitos de la Ordenanza;
- plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca;

- oinplanoaren eta fatxaden planoak, 1:20 edo 1:50 eskalan, dena ulertzeko beharrezko atalak zehaztuta;
- zolaren isolamendu eta iragazgaitzeari eta itxiturei buruzko eraikuntza xehetasunak, 1:10 eskalan
- lokala kokatua dagoen eraikineko fatxadaren koloreetako argazkia.
- eskema bolumétriko, kanpoko sestrek osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebitzaren barne zoladurak osatzen duen planoaren arteko elkargunearen lerroa zehaztuko duena.

2.- Dokumentazio guztia arkitekturako goi mailako titulua duen pertsona batek sinatu eta haren elkargo ofizialak ikus-onetsi beharko du.

3.- Halaber, sustatzaileak egiaztatuko du etxebitzta 26.1. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen dituen norbaiti betterrendu edo alokatzeako asmoa duela, hurrengo idatz zatian adierazitako eragotzi gabe; horrez gain, salmenta edo alokairuaren gehieneko prezioa zein den adierazik du.

4.- 26.2. artikuluan adierazitako egoera konkretuan, egiaztatuko du artikulu horretan adierazitako antzinatasunarekin dela lokalaren jabea; halaber, hala badagokio, etxebitzaren hartzialearekin duen familia lotura egiaztatuko du, familia liburuaren kopia aurkeztuta.

28. artikulua. Behin-behineko kalifikazioa.

1.- Obra baimena emateak berekin dakar lokala etxebitzitzabestu gisa behin-behinean kalifikatzea.

2.- Ebazpenean, pertsona sustatzailearen izena eta identifikazio fiskala nahiz kalifikazioaren izaera iraunkorra azaltzeaz gain, berak aurkeztutako datu hauek agertuko dira:

- a) ondoriozko etxebitzaren azalera erabilgarria;
- b) erabilera araubidea (jabetza edo errentamendua);
- c) salmenta edo errentaren gehieneko prezioa;

29. artikulua. Esleipenduna izendatzea.

1.- Hamabost (15) eguneko epean lokal eta etxebitzitzabestu gisa behin-behinean kalifikatzen denetik aurrera, Udalak etxebitzaren esleipenduna salmenta edo errentamendu araubidean izenda diezaiola proposatuko du sustatzaileak, obra baimena eskatzean adierazitakoari jarraiki, non eta ez duen hark edo senitartekoren batek erabiliklo, artikulu horrexetako 2. idatz zatian jasotzen denarekin bat.

2.- Bi (2) hilabeteko gehieneko epear eskabidea aurkezten denetik aurrera, Udalak, eskakizunak betetzen direla egiaztatu eta gero, esleipendunaren izena jakinaraziko dio eskatzaileari, jabea edo errentaria izan, behin-behineko kalifikazioan ezarritako prezioaren edo errentaren arabera, edo, hala badagokio, ikusitako akatsak zuzentzko beharraren arabera. Tokiko Gobernu Batzarrari ahalmena ematen zaio Hirigintzako Udal Batzordeak irizpena eman ondoren ordenantza hau garatuz zozketaren araubidea eta funtzionamendua arautu dezan eta beste erre-gistro autonomiko batzuekin lankidetzan jardun dezan, lehia askearen araubidea bermatzeko.

3.- Aurreko paragrafoetan adierazitako dokumentazioa aurkezteko betebeharra betetzen ez bada, obrak geldiarazteko agindua eman ahalko da, eta lokalaren bizitegi gisa erabiltzea debekatu.

30. artikulua. Lehen erabilerako baimena eta behin betiko kalifikazioa.

1.- Lokalak etxebitzita bihurtzeko obrak amaitutakoan, obra baimenaren titularrak lehen erabilerako baimena eskatuko du, eta, obra bukaerako ziurtagiriarekin batera, arauzko intsonorizazioa egin dela ziurtatzen duen agiria eta 28.2. artikuluan adierazitako datuak aurkeztuko ditu.

2.- Dokumentazioa ikusita, obrak onartutako proiektu teknikoari doitu ote zaizkion egiaztatuko du udal ikuskaritza zerbitzuak, eta lehen erabilerako baimenaren gaineko ebazpena emango du.

3.- Lehen erabilerako baimena emateak behin betiko kalifikazioa ematea dakar berekin; horrek bide emango du lokalaren eskualdatzea edo errentamendua formalizatzeko, eta, ondorioz, okupatzeko.

- planos de la planta y fachadas, a escala 1:20 ó 1:50 con las secciones necesarias para su completa comprensión;
- detalle constructivo de aislamiento e impermeabilización de solera y cerramientos a escala 1:10
- fotografía en color de la fachada del edificio en el que se ubica el local.
- esquema volumétrico donde se defina la línea de intersección del plano que conforman las rasantes exteriores y el plano conformado por el pavimento interior de la futura vivienda.

2.- Toda la documentación deberá venir firmada por persona con título superior de arquitectura, y visada por su Colegio Oficial.

3.- Asimismo, la persona promotora acreditará su voluntad de enajenar o alquilar la vivienda a quien cumpla las condiciones señaladas en el art. 26.1, sin perjuicio de lo indicado en el apartado siguiente, indicando el precio máximo de venta o alquiler.

4.- En el supuesto concreto del art. 26.2 acreditará la propiedad del local con la antigüedad indicada en el mismo, así como, en su caso, el vínculo familiar con la persona a quien va destinada la vivienda, aportando para ello copia del Libro de Familia.

Artículo 28. Calificación provisional.

1.- El otorgamiento de la licencia de obras supone la calificación provisional del local como vivienda protegida.

2.- En la resolución figurará, además del nombre e identificación fiscal de la persona promotora y del carácter permanente de la calificación, los siguientes datos aportados por aquélla:

- a) la superficie útil de la vivienda resultante;
- b) el régimen de uso (propiedad o arrendamiento);
- c) el precio máximo de venta o renta;

Artículo 29. Designación de la persona adjudicataria.

1.- En el plazo de quince (15) días desde la calificación provisional del local como vivienda protegida, la persona promotora propondrá que el Ayuntamiento le designe la persona adjudicataria de la vivienda en régimen de venta o arrendamiento conforme a lo indicado al solicitar la licencia de obras, salvo en el supuesto de uso propio o de parientes previsto en el apartado 2 de ese mismo artículo.

2.- En el plazo máximo de dos (2) meses desde la solicitud el Ayuntamiento, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos, comunicará a la persona solicitante el nombre de la adjudicataria, como propietaria o arrendataria, y de acuerdo con el precio o renta fijados en la calificación provisional, o en su caso, la necesidad de subsanar las deficiencias observadas. Se faculta a la Junta de Gobierno Local, previo dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, para que en desarrollo de la presente Ordenanza pueda regular el régimen y funcionamiento del sorteo o la colaboración con otros registros autonómicos para garantizar el régimen de libre concurrencia.

3.- El incumplimiento del deber de aportar la documentación a que se refieren los párrafos anteriores, podrá dar lugar a la orden de paralización de las obras y a la prohibición del uso residencial del local.

Artículo 30. Licencia de 1ª utilización y calificación definitiva.

1.- Una vez finalizadas las obras de transformación de la lonja en vivienda, la persona titular de la licencia de obras solicitará la de 1ª utilización, acompañando el certificado final de obra junto con el que acredite que se ha llevado a cabo la insonorización reglamentaria, así como los datos señalados en el art. 28.2.

2.- A la vista de la documentación, los servicios municipales de inspección comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y resolverá sobre la licencia de 1ª utilización.

3.- El otorgamiento de la licencia de primera utilización conlleva su calificación definitiva, la cual permitirá la formalización de la transmisión de dicho local o su arrendamiento, y la consiguiente ocupación.

31. artikulua. Kontratua formalizatzea.

1.- Bai eskualdatzea eta bai errentamendua hiru hilabeteko epean formalizatuko dira, behin betiko kalifikazioa egiten denetik aurrera. Lehenengoa eskrutura publikoaren bidez formalizatuko da.

2.- Formalizazio dokumentuan, higiezinak babes publikoko etxebitzaren kalifikazioa duela adieraziko da, eta administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango duela.

3.- Kudeaketaren ardura eman zaien udalak edo erakunde publikoak kontratua behin betiko kalifikazioaren baldintzei lotzen ote zaien egiaztatuko du, eta oniritzia ermango dio.

32. artikulua. Baimena iraungitzea.

Baldin eta behin-behineko kalifikazioa eman denetik urtebete igaro bada eta ez badira lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin, ez eta lehen erabilerako baimena lortu ere, baimena iraungi egingo da, eta ez du inolako eraginik izango.

33. artikulua. Etxebizitza okupatzea.

1.- Eroaleak edo errentariak gehienez ere hiru (3) hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, eskualdatze eskritura edo errentamendu kontratua izenpetzen denetik aurrera.

2.- Betebeharrok betetzen ez badira, Administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahalko du.

7. KAPITULUA
LEGE ARAUBIDEA

34. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zortzigarren xedapen gehigarriko zapzigarren idatz zatian xedatzen duenaren arabera, etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute etxebizitzek, eta administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko duen eskubideari lotuta egongo dira beti.

35. artikulua. Aprobetxamendu haztatuaaren soberakinei uko egitea.

1.- Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeak ez du inolako aldaketaik arrikiko horiei aplikatzeko zaientzako aprobetxamendu homogeneoan; beraz, jatorrizko erabileraaren arabera dagokion koefizientea izaten jarraituko du, eta, halakorik ezean, merkataritza erabilera izango du, nahiz eta etxebizitza babestu bihurtu.

2.- Lokalak etxebizitza bihurtzeko eskatuz gero, automatikoki ulko egingo zaie etxebizitza babestuaren hartzapen koefizienteak aplikatzearren ondorioz sor daitezkeen aprobetxamendu soberakindunei edo defizitariei.

36. artikulua. Diziplina Araubidea.

Udalak dagokion ikuskatze eta diziplina funtzoak beteko ditu.

37. artikulua. Jabeen erkidegoaren estatutuak edo jabetza horizontala aldatzea.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko udal baimena ematean ez dira eragotzik hirugarrenen eskrubideak, eta esku-hartze horren ondorioz jabeen erkidegoaren estatutuetan edo jabetza horizontalean eska daitezkeen behin-behineko aldaketa egin beharko dira. Lokalak etxebizitza bihurtzea sustatu duen pertsonak izango du esku-hartze horren erantzukizuna, eta ez die eragingo partikularren harremanei. Partikularren arteko gatazkak justiziako auzitegi arruntetan konponduko dira.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

LEHENENGOA.- Prezio eta sarrera tasatuak eta horiek eguneratzea.

1.- Lehenengo, bigarren eta hurrengo eskrualdatzeetan etxebitztzaren metro koadro erabilgarriaren gehieneko salmenta prezioa

Artículo 31. Formalización del contrato.

1.- Tanto la transmisión como el arrendamiento deberán formalizarse en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva. La primera habrá de hacerse en escritura pública.

2.- En el documento de formalización constará la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración competente.

3.- El Ayuntamiento u Organismo público a quien se encomienda la gestión, comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la calificación definitiva, y concederá el visado al mismo.

Artículo 32. Caducidad de la autorización.

En el caso de que, transcurrido un año desde el otorgamiento de la calificación provisional, no se hayan ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, ni obtenido la licencia de primera utilización, la autorización quedará caducada y sin efecto alguno.

Artículo 33. Ocupación de la vivienda.

1.- La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento.

2.- El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

CAPÍTULO 7
REGIMEN LEGAL

Artículo 34. Derecho de tanteo y retracto.

De acuerdo con lo previsto en apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, las viviendas tendrán la calificación de viviendas protegidas y quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente.

Artículo 35. Renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado.

1.- La conversión de un local en vivienda protegida no supondrá alteración alguna en el aprovechamiento homogéneo aplicable al mismo, por lo que seguirá manteniendo el coeficiente que le corresponde con arreglo a su uso original o, en defecto del mismo, al uso comercial, independientemente de su conversión en vivienda protegida.

2.- La solicitud de conversión en vivienda implicará la automática renuncia a los aprovechamientos excedentarios o deficitarios que pudieren derivarse de la aplicación de los coeficientes de ponderación de vivienda protegida.

Artículo 36. Régimen disciplinario

El Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección y disciplinaria correspondiente.

Artículo 37. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros ni de las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la intervención, cuya responsabilidad corresponderá a la persona promotora de la transformación, y no afectará a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Precios e ingresos tasados y su actualización.

1.- El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones no podrá

ezin izango da araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioa baino bat koma zazpi (1,7) aldiz gehiago.

2.- Errentamenduagatik ordaindu beharreko gehieneko errenta unean-unean Alokabidek edo organo autonomiko eskudunak ezartzen duen hori izango da, non eta Udalak ez duen berezko erregulaziorik.

3.- Etxebitztzaren esleipendunaren diru sarrerak, non eta Udalak ez dituen arautu, indarrean dagoen araudi autonomikoak ezartzen duen horri egokituko zaizkio.

BIGARRENA.- Funtzioak ematea.

Udalak beste norbaiten esku utzi ahalko ditu 27, 29 eta 34. artikuluetan jasotako eskakizunak egiaztatu eta frogatzeko funtzioak, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legeak 15. artikuluan ezartzen dituen zehaztapenen arabera.

HIRUGARRENA.- Araudi osagarria.

Ordenantza honetan aurreikusten ez den zerbait bada, modu osagarrian, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzei buruzko araudi autonomikoa aplikatuko da, eta, halakorik ez bada, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzei buruzkoa, diziplina arloa barne.

LAUGARRENA.- Emaitzen eta lokalen erregistroaren ebaluazio periodikoa.

1.- Arloko atal eskudunak urtero jakinaraziko dio horretarako adierazten edo eratzen den udal batzordeari zenbateraino aplikatu den ordenantza, eta horrekin zuzenean lotuta dauden eta interesgarritzat jotzen diren gainerako neurrien berri ere emango dio.

2.- Sail horrek erregistro bat sortu ahalko du, etxebizitza bihurtzeko baimendutako lokal eta solairuarte guztiak inskribatzeko.

BOSGARRENA.- Eranskinak eguneratzea.

Tokiko Gobernu Batzarrari ahalmena ematen zaio zona egokiei eta atarien zerrendari buruzko 2. eta 3. eranskinak eguneratzeko. Gainerako eranskinak Udalbatzak onartu beharko ditu, non eta auto-antolaketaren udalbatzak ez dion eskumen hori udal organo horri ematen. Nolanahi ere, eranskin horiek 5 urtez behin formalki berrikusiko dira.

ERANSKINEN ZERRENDA

1. eranskina. Aplicazio eremua
2. eranskina. Zonifikazioa planoa
3. eranskina. Onartutako atarien zerrenda
4. eranskina. Espaloiaaren kanpoko sestraren mugaketa
5. eranskina. Arkitektura egokitzeko baldintzak
6. eranskina. Gutxi gorabeherako banaketak

Ordenantza hau EHAOn oso-osorik argitaratu eta hamabost egunetara sartuko da indarrean, Toki Araubideko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeak 70.2. artikuluan xedatzen duenaren arabera.

Erabaki honen kontra, Toki Araubideko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeak 52. artikuluan xedatzen duena eta Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legeak 107.3. artikuluan xedatzen duena aplikatuz, interesedunek administrazioarekiko auzi errekursoa jarri ahalko dute zuenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean akordioa argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera. Hori ez da eragozpen izango egokitzat jotako beste edozein errekursoa jartzeko.

Amurrio, 2009ko ekainaren 26a.- Alkatea, PABLO R. ISASI AGUIRRE.

superar uno coma siete (1,7) veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general.

2.- La renta máxima a abonar por arrendamiento será la fijada en cada momento por Alokabide u órgano autonómico competente en tanto el Ayuntamiento carezca de regulación propia.

3.- Los ingresos de la persona adjudicataria de la vivienda, en tanto el Ayuntamiento no lo regule, se ajustarán a lo establecido en la normativa autonómica vigente.

SEGUNDA.- Encomienda de funciones.

El Ayuntamiento podrá encomendar las funciones de comprobación y acreditación de los requisitos previstos en los artículos 27, 29 y 34, en los términos del art. 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERA.- Normativa supletoria.

En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial en régimen tasado y, en su defecto, la de las viviendas de protección oficial de régimen general, incluyendo la materia disciplinaria.

CUARTA.- Evaluación periódica de resultados y Registro de locales.

1.- El Área competente en la materia dará cuenta anualmente a la Comisión municipal que se señale o constituya a tal efecto del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés.

2.- Dicha Área, podrá crear un Registro en el que se inscribirán todos los locales o entreplantas que haya autorizado a transformarse en vivienda.

QUINTA.- Actualización de Anexos

Se faculta a la Junta de Gobierno Local para que pueda actualizar los Anexos 2 y 3, sobre zonas aptas y listado de portales. El resto de los anexos exigirá acuerdo del Ayuntamiento Pleno salvo que el pleno de autoorganización delegue ésta competencia en el citado órgano municipal. En todo caso dichos anexos habrá que revisarlos formalmente cada 5 años.

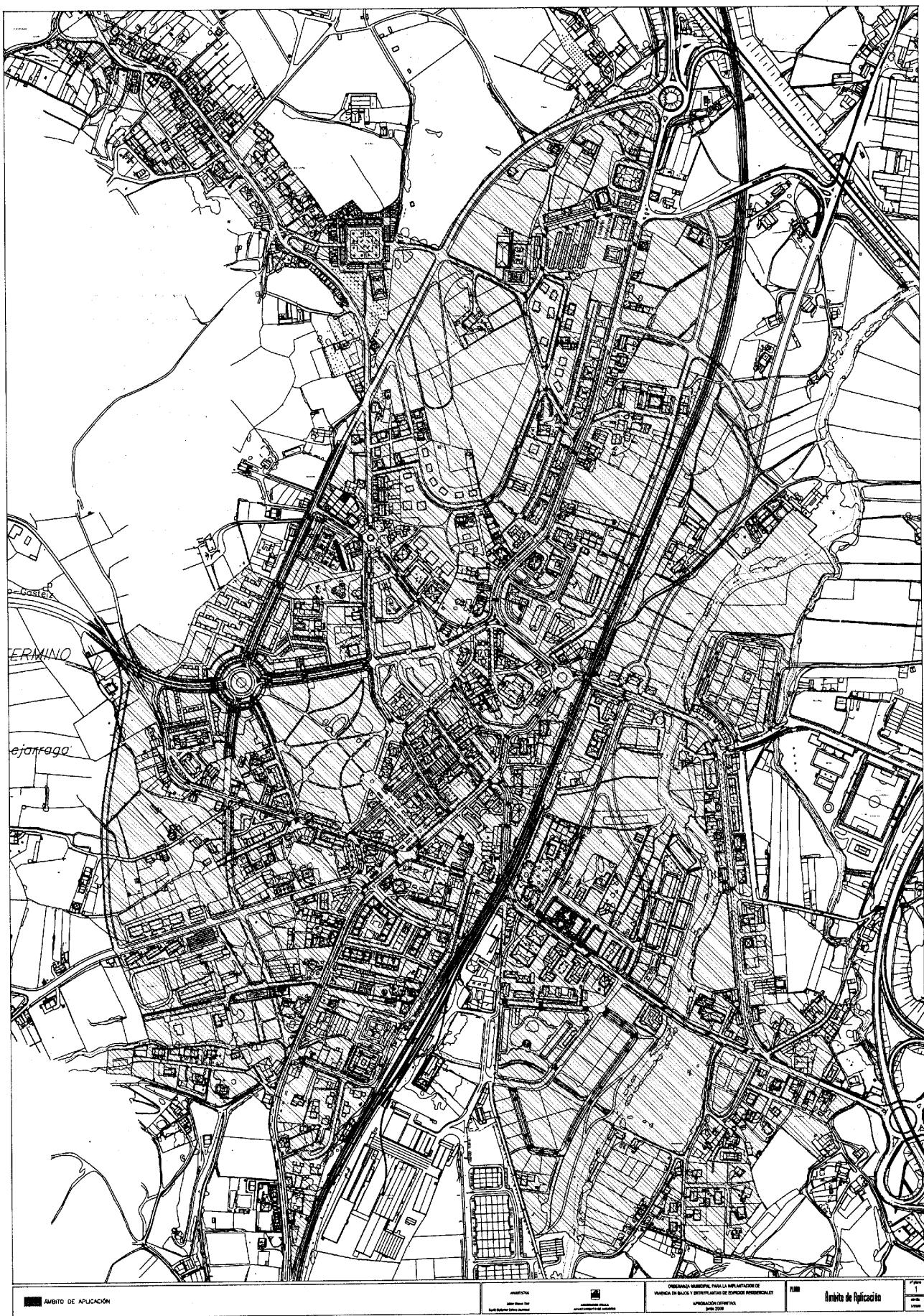
LISTADO DE ANEXOS

- Anexo 1. Ámbito de aplicación
- Anexo 2. Plano de zonificación
- Anexo 3. Listado de portales aptos
- Anexo 4. Delimitación de la rasante exterior de la acera
- Anexo 5. Condiciones de adecuación arquitectónica
- Anexo 6. Distribuciones orientativas

La ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOTHA, conforme a lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente a su publicación, sin perjuicio de interponer cualquier otro recurso que estimen pertinente.

Amurrio, 26 de junio de 2009.- El Alcalde, PABLO R. ISASI AGUIRRE.





Ámbito de aplicación

Zonas aptas para implantar Vivienda en Planta Baja

Local en Planta Baja

Vivienda actual en Planta Baja

ÁMBITO:

Juan María Ibar
Dato definitivo sobre normas

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA PLANEACIÓN DE
VIVIENDA Y BOSQUES Y DESARROLLO DE ESPACIOS RESIDENCIALES

APPROBACIÓN DEFINITIVA:
julio 2009

PUNTO

Zonas aptas para implantar Vivienda en Planta Baja

MAPA 2

VER

ORDENANZA DE IMPLANTACION DE VIVIENDA EN LOCALES Y ENTREPLANTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
AYUNTAMIENTO DE AMURRIO

APROBACION DEFINITIVA

Anexo 3Listado de portales aptos

c/ Kalea 3

c/ Zabaleko 2 (parte posterior)

c/ Zabaleko 6

c/Mendiko 10

c/Mendiko 12

c/Mendiko 14

c/ Mendiko 17

c/ Mendiko 22

c/ Mendiko 24

c/ Mendiko 26

c/ Elexondo 27

c/ Araba 4

c/ Boriñaur 2

c/ Madinabeitia 9

c/ Madinabeitia 11

c/ Pikatza 1

c/ Pikatza 3

c/ Pikatza 5

c/ Pikatza 7

Plaza Lexarraga 1

Plaza Lexarraga 2

Plaza Lexarraga 3

Plaza Lexarraga 4

c/ Galindez 5

c/ Galindéz 9

c/ Etxegoienbidea 5

c/ Etxegoienbidea 10

c/ Etxegoienbidea 12

ORDENANZA DE IMPLANTACION DE VIVIENDA EN LOCALES Y ENTREPLANTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES
AYUNTAMIENTO DE AMURRIO

APROBACION DEFINITIVA

c/ Etxegoienbidea 14

c/ Etxegoienbidea 16

c/ Dionisio Aldama 24

c/ Dionisio Aldama 26

c/ Maskuribai 3

c/ Maskuribai 7^a

c/ Maskuribai 7A

c/ Maskuribai 7B

c/ Maskuribai 7C

c/ Maskuribai 7D

Plaza Boriñaur 1

Plaza Boriñaur 2

Plaza Boriñaur 3 (parte posterior)

Plaza Boriñaur 4

Plaza Boriñaur 5

Plaza Boriñaur 6

Plaza Boriñaur 7

Plaza Boriñaur 8

Plaza Boriñaur 12

Plaza Boriñaur 13 (parte posterior)

c/ Landako 27

c/ Uskategi 1 E2

c/Aiara 15

c/Aiara 17

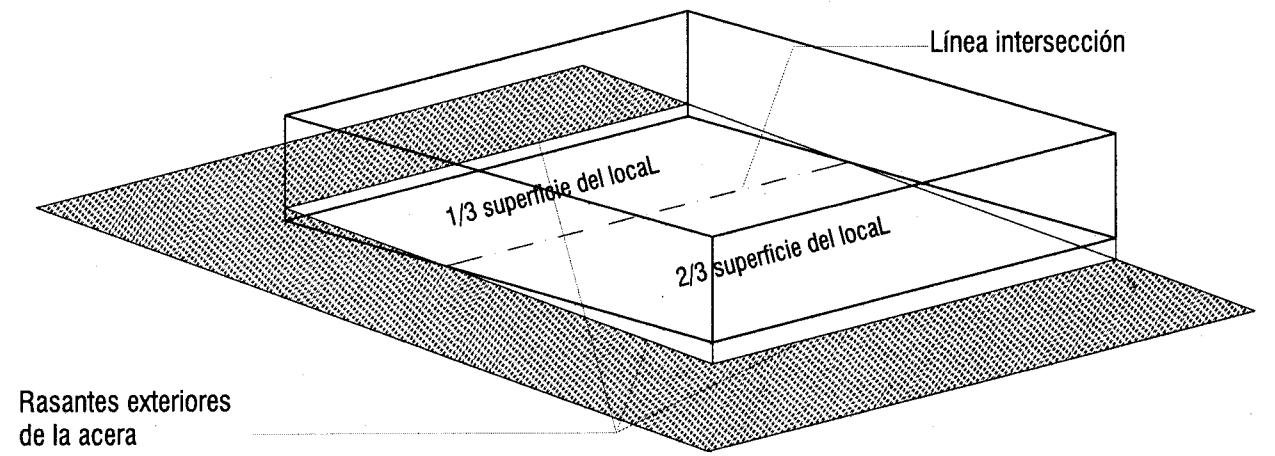
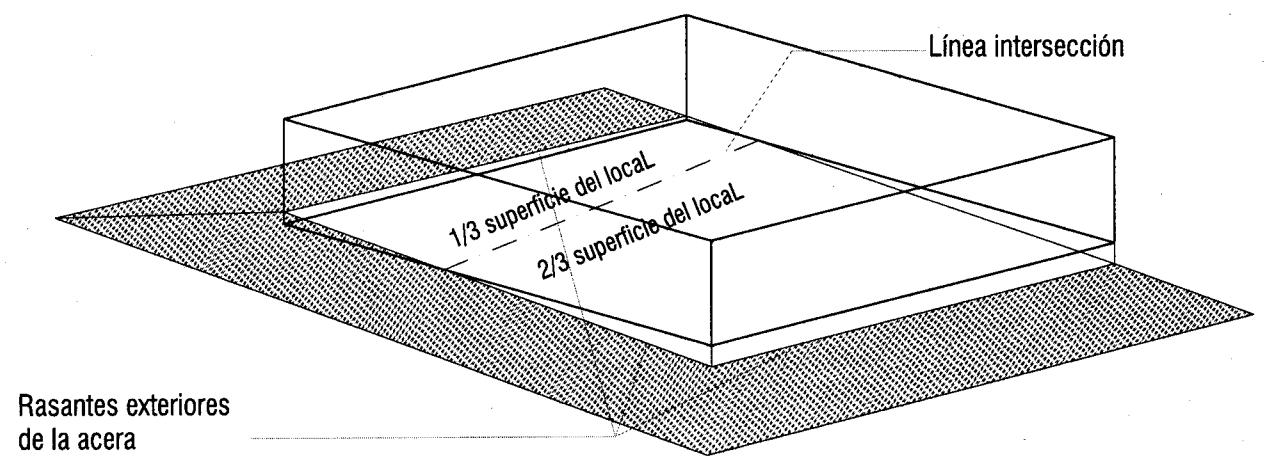
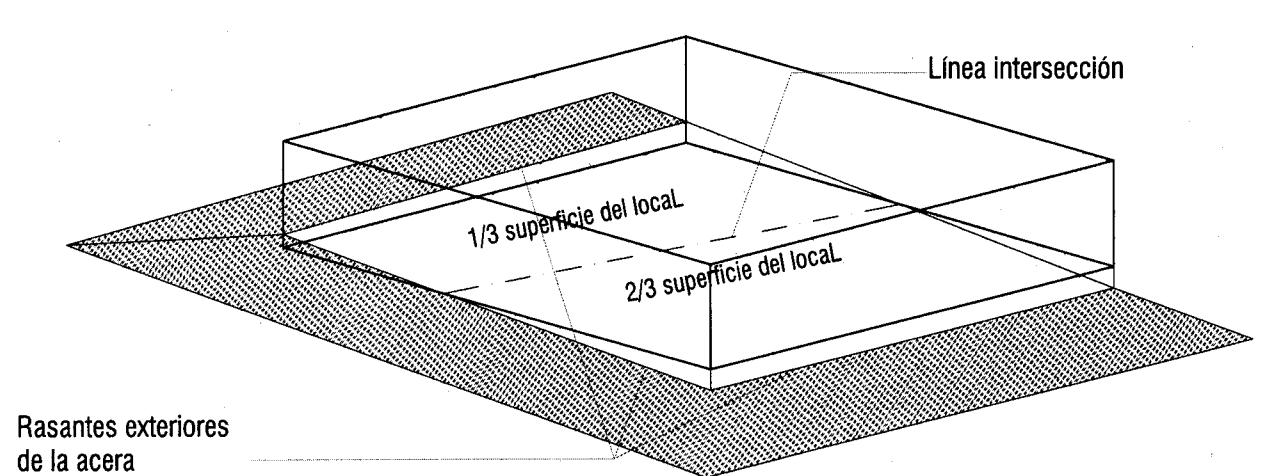
c/Aiara 22

c/ Goiena 2

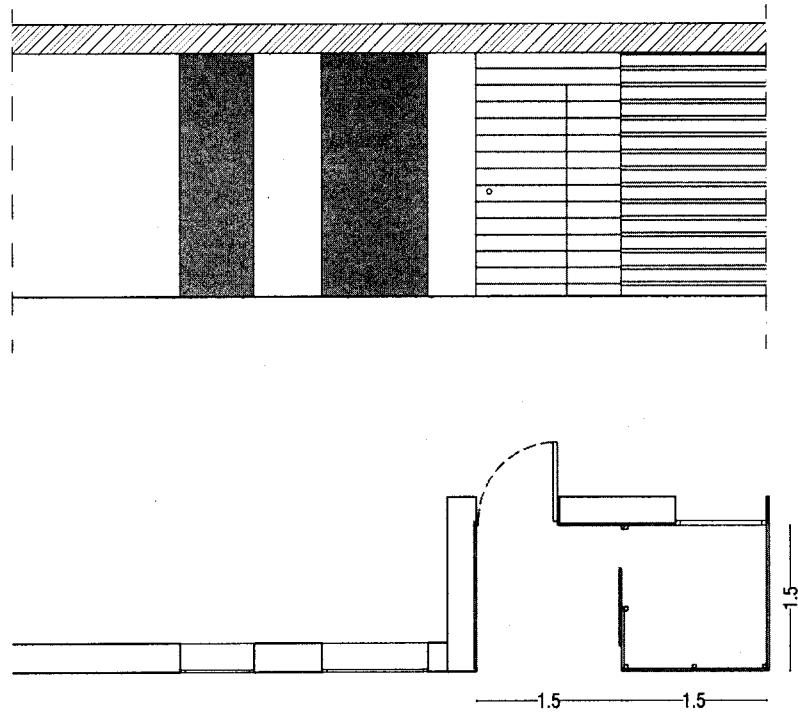
c/ Goiena 4

c/ Goiena 6

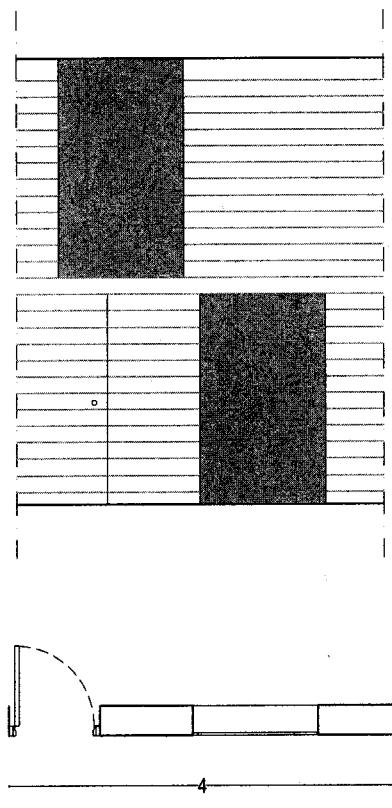
c/ Goiena 8



Delimitación de la rasante exterior de la acera

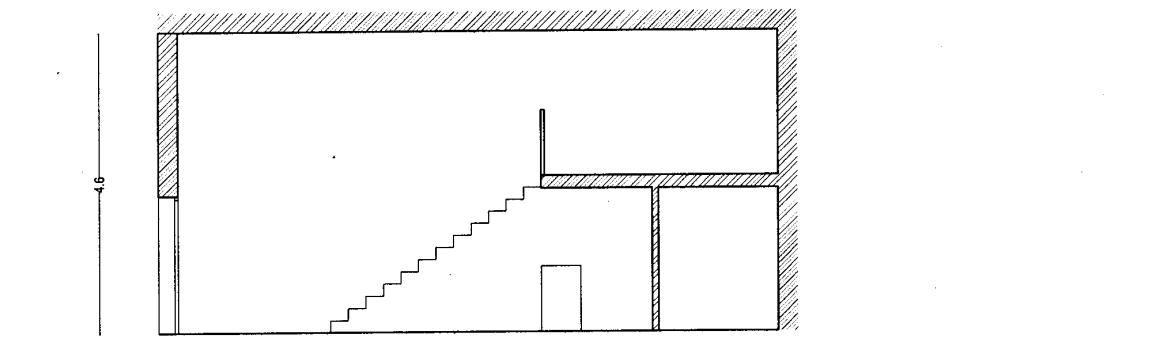
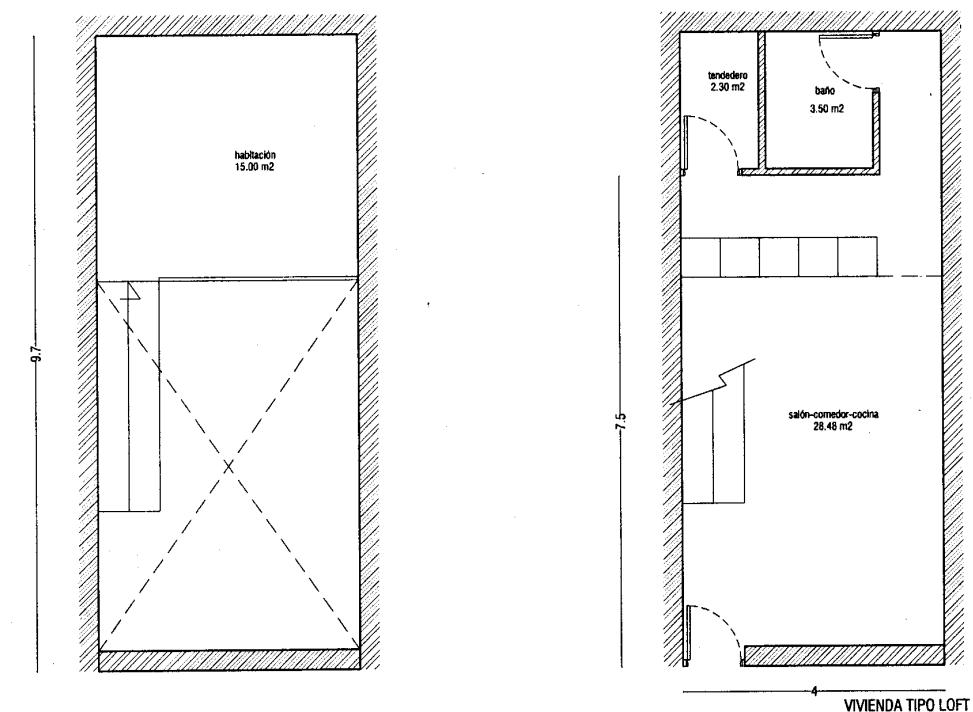
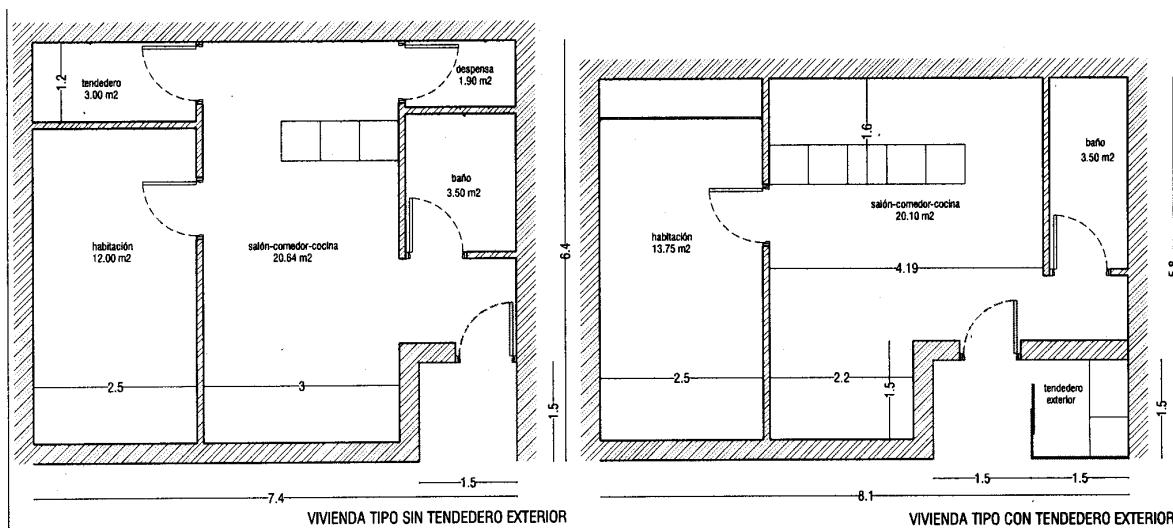


FACHADA EN VIVIENDA CON TENDEDERO EXTERIOR



FACHADA EN VIVIENDA TIPO LOFT

CONDICIONES DE ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA



AÑANA

5071

Udalaren hiri finka errentan emateko lizitazioa

Udalbatzak, 2009ko ekainaren 27an, Gesalta-Añanan dagoen etxebizitza bat errentan emateko lehiaketa arautuko duen baldintza agiria onartu zuen. Agiri hori zortzi egunez egongo da jendaurrean; eta horren bidez honako lehiaketa iragarriko da:

1.- LEHIAKETAREN HELBURUA: Lehiaketa honen helburua da Añanako Udalak Miguel Díaz de Tuesta jaunaren plaza, 2 – 3. solairuan duen etxebizitza (katastro erreferentzia: 49-2-70) esleitzea.

2.- LIZITAZIO OINARRIA. Lizitazio oinarria 3.600,00 euro da urtean.

3.- KONTRATUAREN IRAUPENA. Etxebizitza errentan emateko kontratua bost urtekoa izango da (2009ko uztaila/2014ko uztaila).

4.- BEHIN-BEHINEKO ETA BEHIN BETIKO BERMEA: Behin-behineko: 108,00 euro. Behin betiko bermea esleipenaren zenbaktekoan ehuneko bost izango da.

5.- ESKAINTZAK AURKEZTEA. Udal idazkaritzan aurkeztuko dira, 10:00etatik 14:00etara, astelehenetik ostiralerak. Horretarako, 20 egun izango dira, iragarki hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik hasita.

Lizitatzaleek bi gutun-azal itxi aurkeztu beharko dituzte (A eta B) eta horietako bakoitzean honakoa agertuko da idatzita: "Udalaren titularitateko hiri ondasun higiezina errentan emateko lehiaketan, Añanako Udalak sustaturikoan, parte hartzeko proposamena".

Gutun-azal bakoitzean eskaintza sinatzen duenaren izen eta abizenak agertuko dira eta gutun-azalak berak ere sinaturik egongo dira.

"A" gutun-azalean agiri hauek sartuko dira:

a) Lizitatzalearen edo haren ordezkariaren NANaren fotokopia. Gainera, beste pertsona edo erakunderen baten ordezkaritzan jardunetako, notarioak emandako ahalmena.

b) Sektore Publikoen Kontratuaren Legearen 49. artikuluan zerrendatutako kontratu-debekuren baten menpe ez dagoela egiaztatzen duen aitorpen adierazia.

c) Behin-behineko bermea eratu izanaren egiaztagiria.

"B" gutun-azalean agiri hauek sartuko dira:

a) Honako ereduari dagokion eskaintza ekonomikoa:

.....jaun/andreak (helbidea:.....; NANa.....), neure izenean (edon ordezkaritzan,k ahalbidetzen duenez), adierazten dut badudala ... (e)ko....zenbakiko ALHAOn argitaratutako lehiaketaren deialdiaren berri. Hori dela-eta, bertan parte hartu nahi dut eta horretarako hitz ematen dut udalaren jabetzako errentan hartuko duela eurotan.

Hori guztia osorik onartzen ditudan baldintza ekonomiko eta administratiboen agirian adierazitakoari jarraituz egingo dut. Halaber, adierazten dut ez nagoela sartuta Administracio Publikoen Kontratuaren buruzko Legearen 49. artikulua ezartzen dituen inolako egoeratan.

.....-h, 2009ko.....rena.

Izenpea.

6.- ESKAINTZAK IREKITZEA. Eskaintzak aurkezteko epea bukatu eta hirugarren egun baliodeunean, 12:00etan, irekiko dira eskaintzak ekitaldi publikoan.

Gesalta-Añana, 2009ko uztailaren 2a.– Alkatea, CARLOS CARRETER RUANO.

KUARTANGO

5076

OHZ eta Ezaugarri Bereziiena ordaindu behar dituztenen erroldak, 2009koak.

Ondasun Higiezinen gaineko Zerga arautzen duen uztailaren 19ko 42/1989 Foru Arauaren 21.2 artikuluan ezarritakoarekin bat

AÑANA

5071

Licitación de arrendamiento de finca urbana municipal

Aprobado por la Corporación Municipal, el día 27 de junio de 2009, el correspondiente Pliego de Condiciones que han de regir en el concurso de arrendamiento de una vivienda situada en la localidad de Salinas de Añana, se expone al público durante el plazo de ocho días; y se anuncia el siguiente concurso:

1.- OBJETO DEL CONCURSO. El objeto del presente concurso es la adjudicación de una vivienda situada en la Plaza de D. Miguel Díaz de Tuesta nº 2- piso 3º, referencia catastral 49-2-70 y de propiedad de este Ayuntamiento de Añana.

2.- TIPO DE LICITACIÓN. El tipo de licitación se cifra en 3.600,00 euros anuales.

3.- DURACIÓN DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento de la vivienda será de cinco años (julio 2009/julio 2014).

4.- GARANTIA PROVISIONAL Y DEFINITIVA. La garantía provisional será de 108,00 euros. La garantía definitiva será la cantidad equivalente al 5 por ciento del importe de adjudicación.

5.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES. Están se presentaran en Secretaría Municipal de 10 a 14 horas, de lunes a viernes a partir del día siguiente en que aparezca publicado el anuncio de este concurso en el BOTHA, durante el plazo de 20 días naturales.

Los licitadores deberán presentar dos sobres cerrados (A y B) en cada uno de los cuales figurará la inscripción "Proposición para tomar parte en el Concurso de Arrendamiento de bien Inmueble de Naturaleza Urbana de titularidad municipal convocado por el Ayuntamiento de Añana.

En cada sobre se indicará el nombre y apellidos de quien firme la proposición y estarán ambos sobre también firmados.

El sobre A contendrá la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI del licitador o su representante. Además, en el caso de que se actué en representación de otra persona o entidad, poder notarial.

b) Declaración expresa responsable de no estar incursa en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

c) Documento acreditativo de constitución de la garantía provisional.

El sobre B contendrá el siguiente documento:

a) Proposición económica ajustada el siguiente modelo:

D....., con domicilio en, y con DNI número....., en nombre propio (o en representación.....como acredito por.....), enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOTHA número.....de fecha....., y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de....., propiedad del Ayuntamiento por el importe deeuros.

Todo ello con arreglo al pliego de condiciones económico-administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incuso en ninguna de las circunstancias establecidas en el art. 49 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En....., a....., de....., 2009.

Firma.

6.- APERTURA DE PROPOSICIONES. Las ofertas presentadas serán abiertas en acto público al tercer día hábil siguiente al de la finalización del plazo de presentación de proposiciones, a las 12 horas.

En Salinas de Añana a 2 de julio de 2009.– El Alcalde, CARLOS CARRETER RUANO.

KUARTANGO

5076

Padrones IBI y Características Especiales 2009.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21-2º de la Norma Foral 42/1989 de 19 de julio reguladora del Impuesto sobre