

- f) Erabilitako zur guztiek baso-kudeaketa jasangarriko ziurtagiria eduki beharko dute, PEFC edo FFC, legearen kontrako mozketak ez direla bermatzen duena, eta lehentasunez tokiko jatorriko zurak erabiliko dira.
- g) Aparkaleku kolektibo orok ibilgailu elektrikoetarako bateriak kargatzeko gailuak aurretik instalatuta edukiko ditu, gehienez plaza guztien % 20tarako. Jende guztiarentzat irekita ez dauden eta plaza pribatiboak dauzkaten aparkalekuei dagokienez, aurreko paragrafoan adierazitako zuzkiduraren ordezkari titularren banakako kontagailuari lotutako konexio elektriko egokia ipini ahalko da plaza bakoitzean.

AZKEN XEDAPENETAKO LEHENA

Ordenantza honetan aurreikusita ez dagoen guztirako, eta geroko garapenei kalterik egin gabe, babes publikoko etxebizitzari buruz indarrean dagoen autonomia-araudia aplikatu beharko da.

AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Ordenantza hau behin betiko onespina, testua barne, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean, eta haren ondorioak onetsi ostean eraikuntza-lizentzia edo lehen okupazioko lizentzia eskatzen duten udal-etxebizitza tasatuen sustapenetara aplikatuko dira.

(II-4638)

Ordenantza onestea

2016ko irailaren 29an egindako ohiko bilkuran Udalbatza Osoak honako hau erabaki zuen:

Egoitzako eraikinetako lokaletan eta solairuardeetan etxebizitzak jartzea arautzen duen udal-ordenantza hasiera batean onestea.

Horrenbestez, 30 eguneko epean jedaurrean ikusgai jartzen da, interesatuek erreklamazioak aurkezteko aukera izan dezaten.

Epe horretan erreklamazioak aurkezten ez bada, aipatu ordenantza hori onetzeko erabakia, ordura arte behin-behinekoa zena, behin betiko onetsita dagoela ulertuko da.

Jendeaurrean egoteko epealdia zenbatzen hasiko da iragarki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunetik.

Jarraian aipatu ordenantza horretan eginiko aldaketak osorik argitaratzen dira, eta horrela betetzat jotzen dira erabakien argitaratze auzian indarrean dauden lege xedapenek ezartzen dituzten preskripzioak.

Zaratamon, 2016ko irailaren 30ean.—Alkatea, Jon Ajuria Fisure

BIZITEGI-ERAIKINETAKO LOKALETAN ETA SOLAIRUARTEETAN ETXEBIZITZAK EZARTZEKO UDAL-ORDENANTZA

HITZAURREA

Gaur egun, Zaratamoko bizitegiko hiri-guneetako hirigintza-errealitatearen alderdi esanguratsu bat da, bereziki Moiordin, Arkotxa eta Gurutzalde auzoetan, beheko solairuko lokal ugari hutsik eta jarduerarik gabe daudela. Egoera horrek, udalerraren irudia zapuzteaz gain, hango ondare eraikia oso eraginkortasun murritzez erabiltzen dela esan nahi du; hala, ondare hori infraerabilia dago eta ez ditu beharrezko zerbitzuak ematen.

Egoera horren ondorioz, Zaratamoko Udalak pentsatu du lokal-erabilaren ordezkari etxebizitza-erabilera esleitzeak etxebizitzarako sarbidea erraztu ahal diela bizitegia eskuratzeko zailtasun nabarmenak dituzten gizarte-sektoreei. Era berean, antzemandako arazo bati erantzuteko asmoa betetzeko balioko du, alegia, ondare eraikia irisgarritasunari dagokionez oinarritzko beharretara egoki-

- f) Todas las maderas utilizadas deberán contar con certificado de gestión forestal sostenible, PEFC o FFC, garantizando que no se trata de talas ilegales, utilizándose preferentemente maderas de origen local.
- g) Todo aparcamiento colectivo contará con preinstalación de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no superior al 20% de su capacidad total. En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada, al contador individual del titular de la plaza.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y si perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Vivienda de Protección Pública.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Bizkaia», texto incluido, y sus efectos se aplicarán a las promociones de Viviendas Tasadas Municipales que soliciten licencia de edificación o primera ocupación con posterioridad a su aprobación.

(II-4638)

Aprobación de ordenanza

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2016, acordó lo siguiente:

Aprobar con carácter inicial la ordenanza municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales y entreplantas de edificios residenciales.

Se expone al público por plazo de 30 días a efectos de presentación de reclamaciones por parte de los interesados.

En caso de que no se produjera en dicho plazo ningún tipo de reclamación, el acuerdo de aprobación de la ordenanza aludida, hasta entonces inicial, se entenderá como definitivo.

El plazo de exposición al público comenzará a contar a partir del día siguiente al que aparezca este anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

A continuación se procede a la publicación íntegra de la referida ordenanza, entendiéndose así cumplidas las prescripciones establecidas por las disposiciones legales vigentes en materia de publicidad de acuerdos.

En Zaratamo, a 30 de septiembre de 2016.—El Alcalde, Jon Ajuria Fisure

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

PREÁMBULO

En la actualidad un aspecto significativo de la realidad urbana de las zonas urbanas residenciales de Zaratamo, particularmente en los barrios de Moiordin, Arkotxa y Gurutzalde, son los numerosos locales en planta baja que se encuentren vacíos y sin actividad. Esta situación, además de suponer una 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 Zaratamo a considerar que el cambio de uso de local a vivienda puede facilitar el acceso a la vivienda a sectores sociales que cuentan con notables dificultades para adquirir una residencia. Obedece asimismo a la voluntad de dar respuesta a la problemática detectada de falta de adaptación del patrimonio construido a necesidades básicas en mate-

tuta ez dagoela (egokitu gabeko atariak, igogailurik ez, etab.), kasu askotan arazo nabaria baita mugikortasun urria duten biztanleriako sektore handientzat.

Era berean, bizitegi-eskaintza lurzoru berriaren okupazioa saihestuz handitzea ekar dezake. Ildo horretan, udalak ikusi du azken urteetan beheko solairuko lokalak etxebizitzetarako erabiltzeko aukerari buruzko zenbait hirigintza-konsulta erregistratu direla.

Hala ere, erabilera aldatzeko jarduketa horiek ez diote merkataritza txikiari kalterik eragin behar, berez udalerrian oso eskasa den erabilera baita.

Ordenantza honek etxebizitza horiek egikaritzeko beharrezkoak diren bizigarritasun-baldintzak eta azken emaitzak hiri-irudi bateratua eskaintzeko arkitektura-jarraibide egokiak ezartzen ditu.

Era berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean hizpatutako mekanismoak abian jartzen dira, etorkizuneko etxebizitzaren salmenta- eta alokairu-prezioaren mugaketa ahalbidetzeko, erosteko ahalmen txikiena duten udalerriko sektoreentzat irisgarriak izan daitezten. Halaber, lokala etxebizitza bihurtzeko baimena emateko eskatzen diren baldintza teknikoak eta betekizunak arautzen dira eta lizentzia lortzeko prozedura definitzen da.

Beheko solairuko etxebizitza berriak babes publikoko udal-etxebizitza tasatuak izango dira, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren laugarren atalean xedatutakoaren arabera.

Bestalde, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarria aldatzen du eta udal-araubideko etxebizitza tasatua babes publikoko etxebizitzaren zuzkiduran sartzen du; halaber, interesdunek etxebizitzaren legezko okupaziorako bete behar dituzten betekizunak eta haien etxebizitza-beharraren inguruabarrak zehazten ditu.

Ildo horretan, ordenantza etxebizitza tasatua arautzen duen udal-ordenantzari lotzen zaio eta horrek arautzen ez dituen alderdietan autonomiako etxebizitza babestuen araubideari lotzen zaio.

I. KAPITULUA

EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua.— *Xedea*

Ordenantza honen xedea Arkotxa, Elexalde eta Moirindingo hiri-lurzoruetan bizitegi-erakinetako lokalak udal-etxebizitza tasatu bihurtzea ahalbidetzeko baldintzak, betekizunak eta prozedura arautzen dituen araubidea ezartzea da.

2. artikulua.— *Eremua*

1. Arau honen aplikazio-eremua hiriko gisa sailkatutako bizitegi-eremu finkatueta dauden eraikuntzetan kokaturiko lokalak, baldin eta ordenantza honetan ezarritako baldintzak eta ezaugarriak betetzen badituzte.

Indarrean dagoen hiri-antolamenduko plan orokorra aplikatuz garatu diren bizitegi-arlo edo -sektoreetan ezingo da inoiz erabilera-aldaketa aplikatu lokala etxebizitza bihurtzeko.

3. artikulua.— *Araudi aplikagarria*

1. Lokal baten erabilera aldatzeko baimena emateko, nahitaezkoa izango da ordenantza honetan adierazitako betekizunak eta baldintzak betetzea, baita udal-etxebizitza tasatua arautzen duen ordenantzaren ondorioz aplikatu behar direnak ere.

2. Eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritako irizpideekiko edo etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzarekiko desadostasunik edo kontraesanik egonez gero, ordenantza honetan ezarritakoa nagusituko da.

ria de accesibilidad (portales no adaptados, falta de ascensor, etc.) que supone en muchos casos una importante problemática para amplios sectores de la población con movilidad reducida.

Asimismo puede suponer un 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 se han registrado varias consultas urbanísticas sobre la posibilidad de destinar a vivienda los locales de planta baja.

Sin embargo, estas actuaciones de cambio de uso no han de propiciar que se vea perjudicado el pequeño comercio, que resulta un uso de por sí muy escaso en el municipio.

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.

Asimismo, se ponen en marcha los mecanismos estipulados en la 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.

A su vez, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, modifica la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, e incluye la vivienda tasada de régimen municipal, entre la dotación de viviendas de protección pública, y establece los requisitos que deben cumplir los interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda.

La ordenanza se remite en este sentido a la ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada, remitiéndose en lo no regulado por la misma al régimen propio de la vivienda protegida autonómica.

CAPÍTULO I

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 los suelos urbanos de Arkotxa, Elexalde y Moiridin la conversión en vivienda tasada municipal de los locales de los edificios residenciales.

Artículo 2.— *Ámbito*

1. El ámbito de aplicación de la presente normativa, corresponde a los locales ubicados en edificaciones existentes situados en ámbitos residenciales consolidados y clasificados como urbano, siempre que cumplan con las condiciones y características fijadas en la presente Ordenanza.

En ningún caso será de aplicación el cambio de uso de local a vivienda en aquellas Áreas o Sectores residenciales que se hayan desarrollado en aplicación del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.— *Normativa aplicable*

1. La autorización para el cambio de uso de un local quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en la presente Ordenanza, así como las que sean de aplicación resultantes de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada municipal.

2. En caso de discrepancia o contradicción con los criterios establecidos en la ordenanza de edificación, o con la ordenanza de vivienda tasada prevalecerá lo establecido en la presente ordenanza.

3. Eraikuntza arautzen duen ordenantzak arautzen ez dituen alderdietan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Aginduak, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituenak, eta 2009ko martxoaren 11koak, akatsak zuzentzekoak, edo hori ordeztzen duen beste batek ezarritako eraikuntzari buruzko arau orokorrak aplikatuko dira ordeztzeko gisa, baita autonomian etxebizitza babestuei buruz indarrean daudenak ere.

4. artikulua.— *Etxebizitza bihurtutako lokalak*

1. Hiri-lurzoruz finkatutako bizitegi-erakinetakoko beheko solairuan kokatutako lokalak bihurtu daitezke etxebizitza.

2. Araudi honen ondorioetarako, azaleraren bi heren espaloiko kanpoaldeko sestraren gainetik dauzkaten lokalak joko dira beheko solairuko lokalatzat. Hau da, lokalak sestra desberdineko bi kaletan edo gehiagotan badauka fatxada, lokalaren azalerako bi heren ez dira lurperatuta geratuko kanpoaldeko sestrekin osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebizitzaren barruko zoladurak osatzen duen planoaren arteko ebakidura-lerroari dagokionez. 2. eranskinean (“Espaloien kanpoaldeko sestraren zedarriztapena”) ebakidura-lerro hori nola ateratzen den zehazten da. Salbuespenez, eta justifikatuz gero, proportzio hori gainditu ahalko da, gutxienezko bizigarritasun-baldintza batzuk betetzen badira.

3. Lokaletarako sarbidea bai eraikuntzako elementu komunetatik bai zuzenean espazio publikotik egin ahalko da. Oro har, etxebizitza berrietarako sarbidea eraikinaren barrualdeko zirkulazio-elementu komun bidez egingo da eta, salbuespenez, behar bezala justifikatuta dauden arrazoiengatik, erabilera publikoko espazioetatik. Sarbidea zuzenean espazio publikotik egiten bada, 7. artikuluan hizpatutakora egokitu beharko da.

4. Lokal bat espazio publikotik zuzenean sarbidea duen etxebizitza bihurtu ahal izateko, espaloi baten edo oinezkoentzako gune urbanizatu baten aurrean egon beharko du.

5. artikulua.— *Baldintza orokorrak*

1. Etxebizitza-erabilera berriaren ondoan jarduera sailkatuak badaude, hala nola, mekanika-lantegiak, substantzia arriskutsuen biltegiak, transformazio-zentroak, gasolio-biltegiak, berokuntza-galdarak, instalazio-gelak, aire girotuko irteerak eta antzeko beste edozein, legez xedatutako neurri zuzentzaileak hartu beharko dira haien alboan bizitegi-erabilera garatu ahal izateko.

2. Kokatzen diren bizitegi-erakinekoko eredu-oinplanoan daudenak baino etxebizitza gehiago onartuko dira baldin eta kanpoaldeko fatxadan konposizio-ordenari eusten bazaio.

II. KAPITULUA

BIZIGARRITASUN-BALDINTZA TEKNIKOAK

7. artikulua.— *Etxebizitzaren gutxienezko neurriak eta programa*

1. Gela bizigarri edo bizigela batez (egongela-jangelako eta sukaldeko funtzio bateragarriak dauzkana), logela nagusi batez eta bainugela oso batez (konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa dituen) eta esekileku gisa erabiltzeko espazio batez osaturikoa jotzen da gutxienezko etxebizitzatzat.

Arropa kanpoalderantz, lurzatiko patioan edo barrualdeko argipatioan, esekitzea aurreikusten duten etxebizitzak, beren neurriak direla-eta kanpo-esekileku edukitzera behartuta daudenak izan ezik, esekileku gisa erabiltzeko gela bat edukitzeko betebehartutik salbuetsita egongo dira.

2. Logela guztiak, sukaldea eta jangela-egongela jotzen dira gela bizigarri edo bizigelatzat.

3. Salbuespenez, 5 m baino gehiagoko garaiera librea eta 4 eta 7 m bitarteko fatxada-luzera (espazio publiko bati begira dagoena) duten lokaletan, loft-motako etxebizitzak, bizigela bakarrak osatuak, eraikitzea baimenduko da.

3. En lo no regulado por la Ordenanza Reguladora de la Edificación, serán de aplicación supletoria las normas generales de la edificación de la Orden de 12 de febrero de 2009 y la Orden de 11 de marzo de 2009 de corrección de errores, 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 así como, en cuanto al régimen jurídico, las autonómicas vigentes sobre viviendas protegidas.

Artículo 4.— *Locales transformables en vivienda*

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

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, dos tercios de la superficie del local no quedarán enteradas 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 2, “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. El acceso a las nuevas viviendas se realizará, con carácter general, a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio, y excepcionalmente, por razones debidamente justificadas, desde espacios de uso público. En caso de que el acceso se realice directamente desde el espacio público deberá adaptarse a lo estipulado en el artículo 7.

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.

Artículo 5.— *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 existentes en la planta tipo del edificio residencial en el que se ubican siempre que se mantenga un orden compositivo en la fachada exterior.

CAPÍTULO II

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 5 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.

Mota horretako etxebizitzetan, logela solairuartearen kokatuko da eta bizigela komunaren bidez argiztatu eta aireztatu da (3. eranskina).

Solairuarte hori gutxienez 2,40 m garai izango da eta gehienez lokalaren azalaren % 40 okupatuko du.

4. Etxebizitza berriaren azalera erabilgarria ezingo da artikulua honen hurrengo atalean xedatutako gutxienezko programatik ateratzen dena baino txikiagoa izan.

5. Etxebizitzaren piezek gutxienezko azalera erabilgarri hauek eduki beharko dituzte:

- Sukaldea: 7 m².
- Egongela-jangela
- Gela 1: 14 m².
- 2 gela: 16 m².
- 3 gela: 18 m².
- Egongela-jangela-sukaldea
- Gela 1: 20 m².
- 2 gela: 20 m².
- 3 gela: 24 m².
- Logela nagusia: 11 m².
- Gainerako logelak: 7 m².
- Esekilekua: 2,20 m².
- Bainugela osoa: 3,50 m².

6. Gela bakoitzaren azalera erabilgarrian diametro honetako zirkulua inskribatu ahalko da:

- Egongela: 3 m.
- Sukaldea: 1,60 m.
- Logelak oro har: 2,50 m.
- Logela bat gehienez etxebizitzako: 2 m.
- Esekilekua: 1,20 m.

Egongelan, distantzia hori gehienez 0,80 m murriztu ahalko da zabalera, 1,50 m-ko fatxadaren aldameneko zerrenda batean.

7. Logela bakarreko etxebizitzetan, haren gutxienezko azalera 12 m² izango da eta gutxienez 2,5 m-ko zirkulua inskribatu ahalko da.

8. Etxebizitzaren gutxienezko garaiera libre 2,50 m izango da; gehienez etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 30 onartuko da, eta gutxienezko garaiera 2,20 m izango da. Etxebizitzan sartzeko atarteak, korridoreek eta komunak, esekilekuek eta gehienez gela bizigarrien azalera erabilgarriaren % 30ek 2,20 m-ko gutxienezko garaiera eduki ahalko dute.

9. Salbuesenez, bizitza baliagarriko uneren batean legeztatutako edo administrazioak gaur egun toleratzen duen bizitegi-erabilera eduki duten lokalek 2,20 m-ko gutxienezko garaiera eduki ahalko dute.

Salbuesenez, loft-motako etxebizitzetan, solairuarterko forjatuaren gainean eta azpian kokatutako aldeek 2,40 m-ko gutxienezko garaiera libre eduki ahalko dute.

Garaiera aldakorreko lokalei dagokionez, punturen batean 2,20 m baino gutxiagoko garaiera badaukate, baldintza hauek aplikatuko dira:

- Gela bakoitzaren gutxienezko neurriak betetze aldera, 2,00 m-ko garaieratik aurrera zenbatuko da azalera erabilgarria.
- Gelaren azalera erabilgarriaren % 70ek 2,20 m-ko gutxienezko garaiera libre edukiko du.
- 2,00 m baino gehiagoko garaierako gelaren azalera kubikatzearen ondoriozko bolumena ordenantza honetan definitutako gutxienezko azalera eta garaierak aplikatzearen emaitzaren baliokidea izango da.

10. Aurreko puntuan ezarritako kasu berezietako batean egoteagatik 2,50 m baino gutxiagoko garaiera libre daukaten gela guztiek, barne-bolumetriki beste edozein etxebizitzatikoekin berdinarik direla bermatzeko, azalera handitu beharko dute, gelaren guztizko bolumena 7.5 eta 7.8 artikuluen arabera aplikatu beharko litzatekeenaren baliokidea dela bermatu arte.

En este tipo de viviendas, el dormitorio se situará en la entreplanta, iluminándose y ventilándose a través de la pieza habitable común (Anexo 3).

Esta entreplanta tendrá una altura mínima de 2,40 m y ocupará como máximo un 40% 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 mínimas:

- 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% 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% 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 2,40 m.

Para los locales 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% 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 volúmenes 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. Gutxienez gela bizigarrien azaleraren 2/3ek kanpoaldeko sestraren gainetik edukiko dute zorua. Hau da, kanpoaldeko sestrekin osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebizitzako barruko zoladurak osatzen duen planoaren arteko ebakidura-lerroaren gainetik, 2. eranskinean ("Espaloiaren kanpoaldeko sestraren zedarriztapena") zehazten den moduan. Salbuespenez, eta justifikatuz gero, proportzio hori gaintu ahalko da, gutxienezko bizigarritasun-baldintza batzuk betetzen badira.

12. Zuzeneko sarbidea espazio publikotik daukaten etxebizitzek sarrerako kanpoaldeko espazio pribatu bat eduki ahalko dute, atarape moduan; aldeak gutxienez 1,50 m-koa izan beharko du eta arau honen 2. eranskinean zehazten diren eraikuntza-ezaugarriak bete beharko ditu. Loft-motako etxebizitzak (7.3 puntuan garatu dira) eta fatxadak eraikinaren gainerako elementuen diseinuari gutzitza jarraiki eraiki zaizkien lokaletan kokatutako etxebizitzak.

13. Sarbidea kanpoaldetik daukaten eta 8,50 m baino gehiagoko fatxada-luzerak (espazio publiko bati begira) dituzten etxebizitzak kanpoaldeko esekilekua edukitzera behartuta daude; araudi honen 2. eranskinean zehazten dira eraikuntza-ezaugarriak.

14. Hiru logelako edo gehiagoko etxebizitzetan, etxebizitzak bainugela oso bat eta komun bat edukiko ditu.

15. Ezingo da zuzenean sukaldearen bidez ezin komun edo bainugelatan sartu. Logela orok edukiko du sarbidea zirkulazio-espazioetatik edo gelatik. Logela bat ezingo da beste logela baterako sarbide bakarra izan.

16. Logela bakarreko etxebizitzetan, korridoretik, ataripetik, banalekutik edo logelatik bertatik egin ahalko da bainugelarako sarbidea.

17. Bi logela edo gehiagoko etxebizitzetan, gutxienez etxebizitzako ataripetik, korridoretik edo banalekutik irisgarria den bainugela oso bat eduki beharko da.

8. artikulua.— Barne-aireztapena eta -argiztapena

1. Gela bizigarri edo bizigela orok kanpoaldekoa izan beharko du. Horretarako, bide publiko bati edo eraiki gabeko espazio bati begira egon beharko du; bide edo espazio horren oinplanoan 8 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko da edo, bestela, eraikineko gainerako bizitegi-oinplanoen baldintza berak eduki beharko ditu.

2. Hiru logelako edo gehiagoko etxebizitzetan, gutxienez hiru bizigela kanpo-lerrokaduratik hartu beharko dituzte argiak eta bistak; gainerako logelak argi-patio baten bidez aireztatu eta argiztatu ahalko dira.

3. Etxebizitzetako gela bizigarriak ezingo dute garaiera baino zabalera handiagoa duten atarapeen bidez aireztatu edo argiztatu.

4. Ez da bigarren argirik (gela bat beste espazio baten bidez argizatzerik) baimenduko ezin gela bizigarritarako (loft-motako etxebizitzetan izan ezik).

5. Bizigela orok zuzeneko aireztapena eduki beharko du kanpo-espazioarekin, zulo irekigarri baten bidez, zeinak kokatzen den gelaren azalera erabilgarriaren % 8ko azalera duen. Fatxadan bainugelarik edo komunarik egonez gero, gutxienez proportzio horri eutsiko zaio.

6. Gela bizigarri guztiek zuzeneko argiztapena edukiko dute kanpoaldetik, gutxienez etxebizitzaren azalera erabilgarriaren % 16 den beiraz hornitutako azalera baten bidez. Fatxadan bainugelarik edo komunarik egonez gero, gutxienez proportzio horri eutsiko zaio.

7. Baliteke bainugelek edo komunek kanpoaldearekiko zuzeneko aireztapenik ez edukitzea; horrelakoetan, egokiak diren aireztapen-sistemak instalatu beharko dira.

8. Esekilekuak barrukoak edo kanpokoak izan ahalko dira; hala badagokio, aireztapen naturala edo artifiziala edukiko dute, eta han garbigailuak eta lehorgailuak instalatu ahalko dira. Bestalde, ez dute bizigelei eskatu ahal zaizkien argiztapen- eta aireztapen-baldintzak murrizterik ekarriko. Barrualdeko esekilekuei dagokienez, eraikuntza-ezaugarriak bainugelenekin edo komunekin parekatu ahalko dira. Baliteke kanpoaldearekin zuzeneko aireztapenik ez edukitzea; orduan, egokiak diren aireztapen-sistemak instalatu beharko dira.

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 2 "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 podrán contar con un espacio privado exterior de entrada, a modo de porche, con un lado mínimo de 1,50 m, con las características constructivas que se especifican en el Anexo 2 de la presente normativa. Las viviendas tipo Loft desarrolladas en el punto 7.3 y las viviendas ubicadas en locales cuyas fachadas hayan sido construida íntegramente siguiendo el diseño del resto del edificio.

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 constructivas que se especifican en el Anexo 2 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. No 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 (con excepción de las viviendas tipo loft).

5. Toda pieza habitable deberá tener ventilación directa con el espacio exterior mediante un hueco practicable con una superficie de un 8% 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 del 16% 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.

9. artikulua.— Isolamendu termikoa, akustikoa eta suteen aurkako babesa

1. Etxebizitza berriaren ezaugarriak Eraikgingintzaren Kode Teknikoan eta sektoreko araudian ezarritakora egokituko dira, eskaeraren ulean ordurako garatzen ari ziren aldameneko jardueren ezaugarrien arabera.

2. Etxebizitza berriak, era berean, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan edo eraikuntzari buruzko ordenantzetan ezarritako jasangarritasun-baldintza orokorretara egokituko dira.

3. Sestraren azpian kokatutako zolataren eta itxituren isolamendua, iragazgaiztea eta aireztapena bermatu beharko dira.

10. artikulua.— Irisgarritasuna

Etxebizitzak irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen lege-riara egokitu beharko du: alegia, Eusko Jaurlaritzaren irisgarritasuna sustatzeko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretura edo hori ordeztzen duen beste batera.

11. artikulua.— Pribatutasuna eta segurtasuna

1. Etxebizitzetan intrusismoa saihesteko, beiretan edo beiren barruan kokaturiko segurtasun-pertsianetan oinarritutako sistemak (kanpotik ikusi ezin direnak) erabiliko dira. Ez da baimenduko leihoetan kanpoko persianak, burdin hesiak edo burdin sareak erabiltzerik.

2. 1 m-ko garaieran baino beherago kokatutako kristalen segurtasuna bermatuko da kanpoko espazioari dagokionez maila-desberdintasuna dagoenean.

III. KAPITULUA

INSTALAZIOEN BALDINTZA TEKNIKOAK

12. artikulua.— Esekilekuaren baldintzak

1. Esekilekuak, kanpokoa bada, arropa kaletik ikustea galazten duen itxitura-elementu bat edo sareta bat eduki ahalko du; 16. artikuluan hizpatutakoaren arabera diseinatuko da. Kasu horretan, esekilekuak komunak eta bainugela aireztatzeko, giro-tze-ekipamenduetarako eta galdarako keak husteko balio beharko du. Irteera horiek gutxienez 2,20 m-ko garaieran egingo dira.

2. Kanpoalderako zuzeneko aireztapenik ez duten barruko esekilekuek orduan 2 berritze egiteko gai den aireztapen-sistema bat eduki beharko dute. Aireztapen horren irteera espazio publiko edo pribatuari dagokionez gutxienez 2,20 m-ko garaiera duen fatxada batera egingo da.

13. artikulua.— Sukaldearen baldintzak

1. Sukaldeak kanpoko zulo irekigarri batez osaturiko aireztapen naturala eduki beharko du, baita keak eta gasak husteko sistema gehigarri bat ere.

2. Sistema hori iragazki aktiboen bidezko ke-irteerarik gabeko talde iragazle bat izango da. Estalkiraino hodi bertikal independente bati lotuta dagoen erauzgailu mekaniko batez osatutako sistema bat hautatu ahalko da, baldin eta frogatu badaiteke hodi hori kontserbazio-egoera egokian dagoela eta estankoa dela.

14. artikulua.— Bainugelen eta komunen baldintzak

Kanpoalderako zuzeneko aireztapenik ez duten bainugelek edo komunek orduan 2 berritze egiteko gai den aireztapen-sistema bat eduki beharko dute. Aireztapen horren irteera espazio publiko edo pribatuari dagokionez gutxienez 2,20 m-ko garaieran duen fatxada (edo kanpoko esekileku) batera egingo da. Hala ere, etxebizitza batek bide publiko bati eta kanpo-espazio pribatu bati begira dauden fatxadak dauzkanean, aireztapenak bigarrenaren bidez egin beharko dira.

15. artikulua.— Keak hustea

1. Galdaretako errektuntzako edo gasezko berogailuetako keak estalkira hustuko dira, eta debekatuta egongo da etxebizitzan edozein erregai fosilen (gasa, gasolioa, etab.) gordailuak jartzea.

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 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. Las nuevas viviendas se adaptarán asimismo a las condiciones generales de sostenibilidad establecidas en la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal o en las Ordenanzas de Edificación.

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

Artículo 10.— Accesibilidad

La vivienda deberá adaptarse a la legislación vigente en materia de accesibilidad: Decreto 68/2000, de 11 de Abril del Gobierno Vasco, para la Promoción de la Accesibilidad u otra que lo sustituya.

Artículo 11.— Privacidad y seguridad

1. Para evitar el intrusismo en las viviendas se utilizarán sistemas a bases de vidrios o persianas de seguridad ubicadas en la parte interior de los vidrios (no divisables desde el exterior). 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 1m de altura cuando haya una diferencia de nivel respecto al espacio exterior.

CAPÍTULO III

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 2,20m.

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 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. La extracción de humos de combustión de calderas o calentadores a gas se realizarán a cubierta quedando prohibida la implantación en la vivienda de depósitos de cualquier combustible fósil (gas, gasóleo, etc.).

2. Salbuespenez, galdaretako errekontzako edo gasezko bero-gailuetako keak patioetako edo barruko espazioetako fatxadetara irtetea onartu ahalko da, baldin eta indarrean dagoen sektoreko araudiak ezarritako espezifikotasun teknikoak betetzen badituzte.

3. Salbuespenez, biomasazko galdarei dagokienez, espazio publikoari begira dauden fatxadetan kokatu ahalko dira, aurreko ataletan xedatutako moduan, baldin eta baldintza estetiko egokiak bermatzen badira eta indarrean dagoen sektoreko araudiak ezarritako espezifikotasun teknikoak betetzen badituzte.

16. artikulua.— *Giroitze-ekipamenduak*

1. Airea girotzeko edo husteko ekipamenduak sektoreko araudiaren ezarritakoarekin bat etorriko dira.

2. Patioetara edo barruko espazioetara begira dauden fatxadetan kokatuta daudenean soilik baimenduko da horiek jartzea, eta ez da baimenduko higiezinako fatxadatik irteten diren aparatuek edo elementuek ipintzerik. Salbuespenez, jatorri berriztagarriko sistemak (aeroterminia, geoterminia, etab.) espazio publikoetara irekitako fatxadetan kokatu ahalko dira, baldin eta baldintza estetiko egokiak bermatzen badira.

3. Aire-girotzeko ekipamenduetatik datorren aire beroa edo hotza fatxadara irten ahalko da, aurreko puntuan xedatutako moduan, baldin eta airea sareten bidez husten bada eta saretoak halako moduan orientatuta badaude non airearen hondar-abiadurak 1 m/s baino baxuagoak diren eta tenperatura-jauzi termikoa 5°C baino txikiagoa den; datu horiek zulo irekigarri batetik hirurogei (60) zentimetrora kokatutako edozein puntutan edo zoruaren eta berrehun eta hogeita (220) zentimetroko garaieraren artean neurtuko dira. Irteera horiek gutxienezko garaiera batean egingo dira 2,20 m-ko aipatutako espazioko zoruari dagokionez.

17. artikulua.— *Saneamendua*

Etxebizitza berriek zorrotan orokorrera lotu beharko dituzte beren instalazioak edo, nolatan ere, sifoi-kutxatilarren edo eraikineko kontrol-putzuaren aurrean dagoen saneamendu-sareko puntu batera.

18. artikulua.— *Euri-urak hustea*

Lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin ostean, euri-uren instalazioa berriro jartzen dela bermatu beharko da.

19. artikulua.— *Kontagailuen eta postontzien kokapena*

1. Etxebizitzarako sarbidea elementu komun baten bidezkoa bada, kontagailuak han kokatuko dira, badaudenean ondoan, edo modu berean antolatutako, dagokion zerbitzuaren konpainia arduradunek ezarritako irizpideen arabera banatuta badaude.

2. Sarbidea independentea bada, ezingo dira fatxadaren planotik ateratu.

3. Etxebizitzaren zerbitzuak konektatzeko beharrezkoa den eta urbanizazioari eragiten dion edozein obrak kanpoko urbanizazioa berriro jartzea ekarriko du. Alderdi hori aurkeztu beharreko proiektu teknikoaren aurrekontuan barne hartu beharko da.

IV. KAPITULUA

ARKITEKTURA-EGOKITASUNEN BALDINTZAK

20. artikulua.— *Fatxadako instalazioak*

1. Aire-girotzeko, keak husteko instalazioen edo erauzgailuen irteerak ezingo dira kanpoko fatxadaren planotik ateratu eta ezingo diote haren estetikari kalterik egin. Kasu guztietan, 2,20 m baino gehiagoko garaieran kokatuta egongo dira eta dauden paramentuko material berezko (harria, zura, etab.) arteken bidez egindako saretoak edukiko dituzte.

2. Ez da bide publikotik ikusi ahal den aparatuek instalatuko.

2. Excepcionalmente podrá admitirse la salida a fachadas de patios o espacios interiores de humos de combustión de calderas o calentadores a gas siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial en vigor.

3. Excepcionalmente, en caso de calderas de biomasa las mismas podrán ubicarse en fachadas a espacios públicos, en los términos de los apartados anteriores, siempre que se garanticen unas adecuadas condiciones estéticas y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial en vigor.

Artículo 16.— *Equipos de climatización*

1. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial.

2. Solo se permitirá la colocación de los mismos cuando estén situados en fachadas que den a patios o espacios interiores no permitiéndose la colocación de aparatos o elementos que sobresalgan de la fachada del inmueble. Excepcionalmente, en caso de sistemas de origen renovable (aeroterminia, geoterminia, etc.) estos podrán ubicarse en fachadas abiertas a espacios públicos siempre que se garanticen unas adecuadas condiciones estéticas.

3. Las salidas de aire caliente o frío procedente de equipos de climatización podrán efectuarse a fachada, en las condiciones del punto anterior, 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 m/s y el salto térmico de temperatura inferior a 5°C, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta (60) centímetros de hueco practicable, o entre el suelo y doscientos veinte centímetros (220) de altura. Dichas salidas se realizarán a una altura mínima respecto del suelo del citado espacio de 2,20m.

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.

3. Cualquier obra necesaria para la conexión de los distintos servicios de la vivienda implicará que afecte a la urbanización implicará la reposición de la urbanización exterior. Dicho aspecto deberá incluirse en el presupuesto del proyecto técnico a presentar.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 20.— *Instalaciones en la fachada*

1. Las salidas de las instalaciones de 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 2,20 m 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.

21. artikulua.—Etxebizitzen kanpoko tratamendua

1. Eraikin bakoitzeko lokal guztietarako irudi bateratu bat bilatzeko asmoz, etxebizitza guztiak material beraz egingo dira.

Eraikin bakoitzean lokal bat etxebizitza bihurtzeko lehen obra onartzean, udal-teknikariek, hurrengo puntuan zehaztutako materialen artean, erreformatu beharreko eraikinaren irudirako egokiak direnak aukeratu dituzte. Eraikin horretan bertan geroago egiten diren lokalen eraldaketak material eta ataltze berberak erabiltzera behartuta egingo dira.

2. Oro har, 2. eranskinak zehazten duen moduan, lokaletako fatxadetan baoak irekitzeko material bakarreko zerrenda bertikalak erabiliko dira, beirazko zerrendak tartekatuz, denak zorutik sabairaino. Kasu horietan, zurgin-lanak fatxadarekin lerrotatuta egin den baiko kanpoko horma-atalean ipiniko dira.

3. Salbuespenez, eta justifikatuz gero, sortze bateratuko eraikinetan non zokaloaren eta eredu-oinplanoaren arteko diferentzia argirik ez dagoen eta beheko solairuko fatxadak dagoeneko egikarrituta dauden, fatxadan dagoen materialari eutsi ahalko zaio, baoak goiko solairuen ezaugarrietara egokituz.

4. Material-paleta neutroa eta mantentze-baldintza onetakoa definitzen da, eraikinetako zokaloen eta eredu-oinplanoaren arteko harreman egokia aurkitzeko helburuarekin. Etxebizitza berrien fatxadetarako, material hauen artean aukeratu ahalko da:

- Eremuko kareharri gisa.
- Filita-harri grisa.
- Kuartzita-harri zuria.
- Portzelana-gres beltza edo grisa.
- Hormigoizko panel prefabrikatuak.
- Baso-ziurtapena duten zurezko panelak.
- Baso-ziurtapena duten zurezko zurgin-lanak.
- Bere koloreko aluminio anodizatuzko zurgin-lanak, beltzak edo grisak (zubi termikoa hautsita).

5. Nolanahi ere, zokaloetan goiko solairuetan jarritako materialak imitatzeke saiakera oro saihestu beharko da; izan ere, saiakera horiek eskuarki zoritxarrekoak izaten dira eta ez da nahi den efektua lortzen. Badagoenaren eta berriaren arteko diferentzia markatu behar denez, edozein kasutan ere beren benetako izaera erakusten ez duten edo beste batzuk imitatzen saiatzen diren materialen erabilera saihestuko da. Honako hauek berriaz debekatuta daude:

- Forja-lanezko burdin hesiak, saretak edo itxiturak.
- Arkitektura tradizionalak imitatzen dituzten ateak.
- Balaustrada prefabrikatuak.
- PVCzko zurgin-lanak.
- Zura imitatzen duten aluminiozko zurgin-lanak.
- Kanpoko pertsianak.
- Bistako adreilua.
- Adreilu faltsuzko edo harri faltsuzko panelak.
- Leiho-zango, leiho-barren, leihoburu edo ertz tradizionalen imitazioak.

6. Zuzeneko sarbidea espazio publikotik duten etxebizitzetan, sartzeko kanpoko espazioko barruko fatxadak araudi honen 2. eranskinean zehazten diren eraikuntza-ezaugarriekin egingo dira. Kanpoko atea leuna izango da, baso-ziurtapena duten kanpoaldeetarako zurezko barne-fatxadekin panelak jarrita edukiko ditu eta kanpoko esekilekuaren material eta ataltze berarekin egingo da. Espazio horretako zoladura akabera irristagaitza duen kareharri grizez egingo da.

7. Fatxadan kokatuta dauden kanpoko esekilekuak baso-ziurtapena duten kanpoaldeetarako zurez egindako lamen sistema horizontal baten bidez itxiko dira. Lama-itxitura horrek zorutik sabairainoko itxitura jarraitua osatuko du eta 2. eranskinean ezarritako xehetasunaren arabera egikaritutako da. Horrelako kasuetan, sartzeko kanpoko espazioa esekilekua osatzen duten panelen material, tamaina eta ataltze bereko ate lerragarri batez itxi ahal izan beharko da.

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 el punto siguiente, cuales son lo más apropiados para la imagen del edificio a reformar. Las transformaciones de locales 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 2, 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. En dichos casos las carpinterías se colocarán a paño exterior del vano practicado alineado con la fachada.

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. 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).

5. 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 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.
- Carpinterías de PVC.
- Carpinterías de aluminio con imitación a madera.
- Persianas exteriores.
- Ladrillo caravista.
- Paneles de falso ladrillo o falsa piedra.
- Imitaciones de jambas, alfeizares, dinteles o esquinas tradicionales.

6. En las viviendas con acceso directo desde el espacio público las fachadas interiores del espacio exterior de entrada se realizarán con las características constructivas que se especifican en el Anexo 2 de la presente normativa. La puerta exterior será lisa, empanelada con las fachadas interiores de madera para exteriores con certificación forestal y se realizará con el mismo material y despiece que el tendadero exterior. El pavimento de este espacio se realizará con piedra caliza gris con acabado antideslizante.

7. Los tendaderos 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 2. En estos casos el espacio exterior de entrada deberá poder cerrarse con una puerta corredera del mismo material, tamaño y despiece que los paneles que constituyen el tendadero.

8. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, erai-kinkeko fatxada bakoitzerako, baldintza horiek justifikatuta daudela eta, hala badagokio, eraikin edo bloke berean lokal bat etxebizitza bihurtzeko aurretik egindako jarduketetara egokitu beharko du irtenbidea.

V. KAPITULUA

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOA

22. artikulua.— *Udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea*

Bihurtzearen ondoriozko etxebizitza babes publikoko udal-etxebizitza tasatuzat joko da betiko, ordenantza honetan ezarritako araubidearen menpe egongo da eta ezingo dio etorkizunean kalifikazio horri uko egin.

Ordenantza honetan araututa ez dagoenari dagokionez, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan oro har ezarritakoa aplikatu beharko da.

23. artikulua.— *Etxebizitzaren erabilera-araubidea*

Etxebizitza jabetza- edo errentamendu-araubidean erabili ahalgo da, baita udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan ezarritako daudenetan ere, baldin eta ohiko egoitza iraunkorra bada, eta berariaz debekatuta dago bigarren etxebizitzarako edo beste edozein erabileratarako erabiltzea.

24. artikulua.— *Zortasunak*

Lokalak etxebizitza babestuak bihurtzeko udal-baimena jatorrizko finakaren gainean elementu komunitarioak (hala nola patioak, instalazio-igarobideak, etab.) sarbideari dagokionez egon daitezkeen zortasunei kalterik egin gabe emango da.

25. artikulua.— *Eraldaketa pertsona sustatzaileak*

1. Ondasun higiezinaren titular legitimoa den edozein pertsonak, haren kausadunek eta haren ordezkariak sustatu ahalgo dute lokal baten eraldaketa.

2. Eraldaketa sustatzen duen pertsonak lokala ordenantza honetan ezarritako baldintzetara bat etorraraztea ahalbidetzen duten obren egikaritzea gain hartuko du eta eraikuntza antolatzeke legeak eta aplikatu beharreko gainerako araudiak esleitzen dioten erantzukizuna izango du.

26. artikulua

Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa hirugarrenen eskubideei eta esku-hartzeak eska litzakeen jabetza horizontalaren titulu-aldaketei kalterik egin gabe gauzatuko da.

VI. KAPITULUA

PROZEDURA-ARAUAK

27. artikulua.— *Aurretiko kontsulta*

1. Lokal bat etxebizitza eraldatzea baimentzeko prozedura aurretiko kontsultaren bidez hasiko da, lokala etxebizitza gisa egokitu ahal den jakiteko. Eskaera horrekin batera agiri hauek aurkeztu beharko dira:

- Erabilera berria justifikatzen duen memoria zehaztua, tokia-zen azalera eta irisgarritasuna konpontzeko proposamena berariaz aipatzen dituen.
- Kokapen-planoa, ulertzeko moduko eskala egokian, non finka salbuetsitako eraikin osoa edo dagoen etxe-uharte osoa mugatzen duten inguruko espazioei —bide publikoak edo espazio pribatiboak— dagokienez non dagoen kokatuta adierazten den. Plano horretan orientazioa, lerroak-durak eta sestra ofizialak jasoko dira, baita, hala badagokio, etxe-uhartearen perimetro zentrala edo lurzati-patioen kokapena ere; halaber, dagoen eraikina lerrokadura eta sestra horiekin bat datorren argituko da.

8. 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.

CAPÍTULO V

REGIMEN JURÍDICO 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.

Para lo no regulado en la presente ordenanza será de aplicación lo establecido con carácter general en la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal.

Artículo 23.— *Régimen de uso de la vivienda*

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de arrendamiento, y cualesquiera otros establecidos en la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal, siempre que constituya el 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 la legítima titular del bien inmueble, sus causahabientes y sus representantes.

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

La calificación como vivienda tasada municipal se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

CAPÍTULO VI

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 27.— *Consulta previa*

1. El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda se iniciará mediante consulta previa para tener conocimiento sobre si el local es susceptible de ser habilitado como vivienda. Dicha solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación:

- Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie del local y de la propuesta de resolución de la accesibilidad.
- Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se indique la situación de la finca con referencia a los espacios circundantes —vías públicas o espacios privativos— que limiten la totalidad del edificio exento o de la manzana en la que está integrada. Se incluirá en este plano la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y, en su caso, el perímetro central de la manzana o localización de patios de parcela; señalándose si el edificio existente se ajusta a las referidas alineaciones y rasantes.

- c) Oinplanoaren eta fatxaden planoak, 1:100 eskalan, zeharo ulertzeko beharrezkoak diren atalekin.
 - d) Lokalaren argazkiak.
2. Udal-zerbitzu teknikoek, dagokion txosten teknikoaren bidez, lokala etxebizitza bat hartzeko egokia den ebaluatuko dute, ordenantza honetan bizigarritasun-baldintzei buruz ezarritako irizpideen arabera.
3. Lokalak eskatutako betekizunak betetzen baditu eta kontsultarako aldeko erantzuna jasotzen badu, pertsona fisiko edo juridiko eskatzaileak jakingo du zein baldintzatan den lokal hori etxebizitza gisa bizigarria.

28. artikulua. — *Eraldaketa-obretarako lizentzia*

Lokala etxebizitza bihurtzeko egokia dela jakin denean, obralizentziaren eskaera hasiko da. Horrekin batera, hirigintza-lizentziei eta haien izapidetzeari buruzko ordenantzan xedatutakoari kalterik egin gabe, erabilera aldatu nahi zaion lokalaren titulartasunaren ziurtapena eman beharko da, gutxienez jabetza-erregistroak igorritako ziurtapen simple eguneratua aurkeztuz. Halaber, teknikari eskudunak sinatutako eta haren elkargo ofizialak ontzat emandako egikaritze-proiektu osoa aurkeztu beharko da. Azken horrek, legez eska daitkeen gutxieneko edukiaz gain, hauxe edukiko du:

- Erabilera berria justifikatzen eta zehazten duen memoria, ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzeko modua berariaz adierazten duena.
- Insonorizazio-proiektua, 9. artikuluan xedatutako baldintzetan.
- Azalaren, instalazioen zerrenda eta ordenantzaren betekizunak betetzeko egin beharreko obren aurreikuspena.
- Finkaren kokalekua adierazten duen kokapen-planoa.
- Oinplanoaren eta fatxaden planoak, 1:20 edo 1:50 eskalan, zeharo ulertzeko beharrezkoak diren atalekin.
- Zolataren eta itxituren isolamenduaren eta iragazgaitzearen eraikuntza-xehetasuna, 1:10 eskalan.
- Lokala kokatzen den eraikineko fatxadaren koloretako argazkia.
- Kanpoko sestrekin osatzen duten planoaren eta etorkizuneko etxebizitzaren barruko zoladurak osatzen duen planoaren arteko ebakidura-lerroa zehazten duen eskema bolumentrikoa.

29. artikulua. — *Behin-behineko kalifikazioa*

1. Obra-lizentzia emateak esan nahi du lokalak etxebizitza babestuen behin-behineko kalifikazioa jaso duela, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan jasotako xedapenen arabera; alkatearen ebazpenaren bidez ezarritako da.
2. Ebazpenean, lizentziaren eskatzailearen izenaz eta identifikazio fiskalaz eta kalifikazioaren izaera iraunkorraz gain, datu hauek agertuko dira, eskatzaileak emanak:
- a) Ondoriozko etxebizitzaren azalera erabilgarria.
 - b) Erabilera-araubidea (jabetza edo errentamendua).
 - c) Gehienezko salmenta- edo errentamendu-prezioa (ezarritako mugen barruan).
3. Erabilera aldatzeko eskubidea eta obra-lizentzia horretatik datozen eskubideekin eta beharrekin batera eskualdatu ahalko dira.
4. Lokalaren erabilera udal-etxebizitza tasatua bihurtze aldera aldatzeko baimena jabetze-erregistroan inskribatuko da, eta udalari inskripzio hori egiaztatzen duen ziurtagiria eman beharko zaio gehienez hiru (3) hilabeteko epean. Betekizun hori ezinbestekoa da gero lehen erabilerako lizentzia emateko.
5. Erabilera aldatzeko baimena eta obra-lizentzia lortu dituen lokala, egikaritzetik aurrera, udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatuta geratuko da eta, ondorioz, etxebizitza horien baldintzen menpe egongo da (salmentetarako, etorkizuneko eskualdaketatarako, etab.).
6. Aurreko guztia hirugarrenen eskubideei eta esku-hartzeak eska litzakeen jabetza horizontalaren titulu-aldaketei kalterik egin gabe gauzatuko da.

- c) Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión.
 - d) Fotos del local.
2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante el Informe técnico correspondiente, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ordenanza, sobre condiciones de habitabilidad.
3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con una respuesta favorable a la consulta, la persona física o jurídica solicitante tendrá conocimiento de en qué condiciones dicho local es habitable como vivienda.

Artículo 28. — *Licencia de obras de transformación*

Una vez conocida la aptitud del local para su transformación en vivienda, se iniciará la solicitud licencia de obras, a la que deberán acompañar, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza sobre Licencias Urbanísticas y su Tramitación, la acreditación de la titularidad del local cuyo cambio de uso se pretende, aportando al menos certificación simple actualizada emitida por el Registro de la Propiedad, y de Proyecto de Ejecución completo firmado por técnico competente y visado por su Colegio Oficial. El mismo, además del contenido mínimo exigible legalmente contará con:

- 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 artículo 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.
- Planos de la planta y fachadas, a escala 1:20 o 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.

Artículo 29. — *Calificación provisional*

1. El otorgamiento de la licencia de obras supone la calificación provisional del local como vivienda protegida, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal, que se establecerá mediante Resolución del Alcalde.
2. En la resolución figurará, además del nombre e identificación fiscal de la solicitante de la licencia y del carácter permanente de la calificación, los siguientes datos aportados por aquella:
- a) La superficie útil de la vivienda resultante.
 - b) El régimen de uso (propiedad o arrendamiento).
 - c) El precio máximo de venta o renta (dentro de los límites establecidos).
3. El derecho para el cambio de uso y licencia de obras podrá ser transmitido junto con los derechos y deberes que emanan de la misma.
4. La autorización de cambio de uso de local a vivienda tasada municipal será inscrita en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento en el plazo máximo de tres (3) meses certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para el posterior otorgamiento de la licencia de primera utilización.
5. El local que haya obtenido la autorización de cambio de uso y Licencia de Obras quedará calificado a partir de su ejecución como Vivienda Tasada Municipal, y en consecuencia, sujeto a los condicionantes de estas viviendas (para ventas, para futuras transmisiones, etc.).
6. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

30. artikulua.—Baimenaren iraungipena

Behin-behineko kalifikazioa eman eta urtebete igarotakoan lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin ez badira eta lehen erabilerako lizentzia lortu ez bada, baimena iraungi egingo da eta inolako ondorioz gabe geratuko da.

31. artikulua.—Lehen erabilerako lizentzia eta behin betiko kalifikazioa

1. Lokala etxebizitza bihurtzeko obrak bukatutakoan, obra-lizentziaren titularrak lehen erabilerako lizentzia eskatuko du. Horretarako, obra-bukaerako ziurtagiria aurkeztuko du, baita arauzko intsonorizazioa egin dela eta etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareetara (ur-hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta gas-hornidura, egonez gero) benetan konektatu dela egiaztatzen duen ziurtagiria ere.

2. Dokumentazioa ikusita, udaleko ikuskaritza-zerbitzuek obrak onartutako proiektu teknikora egokitu diren egiaztatuko dute eta, hala badagokio, lehen erabilerako lizentziari buruzko txostena egingo dute. Alkateak, dekretuaren bidez, lehen erabilerako lizentzia emango du eta, udal-etxebizitza tasatua arautzeko udal-ordenantzan jasotako xedapenekin bat etorritik, Zaratamoko Udalaren eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea barne hartuko ditu. Azkenik, eskuratzailleek bete behar dituzten gainerako betekizunak jasoko ditu.

3. Lehen erabilerako lizentzia emateak behin betiko kalifikazioa ekarriko du; horrek lokal horren eskualdaketa edo errentamendua formalizatzea eta, ondorioz, okupatzea ahalbidetuko du.

4. Lehen erabilerako lizentzia emandakoan, sei hilabeteko epean egon beharko du norbaitek etxebizitzan bizitzen. Aurrekoa betetzen ez bada, interesdunak erabilera aldatzeko lortutako eskubidea galduko du.

5. Erabilera-aldaketa gauzatzearen behin betiko ziurtapena etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia emandakoan igorriko da, ezarritako epean etxebizitzan norbait bizi dela egiaztatu ostean.

6. Lehen erabilerako lizentzia emandakoan, hau da, jatorriz hirugarren mailako lokal baterako xedatutako espazio batean etxebizitza-erabilera zehaztu denean, udalak inguruabar hori katastroari jakinaraziko dio, egokiak diren ondorioak izan ditzan.

32. artikulua.—Izatezko egoerak araupetzea

1. Lokalak etxebizitza gisa erabiltzeko eta egokitzeko jarduketak, ordenantza hau indarrean sartu aurretik dagokion udal-lizentziarik gabe egin direnak, baimendu ahalko dira, baldin eta jabeak eskatzen badu eta testu antolatutako honetan ezarritako baldintza tekniko, araubide juridikoko eta prozedurako baldintza guztiak betetzen badira.

2. Jarduketa horiek legeztatzen badira, udalari lizentziarik gabe egindako obrei dagozkien tasak eta zergak ordaindu beharko zaizkio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera egindako jarduera klandestinoen ondorioz egokiak diren diziplina- eta zehapen-prozedurei kalterik egin gabe.

VII. KAPITULUA
LEGE-ARAUBIDEA

33. artikulua.—Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren zazpigarren atalean xedatutakoaren arabera, etxebizitzek etxebizitza babestuen kalifikazioa edukiko dute eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzearen menpe egongo dira betiko, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan xedatuta dagoen moduan.

Artículo 30.—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 31.—Licencia de primera utilización y calificación definitiva

1. Una vez finalizadas las obras de transformación del local en vivienda, la persona titular de la licencia de obras solicitará a la licencia de primera utilización, acompañando el certificado final de obra junto con el que acredite que se ha llevado a cabo la insonorización reglamentaria, y que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos; abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiere.

2. A la vista de la documentación, los servicios municipales de inspección comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y en su caso, emitirán informe en relación con la licencia de primera utilización. El Alcalde, mediante decreto, otorgará licencia de primera utilización, e incluirá, conforme a las previsiones contenidas en la Ordenanza Municipal para la Regulación de la Vivienda Tasada Municipal, el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Zaratamo, y subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y por último recogerá el resto de requisitos que deben cumplir los adquirentes.

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.

4. Una vez concedida la licencia de primera utilización deberá la vivienda estar habitada en el plazo de seis meses. En caso de incumplimiento de lo anterior, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso.

5. La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la vivienda y previa comprobación de que la misma se encuentra habitada dentro del plazo establecido.

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

Artículo 32.—Regularización de las situaciones de hecho

1. Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y de procedimiento establecidas en este texto articulado.

2. La legalización de estas actuaciones conllevará la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia, sin perjuicio de los procedimientos disciplinarios y sancionadores, que según la Ley de Suelo y Urbanismo correspondan como consecuencia de las actuaciones clandestinas realizadas.

CAPÍTULO VII
RÉGIMEN LEGAL

Artículo 33.—Derecho de tanteo y retracto

De acuerdo con lo previsto en apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, del 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, tal y como se encuentra previsto en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal.

34. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatua bihurtutako lokala eskualdatzeko edo errentatzeko baldintzak

Erabilera aldatzeko jarduketaren sustatzailearen beraren edo haren zuzeneko senideen erabilerrako xedatutako etxebizitzaren kasuan izan ezik, etxebizitzaren jabeek kostu bidez eskualdatzea erabakitzen dutenean, honela jardungo da:

- a) Udalari etxebizitza eskualdatzeko erabakia jakinaraziko zaio, prezioa eta aurreikusitako eragiketaren gainerako funtsezko baldintzak adieraziz, baita interesdunaren helbidea ere, komunikazioak egite aldera.
- b) Bi hilabeteko epean, eskualdatzeko edo errentatzeko erabakiaren jakinarazpen formal egiten denetik zenbatuta, udalak interesdunari lehentasunez erosteko eskubidea erabili eta, hortaz, etxebizitza udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioari dagokion prezioan erosi nahi duen komunikatuko dio.
- c) Era berean, bi hilabeteko epe horretan eta, egokia balitz, emandako datuak egiaztatu ostean, udalak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko erabakia adieraziko du. Horretarako, datu osagarriak eskatu ahalko ditu; horrelakoetan, epea jabeak datuok eman arte etengo da.
- d) Aurreko bi paragrafoek aipatutako epea igarotakoan, lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berriazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektatutako berentzeari edo errentamendua askatasunez egin ahalko da.
- e) Interesdunak udal-etxebizitza tasatua eskualdatzeko erabakia jakinarazi ez duenean, udalak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahalko du urtebeteko epean, eskualdatzeko berri edukitzean zenbatzen hasita. Atzera eskuratzeko eskubidea orobat erabili ahalko da, epe berean, baldin eta jakinarazpenean eskatutako edozein betekizun isilean gorde bada, eskualdatzeko benetako prezioa txikiagoa bada edo horren baldintzak kostu txikiagoak badira. Udalak etxebizitza horiek erosteko aukeraren xedea udal-ondarean sartzea, saltzeko, alokatzeko, ordezko bizitokia emateko, prekarioan lagatzeko edo antzeko araubide batean erabiltzea izango da, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan ezarritako baldintzen arabera.

35. artikulua.—Gehiegizko aprobetxamendu haztatuei uko egitea

1. Lokal bat etxebizitza babestua bihurtzeak ez dio aldaketarik ekarriko horri aplikatu ahal zaion aprobetxamendu homogeneoari; hortaz, jatorrizko erabilerraren arabera edo, bestela, erabilera komertzialaren arabera dagokion koefizienteari eutsiko dio, etxebizitza babestu bihurtu arren.

2. Etxebizitza bihurtzeko eskaerak etxebizitza babestuaren haztapan-koefizienteak aplikatuz erator litezkeen gehiegizko aprobetxamenduei edo aprobetxamendu defizitarioei automatikoki uko egitea ekarriko du.

36. artikulua.—Diziplina-araubidea

Udalak ikuskaritza- eta diziplina-funtzioak gauzatuko ditu, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera.

37. artikulua.—Jabekideen erkidegoaren estatutuak edo jabetza horizontala aldatzea

Bihurtzeko udal-baimena hirugarrenen kalteei eta esku-hartzeak eska litzakeen jabekideen erkidegoaren estatutuen edo jabetza horizontalaren tituluaren balizko aldaketei kalterik egin gabe emango da; erantzukizuna eraldaketa sustatzen den pertsonari egokituko zaio eta ez die partikularren arteko harremanei eragingo, haien gatazkak justizia-auzitegi arruntan aurrean ebatziko baitira.

Artículo 34.—Condiciones de transmisión o arrendamiento del local transformado en vivienda tasada municipal

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, o de sus familiares directos, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su transmisión con carácter oneroso, se procederá como sigue:

- a) Se notificará al Ayuntamiento la decisión de transmitir la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la operación prevista, así como el domicilio del interesado a efecto de practicar comunicaciones.
- b) En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión o arrendamiento, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo y, en consecuencia adquirir o no la vivienda en el precio correspondiente a la calificación de vivienda tasada municipal.
- c) Así mismo, dentro de dicho plazo de dos meses, y si fuera procedente, el Ayuntamiento tras la comprobación de los datos aportados, se pronunciará sobre el ejercicio del derecho de tanteo. A tal fin, podrá solicitar datos complementarios, en cuyo caso, el plazo quedará interrumpido hasta la fecha en que el propietario los aporte.
- d) Transcurrido el plazo a que se refieren los dos párrafos anteriores, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación o arrendamiento proyectado.
- e) Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de la transmisión de la vivienda tasada municipal, podrá el Ayuntamiento ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la transmisión. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar al régimen de venta, alquiler, realojo, cesión en precario, o similar, conforme las condiciones establecidas en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal.

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, disciplinaria y correspondiente conforme a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

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.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena.— Precio eta sarrera tasatuak eta haien eguneratzea

1. Etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren gehieneko salmenta-prezioa lehen, bigarren eta hurrengo eskualdaketetan ezingo da araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa baino bat koma zazpi (1,7) aldiz handiagoa izan.

2. Udal-etxebizitza tasatu bihurtutako lokala errentatzeagatik ordaindu beharreko gehieneko errenta kalkulatzeko, udal-etxebizitza tasatuaren ordenantzan xedatutakoa aplikatuko da.

3. Etxebizitzaren adjudikaziodunaren sarrerak kalkulatzeko, bigarren edo etorkizuneko eskualdaketetan, bai jabetza-araubidean bai errentamenduan, udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan xedatutakoa aplikatuko da.

Bigarrena.— Funtzioak agintzea

Udalak Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen araubide juridikoan xedatutako betekizunak egiaztatzeko eta ziurtatzeko funtzioak agindu ahalko ditu.

Hirugarrena.— Ordezko araudia

Ordenantza honetan aurreikusita ez dagoenerako, horren ordez udal-etxebizitza tasatuari buruzko ordenantzan xedatutakoa aplikatuko da eta, horren ordez, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko autonomiak araudian ezarritakoa; bestela, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari buruzko araudia aplikatuko da, diziplina-arloa barne.

Laugarrena.— Etxebizitzaren erregistroa

1. Udalak udal-etxebizitza tasatuaren udal-erregistroan inskribatuko ditu etxebizitza bihurtzeko baimena eman dien lokal guztiak.

AZKEN XEDAPEN BAKARRA

Ordenantza hau, udal honetako udalbatzak onetsitakoan, lurralde historikoko aldirikari ofizialean osorik argitaratzen denean sartuko da indarrean, biharamunetik aurrera aplikatu beharko da eta berariaz aldatu edo indargabetu arte iraungo du indarrean.

(II-4629)

Getxoko Udala

Eskola antzerki eskolak irakasteko eta eskola antzerki jardunaldiak antolatzeko zerbitzuaren kontratuaren formalizazioa.

1. *Erakunde adjudikatzailea*
 - a) Erakundea: Getxoko Udala.
 - b) Espedientea izapidetzen duen dependentsia: Kontratazio Zerbitzua, Foru kalea, 8. 48992-Getxo. Telefonoa: 944 660 040; faxa: 944 660 047.
 - c) Espediente-zenbakia: 5678.
 - d) Kontratugilearen profilaren helbidea: www.getxo.eus
2. *Kontratuaren xedea*
 - a) Mota: Zerbitzua.
 - b) Xedearen azalpena: eskola antzerki eskolak irakastea eta eskola antzerki jardunaldiak antolatzea.
 - c) Lotea: ez dagokio.
 - d) Nomenklaturaren Kodeketa: 80000000-4.
 - e) Esparru Akordioa: ez.
 - f) Erosketen sistema dinamikoa: ez.
 - g) Lizitazio-iragarkia argitaratzeko modua: Bizkaiko Aldizkari Ofizialean.

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

2. Para calcular la renta máxima a abonar por arrendamiento del local transformado en vivienda tasada municipal, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal.

3. Para calcular los ingresos de la persona adjudicataria de la vivienda, en segundas o futuras transmisiones, tanto en régimen de propiedad como en arrendamiento, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal.

Segunda.— Encomienda de funciones

El Ayuntamiento podrá encomendar las funciones de comprobación y acreditación de los requisitos previstos en los términos del 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 lo dispuesto en la Ordenanza de Vivienda Tasada municipal, y 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.— Registro de viviendas

1. El Ayuntamiento inscribirá todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda en el registro municipal de vivienda tasada municipal.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial de Bizkaia», y será de aplicación a partir del día siguiente a la misma, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

(II-4629)

Ayuntamiento de Getxo

Formalización del contrato de servicio para impartir clases de teatro escolar y organizar la jornada de teatro escolar.

1. *Entidad adjudicadora*
 - a) Organismo: Ayuntamiento de Getxo.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Servicio de Contratación, Fueros, 8. 48992 Getxo. Teléfono 944 660 040; fax 944 660 047.
 - c) Número de expediente: 5678.
 - d) Dirección de Internet del perfil del contratante: www.getxo.eus
2. *Objeto del contrato*
 - a) Tipo: Servicio.
 - b) Descripción del objeto: servicio para impartir clases de teatro escolar y organizar la jornada de teatro escolar.
 - c) Lote: no procede.
 - d) CPV (Referencia de nomenclatura): 80000000-4.
 - e) Acuerdo Marco: no.
 - f) Sistema dinámico de adquisiciones: no.
 - g) Medio de publicación del anuncio de licitación: «Boletín Oficial de Bizkaia».