



DOCUMENTO

1. MEMORIA

ÍNDICE

- I. Objeto de la Ordenanza
- II. Marco general de elaboración de la Ordenanza
- III. Contenido formal de la Ordenanza
- IV. Criterios, objetivos y propuestos en materia de autorización del uso de vivienda en plantas bajas y de entresuelo de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas
- V. Obligaciones de los propietarios de los mismos
- VI. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de la vivienda



I.- Objeto de la Ordenanza

Esta Ordenanza se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Lasarte-Oria con el fin de determinar los criterios de intervención en la materia que se expone a continuación.

La implantación del uso de vivienda en los locales de planta baja de edificación residencial.

Con fecha 25 de junio de 2004 fue aprobada definitivamente la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

Con fecha 10 de octubre de 2007 mediante Resolución de Alcaldía se acordó suspender la citada Ordenanza cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de licencia de cambio de uso número cien 100.

Se considera conveniente proceder a la redacción de una nueva ordenanza, por una parte, más acorde a las circunstancias y necesidades actuales; por otro lado, para introducir los cambios necesarios para evitar los conflictos de aplicación e interpretación surgidos con la ordenanza anterior.

II.- Marco general de elaboración de la Ordenanza

Esta Ordenanza se elabora en el marco general conformado por las previsiones contenidas tanto en la legislación como en el planeamiento urbanístico vigentes y de aplicación en el caso que ahora nos ocupa. Más en concreto, merecen una particular atención a ese respecto las previsiones establecidas en:

a) Disposiciones urbanísticas vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006)
- Decreto 123/2012, de 3 de junio, de estándares urbanísticos.
- Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.



b) Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Real Decreto 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) El planeamiento urbanístico vigente en Lasarte-Oria, y, en particular, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de fecha 8 de marzo de 2005.

Complementariamente, con carácter general también han de ser consideradas como parte del marco legal de formulación de esta Ordenanza.

III.- Contenido formal de la Ordenanza

Las previsiones de este proyecto se incluyen en los tres documentos siguientes:

- Documento "1. Memoria"
- Documento "2. Ordenanzas"
- Documento "3. Planos"

El primero de estos documentos tiene un carácter expositivo y justificativo de las propuestas planteadas en esta Ordenanza, y carece de valor normativo.

Por su parte, el documento "2. Ordenanzas" tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. Eso sí, el rango normativo de sus previsiones es de naturaleza diversa. Así, las previsiones que tienen su origen en la misma, tienen el rango propio de una ordenanza. A su vez, aquellas otras que tienen su origen en otras disposiciones o planes, y que ésta Ordenanza no hace sino recordar o reiterar, siguen teniendo el rango normativo propio de las mismas en atención a dicho origen.

El documento "3. Planos", contiene, entre otras, las previsiones gráficas planteadas en esta Ordenanza. Dentro de él, el plano "I.1 AIU Residenciales consolidados contiene las áreas residenciales consolidadas objeto de aplicación de la Ordenanza, plano I.2 Licencias de cambio de uso concedidas en locales de planta baja y el plano II.1 Ordenación de posibles cambios de uso, contiene las plantas bajas susceptibles de cambios de uso, este plano tiene carácter normativo.



IV.- Criterios, objetivos y propuestas en materia de autorización del uso de vivienda en plantas bajas de edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas

1.- Criterios y objetivos generales de intervención en la materia.

La autorización del uso de vivienda en los locales de planta baja mencionados en el siguiente apartado 2 responde, básicamente y entre otros, a los criterios y objetivos generales de intervención que se exponen a continuación:

- Incentivar la real y efectiva utilización del patrimonio edificado de la ciudad, conformado, en este caso y en concreto, por los locales afectados por esta Ordenanza, en consonancia con el principio del desarrollo sostenible, que exige optimizar el uso de lo existente, utilizándolo de una forma efectiva y real. Eso sí, la consecución de ese objetivo ha de compatibilizarse con la razonada evaluación tanto del cometido que esos locales han de tener en los distintos barrios y partes de la ciudad, como con la exigencia de cumplimiento por parte de los mismos de las condiciones necesarias para la hipotética implantación del uso de vivienda.
- Ofertar la disponibilidad de vivienda a un precio prefijado, al limitar las posibles situaciones de especulación en las transmisiones de propiedad mediante la reserva del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento y al dirigir la acción hacia los sectores socioeconómicos más necesitados.
- Condicionar la implantación del uso de vivienda en los referidos locales al cumplimiento de los debidos requisitos de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, accesibilidad, insonorización y aislamiento, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación en dichas materias.
- Determinar el régimen jurídico y económico de las viviendas resultantes en esos locales.
- Identificar con precisión el ámbito material de aplicación de esta Ordenanza y sus propuestas, en consonancia con los objetivos propios de las mismas.



2.- Ámbito de afección de las propuestas de autorización del uso de vivienda.

Las plantas bajas consolidadas emplazadas en determinadas edificaciones situadas en el suelo urbano del municipio de Lasarte-Oria, y los locales situados en las mismas constituyen el ámbito de afección de esta Ordenanza y de las previsiones contenidas en la misma en la citada materia.

Ese suelo urbano es el reflejado en el plano "1.AIU Residenciales consolidadas" del documento "3.Planos".

Más en concreto, sin perjuicio de las restricciones y/o condiciones expuestas en el siguiente apartado 3, aquel ámbito está conformado por los locales situados en las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:

- a) Han de estar ubicados en edificaciones situadas en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado por la urbanización para los que las NNSS definen el correspondiente régimen de calificación pormenorizada.

A ese respecto, se ha de considerar que dicho régimen está definido en ese Plan tanto en el supuesto de que lo incorpore expresa y directamente, como en el de que consolide el planeamiento pormenorizado promovido con anterioridad a su formulación y entrada en vigor.

- b) A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología "a") en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

- c) Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otros, los requisitos siguientes:

- Tratarse de edificaciones preexistentes destinadas a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos compatibles con la vivienda en las mismas.

No se han de considerar como tales las edificaciones ubicadas en las citadas parcelas destinadas a anejos o usos auxiliares de las anteriores.



- Tratarse de edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente en el municipio por ser acordes con sus previsiones.

Con carácter general, tienen esa condición de consolidadas las edificaciones preexistentes que el indicado planeamiento ha acordado mantener con sus actuales parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.), sin resultar afectadas por declaraciones fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

- d) A su vez, los mencionados locales además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

- Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, y no estar afectados por declaración alguna de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

En consonancia con ello, las partes de esos locales declaradas fuera de ordenación, se entenderán excluidas del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

- Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 4.1 del documento "B Normas Urbanísticas Generales" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Así, tienen la condición de:

- Planta baja: es aquella cuyo piso está situado en más de un 60% de su perímetro dentro de unos límites de 1,20m por encima o 0,80m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres- públicos o privados- perimetrales.

- Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir la totalidad de los requisitos técnicos y materiales establecidos en las disposiciones de aplicación (incluido el planeamiento vigente y las ordenanzas promovidas en su desarrollo, incluida esta misma) para la implantación del uso de vivienda (accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento, programa, aislamiento e insonorización, etc.).



- Han de cumplir las restantes condiciones establecidas en el documento "2.Ordenanzas" de este proyecto.
- e) No han de estar ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

En esos casos el régimen de uso de las citadas plantas será el definido en el planeamiento parcial a promover en ese suelo, que podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de esta Ordenanza y de sus previsiones en el ámbito objeto del mismo.

- f) No han de estar ubicados en edificaciones emplazadas en el suelo no urbanizable. Esas edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido, en particular, las Normas Subsidiarias de Planeamiento para dicha clase de suelo.

3.- Condiciones y/o restricciones singulares a los efectos de la autorización del uso de vivienda

La autorización del uso de vivienda en los locales y plantas de edificación integrados en el ámbito mencionado en el apartado anterior ha de entenderse sujeta, en todo caso y entre otras, a las restricciones y condiciones que se exponen a continuación:

- No han de estar destinados a uso de aparcamiento. Este destino ha de entenderse asociado a la existencia de previsiones y/o decisiones expresas contenidas en el planeamiento vigente. Así, en el supuesto de que por razones de esa naturaleza el local o planta tenga o deba tener ese destino, no se considerará autorizable el uso de vivienda.

4.- Condiciones técnicas y materiales de autorización del uso de vivienda en las plantas de edificación afectadas por las propuestas planteadas

a) Condiciones generales

La autorización del uso de vivienda en esas plantas de edificación requiere el cumplimiento, con carácter general, de las condiciones urbanísticas, materiales y técnicas establecidas en:



- El planeamiento urbanístico vigente, incluidas las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Las disposiciones reguladoras de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (protección oficial, tasadas,...) siempre que las viviendas resultantes deban sujetarse a ese régimen.
- Las restantes disposiciones aplicables en la materia (accesibilidad, etc.).

Las condiciones de accesibilidad son, en concreto y entre otras, las establecidas en: la Ley de promoción de accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997; el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; el Real Decreto de 20 de abril de 2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; el Código Técnico de Edificación y las disposiciones promovidas para su desarrollo y/o modificación, incluido el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero; etc.

En consonancia con ello, las actuaciones reguladas en la Ordenanza se han de adecuar a los criterios establecidos en esas disposiciones.

Siempre que se estime necesario para la clarificación y/o determinación de las correspondientes pautas de intervención en materia de accesibilidad, se plantearán las correspondientes consultas ante el Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad.

b) Condiciones de aislamiento e insonorización

La autorización e implantación del uso de vivienda ha de entenderse condicionada a la previsión y ejecución, dentro del local afectado, de las necesarias medidas de aislamiento e insonorización, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

En la determinación y ejecución de esas medidas se ha de prestar particular atención, entre otros, a los condicionantes acústicos, etc., existentes en el entorno, de manera que con



dichas medidas resulte posible eliminar y/o minimizar los impactos derivados de esos condicionantes. A ese respecto y como tal entorno se ha de considerar el conformado tanto por las edificaciones como por los espacios no edificados emplazados en las inmediaciones del local afectado en cada caso, sean los mismos públicos o privados, y estén situados en el interior o en el exterior de la parcela y de la edificación en el que esté ubicado dicho local.

5.- Régimen jurídico de las viviendas resultantes

Con la salvedad que se expone a continuación, se plantea la vinculación de las viviendas que se habiliten en las referidas plantas de edificación al régimen de promoción libre.

Por su parte, la indicada salvedad está relacionada con las viviendas que pudieran habilitarse en plantas de edificaciones destinadas preferentemente a viviendas protegidas. Se propone en estos casos la vinculación de aquellas a un Régimen de Protección Pública.

Así, la aplicación de ese criterio en los supuestos en los que la edificación está destinada, preferentemente, a la implantación de viviendas de protección oficial, conlleva la vinculación a ese mismo régimen de las nuevas viviendas.

Por su parte, a los efectos de la correspondiente y correcta identificación de las viviendas protegidas existentes, se propone la intervención de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- Se tomarán como referencia las previsiones contenidas en los correspondientes expedientes urbanísticos, de construcción, etc., referidos a la edificación en la que esté emplazado el local afectado en cada caso.
- Se procederá a la progresiva elaboración de un registro de las viviendas protegidas del municipio.
- Se solicitará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco la información que a ese respecto se estime adecuada.
- Otros posibles criterios y mecanismos de intervención que, con ese fin y complementariamente a los anteriores, se estimen adecuados.



6.- Número máximo de viviendas

Las previsiones de esta Ordenanza referidas a la habilitación, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, de un número máximo de viviendas han de entenderse asociadas a las afecciones derivadas de las determinaciones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en dicho planeamiento.

Más allá de este tipo de determinaciones, las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en lo referente a la regulación de un número máximo de viviendas no tienen carácter normativo.

V.- Obligaciones de los propietarios de los mismos

Como consecuencia de la aplicación de la ordenanza se produce un aumento de la densidad residencial de los ámbitos intervenidos, un incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas edificables y necesidades superiores a las actuales respecto de las redes de servicio y de la urbanización. Tal situación debe afrontarse mediante la imposición a los propietarios beneficiados por la actuación, de las cargas urbanísticas previstas al efecto por la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Es decir, mediante la cesión del suelo complementario adscrito al Sistema General de Espacios Libres del Municipio, mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y mediante el abono de la carga dotacional correspondiente.

VI.- Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda

El conjunto de las actuaciones de autorización de nuevas viviendas objeto de esta Ordenanza ha de entenderse condicionada a la obtención de las correspondientes licencias municipales de autorización de dicho uso, de ejecución, en su caso, de las obras proyectadas con ese fin, y de primera utilización.

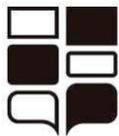
Con carácter general, a los efectos de la solicitud, tramitación y obtención de esas licencias se ha de estar a lo establecido en las disposiciones generales reguladoras de las mismas.

En todo caso, los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones generales se complementan en esta Ordenanza con otros específicos directamente



relacionados con los objetivos propios de la misma, referidos a, entre otras, las cuestiones siguientes:

- El contenido de los proyectos y documentos a elaborar y presentar a los efectos de la obtención de las citadas licencias municipales, y la expresa y precisa justificación de sus propuestas en el marco de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico vigente como en esta misma Ordenanza.
- Las condiciones de cumplimiento de las correspondientes obligaciones dotacionales asociadas a las indicadas actuaciones, mediante el abono de la correspondiente indemnización económica.
- Las condiciones formales de abono del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.



ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

Capítulo Primero: Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas

Capítulo Segundo: Condiciones generales de autorización del uso de vivienda en plantas bajas y de entresuelo

Artículo 3. Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en las plantas bajas

TÍTULO SEGUNDO. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda

Artículo 4. Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza

TÍTULO TERCERO. Régimen jurídico-económico de las viviendas y deberes urbanísticos de los titulares de las mismas

Artículo 5. Régimen jurídico-económico de las viviendas y condiciones de autorización de las viviendas resultantes

TÍTULO CUARTO. Condiciones formales y procedimentales de implantación del uso de vivienda

Artículo 6. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda

Artículo 7. Emisión de certificaciones

Artículo 8. Notificación a la Oficina de Catastro Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Segunda



TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

La regulación de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial en los ámbitos reflejados en el Anejo I.

La regulación se realiza al amparo de lo dispuesto por los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en desarrollo de lo previsto en el artículo 4.11 "Condiciones de implantación de viviendas en planta baja", contenido en el Documento B-Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria.

Artículo 2.- Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas

1. Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

- Documento "1. Memoria"
- Documento "2. Ordenanza"
- Documento "3. Planos"

2. El documento "1. Memoria" y sus propuestas tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

3. El documento "2. Ordenanzas" y sus propuestas tienen carácter normativo.

4. Por su parte, el documento "3. Planos":

- El plano "1. Residenciales consolidadas" y sus propuestas tienen carácter informativo.
- El plano "II. Estado actual" y sus propuestas tienen un carácter informativo.
- El plano "III. Ordenación" y sus propuestas tienen un carácter normativo.



CAPÍTULO SEGUNDO
CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA
EN PLANTAS BAJAS Y DE ENTRESUELO

Artículo 3.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en las plantas bajas

1. Las previsiones contenidas en esta Ordenanza en la referida materia son de aplicación en los locales a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este artículo.
2. Los citados locales han de estar emplazados en parcelas y edificaciones que cumplan la totalidad de las condiciones que se indican a continuación:
 - Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado por la urbanización para los que las mencionadas Normas Subsidiarias definen el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento promovido con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de dicho Plan, siempre que sus previsiones sean compatibles con las de esta Ordenanza.
 - A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales (parcelas de tipología "a") en el planeamiento urbanístico mencionado en el anterior apartado A.
 - Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:
 - a) Estar destinadas directa y preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos de las mismas.
Se considerarán como edificaciones destinadas preferentemente a usos residenciales las que tengan ese destino en todas o la mayor parte de las plantas altas de las mismas.

No se considerarán como tales las edificaciones ubicadas en las citadas parcelas destinadas a usos auxiliares o anejos de las anteriores.



b) Estar consolidadas por el planeamiento urbanístico y ser acordes con sus previsiones.

3. A su vez, los mencionados locales, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

- Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, sin resultar afectados.
- Han de estar incluidas en la relación que se desarrolla en el Anejo I.
- Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 4.1 del documento "B Normas Urbanísticas Generales" de las Normas Subsidiarias. En concreto, se considerará como baja la planta que se encuentre en más de un 60% de su perímetro a 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres públicos o privados perimetrales.

Específicamente, en los edificios consolidados regulados desde esta Ordenanza, planta baja es aquella que al menos en un cincuenta por ciento -50%- de su superficie edificada, es coincidente con la rasante de referencia.

4. Quedan excluidos de aplicación de la presente Ordenanza y, por tanto, de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

- Los locales que presenten configuración de sótano y semisótano, considerando estas las definidas en el artículo 4.1 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente quedan destinados al uso específico de garaje/aparcamiento y usos considerados como anejos a la edificación principal.
- Los locales que tengan colindancia, bien vertical, bien lateral, con otros en los que en el momento de la solicitud de cambio de uso a vivienda, esté implantada una actividad clasificada (industria, hostelería, taller de reparación de vehículos, u otras así clasificadas por la normativa medioambiental vigente).



- Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de solicitud de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.
- Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos cinco (5) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo.

A estos efectos se entenderá que la actividad ha cesado en el momento que se haya puesto por escrito en conocimiento del Ayuntamiento ó el órgano competente de este hay declarado la caducidad de la actividad.

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Artículo 4.- Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza

1. Criterios generales

La autorización del uso de vivienda en los locales objeto de este artículo se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos urbanísticos, materiales y técnicos establecidos con carácter general en las disposiciones legales, el planeamiento urbanístico y en especial en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como, en particular, en esta Ordenanza.

2. Tamaño mínimo de la vivienda

El tamaño mínimo de la vivienda no será en ningún caso inferior a 40 m² (útiles), excluido el tendedero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc.

3. Número máximo de viviendas

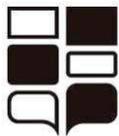
El número máximo de viviendas autorizable en el contexto de las actuaciones objeto de esta Ordenanza será el resultante de la aplicación global de los siguientes criterios:



- Las condiciones reguladoras del tamaño promedio de las viviendas, establecidas en el artículo 4.14 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- La aplicación de las restantes condiciones técnicas de autorización del uso de vivienda.

4. Acceso a la vivienda

- A.- El acceso a la vivienda deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.
- B.- El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en los referidos locales se efectuará:
- En principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.
 - En caso de que dicho acceso no sea física, funcional o legalmente posible (no autorización de la Comunidad, etc.), se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior modificado al que da frente ó mediante la habilitación de un nuevo portal vestíbulo/distribuidor independiente, al que se podrán abrir las puertas de una o más viviendas. Dicho vestíbulo tendrá unas dimensiones mínimas que permitan al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de 1.50 m de diámetro. La superficie de este espacio de acceso no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda. En el supuesto de más de una vivienda la solución de un nuevo portal vestíbulo/distribuidor independiente será obligatoria.
 - En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- C.- La autorización municipal para la implantación de viviendas en plantas bajas afectadas por esta Ordenanza 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.



5. Condiciones generales de privacidad y seguridad

- A.- Los huecos de las fachadas deberán tratarse en condiciones que garanticen la protección de la vivienda y de sus diversos espacios de su visión exterior.

En consonancia con ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso esos elementos deberán colocarse dentro del propio hueco, sin que se autorice que sobresalgan de la superficie de la fachada, y responderán a soluciones que impidan que sean escalables. En el caso de persianas estas deberán tener la caja de persiana en el interior.

- B.- Con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.
- C.- Se consolidan las viviendas existentes implantadas en su momento de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente y previa obtención de la preceptiva licencia municipal, aún cuando no cumplan algunas de las condiciones anteriores.

6. Condiciones de habitabilidad

- A.- Programa mínimo.

El programa mínimo de la vivienda es el conformado por las diversas piezas siguientes: estancia, cocina y comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha como mínimo.

Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.



Deberá disponerse de tendedero situado en el exterior de la vivienda, dentro de la superficie de fachada. Si esto no fuera posible, se instalará secadora de ropa.

Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachadas o patios de manzana.

Esos espacios serán como mínimo los destinados a estancia o estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

B.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

- Estancia o sala de estar: 12,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.
- Estancia-comedor: 18,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.
- Estancia-cocina-comedor: 20,00 m² (u)
Además, reunirá las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.
- Cocina independiente: 6,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.
- Cocina-comedor: 7,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 1,60 m.
- Dormitorio principal: 10,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.
- Dormitorio doble: 10,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,60 m.



- Dormitorio individual: 6,00 m² (u)
Además, deberá contar con una anchura no inferior a 2,00m.
- Baño completo: 3,50 m² (u)
- Aseo: 2,40 m² (u)

Con el fin de garantizar la habitabilidad de la vivienda, el referido círculo no inferior a 3,00 m de diámetro en las piezas de estancia, estancia-comedor o estancia-cocina-comedor deberá ser tangente al plano de la fachada exterior. De igual manera, la dimensión mínima de las piezas destinadas a dormitorio y sala de estar deberá cumplirse al menos en el plano de la fachada, manteniéndose la correspondiente anchura a lo largo de, como mínimo, 3,00 m (en el caso de estancia, estancia-comedor, estancia-cocina-comedor) y 2,60 m (en el caso de dormitorio) de la longitud de esas piezas de la vivienda. Se admiten en ambos casos estrechamientos puntuales motivados por la situación de postes de la estructura o instalaciones.

Se deberá cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas de VPO.

C.- Anchura mínima de determinados espacios:

Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio, la anchura libre mínima de los espacios que se indican a continuación será la siguiente:

- Pasillos y espacios de paso: 0,95 m
- Escaleras interiores de vivienda: 0,85 m
- Tendedero: 1,50 x 1,00 m

Se deberá cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas de VPO.

D.- Altura libre mínima

- En fachada.



El local afectado deberá contar con una altura libre mínima en fachada de 2,50 m, toda ella sobre rasante, en, como mínimo, una de las fachadas de la edificación, considerándose como tales bien la fachada exterior, bien la que, en su caso, dé o pueda dar a patio de manzana. La citada altura mínima deberá entenderse referida a la totalidad del local que dé frente a la citada fachada.

- En el interior de la vivienda.

La altura libre mínima en la cocina, la estancia, el comedor y los dormitorios será de 2,50 m al menos en un 70% de la superficie útil mínima exigida, pudiendo ser en el resto de 2,25 m. En las demás piezas –baños, aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento- se podrá reducir en todos los casos a 2,25m.

E.- Condiciones para la ejecución de altillos:

Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes sean de 2,50 m para todos los usos de la parte inferior, excepto pasillos y baños, y para los usos de Cocina/Estancia/Comedor/Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte.

Este altillo podrá desarrollarse como máximo en el 40% de la superficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, tres (3) metros; dicho altillo podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación. En caso de contar con altillo, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar, sin barreras arquitectónicas, la estancia-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical, en ningún caso inferior a 40 m²(u).

La superficie del altillo no podrá ser computada con los siguientes fines: cumplimiento de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda expuestas en el anterior apartado 3 de este mismo artículo; posible subdivisión de la vivienda.

Por su parte, dicha superficie sí podrá ser considerada a los efectos de albergar las distintas piezas de la vivienda, cumplimentando los requisitos establecidos a ese respecto en los anteriores apartados de este artículo.



Complementariamente y en todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse, exclusivamente, desde el interior de ésta, sin que se autoricen otro tipo de conexiones y/o accesos desde el altillo a otras partes de la edificación diversas de la citada vivienda.

En el supuesto de que el local cuente con altillos preexistentes, su consolidación y mantenimiento en el marco de la vivienda proyectada requerirá el cumplimiento de las condiciones anteriores. En el caso de no cumplirse esas condiciones deberá ser adaptado a las mismas o eliminado.

F.- Condiciones de iluminación y ventilación:

- La pieza destinada a estancia o sala de estar, en cualquiera de sus modalidades tendrá huecos abiertos a fachada exterior o patio de manzana, dando frente a un espacio en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 8 m de diámetro, tangente al plano de fachada en el eje vertical de alguno de dichos huecos, y que, en lo referente a dicho patio, cuente con una superficie mínima de 100 m².
- Las restantes piezas destinadas a la estancia prolongada de personas-cocina, comedor y dormitorio- tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente a fachada exterior, patio de manzana o patios interiores cumpliendo las dimensiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes, con los reajustes que, en lo referente a esos últimos patios se exponen a continuación:
 - La autorización del uso de vivienda en las plantas bajas afectadas por esta Ordenanza no se entenderá condicionada a la preceptiva prolongación hasta el suelo de las mismas del o de los patios interiores existentes, en su caso, en las plantas superiores.
 - En el supuesto de que, por cualquier razón, se prevea la prolongación del referido patio hasta el suelo del local afectado por la actuación planteada, dicha prolongación se adecuará a las características y condicionantes del patio preexistente (dimensionamiento, ocupación en planta, etc.).



- La superficie del conjunto de los huecos de cada habitación será, como mínimo, equivalente a 1/8 de la superficie en planta de las piezas correspondientes y en todos los casos mayor de 1,00 m². Esos huecos serán practicables al menos en 1/3 de dicha superficie. Los huecos de ventilación de los dormitorios y estancias irán provistos de persianas, contraventanas u otro sistema que permita su oscurecimiento.
- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de, como mínimo, 0,40 m². Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.
- La cocina dispondrá de los sistemas establecidos en el vigente Código Técnico. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras. El conducto de la campana no podrá instalarse en ningún caso en condiciones que impliquen su salida bien a la fachada principal, bien a patios de manzana o interiores.
- Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en particular, en el Código Técnico de Edificación.

G.- Organización funcional de los espacios diferenciados y otros elementos:

- Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- Los dormitorios serán asimismo recintos independientes.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él exclusivamente desde otro dormitorio o cocina.



- El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde estos.
- No se autoriza la instalación de trituradores de basuras en fregaderos; ni sanitarios con motores o mecanismos trituradores de fecales.
- Siempre que no sea posible el cumplimiento de las condiciones necesarias para la implantación de una cocina de gas (bien sea por no disponerse de los conductos necesarios para ello, bien por cualquier otra circunstancia), deberá proceder a otros sistemas con ese fin, que no requieran salidas de humos de combustión.
- En los casos en los que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los contadores deberán situarse junto a los ya existentes. En el caso de accesos independientes no podrán sobresalir del plano de la fachada y se mimetizarán en lo posible con la misma.

H.- Los tendederos.

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 1,00m. Serán diseñados de forma que se garantice una total protección visual de los mismos. Para el supuesto de que esto no fuese posible será obligatorio contar con un local destinado a tendedero diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana, o un espacio interior dotado de ventilación forzada y/o de secadora de ropa por condensación.

7.- Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización

- A.- La autorización del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se condiciona al cumplimiento y ejecución en los locales que se pretendan destinar a ese uso de las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, etc. de las viviendas.



B.- En el caso de que el uso de vivienda se proyecte implantar en locales emplazados en colindancia con otros destinados a cualquier tipo de actividad, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la previsión y ejecución, en el local que se proyecte destinar a aquél uso, de las medidas de aislamiento, insonorización, etc. que, en cada caso, resulten necesarias para su efectivo y real aislamiento de la actividad colindante.

El proyecto a promover con ese fin deberá dar cuenta, en cada caso, de las medidas planteadas para garantizar la consecución de ese objetivo. El promotor de dicha actuación y el personal técnico que intervenga en su proyección y/o ejecución serán los exclusivos responsables tanto de la ejecución real de esas medidas, como de su efectividad, sin que el Ayuntamiento, por el hecho de autorizar la implantación del uso de vivienda, tenga responsabilidad alguna a ese respecto.

8.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas

Las fachadas de los locales afectados por las actuaciones reguladas en esta Ordenanza deberán ser tratadas en las condiciones arquitectónicas y compositivas adecuadas para garantizar su armonización con la fachada completa de la edificación, sin que este extremo implique necesariamente la adopción de la misma solución de huecos de las plantas tipo. Podrán respetarse las condiciones de composición y dimensiones existentes, siempre que éstas armonicen con el conjunto de la fachada.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda tanto en lo referente a la apertura de huecos como a la utilización de materiales, debiendo guardar la debida sintonía con el resto de la fachada de la edificación.

El proyecto que se aporte deberá reflejar y acreditar gráficamente, para todas y cada una de la totalidad de las fachadas de la edificación afectada, la justificación del cumplimiento de esas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, con el fin de justificar la composición proyectada y los materiales propuestos. Dicha justificación ha de extenderse en todos los casos al conjunto de la planta o plantas de edificación en las que esté emplazado el local afectado.

El Ayuntamiento podrá adoptar las disposiciones oportunas para garantizar el objetivo descrito.



9.- Consolidación de viviendas preexistentes

Las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, habilitadas de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en el momento de su construcción y consolidadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se convalidan en sus actuales condiciones, aún cuando no cumplan alguno o algunos de los requisitos establecidos en estas Ordenanzas.

10. Condiciones de las viviendas sujetas al régimen de las viviendas protegidas

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial por su situación en un edificio destinado a viviendas de VPO, se deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial). Además, las previsiones reguladoras de esas materias establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria en las citadas viviendas, en la medida que resulten compatibles con las anteriores.

En todo caso, complementariamente a esas condiciones, también serán de aplicación las establecidas en este mismo artículo en las siguientes materias: criterios generales; tamaño mínimo de la vivienda; tamaño promedio de la vivienda; condiciones generales de privacidad y seguridad; altura libre mínima en fachada; cualesquiera otras que sean compatibles con dichas condiciones.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS Y DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS TITULARES DE LAS MISMAS

Artículo 5.- Régimen jurídico-económico y condiciones de autorización de las viviendas resultantes

A fin de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales regulados por la presente Ordenanza quedarán sujetos a las siguientes condiciones de carácter general:



1.- Calificación y precio máximo en venta y arrendamiento de las nuevas viviendas

- A.- Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda de promoción libre con las limitaciones propias recogidas en la presente ordenanza.
- B.- Se exceptúan del anterior Régimen General, las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales ubicados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (viviendas de protección oficial) en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza; siempre que los mismos hubiesen sido calificados y transmitidos conforme a la misma calificación.
- C.- La solicitud de autorización del uso de vivienda, así como la de realización de las obras que resulten necesarias con ese fin, siempre que éstas sean necesarias, deberán ser planteada y/o estar autorizada por el propietario del local afectado en cada caso. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.
- D.- La persona promotora de la transformación del local, ya sea el propietario o la persona a quien éste haya autorizado, 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.
- E.- El precio máximo de venta de estas viviendas durante el periodo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto municipal será de 1,4 veces el precio de venta para viviendas de protección oficial establecido para la comarca en que se emplaza el municipio de Lasarte-Oria fijado por el organismo competente –decreto- y la Orden que lo desarrolle en el momento de aplicación.
- F.- El precio máximo de alquiler de estas viviendas durante el periodo de ejecución del derecho de tanteo y retracto municipal será de 7 €/m² (t) útil.



2.- Constitución del derecho de compra a favor del Ayuntamiento

A fin de garantizar eficazmente que se observa el aludido precio máximo de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento por un plazo máximo de 10 años.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:

- La fijación del precio de la vivienda, establecido por la autorización municipal de uso y regulado por lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en las transmisiones de propiedad de la vivienda, por un plazo de 10 años.

3.- Condiciones de transmisión de las viviendas

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, extremo éste que deberá ser expuesto ante el Ayuntamiento, atendiendo a las determinaciones del artículo 7 de la presente Ordenanza, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:

- A.- Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión 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, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo. En caso de ejercicio del derecho, la compraventa deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la comunicación municipal procediendo a la adquisición directa de la vivienda por el precio estipulado por esta Ordenanza.



- C.- Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se procederá a ofrecer la venta en primer lugar a propietarios de viviendas del edificio donde se sitúa el local que justifiquen una minusvalía con movilidad reducida, lo que se notificará al Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se ejercite este derecho por propietarios del edificio con minusvalía con movilidad reducida, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.
- D.- Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de enajenación, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. 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 el régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

4.- Excepción al derecho de compra preferente

En la transmisión de la propiedad de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas por el artículo 5.3 de esta Ordenanza, cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

5.- Autorización municipal de la transmisión de propiedad de las viviendas

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizado de la transmisión.

6.- Aplicación del Régimen de Vivienda de Protección Oficial

Cuando los locales y/o plantas, que se pretendan acoger a este Ordenanza, estén ubicados en edificaciones previamente destinadas en su integridad, con la sola excepción de las plantas o partes de las mismas destinadas a otros usos, a vivienda de Protección Oficial, y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza, y teniendo en



cuenta los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza, se vincularán a ese Régimen de Protección Oficial. A tal efecto serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

7.- Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de vivienda

1. Dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en el local se produce un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en que queda emplazada el edificio, y el propio local, y teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006, de 30 de marzo, de Suelo y Urbanismo, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales que soliciten la implantación de uso de vivienda, se refieren a:

A.- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios libres. La superficie de dichos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado al respecto por la legislación urbanística vigente. Tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

B.- Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo, según lo previsto por la legislación urbanística vigente, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

C.- Costeamiento del importe económico correspondiente a las superficies de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales al determinarse imposible su cesión en suelo.

2. Los citados deberes se concretan en:

A.- El abono del valor de los terrenos destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres, sobre la base del baremo siguiente: 80 euros por cada m² de superficie de suelo a aportar. La citada superficie se calculará aplicando el estándar de 1 m² de suelo por cada 5 m² (t)c de local destinado al uso de vivienda. Esta cantidad se



actualizará anualmente, de conformidad con el incremento de índice de precios de consumo (IPC) que publique el INE para la Comunidad Autónoma Vasca.

B.- El abono de la cuota legal vigente sobre el incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, atribuible a la superficie total del local en el que se reconvierte el uso terciario al de vivienda.

C.- El abono de la carga dotacional, recogida en el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, sobre la base del artículo 5 del mismo Decreto se cuantifica en 60.-€/m²(t) construidos.

3. El Ayuntamiento aplicará una deducción del 50% sobre las cantidades a abonar, según lo previsto en el apartado anterior, cuando las viviendas queden sometidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial, o cuando su propietario se comprometa formalmente, que la vivienda, una vez acondicionada, se acogerá por un plazo no menor de diez años (10), al programa de alquiler Alokabide.

Los abonos previstos por el epígrafe 6.2 se efectuarán atendiendo a lo establecido en el artículo 7 de esta Ordenanza.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.

Artículo 6.- Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda

1.- Licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas

A.- En todo caso, la implantación del uso de vivienda en los locales afectados por esta Ordenanza, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda.

En el supuesto de que, además, resulte necesaria la realización de obras con ese fin, la ejecución de éstas requerirá, asimismo, la obtención de la previa y preceptiva licencia municipal.



A los efectos de la solicitud y tramitación de dichas licencias, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la autorización de las citadas actuaciones (habilitación de nueva vivienda) y obras podrá ser objeto bien de una única y/o unitaria licencia municipal (referida conjuntamente a la autorización del uso de vivienda y a la ejecución de las correspondientes obras), bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de los citados uso y obras.

El otorgamiento de la licencia para cambio de uso residencial de cualquier local, implicará la inmediata derogación de cualquier licencia de actividad vinculada a dicho local que estuviese vigente.

B.- La solicitud y tramitación de las referidas licencias municipales de autorización del uso de vivienda, y de las correspondientes obras se adecuará, en todo caso y entre otras, a las condiciones siguientes:

- En aquellos supuestos en los que la habilitación de la vivienda requiera la ejecución de obras, su autorización se entenderá condicionada a la presentación del proyecto de obras, así como a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

En ese supuesto, la tramitación y obtención, en su caso, de las correspondientes licencias de obras y de habilitación del uso de vivienda han de entenderse simultáneas.

- En los supuestos en los que el estado del local permita la habilitación de la vivienda o viviendas sin que resulte necesaria la ejecución de obras, su autorización podrá ser objeto de tramitación diferenciada.

Dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que el local o locales afectados cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en el artículo 4.

C.- En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (uso y obras), el proyecto a presentar con ese fin ante el Ayuntamiento se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y contará con el correspondiente visado. En concreto, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:



- a) Memoria justificativa del cumplimiento del conjunto de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación, incluido el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

En ese contexto, con ocasión de la justificación del conjunto de las condiciones técnicas a las que se hace referencia en el artículo 4, deberá, entre otros extremos:

- Acreditarse el destino urbanístico y real del local afectado en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.
- Darse cuenta de la titularidad pública o privada de los espacios colindantes con dicho local o planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 5, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

- b) Planos de:

- Emplazamiento del local afectado en cada caso, en su estado actual (planta, alzado y sección), con la consiguiente y precisa exposición de su situación con referencia a los espacios circundantes, e indicación del carácter público o privado de estos espacios. Esos planos deberán ser elaborados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.
- Identificación y delimitación del local afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.
- Planta de estado actual de los citados locales, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas en las secciones necesarias.
- Planta de estado resultante de las obras proyectadas, referido a los citados locales y fachadas, incluidas las secciones necesarias.
- Estado actual del local, así como la edificación en la que se ubiquen, en lo referente a las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, gas, etc.).



- Estado resultante de las obras proyectadas en lo referente a las citadas infraestructuras de servicios.

A los anteriores se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Todos esos planos serán elaborados y presentados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones propias de cada uno de ellos.

- a) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.
- b) Conformidad del propietario del local afectado con la solicitud planteada, en el supuesto de que ésta no haya sido propuesta por aquél.

El citado proyecto será presentado tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborado de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

D.- En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en el anterior apartado "B.b" la autorización y habilitación del uso de vivienda no requiera la ejecución de obras, la solicitud de la correspondiente licencia de uso de vivienda se complementará con la presentación, entre otros, de los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva del estado actual del local, así como justificativa de los objetivos planteados y de su adecuación a los criterios establecidos al respecto en estas Ordenanzas.

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el anterior artículo 5, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

- b) Planos de emplazamiento del local (escala 1:500), así como de exposición del estado actual del mismo en planta, fachadas y secciones (escala 1:50).



- c) Planos en los que se refleje el estado actual en lo referente a las redes de servicios y a su acometida a las redes generales.
- d) Fotografías del estado actual del interior del local afectado, así como de las fachadas de la edificación.

Toda esa documentación tendrá el alcance y la precisión necesarios para justificar que el local o locales afectados cumplen el conjunto de los requisitos establecidos en esta Ordenanza a los efectos de la implantación del uso de vivienda en los mismos.

Los citados documentos serán presentados tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborado de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

En todo caso, siempre que por cualquier circunstancia asociada bien a una decisión voluntaria del promotor/propietario, bien a circunstancias desconocidas y/o no previstas en origen, se prevea la ejecución de obras con posterioridad a la concesión de la indicada licencia de autorización del uso de vivienda, la validez y efectividad de ésta se entenderá condicionada a la debida y real comprobación y ratificación en el contexto del correspondiente y posterior expediente de autorización de dichas obras del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza a los efectos de la autorización del uso de vivienda.

E.- La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de las cargas urbanísticas expuestas en el anterior artículo 5 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esas cargas, siempre que éstos sean de aplicación.

Dicho importe económico deberá abonarse en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de la comunicación de la resolución municipal y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

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



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

2.- Calificación de la vivienda

Siempre que la misma deba vincularse a algún régimen de protección pública, la vivienda proyectada deberá ser objeto de las correspondientes calificación provisional y definitiva, de conformidad con las disposiciones vigentes.

En ese contexto, la obtención, en concreto, de la correspondiente calificación definitiva deberá ser previa y/o simultánea:

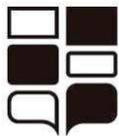
- A la obtención de la correspondiente licencia de primera utilización, siempre que ésta resulte necesaria.
- A la obtención de la correspondiente licencia de autorización del uso de vivienda, siempre que no resulte necesaria la ejecución de obras con ese fin, al considerarse que el estado actual del local o locales afectados posibilita la implantación de dicho uso en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

3.- Licencia de primera utilización

A.- Siempre que la habilitación del uso de vivienda requiera la realización de obras, una vez finalizadas éstas deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes.

La concesión de dicha licencia se condiciona, entre otros extremos a:

- La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a este respecto.
- La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas, etc.)



- El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones y deberes determinados, de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza, con ocasión de la concesión de dicha licencia de obras.

B.- La documentación a presentar a los efectos de la solicitud de la citada licencia municipal de primera utilización se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia. Así, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

- Certificado, visado, de fin de obra, dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras, así como, en su caso, de las modificaciones planteadas durante su ejecución.
- En el supuesto de haberse efectuado modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal de obras, planos visados – de planta, alzados y secciones- en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas, complementados con los restantes documentos que resulten necesarios para dar cuenta de dichas modificaciones.
- Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.
- Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, referido a la liquidación final de las mismas, con la consiguiente y expresa indicación de su coste efectivo.
- Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios (normativa DB-SI y SU, o la que en su caso se promueva en sustitución de la misma).
- Copia de la documentación (instancia U-4 o la que, en su caso, la sustituya) acreditativa de que la nueva vivienda ha sido dada de alta en el padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles, gestionado por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dicho documento reflejará, entre otros extremos, la superficie real de la citada vivienda, de conformidad con la previsión establecida a ese respecto bien en la licencia concedida, bien en el proyecto autorizado.



- Se hará constar en escritura:
 - El precio de venta de la vivienda establecido al efecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.
 - El carácter indivisible de las viviendas resultantes que cuenten con un tamaño promedio superior al establecido en el planeamiento urbanístico vigente, sin que puedan ser computadas, junto con otras, a los efectos de nuevas divisiones.

- Acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes establecidos con ocasión de la concesión de la referida licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras.

- Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones establecidas, en su caso, en el marco de la o las correspondientes licencias de uso y obras.

La citada documentación será presentada tanto en papel como en el soporte informático; en lo referente a este último soporte, se adecuará a los criterios (programa y demás criterios) que estime adecuados el Ayuntamiento.

C.- La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar desde la concesión de licencia de obras, excepto en el caso que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Caso de incumplimiento, el interesado perderá el derecho adquirido por la autorización municipal de uso de vivienda y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del total abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Artículo 7.- Emisión de certificaciones

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.



Artículo 8.- Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa

Las licencias de habilitación del uso de vivienda de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza serán notificadas por los Servicios Municipales a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la adopción por ésta de las decisiones que resulten oportunas en el contexto de dicho Catastro.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Segunda.- La vigencia de la Ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento por circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio, y tras valorar la experiencia del uso de viviendas en los locales, decidirá sobre la procedencia de mantener, o no, la vigencia de la presente Ordenanza o reformarla.

Tercera.- Con la entrada en vigor de esta Ordenanza queda derogada la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial aprobada definitivamente con fecha 25 de junio de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 145 de fecha 30 de julio de 2004.

Ello no obstante, las licencias otorgadas bajo la vigencia de esa ordenanza seguirán regulándose por el contenido de la misma.

ANEJO I.- Relación de edificios en los que es de aplicación la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial

CALLE	NÚMERO
Andatza Plaza	1-2-3-4-5
Antxota Kalea	2-5
Antxuenea Plaza	1-2-3-4-5-6
Arranbide Kalea	4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
Asteasuain Kalea	1-2-3-4
Basaundi Bailara	13-14-15-16
Bista Eder Kalea	2-4
Blas de Lezo Kalea	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16
Buenos Aires Aldapa	5-7-9-10-11-12-15-17-19-21-23
Caddi Plaza	4-5-6-7-8-9
Geltoki Kalea	25
Goikale	10-12-14-16-18-19-20-21
Golf Plaza	1-2-3-4
Green Plaza	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
Kale Nagusia	53-55-57-59
Larrekoetxe Bidea	3-5-15-17-21-23-25
Oztaran Plaza	4-6-7-8-9
San Francisco Kalea	2-4-6-8-9-11-12-14-16-18-20-22-24
San Marcial Plaza	4-5-6
Urdaburu Plaza	1-2-3
Uzturre Plaza	1-2-7-8-9