

Erreklamazioak egiteko garaian inork ez balu egingo, dokumentu hori behin-betiko onartutzat joko litzateke.

Erreterria, 2007ko abenduaren 21a.—Joaquín Acosta Pacheco, Ogasuna saileko Delekatua.

(8411)

(14067)

GETARIAKO UDALA

Iragarkia

2007ko azaroaren 28an Udalbatza Osoak «Getariako Etxebizitza eraikinetako beheko solairuetan, eta beste batzuetan, etxebizitzatarako erabilera arautzen duen Udal Ordenantzari» behen betikoki onespina eman diolarik, osoki bera argitaratzen da, Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2. artikuluan xedatutakoa beteaz, aipatu ordentantza apirilaren 2ko Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan ezarritako epea burutzen denean.

UDAL ORDENANTZA, GETARIAKO ETXEBIZITZA ERAIKINETAKO BEHEKO SOLAIRUETAN, ETA BESTE BATZUETAN, ETXEBIZITZATARAKO ERABILERA ARAUTZEN DUENA

«1. MEMORIA» DOKUMENTUA

I. ORDENANTZAREN HELBURUA ETA IZAPIDETZEA

Ordenantza hau Getariako udalak aginduta egiten da, III. Atalean adierazten diren eraikuntzetako solairu edo lokalak etxebizitzatarako erabil daitezzen baldintzak zehazteko.

Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez arkitektoek eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatuak idatzi dute, udaleko zerbitzu teknikoek lagunduta.

Idatzi honek ordenantzaren dokumentazio bateratua jasotzen du, 2007ko azaroaren hogeita zortzian Getariako Udalbatzarak, ohiko bilkuran, hartutako behin betiko erabakian xedatutakoaren arabera.

Saio horretan bertan eman zitzaion erantzuna jendaurrean ipinitako dokumentuari, eta partikulariki aurkeztutako bost alegazio-idatziei. 2007ko irailaren hogeita seiko bilkuran hasiera batez onartu zen idatzi hori.

II. ORDENANTZA EGITEKO LEGE-MARKOA

Marko orokorraz gain, tokiko araudian indarrean dauden lege xedapenez osatua, ordenantza hau, besteak beste, orain aipatuko diren aurreikuspenekin bat etorrira idatzi da:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza legea, eta zehazki, 75. artikulua.

— Getariako udal planeamenduko Arau Ordezkatzaileak, 2007ko ekainaren 19an egindako saioan Gipuzkoako Foru

Una vez transcurrido el plazo de información a que se hace referencia sin que se haya producido reclamación alguna, se tendrá por aprobado definitivamente el mencionado documento sin necesidad de nuevo acuerdo.

Erreterria, a 21 de diciembre de 2007.—El Delegado de Hacienda, Joaquín Acosta Pacheco.

(8411)

(14067)

AYUNTAMIENTO DE GETARIA

Anuncio

Aprobada Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2007, la «Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del Uso de Vivienda en las Plantas Bajas, así como en otras Edificaciones Residenciales existentes en Getaria», se publica íntegramente la misma a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor la mencionada Ordenanza, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN LAS PLANTAS BAJAS, ASÍ COMO EN OTRAS, DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES EXISTENTES EN GETARIA

DOCUMENTO «1. MEMORIA»

I. OBJETO Y TRAMITACIÓN DE LA ORDENANZA

Esta Ordenanza se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Getaria, con el fin de determinar las condiciones de implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe «III».

Ha sido redactada por los arquitectos D. Santiago Peñalba Garmendia y D. Manu Arruabarrena Florez y el abogado D. Mikel Iriondo Iturrioz, con la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales.

El presente documento recoge la documentación refundida de la ordenanza de acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Ayuntamiento de Getaria en sesión plenaria ordinaria celebrada el día veintiocho de noviembre de 2007.

En el marco de la misma sesión se dio respuesta a la exposición pública abierta tras la aprobación inicial del documento en sesión de veintiseis de setiembre de 2007 y, en particular, a los cinco escritos de alegaciones presentados.

II. MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA

Además de en el marco general conformado por las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, esta Ordenanza se elabora de conformidad con, entre otras, las previsiones establecidas en:

— La Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y, en concreto, el artículo 75 de la misma.

— Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Getaria, aprobadas definitivamente por el Consejo de

Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartuak, eta dagokion testu bateratua, 2007ko abuztuko, oraindik onartzeke eta argitaratzeke.

Zehazki, «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko 73. artikuluko 5. paragrafoa.

Bien arteko lotura eta harreman hierarkikoa kontuan hartuta, ordenantza hau indarrean sartuko da arau ordezkatzailerik horiek behin betirako onartzen direnean.

III. ORDENANTZAREN EDUKI FORMALA

Proiektu honen aurreikuspenak hurrengo bi dokumentu hauetan daude:

- «1. Memoria» dokumentua.
- «2. Ordenantzak» dokumentua.

Planteatutako proposamenak lehenengo dokumentuan azaldu eta justifikatu egiten dira, bigarren dokumentuan daudenak barne. Bere horretan, ez dauka balio arautzailerik.

Beste alde batetik, «2. ordenantzak» dokumentua arautzailea da eta proiektu honetan izaera hori duten proposamenak jasotzen dira. Bertan sorburua duten proposamenen maila arautzailea, ordenantza batek duen maila berekoa izango da. Bere aldetik, beste xedapen edo plan batzuetan oinarria dutenak, haien maila arautzailea izango dute.

IV. ORDENANTZAK ERAGINDAKO EREMU MATERIALA

Getariako udalerriko eraikin jakin batzuetako beheko solairuak eta erdisotoak, eta bertan dauden lokalak dira ordenantza honek eta bere aurreikuspenek eragindako eremu materiala.

Zehatzago esateko, eremu hori orain aipatuko diren baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinetako solairu eta lokalek osatzen dute:

1. Hiri lurzoru gisa sailkatutako partzela eta eraikinetan egon behar dute. Horretarako aipatutako arau ordezkatzailerik definitzen dute dagokion erregimenaren sailkapen xehatua, atal honetako 5 eta 6 puntuetan aipatzen direnen salbuespenarekin.

2. Hirigintza sailkapen xehaturako, partzela horiek, bizitzeko partzela gisa sailkatuta egon behar dute («a») tipologiako partzelak) udalean indarrean dagoen hirigintza planeamenduan.

3. Aipatutako eraikinak, bizitzeko partzela horietan egoiteaz gainera, beste batzuen artean ondoko baldintza hauek bete behar dituzte:

— Batez ere etxebizitzatarako eraikinetan egotea. Horrek ez dio kalte egingo, etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera baimen batzuk emateari, dagokion kasuan.

Ez dira horrelakotzat joko orube horietan kokatutako eraikinak, aurrekoen eranskin edo erabilera osagarrietarako direnak.

— Udalean indarrean den hirigintza planeamenduan konsolidatuak dauden eraikinak izatea eta aurreikuspenekin bat etortzea.

Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha de 19 de junio de 2007, y su correspondiente texto refundido de agosto de 2007 pendiente de su correspondiente aprobación y publicación.

En concreto, en el apartado 5 del artículo 73 del documento «B.1. Normas Urbanísticas Generales» de esas Normas Subsidiarias.

En atención a la vinculación y relación jerárquica existente entre ambas, la entrada en vigor de esta Ordenanza se ha de entender condicionada a la entrada en vigor de esas Normas Subsidiarias.

III. CONTENIDO FORMAL DE LA ORDENANZA

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

- Documento «1. Memoria».
- Documento «2. Ordenanzas».

El primero de esos documentos tiene un carácter básicamente expositivo y justificativo de las propuestas planteadas, incluidas las del segundo documento. Carece de valor normativo propiamente dicho.

Por su parte, el documento «2. Ordenanzas» tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. El rango normativo de las propuestas 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, siguen teniendo el rango normativo propio de las mismas.

IV. ÁMBITO MATERIAL DE AFECCIÓN DE LA ORDENANZA

Las plantas baja y de semisótano de determinadas edificaciones del municipio de Getaria, y los locales situados en las mismas, constituyen el ámbito material de afección de esta Ordenanza y de las previsiones contenidas en la misma.

Más en concreto, ese ámbito está conformado por las plantas de edificación y los locales situados en las mismas que, complementariamente, cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:

1. Han de estar ubicados en parcelas y edificaciones situados en terrenos clasificados como suelo urbano para los que las referidas Normas Subsidiarias definen el correspondiente régimen de calificación pormenorizada, con excepción de las mencionadas en los siguientes apartados 5 y 6 de este mismo epígrafe.

2. 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.

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

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

No se considerarán 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 y acordes con sus previsiones.

Ordenantza hau aplikatzeko ondorioetarako, kontsolidatuak direla ulertuko da, erabat horrelakotzat jotzen direnetaz gainera, hirigintza planeamendurekin bat ez datorren elementuren bat dutenean (orokorrean onartutakoez gainera solairuren bat dutenean e.a.), beren suntsipena eraikina ordezkatzarekin lotzen denean, edo horrekin bateragarria den motaren batekin.

4. Era berean, aipatutako lokal edo eraikitzeke solairuak, esandako partzela eta eraikinetan egoteaz gainera:

— Beheko edo erdisotoko solairutzat jotzeko beharrezko baldintzak bete behar dituzte, Arau Ordezkatzaileen «B.1 Hirigintza arau orokorrak» dokumentuko 64. artikulua ezartzen dituen irizpideekin bat etorrira.

Eraikin horietako sotoko solairuek ez dutela baldintzarik betetzen ulertuko da, ondorio guztietarako.

— Indarreko lege xedapen eta hirigintza planeamenduek etxebizitzarako ezartzen dituzten baldintza eta ezaugarri materialak bete behar dituzte: Teknikoak, sarbidekoak, bizigarritasunekoak, dimentsiozkoak, programakoak e.a.

— Ez dira ostalaritza, ibilgailuen konponketarako tailer edo etxebizitzarako ezinezkoa egiten duten antzeko izaera dutenen mugakideak izango.

— Sorreratik hirigintza aldetik, ez dira garaje edo aparkaleku izatera bideratuak egongo.

— Era berean, kontestu honetan, planeamendua garatzeko ordenantzek, hau barne, ezartzen dutena bete beharko dute, aipatutako xederako destino gisa.

5. Ez dira egongo oraingo eraikinetan edota hiri-lurzoru sailkatutakoetan, baldin eta, arau ordezkatzailleek sailkapen xehatuaren erregimena zehazteko planeamendu berezia formulatzea aurreikusten badute.

Kasu horietan, lokal edota solairu horien erabilera erregimena, planeamendu berezian zehaztutakoa izango da eta ordenantza hau eta bere aurreikuspenak aplikatzea erabaki ahal izango du, osoa edo zati batean, dagokion eremuan.

6. Ez dira egongo oraingo eraikinetan edota lurzoru hiritargari sailkatutako lurretan.

Kasu horietan, lokal edota solairu horien erabilera erregimena, lurzoru horretan bultzatu beharreko planeamendu partzialean zehaztutakoa izango da eta ordenantza hau eta bere aurreikuspenak aplikatzea erabaki ahal izango du, osoa edo zati batean, dagokion eremuan.

7. Ez dira egongo lurzoru ez hiritargarran kokatutako eraikinetan.

V. ERDISOTO ETA BEHEKO SOLAIRUAK ORDENANTZA HONEN ERAGINETARAKO

Ordenantza honen eragin eta etxebizitza erabilera baimenentarako, eraikinetako erdisoto eta beheko solairuak, Getariako Arau Ordezkatzaileetan horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituztenak dira. Honela:

— Arau ordezkatzailleetako «B.1 hirigintza arau orokorrak» dokumentuko 64. artikuluan ezartzen denarekin bat etorrira, beheko solairuak dira perimetro osoan lur-sestraren gainean

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza se entenderá que tienen esa condición de consolidadas, además de las íntegramente consideradas de esa manera, las edificaciones existentes que cuenten con algún elemento o parte disconforme con el planeamiento urbanístico (plantas por encima de las autorizadas con carácter general; etc.), siempre que se vincule su eliminación a la sustitución de la edificación, o a un tipo de actuación asimilable a la misma.

4. A su vez, los mencionados locales o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

— Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como planta semisótano bien como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 64 del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias.

Se entenderá a todos los efectos que no reúnen esas condiciones las plantas de sótano de dichas edificaciones.

— Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos, de acceso, de habitabilidad, de dimensionamiento, de programa, etc. establecidos en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes para su destino a vivienda.

— No han de estar situados en colindancia con locales y espacios destinados a actividades de hostelería, talleres de reparación de vehículos, u otras de naturaleza similar incompatibles con el uso de vivienda.

— No han de estar urbanísticamente destinados, desde su origen, a uso de garaje o aparcamiento.

— Asimismo, deben cumplir, en ese contexto, las condiciones establecidas en las Ordenanzas, incluida ésta, promovidas en desarrollo de dicho planeamiento, para su destino al indicado fin.

5. No han de estar ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbano para los que las citadas Normas Subsidiarias prevén la formulación de planeamiento especial a los efectos de la determinación de su régimen de calificación pormenorizada.

En esos casos el régimen de uso de los citados locales y/o plantas será el definido en dicho planeamiento especial, que podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de esta Ordenanza y de sus previsiones en el ámbito objeto del mismo.

6. No han de estar situados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

En esos casos el régimen de uso de los locales y/o plantas de esas edificaciones será el definido en el planeamiento parcial a promover en dicho suelo, que podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de esta Ordenanza y de sus previsiones en el ámbito objeto del mismo.

7. No ha de estar situados en edificaciones emplazadas en el suelo no urbanizable.

V. LAS PLANTAS SEMISÓTANO Y BAJA A EFECTOS DE ESTA ORDENANZA

A efectos de esta Ordenanza y de la autorización del uso de vivienda en las mismas, las plantas semisótano y baja son las plantas de edificación que reúnen las condiciones establecidas para las mismas en las referidas Normas Subsidiarias de Getaria. Así:

— De conformidad con lo establecido en el artículo 64 del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las Normas Subsidiarias, tienen la condición de planta baja, las

dauden eraikitako solairuak, lurraren gainean zuzenean edo beste soto edo erdisotoko solairu baten gainean eraikitakoak.

— Eta artikuluko horretan bertan ezarritakoarekin bat, erdisotoko solairuak izango dira zati batean lurperatutako solairuak eta sotoko solairu edo beheko solairutzat jotzeko baldintzarik betetzen ez dituztenak.

Hori bai, etxebizitza erabilera baimenatarako, bi solairuek bete beharko dituzte, beste batzuen artean, arau horietan eta ordenantza honetan ezarritako baldintza guztiak.

VI. ORDENANTZAREN IRIZPIDE, HELBURU ETA PROPOSAMENAK

1. Irizpideak eta helburu orokorrak.

Ordenantza hau, besteak beste, esku-hartzeko hiru irizpide eta helburu orokor hauei erantzuteko egin eta izapidetu da.

Lehenengo, eraikitako ondarearen erabilera benetakoia eta eraginkorra ahalbidetzea. Izan ere, gaur egunean, ordenantza honek eragindako eraikinetako solairu eta lokalak ez dira erabiltzen edo azpieroabiltzen.

Bigarren, garapen iraunkorarekin kontsekuente izatea. Aipatutako arau ordezkatzailak eta bere proposamen asko argitzen dituen printzipio horrek, dagoenaren erabilera optimizatzea eskatzen du, modu eraginkor eta benetakoan erabiliz.

Hirugarren, lokal eta solairu horiek etxebizitzatarako erabiltzea, aurrez, egokia izan daiteke. Hori bai, etxebizitzaren kalitatea bera bermatuko duten bizigarritasun, tamaina, sarbide eta abarrek behar diren baldintza zehatzak betetzen badira.

Laugarren eta azkenik, eraikin eta partzela jakin batzuetan beheko eta erdisotoko solairuek izan ditzaketenean beste erabilerak zaindu, eta etxebizitzatarako baimenak ekar ditzakeen kalteak saihestu.

Azken hauek dira zehazki, hurrengo bi egoera hauetakoren batean dauden beheko eta erdisotoko solairuak.

Alde batetik, edozein lekutan dagoela ere, sortzetik beretik garaje edo aparkalekutarako erabilitako beheko edo erdisotoko solairuak. Garrantzia handiko hornikuntza da hau, suntsipen edo murrizketak ekar ditzakeen kalteetatik zaindu eta mantendu beharrek. Ez daukate izaera hori izatez, jabetzaren borondatez, garajetarako erabiliak, baina ez da gauza bera gertatzen hirigintzako erabaki edo agindua denean.

Beste alde batetik, beheko eta erdisotoko solairuak, partzela berean nahiz aldamenekoan, etxebizitzekin bateraezinak diren jardueren mugakide direnean. Hori da, adibidez, ostalaritza jardueren kasua, ibilgailuak konpontzeko tailerrena, eta beste antzeko ezaugarriak dituztenena.

2. Etxebizitzatarako baimena lortzeko baldintza materialak, ordenantza honen xede diren solairuetan.

Eraikinetako solairu horietan etxebizitza baimena emateko, indarreko hirigintza planeamenduan ezartzen diren baldintzak bete beharko dira: Hirigintzakoak, materialak eta teknikoak, aipatutako Arau Ordezkatzailak barne, eta baita ordenantza hau berau ere.

plantas de edificación situadas sobre rasante en todo su perímetro, bien directamente sobre el terreno, bien sobre otra planta de sótano o semisótano.

— Y de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo, tienen la condición de planta semisótano las plantas de edificación parcialmente enterradas que no reúnan las características necesarias para su consideración como planta de sótano o planta baja.

Eso sí, a los efectos de la autorización del uso de vivienda en las mismas, ambas plantas han de cumplir, entre otras, la totalidad de las condiciones establecidas tanto en dichas Normas como en esta Ordenanza.

VI. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENANZA

1. Criterios y objetivos generales.

La elaboración y tramitación de esta Ordenanza responde a, básicamente y entre otros, los tres criterios y objetivos generales de intervención siguientes.

En primer lugar, posibilitar la real y efectiva utilización de un patrimonio edificado existente como el conformado por las plantas de edificación y los locales situados en las mismas, afectados por esta Ordenanza, y que, a día de hoy o no están utilizados o están infrautilizados.

En segundo lugar, ser consecuentes con el principio del desarrollo sostenible, inspirador de las citadas Normas Subsidiarias y de muchas de sus propuestas, que exige optimizar el uso de lo existente, utilizándolo de una forma efectiva y real.

En tercer lugar, destinar esos locales y plantas a un uso que como el de la vivienda, que, a priori, se estima adecuado para su implantación en los mismos, siempre que, eso sí, cumplan las debidas y precisas condiciones de habitabilidad, tamaño, accesibilidad, etc., que garanticen la propia calidad de la vivienda.

En cuarto y último lugar, preservar el destino a otros usos de plantas bajas y de semisótano situadas en determinadas edificaciones y parcelas, con el fin de evitar los perjuicios que la autorización del uso de vivienda en los mismos podría acarrear.

Estas últimas son, en concreto, las plantas bajas y de semisótano que se encuentren en alguna de las dos situaciones siguientes.

Por un lado, cualquiera que sea su emplazamiento, las plantas bajas y de semisótano destinadas desde su origen a uso de garaje o aparcamiento. Es ésta una dotación de gran relevancia que debe ser preservada y mantenida en aras a evitar los perjuicios que su eliminación o reducción acarrearía. No tienen esa condición las plantas baja y de semisótano destinadas de hecho, por decisión voluntaria de la propiedad, a uso de garaje, pero no así por decisión o mandato urbanístico.

Por otro, las plantas baja y de semisótano colindantes con actividades incompatibles con la vivienda, tanto se desarrollen dentro de la misma parcela o en otra vecina a la misma. Ese es, por ejemplo, el caso de las actividades de hostelería, los talleres de reparación de vehículos, así como otras de similares características.

2. Condiciones materiales de autorización del uso de vivienda en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza.

La autorización del uso de vivienda en esas plantas de edificación se condiciona a la cumplimentación de, con carácter general, las condiciones urbanísticas, materiales y técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluidas las citadas Normas Subsidiarias, así como en esta misma Ordenanza.

Baldintza horiek, zehazki, proiektu honetako «2. ordenantzak» dokumentuko 6. artikuluan adierazten dira. Eragina dute ondoren azaltzen diren gaitan:

— Pribatutasun eta ziurtasunerako baldintza orokorrak.

Baldintza horiek, arau ordezkatzailleetako «B.1. Hirigintza arau orokorrak» dokumentuan 73. artikuluko 5. atalean definitzen dira.

— Erdisotoko solairua etxebizitzarako erabiltzeko baldintza espezifikoak:

Horretarako erabiltzeko baimena, fatxada batean gutxienez, lur-sestraren gainetik 2,50 metrotako altura edukitzera baldintzatua egongo da.

— Etxebizitzarako sarrera:

Arau ordezkatzailleetako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko 73. artikuluko 5. atalak ezartzen duenaren arabera, aipatu diren bi solairu motetan jarri nahi diren etxebizitzek sarbidea izango dute, bai eraikinaren elementu komunetatik (atari edo eskailera), bai berari lotutako partzela pribatuaren barrutik, bai atari berri edo bestibulu independente bat egokitu-tuta.

— Etxebizitzaren gutxieneko tamaina:

Arau ordezkatzailleetako «B.1. Arau ordezkatzaille orokorrak» dokumentuko 75.1 artikulua dioenarekin bat etorrira, gutxieneko tamaina baliozko 40 m²takoa da.

— Etxebizitzaren batz besteko tamaina:

Arau ordezkatzailleetako hirigintza arauetan 73.9 artikuluan esaten dena kontuan hartuta, batz besteko tamaina etxebizitzara bideratutako 100m²takoa da.

— Bizigarritasunerako baldintzak, beste gauza batzuen artean honako hauek: Espazio edo dependenzien gutxieneko programa; gela eta piezen gutxieneko dimentsioa; gela eta espazioen argia eta aireztatzea; espazioen antolaketa funtzionala eta konpartimentazioa.

— Ziurtasun baldintzak.

— Eraikinen eta afektatutako fatxaden kanpo-tratamenturako baldintzak:

Honi dagokionez, arau ordezkatzailleetako hirigintza arauetako 85. artikuluan xedatzen dena egon beharko da.

— Iragazpen, isolamendu termiko eta soinugabetze baldintzak.

— Sortzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenera lotzen badira, hauek arautzen dituzten xedapen espezifikoetan azaltzen diren baldintza tekniko eta materialak bete beharko dira lehentasunez (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantza e.a.).

Modu osagarrian, ordenantza hau onartu aurretik aipatutako bi solairuetan zeuden etxebizitzak kontsolidatzen dira beren egungo baldintzetan, eraiki ziren unean indarreko planeamenduaren arabera gaituak eta aipatutako arau ordezkatzailleek kontsolidatuak.

Dichas condiciones son las expuestas en, en concreto, el artículo 6 del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto. Inciden, en concreto, en las distintas cuestiones que se indican a continuación:

— Condiciones generales de privacidad y seguridad.

Dichas condiciones son, en concreto, las definidas en el apartado 5 del artículo 73 del documento «B.1. Normas Urbanísticas Generales» de las Normas Subsidiarias.

— Condiciones específicas de autorización del uso de vivienda en la planta semisótano:

Se condiciona la autorización de dicho uso a la disposición de, cuando menos en una de sus fachadas, una altura libre de 2,50 m. sobre rasante.

— Acceso a la vivienda:

De conformidad con lo establecido en el apartado 5 del artículo 73 del documento «B.1. Normas Urbanísticas Generales» de las Normas Subsidiarias, el acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en las dos citados tipos de plantas deberá efectuarse bien desde los elementos comunes de la edificación (portal o escalera), bien desde el interior de la parcela privada vinculada a la misma, bien mediante la habilitación de un nuevo portal o vestíbulo independiente.

— Tamaño mínimo de la vivienda:

De conformidad con lo expuesto en el artículo «75.1» del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las Normas Subsidiarias el tamaño mínimo es de 40 m² útiles.

— Tamaño (pro)medio de la vivienda:

De acuerdo con lo establecido en el artículo «73.9» de las referidas Normas Urbanísticas de las mencionadas Normas Subsidiarias ese tamaño (pro)medio es de 100 m²(t) específicamente destinados a vivienda.

— Condiciones de habitabilidad, referidas a, entre otras, cuestiones como las siguientes: Programa mínimo de espacios o dependencias; dimensión mínima de habitaciones y piezas; iluminación y ventilación de habitaciones y espacios; organización funcional y compartimentación de los distintos espacios de las mismas.

— Condiciones de seguridad.

— Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas:

Se ha de estar a este respecto a lo dispuesto en, entre otros, el artículo 85 de la Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

— Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

— En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se han de cumplir preferentemente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Complementariamente, se consolidan con sus actuales condiciones las viviendas existentes en las citadas plantas de edificación con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, habilitadas de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en el momento de su construcción y consolidadas por las referidas Normas Subsidiarias.

3. *Udalerriko hirigintza ondarearen katalogoan sartutako etxebizitza eraikinak, eta ordenantza honetan ezartzen diren irizpideak haiengana hedatzea.*

Hirigintza ondarearen katalogoan sartutako etxebizitza eraikinetako erdisoto eta beheko solairuak etxebizitzatarako erabiltzeko baimena honen mende egongo da: Erabileraren beraren eta ezartzeak ekar ditzakeen lanak bateragarri izan beharko dira kasu bakoitzean planteatzen diren babeserako helburuekin.

Irizpide horrekin bat etorrira, solairu horiek etxebizitzatarako erabiltzeko baimenik ez da emango, erabilerak berak, edo helburu horrekin egin beharreko obrek, kasu bakoitzean babeserako helburuak betetzen ez badituzte.

4. *Sortzen diren etxebizitzaren araubide juridikoa.*

Salbuespen batekin, ordenantza honen xede diren solairuetan sortzen diren etxebizitzak, sustapen askeko etxebizitzaren araubide juridikoarekin lotzea planteatzen da.

Salbuespena, aipatutakoak bezalako etxebizitzak lokal edota eraikinetako solairuetan gaitzeko, aurretik bere osotasunean, babes ofizialetako etxebizitzara eta ordenantza hau indarrean sartzen denean araubide horretara lotutakoena da, beste erabilera batzuetara bideratutako solairuak edo beraren zatiak kenduta.

Etxebizitza mota honetarako indarrean den legeriak, partzela bereko etxebizitza guztiak araubide honen mende egotea aurreikuspenak aplikagarri direla ulertzen da ondoko gaietan bezalakoetan: Kalifikazioa; berezko baldintza teknikoak; administrazio eskudunak dituen lehentasunez erosteko eskubide eta atzera eskuratzeko eskubi-deetan eta abarretan.

Horren guztiaren ondorioz, etxebizitza horietan aipatutako legerian ezartzen diren irizpide eta aurreikuspenak aplikagarri direla ulertzen da ondoko gaietan bezalakoetan: Kalifikazioa; berezko baldintza teknikoak; administrazio eskudunak dituen lehentasunez erosteko eskubide eta atzera eskuratzeko eskubi-deetan eta abarretan.

5. *Lurren hirigintzako sailkapena. Afektatutako jabeen betebeharrak.*

5.1. *Ikututako lurren sailkapena eta kategorizazioa.*

Ordenantza honen xede diren eraikitako solairuen jabeak dira, era berean eta kasu bakoitzean, haiek dauden eraikinaren partzelako lurren jabeak ere zati proportzionalan.

Sailkapen eta hirigintzako kategorizazioari dagokionez, lur horiek honako baldintza hauei erantzuten diete:

— Sailkapena, hiri-lurzoruarena dute. Honela adierazten dute espreski Getariako arau ordezkatzaileek.

— Kategorizazioari dagokionez, honako egoera hauetakoaren batean egon daitezke:

* Eraikigarritasun haztatuaren igoeragatik, hiri-lurzoru ez kontsolidatu kategorizatze beharrezko baldintzak bilduko dituzte, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzako Legeak 11.3.b.2 artikuluan ezartzen duenaren arabera, eta 4.2 atalean aipatzen diren erabilera haztatuaren koefizientek aplikatzearen ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hori eman dela justifikatzen denean.

3. *Las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio, y la extensión a las mismas de los criterios establecidos en esta Ordenanza.*

La autorización del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja de las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico se supedita a la compatibilidad tanto del propio uso como de las obras que su implantación pudiera, en su caso, requerir con los objetivos de preservación planteados en cada caso.

En consonancia con ese criterio, se ha de entender que no se autoriza la implantación del uso de vivienda en las citadas plantas siempre que, bien el propio uso, bien las obras que con ese fin resulten necesarias, contravengan los objetivos de preservación planteados en cada caso.

4. *Régimen jurídico de las viviendas resultantes.*

Con una excepción, se plantea la vinculación de las viviendas resultantes en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza al régimen jurídico propio de las viviendas de promoción libre.

Dicha excepción está relacionada con, concretamente, las viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas de edificación como los citados 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 viviendas de protección oficial y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza.

Dado que la legislación vigente en ese tipo de viviendas prevé la vinculación al citado régimen de todas las viviendas de una misma parcela, resulta razonable concluir que también las que pudieran habilitarse en las referidas plantas de esas edificaciones deben ser objeto de ese mismo tratamiento y sujetarse a ese mismo régimen.

Y en consonancia con ello, se ha de entender que son de aplicación en dichas viviendas los criterios y las previsiones establecidas en la citada legislación en cuestiones como las siguientes: Su calificación; condiciones técnicas propias; sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, etc.

5. *Clasificación urbanística de los terrenos. Deberes de los propietarios afectados.*

5.1. *Clasificación y categorización de los terrenos afectados.*

Los propietarios de las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza son, a su vez y en cada caso, propietarios de la parte proporcional de los terrenos de la parcela vinculada a la edificación en la que se sitúan aquellas.

En lo referente a su clasificación y categorización urbanística, esos terrenos responden a los siguientes condicionantes:

— Están clasificados como suelo urbano. Así lo indican expresamente las referidas Normas Subsidiarias de Getaria.

— En cuanto a su categorización, pueden encontrarse en alguna de estas dos situaciones:

* Reunirán las condiciones necesarias para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, de conformidad con lo establecido en el artículo «11.3.b.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, siempre que como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado «4.2», se justifique la existencia de dicho incremento de edificabilidad ponderada.

* Eraikigarritasun haztatuaren igoeragatik, hiri-lurzoru kontsolidatu kategorizatze beharrezko baldintzak bilduko dituzte, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzako Legeak 11.3.a artikulua ezartzen duenaren arabera, eta 4.2 atalean aipatzen diren erabilera haztatuaren koefizientek aplikatzearen ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hori eman dela justifikatzen denean.

Ondorio horietarako, lurren hirigintzako kategorizazio hau, aipatutako Lurzoruaren Legean ezartzen diren kategorizazioen konstatazio hutsa da, Getariako Arau Ordezkatzaileetan ezartzen den kategorizazioaz gain.

Honela, Lege horretan ezartzen denaren arabera, eraikigarritasunerako gehikuntza haztatu izatea nahikoa da, behar den bezala justifikatua, eraikigarritasun mota honetako gehikuntzazatik hiri-lurzoru ez-kontsolidatu kalifikatzeko.

Ez da inola ere ordenantza honetan esandakoaren ondorio, eskuhartze eremutik kanpo dagoen gaia delako, hain zuzen ere.

Hiritartzerik ez dagoelako edo nahikoa ez delako, lur horiek hiri-lurzoru ez kontsolidatu sailkatzen badira, horietarako indarrean den legeriak ezartzen duenera egon beharko da.

5.2. Erabilera haztatuaren koefizienteak.

Azaldutakoaren arabera, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzazatik lur horiek hiri-lurzoru kontsolidatu edo hiri-lurzoru ez kontsolidatu gisa kategorizatze, dagozkien erabilera haztatuaren koefizientea aplikatzeak ematen duenera egon beharko da.

Koefiziente horiek adierazi behar dute, alde batetik, aurreko erabilera, aldatzea planteatzen dena, eta bestetik, proiektatutako etxebizitza erabilera. Kasu honetan, bereiztu beharko da babes ofizialeko araudiari edo sustapen askeari lotua dagoen.

Koefiziente horiek, hurrengo hauek dira zehazki:

- Babes ofizialeko etxebizitza erabilera (B.O.E.): 1,00.
- Sustapen askeko etxebizitza erabilera: 2,00.
- Merkataritzarako erabilera: 1,25.
- Babes ofizialeko etxebizitzetan merkataritzarako erabilera: 1,00.
- Garajetarako erabilera: 0,47.

Zehaztutako hauek indarrean den legeriak ezarritako hirigintza balorazio irizpideei erantzuten die, eta horiekin bat etorrira, lurzoruaren balioaren eragina aipatutako hiri-erabilerarako. Eragin balio hori, honako hau da zehazki:

— Babes ofizialeko etxebizitza erabilera:

Erreferentzia gisa honakoa hartzen da: Etxebizitzako 75 m² (erabilgarriak) baino gutxiagoko azalera duten babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen hirigintza legean ezarritako salmenta prezioa.

Prezio hori hau da zehazki: 1.209,91 €/m² (erabilgarri) x 1,10 = 1.330,90.

Gainera m² (erabilgarri) hori m² (t) bihurtzeko indizea ezarri da: 1,30.

Parametro horien hondarrek balioen emaitza hau da:

[1.330,90 €/m² (erabilgarri): 1,30] x 0,20 = 204,75 €/m² (t).

Balio horri, 1,00 balio erreferentzia duen haztatuaren koefizientea ezarri zaio.

* Reunirán las condiciones necesarias para su categorización como suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo «11.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, siempre que como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado «4.2», se justifique la existencia del citado incremento de edificabilidad ponderada.

A estos efectos, esta categorización urbanística de los terrenos no es sino una mera constatación de las previsiones establecidas a ese respecto en la citada Ley de Suelo, independientemente de la categorización establecida en las Normas Subsidiarias de Getaria.

Así, de acuerdo con lo establecido en esa Ley, la mera existencia, debidamente justificada, de un incremento de edificabilidad ponderada, conlleva la consideración de esos terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de ese tipo de edificabilidad.

No es en modo alguno consecuencia de las determinaciones de esta Ordenanza, sencillamente por tratarse de una materia que excede del campo de intervención de la misma.

En el supuesto de que esos terrenos reúnan las condiciones para su categorización como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización se estará a lo establecido para los mismos en la legislación vigente.

5.2. Los coeficientes de ponderación de usos.

De acuerdo con lo expuesto, a los efectos de la categorización de los citados terrenos bien como suelo urbano consolidado bien como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada deberá estarse a lo que resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos.

Esos coeficientes han de referirse a, por un lado, el uso preexistente, que se plantea sustituir, y, por otro, el uso de vivienda proyectado, diferenciándose en este caso su vinculación al régimen de protección oficial o de promoción libre.

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

- Uso de vivienda de protección oficial (V.P.O.): 1,00.
- Uso de vivienda de promoción libre: 2,00.
- Uso comercial: 1,25.
- Uso comercial en edificios de V.P.O.: 1,00.
- Uso de garaje: 0,47.

Su determinación responde a los criterios de valoración urbanística establecidos en la legislación vigente en la materia, y, de acuerdo con ellos, al valor de repercusión del suelo en los citados usos urbanísticos. Este valor de repercusión es concretamente el siguiente:

— Uso de vivienda de protección oficial:

Se toma como referencia el precio de venta establecido en la legislación urbanística reguladora de las viviendas de protección oficial de superficie inferior a 75 m²(útiles) por vivienda.

Ese precio es concretamente el siguiente: 1.209,91 €/m²(útil) x 1,10 = 1.330,90 €/m²(útil).

Además, se establece un índice de conversión de ese m²(útil) en m²(t) de 1,30.

El valor residual resultante de dichos parámetros es el siguiente:

[1.330,90 €/m²(útil): 1,30] x 0,20 = 204,75 €/m²(t).

Se asigna a dicho valor un coeficiente de ponderación de referencia de valor 1,00.

— Sustapen askerako etxebizitza erabilera:

Ordenantza honen ondorioetarako, eta eragindako lokalen baldintza bereziak kontuan hartuta, m²ko(t) 1.850 €tako salmenta prezioa hartzen da erreferentziatzat. Gainera, m²ko(t) 900 €tako eraikitze prezioa, eta kostu eta sustapen mozkinen indizea 1,4koa finkatzen da.

Parametro horien hondarreko balioen emaitza hauxe da:

$$[1.850 \text{ €/ m}^2 \text{ (t): } 1,40] - 900 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = 421 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Balio horri, babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera balioarekiko erreferentzian, 2,00ko haztapen koefizientea ezarri zaio.

— Merkataritzarako erabilera, edo baliokidea:

Ordenantza honen ondorioetarako, eta eragindako lokalen baldintza bereziak kontuan hartuta, m²ko(t) 920 €tako salmenta prezioa hartzen da erreferentziatzat. Gainera, m²ko(t) 400 €tako eraikitze prezioa, eta kostu eta sustapen mozkinen indizea 1,4koa finkatzen da.

Parametro horien hondarreko balioen emaitza hauxe da:

$$[920 \text{ €/ m}^2 \text{ (t): } 1,40] - 400 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = 257 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Balio horri, babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera balioarekiko erreferentzian, 1,25eko haztapen koefizientea ezarri zaio.

Babes ofizialeko etxebizitzarako eraikinetan dauden lokal komertzial edo baliokideentzat, bereziki, m²(t)ko 204,75 €tako hondar balioa hobesten da.

Ondorioz, baldintza espezifiko horietan, haztapen koefizientearen balioa 1,00ekoa ezartzen da, babes ofizialeko etxebizitza erabileraren balioarekiko erreferentzian.

— Garajetarako erabilera:

Ordenantza honen ondorioetarako, eta eragindako lokalen baldintza bereziak kontuan hartuta, m²ko(t) 483,75 €tako salmenta prezioa hartzen da erreferentziatzat, horixe baita babes ofizialeko garajeen salmenta prezioa.

Hondarreko balioen emaitza, aipatutako erregimena arautzen duen legerian ezartzen diren irizpideen arabera, hauxe da:

$$483,75 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} \times 0,20 = 96,75 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Balio horri, babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera balioarekiko erreferentzian, 0,47ko haztapen koefizientea ezarri zaio.

Koefiziente horiek guztiak berrikusiko dira eta, hala bada, gorkio, urtero eguneratuko dira.

5.3. Afektatutako jabeen betebeharrak.

Ikututako lurak hiri-lur kontsolidatu gisa hartu ahal izateko baldintzak betetzen badituzte, jabeen betebeharrak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legeak 26. artikuluan zehazten dituenak izango dira.

Era berean, eraikigarritasun gehikuntzagaratik lurrek hiri-lur ez kontsolidatu gisa hartu ahal izateko baldintzak betetzen badituzte, jabeen betebeharrak lege horretan bertan 25.2 artikuluan ezartzen dira. Zehazki, horrela joko dira proiektu horretako «2. Ordenantzak» dokumentuko «Ikututako jabeen betebeharrak 8.» artikuluan zehazten direnak. Honela bereizten dira:

— Uso de vivienda de promoción libre:

A los efectos de esta Ordenanza y en atención a las singulares condicionantes de los locales afectados se toma como referencia un precio de venta de 1.850 €/m²(t). Se fija además, un precio de construcción de 900 €/m²(t) y un índice de costes y beneficios de promoción de 1,4.

El valor residual resultante de dichos parámetros es el siguiente:

$$[1.850 \text{ €/ m}^2 \text{ (t): } 1,40] - 900 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = 421 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Se asigna a dicho valor un coeficiente de ponderación de valor 2,00 en referencia al valor del uso de vivienda de protección oficial.

— Uso comercial o equivalente:

A los efectos de esta Ordenanza y en atención a las singulares condicionantes de los locales afectados se toma como referencia un precio de venta de 920 €/m²(t). Se fija además, un precio de construcción de 400 €/m²(t) y un índice de costes y beneficios de promoción de 1,4.

El valor residual resultante de dichos parámetros es el siguiente:

$$[920 \text{ €/ m}^2 \text{ (t): } 1,40] - 400 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = 257 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Se asigna a dicho valor un coeficiente de ponderación de valor 1,25 en referencia al valor del uso de vivienda de protección oficial.

Singularmente se estima un valor residual de 204,75 €/m²(t) para aquellos locales comerciales o equivalentes situados en edificios con destino a viviendas de protección oficial.

Se asigna en consecuencia en esas condiciones específicas un coeficiente de ponderación de valor 1,00 en referencia al valor del uso de vivienda de protección oficial.

— Uso de garaje:

A los efectos de esta Ordenanza y en atención a las singulares condicionantes de los locales afectados se toma como referencia el precio de venta de los garajes vinculados al régimen de protección oficial, actualmente fijado en 483,75 €/m².

El valor residual resultante de los criterios establecidos en la legislación reguladora del indicado régimen es el siguiente:

$$483,75 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} \times 0,20 = 96,75 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

Se asigna a dicho valor un coeficiente de ponderación de valor 0,47 en referencia al valor del uso de vivienda de protección oficial.

Se procederá a la revisión y, en su caso, actualización anual de todos esos coeficientes.

5.3. Deberes de los propietarios afectados.

En el supuesto de que los terrenos afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado, los deberes de los propietarios de los mismos serán los establecidos en el artículo 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A su vez, en el caso de que los terrenos reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, los deberes de los propietarios afectados serán los establecidos en el artículo «25.2» de esa misma Ley. En concreto, se considerarán como tales deberes los regulados en el artículo «8. Deberes de los propietarios afectados» del documento «2. Ordenanzas» de este proyecto, en el que se diferencian:

A. Sistema orokorraren sarean sartu beharreko espazio librerako izango diren lurralde udalari laga beharra, bi parametro hauekin bat, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza Legeko 78. artikuluko 1 eta 2 ataletan arautzen direnak:

— Hornikuntza horretara bideratutako lurren azalera, kasu bakoitzean, aurreikusi den biztanleko 5 m²ko estandarra aplikatuz ateratako emaitza izango da.

— Kasu bakoitzean atera beharreko biztanle kopurua, etxebizitza erabilerara bideratutako 25 m²ko biztanle bat kalkulatzetik ateratako emaitza izango da.

Xede hori duten lurralde udalari lagatzea baldintzatua egongo da, beste gauza batzuen artean, helburu horretarako lur egokiak diren baloratu beharko da aurrez, hirigintza planeamenduak honi buruz ezartzen dituen irizpideekin bat etorrira.

Lagapen hori posible ez denean, alternatiboki, udalari ordaindu beharko zaio lur horien balio ekonomikoa ordezkatzeko duen indemnizazio ekonomikoa, ondorioa erakunde horrek lortzea izan dadin. Horretarako, xede hori duen lurretik metro karratuko 80 € ko bataz besteko balio ekonomikoa finkatzen da.

B. Tokiko sistemaren sareko hornikuntzara bideratutako lurren lagapena udalari, araudian ezartzen diren irizpideei jarraiki, 2006ko ekainaren 30eko lurzorua eta hirigintza legearen 79.1 artikuluan esaten denaren arabera.

Lagapen hori posible ez denean, horretara bideratutako lurren balore ekonomikoaren ordezkari ordainketa ekonomikoa egingo zaio udalari, xede hori lortu ahal izateko.

Dena dela, betebeharrak haur eraginkortasunez eta benetan aplikatzeko, aurrez, 2006ko ekainaren 30eko lurzorua eta hirigintza legearen 79.1 artikuluan aipatzen den araudi hori onartu eta indarrean sartu beharko da, eta horrek definitu beharko ditu nolakoak eta norainokoak.

C. Proiektatutako etxebizitza berriei atxikitako hirigintza lanen kostu ekonomikoaren ordainketa.

Garrantzia handiko hiru premisa osagarritatik abiatzen da.

Alde batetik, udalerrian aurretik dauden hirigintza eta hiri azpiegiturak hartzen dira kontuan (bideak; hiri zerbitzuak: Ura, estolderia, argindarra, gasa, telefonoa eta beste telekomunikazio sare batzuk eta abar), eta zehazki, etxebizitza berriak gaitu nahi diren zatian, beharrezko baldintzak bete ditzatela, aurretik badiren etxebizitzetara zerbitzua emateko.

Bestetik, aurretik badiren etxebizitza kopurua igotzea osatu egin behar da hirigintza eta azpiegitura horiek hobetu eta egokituz.

Azkenik, aipatutako lurzorua eta hirigintza legearen 25.2 artikuluan ezartzen denarekin bat etorrira, hirigintza eta azpiegituren hobekuntza eta egokitze horri lagundu egin behar diote.

Kasu honetan, betebeharrak hori zehazteko, arautze irizpide hauek hartzen dira aintzat, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituen legerian ezartzen diren aurreikuspenen emaitzak. Irizpide horiekin bat, hiri-lurraren eragin-balioa, gehienez jota ere, etxebizitza horien salneurriaren %20a izango da.

A. Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres a integrar en la red de sistemas generales, de conformidad con estos dos parámetros, regulados en los apartados 1 y 2 del artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006:

— La superficie de los terrenos destinados a dicha dotación será en cada caso la resultante de la aplicación de un estándar de 5 m² por cada habitante previsto.

— El número de habitantes a estimar en cada caso será el resultante de la consideración de un (1) habitante por cada 25 m²(t) destinado a uso de vivienda.

En todo caso, la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin se ha de condicionar a, entre otros extremos, la previa evaluación por parte de dicha entidad de la idoneidad de los terrenos para ese destino, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se ha abonar al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutiva del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por esa entidad. Se fija a ese respecto un valor económico medio de 80 € por cada metro cuadrado de suelo destinado al indicado fin.

B. Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios que se establezcan en el reglamento al que se hace referencia en el artículo 79.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Alternativamente, cuando esa cesión no resulte posible, se abonará al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutiva del valor económico de los terrenos destinados al citado fin, a los efectos de su obtención por aquella.

En todo caso, la efectiva y real aplicación de este deber se condiciona a la previa aprobación y entrada en vigor del reglamento al que se hace referencia en el artículo 79.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, que deberá definir los términos y el alcance del mismo.

C. Abono del coste económico de las obras de urbanización asociadas a las nuevas viviendas proyectadas.

Se parte a este respecto de tres premisas complementarias de gran relevancia.

Por un lado, se considera que la urbanización y las infraestructuras urbanas (viario; servicios urbanos de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía y otras redes de telecomunicación, etc.) preexistentes en el municipio, y, en concreto, en la parte del mismo en la que se pretenden habilitar las nuevas viviendas reúnen las condiciones necesarias para dar servicio a las viviendas ya existentes.

Por otro, se entiende que todo incremento del número de vivienda preexistente ha de complementarse con la correspondiente mejora y adecuación de dichas urbanización e infraestructuras.

Por último, se considera que, en consonancia con lo establecido en el citado artículo «25.2» de la referida Ley de Suelo y Urbanismo han de contribuir a esa mejora y adecuación de la urbanización y de las infraestructuras.

En este caso, a los efectos de concretar ese deber se toman como referencia los criterios de regulación del mismo resultantes de las previsiones establecidas en la legislación vigente reguladora de las viviendas de protección oficial de régimen general. De acuerdo con esos criterios, el valor de repercusión del suelo urbanizado es equivalente a, como máximo, el 20% de precio de venta de esas viviendas.

Eta eragin-balio hori erreferentzia hartuta, etxebizitzak gaitu nahi diren eraikitako solairuen jabeek ere, hirigintza lan horiek ordaindu beharko dituzte:

— Proiektatutako etxebizitza berriak sustapen askekoak direnean, Getarian erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioaren %10a.

Une honetan, etxebizitza horien salmenta prezioa 1.306,69 €/m²koa denez, aipatutako portzentajea 130,67 €/m² baliagarrikoa da.

— Proiektatutako etxebizitza berriak babes ofizialekoak direnean, Getarian erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioaren %5a.

Une honetan, portzentaje hori 65,33 €/m²koa da.

D. Eraikigarritasunaren balio ekonomikoa udalari ordaindu kontzeptu honetan: Hirigintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartzea.

Egungo lege-markoan, lagapen hori kasu bakoitzean, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren %10a izango da. Hau aldi berean, erabilera haztatuaren koefizienteak aplikatuzetik dator, lehen azaldu diren irizpideak aintzat hartuta.

6. *Etxebizitza erabilera baimenerako baldintza formal eta procedurazkoak.*

Eraikitako solairuak etxebizitzatarako gaitzea baldintzatua dago, gainera, udal lizentziak lortzera, etxebizitza erabilerarako baimena eta xede horretarako proiektatutako lanena, eta lehen erabilerarena.

Oro har, lizentzia horiek eskatu, izapidetu eta lortzeko, arautzen dituzten xedapen orokorrek ezartzen dutenera egon beharko da.

Dena dela, xedapen orokorretan ezartzen diren irizpideak ordenantza honetan osatzen dira helburuekin lotutako beste irizpide espezifiko batzuekin, besteak beste honako gaiei dagozkienak:

A. Udal lizentziak lortzeko landu eta aurkeztu beharreko proiektu eta dokumentuen edukia, eta proposamenen justifikazioa, berariazkoa eta zehatza, hirigintza planeamendua eta ordenantza honetan ezartzen diren aurreikuspenen markoan.

B. Sistema orokorreko sarean espazio libreetara bideratutako lurra udalari lagatzeko edo balio ekonomikoaren ordainketa egiteko baldintzen formalizazioa.

C. Tokiko sistemetak sarean espazio libreetara bideratutako lurra udalari lagatzeko edo balio ekonomikoaren ordainketa egiteko baldintzen formalizazioa.

D. Hirigintza lanetarako kostu ekonomikoaren ordainketa egiteko baldintza formalak.

E. Udalari dagokion eraikigarritasun lukratiboaren balio ekonomikoaren ordainketarako baldintza formalak, hirigintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte hartze gisa.

F. Udal lizentziak hirugarrenen kalterik gabe ematen direla espreski adierazten da, eta kasu horretan, eska dezaketan jabetza horizontaleko erregimenaren aldaketa.

Y tomando como referencia ese valor de repercusión, se prevé que los propietarios de las reiteradas plantas de edificación en las que se pretendan habilitar viviendas deben contribuir al abono de las citadas obras de urbanización:

— A razón de una cuantía equivalente a, en cada momento, el 10% del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general en Getaria, siempre que las nuevas viviendas proyectadas sean de promoción libre.

En este momento, dado que el precio de venta de esas viviendas es de 1.306,69 €/m² útil, el indicado porcentaje es equivalente a 130,67 €/m² útil.

— A razón de una cuantía equivalente a, en cada momento, el 5% del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general en Getaria, siempre que las nuevas viviendas proyectadas sean también de protección oficial.

En este momento, ese porcentaje es equivalente a 65,33 €/m² útil.

D. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En el vigente marco legal, esa cesión se corresponde con el 10% del incremento de la edificabilidad ponderada resultante en cada caso, definido a su vez a partir de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, definidos de conformidad con los criterios antes expuestos.

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

La habilitación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación se condiciona, además, a la obtención de las correspondientes licencias municipales de autorización del uso de vivienda y 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:

A. 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.

B. Las condiciones de formalización de la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales o de abono del valor económico de los mismos.

C. Las condiciones de formalización de la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas locales o de abono del valor económico de los mismos.

D. Las condiciones formales de abono del coste económico de las obras de urbanización.

E. 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.

F. La expresa indicación de que las licencias municipales se conceden sin perjuicio de terceros y de, en su caso, la modificación del régimen de propiedad horizontal que aquellas pudieran requerir.

7. Beste baldintza espezifikoko batzuk.

Lehenengoa, ordenantzak aurreikusitako etxejabeen betebeharrei buruzkoa da, eta gogorarazte soil bat da. Alde horretatik, 2006ko ekainaren 30eko Hirigintza eta Lurzoru legearen garapenean bultzatu eta onartzen diren xedapen legalek ezartzen dituzten irizpideetara egon beharko da. Xedapen horiek onartu ondoren, betebeharen aurreikuspen arautzaileen aplikazioa, Ordenantzan ezarria, haietan ezartzen diren irizpideetara egokitu beharko da eta haien mende egongo da. Ez da baztertu behar, une horretan, esandako xedapenen edukietara egokitu beharko duela ordenantzak.

Bigarrenean planteatzen da, aldi batez, ordenantzaren helburu badela Getariako Herrigune historikoa ere, behin betiko onartzen ez den bitartean berau Birgaitzeko Plan Berezia («I-Herrigune Historikoa» Hirigintza eremua, indarrean diren Planeamenduko arau Ordezkatzaileetan mugatua). Alde guztietara ere, Plan hori onartu ondoren, beheko solairuak eta antzekoak etxebizitzatarako gaitzeko, bertan ezarritakora egon beharko da.

«2. ORDENANTZAK» DOKUMENTUA

ZIOEN AZALPENA

Getariako bizitegi-erakinetan erdisoto eta beheko solairuetan etxebizitzak jarri ahal izateko irizpideak finkatzeko sustatzen da ordenantza hau.

Egungo hirigintza legeria eta udal honetako planeamenduen arau ordezkatzaileen kontestuan sustatua, bai lanketa eta bai proposamenak, oinarrian eta besteak beste, ondoren azaltzen diren irizpide eta helburu orokorrei erantzuten die.

Lehenengo, jadanik badagoen eraikitako ondarearen erabilera benetako eta eraginkorra ahalbidetu. Horixe baita ordenantza honek eragiten dien eraikitako solairu eta lokalen egoera, egun ez baitira erabiltzen, edo azpigerabiltzen baitira.

Bigarren, garapen iraunkorrarekin kontsekuente izan, horixe baita plan orokorra eta bere proposamen asko argitzen dituen printzipioa. Horrek jadanik badagoenaren erabilera optimizatzea eskatzen du eta modu eraginkor eta benetako batean erabili.

Hirugarren, lokal eta solairu horiek etxebizitzatarako erabiltzea, hasiera batez egokia izan daiteke, baina betiere, etxebizitzaren kalitatea bermatuko duten baldintza beharrezko eta zehatzak betetzen badituzte: Bizigarritasuna, tamaina, sarbidea e.a.

Horretarako zehazten ditu, besteak beste: Aplikazio materialaren eremua (3, 4 eta 5. art); erdisotoko eta beheko solairuak etxebizitzatarako erabiltzeko baimenaren baldintza materialak (6. art); solairu horietan ateratzen diren etxebizitzaren erregimen juridikoa (7. art); solairu horien, eta beraiei lotutako lur-jabeen hirigintza betebeharrak (8. art); etxebizitzatarako erabilera baimenerako baldintza formal eta prozedurazkoak (9. art); eta jarraibide bereziak, hirigune historikoan eskuhartzeko behar direnak (10. art) eta udalerrian sailkatutako ondarean sartuta dauden eraikinenak (11. art).

7. Otras condiciones específicas.

La primera de ellas está relacionada con la determinación de los deberes de los propietarios afectados por las previsiones de la ordenanza, y no es sino un simple recordatorio. Así, se deberá estar a ese respecto a los criterios que establezcan las disposiciones legales que, en su caso, se promuevan y aprueben en desarrollo de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. Tras la aprobación de esas disposiciones, la aplicación de las previsiones reguladoras de esos deberes, establecidas en la ordenanza, se entenderá supeditada a su adecuación a los criterios establecidos en aquellas. No se debe descartar que, en ese momento, deba realizarse una adecuación de la ordenanza al contenido de dichas disposiciones.

La segunda de ellas es la de plantear que, con carácter coyuntural o transitorio, la ordenanza tenga asimismo por objeto el Casco Histórico de Getaria, en tanto en cuanto se apruebe definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación del mismo (Ámbito Urbanístico «I - Casco Histórico», delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento). En cualquier caso, una vez aprobado ese Plan, deberá estarse a lo establecido en él en lo referente a la habilitación de viviendas en las plantas bajas y similares del Casco Histórico.

DOCUMENTO «2. ORDENANZAS»

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Ordenanza se promueve con el fin de determinar los criterios de implantación de viviendas en, en concreto, las plantas semisótano y baja de las edificaciones residenciales de Getaria.

Promovida en el contexto conformado por la vigente legislación urbanística y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, tanto su propia elaboración como sus propuestas responden a, básicamente y entre otros, los tres criterios y objetivos generales que se exponen a continuación.

En primer lugar, posibilitar la real y efectiva utilización de un patrimonio edificado existente como el conformado por las plantas de edificación y los locales situados en las mismas, afectados por esta Ordenanza, y que, a día de hoy o no están utilizados o están infrautilizados.

En segundo lugar, ser consecuentes con el principio del desarrollo sostenible, inspirador del citado Plan General y de muchas de sus propuestas, que exige optimizar el uso de lo existente, utilizándolo de una forma efectiva y real.

En tercer lugar, destinar esos locales y plantas a un uso que como el de la vivienda, que, a priori, se estima adecuado para su implantación en los mismos, siempre que, eso sí, cumplan las debidas y precisas condiciones de habitabilidad, tamaño, accesibilidad, etc., que garanticen la propia calidad de la vivienda.

Y para ello, determina, entre otros extremos, el ámbito de aplicación material de la misma (art. 3, 4 y 5), las condiciones materiales de autorización del uso de vivienda en las plantas de semisótano y baja objeto de la misma (artículo 6), el régimen jurídico de las viviendas resultantes en esas plantas (art. 7), los deberes urbanísticos de los propietarios tanto de esas plantas como de los terrenos vinculados a las mismas (art. 8), las condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda (artículo 9), y las singulares pautas de intervención en el casco histórico (art. 10) y en las edificaciones integradas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio (art. 11).

1. artikulua. Ordenantzaren helburua.

Getariako planeamentuko arau ordezkatzailleen () garapean, hurrengo 2. artikuluan aipatzen diren lokal edota eraikinetako solairuak etxebizitzatarako erabiltzeko baldintzak zehaztea da ordenantza honen helburua.

2. artikulua. Ordenantzaren dokumentuak eta berauen ahalmen arautzailea.

1. Ordenantza honako dokumentuek osatzen dute:

— «1. Memoria» dokumentua.

— «2. Ordenantza» dokumentua.

2. «1. memoria» dokumentuak eta bertako aurreikuspenak informaziorako dira, eta era berean, gainerako dokumentuetan agertzen diren proposamenak justifikatzeko eta interpretatzeko.

3. «2. ordenantzak» dokumentua eta bere proposamenak arautzaileak dira.

3. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremu materiala.

1. Artikulu honetako hurrengo 2. atalean, eta 5, 10 eta 11 artikuluetan azaltzen diren salbuespenekin, ordenantza hau eta bere aurreikuspenak hurrena adierazten diren partzela eta eraikinetan dauden lokal eta eraikinetako solairuetan aplikatzekoak dira, era berean, adierazten diren baldintza guztiak betetzen dituztenak:

A. Partzela eta eraikinak hiri-lur sailkapena duten lurretan egon behar dute. Horretarako plan orokorrak sailkapen zehatzeko erregimena definitzen du.

B. Hirigintza sailkapen zehatzetarako, udalerrian indarrean den hirigintza planeamenduan partzela horiek bizitegi-partzela gisa («a» tipologiako partzela) sailkatuak egon behar dute.

C. Aipatutako eraikinak, bizitegi partzeletan egoteaz gainera, besteak beste, honako baldintza hauek bete behar dituzte:

— Batez ere bizitegi erabilerarako eraikinak izatea, baina beste erabilera batzuetarako baimena izatea ere ez da kalterako izango.

Ez dira horrelakotzat joko partzela horietan dauden eraikinak, aurrekoen eranskinetarako edo erabilera osagarriren baterako direnean.

— Aurreko B atalean aipatutako hirigintza planeamenduak adierazten dituen eraikin kontsolidatuak izatea eta aurreikuspenekin bat etortzea.

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioetarako, planeamenduarekin bat eta kontsolidatutako izaera dute, erabat honelakotzat jotzen direnetaz gainera, hirigintza planeamenduarekin bat ez datorren elementuren bat dutenean (orokorrean onartutakoez gainetik solairuren bat dutenean e.a.), suntsipena eraikinaren aldaketarekin lotzen denean, edo horrekin bateragarria den motaren batekin.

D. Aipatutako lokal eta eraikinetako solairuak, partzela eta eraikin horietan egoteaz gain:

— Erdisotoko edo beheko solairutzat hartzeko, beharrezko baldintzak bete behar dituzte, arau ordezkatzailleetako «B.1 hirigintza arau orokorrak» dokumentuko 64. artikuluan ezarritzen denarekin bat etorrira, ordenantza honen 4. artikuluan berresten diren baldintzak.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

La determinación, en desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Getaria (), de las condiciones de implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en el siguiente artículo 2 constituye el objeto de esta Ordenanza.

Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.

1. Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

— Documento «1. Memoria».

— Documento «2. Ordenanza».

2. El documento «1. Memoria» y sus previsiones 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.

Artículo 3. Ámbito material de aplicación de la Ordenanza.

1. Con las salvedades que se exponen en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo, y en los siguientes artículos 5, 10 y 11, esta Ordenanza y sus previsiones son de aplicación en los locales y/o plantas de edificación situados en las parcelas y edificaciones que se indican a continuación, que cumplan la totalidad de las condiciones que asimismo se señalan:

A. Las citadas parcelas y edificaciones han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano para los que el mencionado Plan General define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada.

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 otras, las condiciones siguientes:

— Tratarse de edificaciones destinadas preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos en las mismas.

No se considerarán 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 mencionado en el anterior apartado B y acordes con sus previsiones.

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza tienen esa condición de consolidadas y acordes con el planeamiento, además de las íntegramente consideradas de esa manera, las edificaciones existentes que cuenten con algún elemento o parte disconforme con el planeamiento urbanístico (plantas por encima de las autorizadas con carácter general; etc.), siempre que se vincule su eliminación a la sustitución de la edificación, o a un tipo de actuación asimilable a la misma.

D. A su vez, los mencionados locales o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

— Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como planta semisótano bien como planta baja, de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en el artículo 64 del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias, que se reiteran en el siguiente artículo «4» de esta Ordenanza.

Alde guztietara ere, eraikin horietako sotoko solairuek ez dituztela baldintza horiek betetzen ulertuko da.

— Indarrean diren Lege xedapen eta hirigintza planeamenduek etxebizitzatarako ezartzen dituzten betebeharrak eta ezaugarri materialak bete behar dituzte: Teknikoak, sarbidekoak, bizigarritasunekoak, dimentsiozkoak, programakoak e.a.

— Era berean, kontestu honetan, planeamendua garatzeko ordenantzek, hau barne, diotena bete beharko dute, aipatutako xederako.

— Ez dira egongo hurrengo ordenantza honetako 5. artikuluan zehazten diren inongo egoeratan.

2. Jadanik badiren eraikinetan aurkitzen diren erdisoto eta beheko solairuen tratamendu eta erabilerarako erregimena, edota hiri-lur sailkatutako lurretan ordenatzen direnena, arau ordezkatzailerik planeamendu bereziko formulazioa aurreikusten dutenena sailkapen zehatzeko erregimena jartzeko, planeamendu berezi horretan jarritakoa izango da.

Era berean, jadanik badiren eraikinetako lokal edota solairuetako tratamendu eta erabilera erregimena, edota lurzoru hiritargarran ordenatzen direnena, sustatuko den planeamendu zatikatuan definitutakoa izango da.

Aukera batean edo bestean, planeamendu zehatzak ezartzen duenera egon beharko da, eta dagokion eremuan ordenantza honen aplikazioa edo aplikazio eza, osotasunean edo zati batean, erabaki dezake.

4. artikulua. Ordenantza honen arabera, erdisoto eta beheko solairuak.

1. Planeamenduko arau ordezkatzailerik «B.1 Hirigintza arau orokorrak» dokumentuko 64. artikuluan ezartzen denarekin bat etorrita, beheko solairua dira perimetro osoan lur-sestraren gainean dauden eraikitako solairuak, lurraren gainean zuzenean edo beste soto edo sotoerdiko solairu baten gainean eraikitakoak.

2. Eta artikulua horretan bertan ezarritakoarekin bat, erdisotoko solairu izango dira zati batean lurperatutako solairuak eta sotoko solairu edo beheko solairutzat jotzeko baldintzarik betetzen ez dutenak.

3. Solairu horietan etxebizitza erabilerarako baimena eman ahal izateko, besteak beste, ordenantza honetan ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

5. artikulua. Ordenantza honen xede diren erdisoto eta beheko solairuak etxebizitzatarako erabiltzeko murrizketak.

1. Aparkalekutarako solairuetan etxebizitzak jartzeko debekua.

Hurrena azalduko den salbuespenarekin, eraiki zirenetik garaje/ aparkalekutarako diren solairuetan etxebizitzatarako baimenik ez da emango, sorrera izan zuten hirigintza planeamenduan ezarritako aurreikuspenekin bat etorrita.

Salbuespen hori, bi solairu berezitu gaitu ahal izateko garaiera nahikoa duten eta garaje/ aparkalekuetarako eraikitako solairuekin lotua dago, aurretik dagokion forjatua egin ondoren. Etxebizitzatarako erabilera bi horietako goiko solairuan emango da, betiere indarrean den planeamenduan ezartzen diren baldintza guztiak betetzen badira, eraikitako solairuen kopurua eta bakoitzaren garaiera arautzen dutenak barne.

Se entenderá a todos los efectos que no reúnen esas condiciones las plantas de sótano de dichas edificaciones.

— Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos, de acceso, de habitabilidad, de dimensionamiento, de programa, etc. establecidos en las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes para su destino a vivienda.

— Asimismo, deberán cumplir, en ese contexto, las condiciones establecidas en las Ordenanzas, incluida ésta, promovidas en desarrollo de dicho planeamiento, para su destino al indicado fin.

— No han de encontrarse en ninguna de las situaciones mencionadas en el siguiente artículo 5 de esta Ordenanza.

2. El régimen de tratamiento y uso de las plantas de semisótano y baja ubicadas en edificaciones existentes y/o que se ordenen en terrenos clasificados como suelo urbano para los que las referidas Normas Subsidiarias prevén la formulación de planeamiento especial a los efectos de la determinación de su régimen de calificación pormenorizada, será el definido en dicho planeamiento especial.

De igual manera, el régimen de tratamiento y uso de los citados locales y/o plantas ubicados en edificaciones existentes y/o que se ordenen en el suelo urbanizable será el definido en el planeamiento parcial a promover en el mismo.

En uno y otro supuesto se estará a lo que establezca dicho planeamiento pormenorizado, que podrá acordar la aplicación o no, total o parcial, de esta Ordenanza en el correspondiente ámbito objeto del mismo.

Artículo 4. Las plantas de semisótano y baja a efectos de esta Ordenanza. Definición.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 64 del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tienen la condición de planta baja, las plantas de edificación situadas sobre rasante en todo su perímetro, bien directamente sobre el terreno, bien sobre otra planta de sótano o semisótano.

2. A su vez, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo, tienen la condición de planta semisótano las plantas de edificación parcialmente enterradas que no reúnan las características necesarias para su consideración como planta de sótano o planta baja.

3. A los efectos de la autorización del uso de vivienda en las mismas, ambas plantas han de cumplir, entre otras, las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 5. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja objeto de esta Ordenanza.

1. Prohibición de instalación de viviendas en plantas de edificación destinadas a uso de aparcamiento.

Con la salvedad que se indica a continuación, no se autoriza la implantación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación siempre que las mismas estén destinadas a uso de garaje / aparcamiento desde su construcción, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico en el que tuvieron su origen.

Dicha salvedad está relacionada con las plantas de edificación objeto de ese destino a garaje / aparcamiento cuya altura permita la habilitación de dos plantas diferenciadas previa ejecución del correspondiente forjado. Se autoriza el uso de vivienda en la planta superior de esas dos, siempre que la misma cumpla todas las condiciones establecidas a ese respecto en el planeamiento vigente, incluidas las reguladoras del número de plantas de la edificación, y la altura de cada una de ellas.

Solairu horietan etxebizitzarako baimenak onartzen dira, nahiz eta benetan garaje/aparkalekutarako erabili, sorreran hirigintza erabilera desberdina definitua badaukate (lokal komertziala e.a.).

2. Etxebizitzarako erabilerarekin bateraezinak direnean, horretarako erabiltzeko debekua.

Ez da onartzen etxebizitzarako erabilera, ostalaritza, motor-dun ibilgailuen konponketa eta antzeko eragina izan dezaketen alboan, ordenantza hau onartu baino lehen han baldin bazeuden.

Horrekin bat etorritz, aipatutako lokaletan edota eraikitako solairuetan etxebizitzak jartzea debekatu egiten da, baldin eta aurretik, albokoak beste horietarako erabiltzen badira.

Debeku hau albo fisiko guztietara zabaltzen da, bai aldame-nekoetara (ezker-eskuin) bai bertikalekoetara (goi-behe). Eta berdín partzela edo eraikin berean ematen den, edota bata bestearen ondoan dauden partzela eta eraikinetan. Debeku honek, beste erabilera bateraezin horien azpian dauden eraikitako solairuei eragiten die, besteak beste.

Era berean, ordenantza honetan ezarritako irizpideen arabera aurretik gaitutako etxebizitzaren alboan ostalaritza, tailer eta abarretarako erabilera berriak, behar bezalako isolamendu, soinugabetze edo insonorizazio eta abar jartzera baldintzatua egongo da.

6. artikulua. Ordenantza honen xede diren erdisotoko eta beheko solairuetan etxebizitza erabilerarako baimena emateko baldintza material orokorrak.

1. Irizpide orokorrak.

Oro har, 2. artikuluan aipatzen diren eraikinetako erdisotoko eta beheko solairuetan etxebizitza erabilerarako baimena ematea, baldintzatua egongo da: Lege xedapenek eta Getariako hirigintza planeamenduko irizpide urbanistikoko, material eta teknikoak betetzera, arau ordezkatzailak barne, aipatutako erabilerarako baimena edozein lokal edo xede horretarako espaziotan emateko.

Era berean, aurrekoen garapen eta osagarri, ordenantza honetan zehazten diren irizpide guztiak bete beharko dira, bai hurrengo ataletan eta bai hurrengo artikuluetan agertzen direnak.

2. Pribatutasuna eta segurtasunerako baldintza orokorrak.

Planeamenduko arau ordezkatzailen «B.1 hirigintza arau orokorrak» dokumentuaren «73.5» artikuluekin bat, eraikitako aipatutako bi solairuak etxebizitzarako erabiltzeko baimena, hurrengo bi irizpide hauetakoren bat, alternatiboki, bete-zeari baldintzatua dago, pribatutasuna eta segurtasuna babesteko aldera, hurrena azaltzen direnak:

— Lur-sestraren gainean eraiki gabeko partzela pribatua edukitzea, gutxienez bi metrotakoa eraikinetako fatxada eta bere aurreko espazio publikoaren artean.

— Argia edo airea sartzeko edozein zuloren hertza, aurrean duen espazio publikoaren urbanizazio mailatik gutxienez 1,60 metrotako garaieran egoteko edo egon ahal izateko beharrezko baldintzak betetzea.

Betekizun bata eta bestea, ikututako eraikinaren fatxada guztietan aplikatuko dira, espazio publikoaren aurrean dagoen kasu bakoitzean.

Se autoriza el uso de vivienda en las citadas plantas aunque las mismas estén destinadas de hecho a uso de garaje / aparcamiento, siempre que las mismas tengan definido en origen un uso urbanístico diverso a éste último (local comercial, etc.).

2. Prohibición del uso de vivienda en colindancia con otros usos incompatibles con el mismo.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en colindancia con usos de hostelería, talleres de reparación de vehículos motorizados y otros de características similares en cuanto a las afecciones derivadas de los mismos, preexistentes con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza.

En consonancia con ello, se prohíbe la implantación del uso de vivienda en los citados locales y/o plantas de edificación siempre que los mismos colinden con otros en los que, con anterioridad al indicado momento, se desarrollen esos otros usos.

Esa prohibición se extiende a cualquier tipo de colindancia física, bien lateral (derecha-izquierda) bien vertical (arriba-abajo), tanto se produzca dentro de una misma parcela y/o edificación, como en parcelas y/o edificaciones colindantes entre sí. Dicha prohibición afecta a, entre otras, plantas de edificación situadas debajo de otras destinadas a esos otros usos incompatibles.

A su vez, la implantación de nuevos usos de hostelería, talleres, etc. en colindancia con viviendas previamente habilitadas de conformidad con los criterios establecidos en esta Ordenanza se condiciona a la ejecución e instalación de aquellos en las debidas condiciones de aislamiento, insonorización, etc.

Artículo 6. Condiciones materiales generales de autorización del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja objeto de esta Ordenanza.

1. Criterios generales.

Con carácter general, la autorización del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja de las edificaciones mencionadas en el anterior artículo 2 se entenderá condicionada a la cumplimentación de los requisitos urbanísticos, materiales y técnicos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico vigente en Getaria, incluidas las citadas Normas Subsidiarias, para la autorización del referido uso en cualquier local o espacio susceptible de ser destinado al mismo.

Se deberán cumplir, asimismo, todos los requisitos que, a modo de desarrollo y complementación de los anteriores, se determinan en esta Ordenanza, tanto en los siguientes apartados de este artículo, como en los restantes artículos de la misma.

2. Condiciones generales de privacidad y seguridad.

De conformidad con lo indicado en el artículo «73.5» del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, la autorización del uso de vivienda en las dos citadas plantas de edificación se condiciona a la cumplimentación de, alternativamente, alguno de los dos requisitos que, en aras a la preservación de la privacidad y la seguridad, se exponen a continuación:

— Disponer de parcela privada no edificada sobre rasante, con un fondo mínimo de 2,00 metros entre la fachada de la edificación y el espacio público al que dé frente la misma.

— Reunir las características necesarias para que el alféizar de todo hueco de iluminación o ventilación de habitaciones esté o pueda estar ubicado a una altura mínima de 1,60 metros por encima del nivel de la urbanización del espacio público al que dé frente.

Uno y otro requisito serán de aplicación en todas las fachadas de la edificación afectada en cada caso que den frente a espacios públicos.

3. Erdisotoko solairuetan etxebizitza erabilerarako baimena emateko baldintza espezifikoak.

Aipatutako eraikinetako erdisotoko solairuak etxebizitzarako erabiltzeko baimena ematen da, gutxienez fatxadetako batean, lur-sestraren gainean gutxienez 2,50 metroko garaiera libre baldin badu edo eduki ahal baldin badu.

4. etxebizitzara sarrera.

Planeamenduko Arau ordezkatzailerako «B.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko 73.5 artikulua ezartzen duenaren arabera, aipatu diren bi solairuetan jarri nahi diren etxebizitzek sarbidea izango dute, bai eraikinaren elementu komunetatik (atari edo eskailera), bai berari lotutako partzela pribatuaren barrutik, bai atari berri edo bestibulu independente bat egokitu.

Gainera, etxebizitza horietarako sarrerek, sarbideen gain indarrean dauden lege xedapenek ezartzen dituzten baldintzak, bete beharko dituzte eta baita Hirigintza arau orokorretako 75.5 artikuluan finkatzen direnak ere.

5. etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Arau ordezkatzailerako «B.1 hirigintza arau orokorrak» dokumentuko 75.1 artikuluan azaldutakoarekin bat, etxebizitzaren azalera ez da 40m²-koa baino txikiagoa izango inola ere.

6. Etxebizitzaren batz besteko tamaina.

Aipatutako arau ordezkatzailerako hirigintza arauetan 73.9 artikuluan esaten dena kontuan hartuta, etxebizitzara dedikatutako batz besteko tamaina 100m²-takoa da.

Batz besteko tamaina hau, aipatutako eraikinetako solairuak etxebizitzarako gaitzeko sustatzen den proiektuaren xede den eremu bakoitzean bete beharko da.

Hasiera batez, oro har, eremu hori partzela berean dauden eraikitako lokal edota solairuena izango da. Salbuespen gisa, eta aurrez behar den justifikazioarekin, elkarren mugakide diren partzeletako eraikitako lokal edota solairuetara hedatu ahal izango da.

Aipatutako batz besteko tamaina aplikatzeak, tamaina ugaritako etxebizitzak sortzea ekar dezake ondorio, baina bat bakarra ere ezin izango da aipatutako gutxieneko azalera baino txikiagoa izan.

Batz besteko tamaina hori aplikatzearen ondorioak, jabeztaren erregistroan jarriko dira, etxebizitza horien karga gisa. Kontestu horretan, aipatutako tamaina baino batz besteko handiago duten etxebizitzak zatietzak direla jarriko da, eta ezin izango direla beste batzuekin batera elkartu zatiketa berriak egiteko.

7. Habitabilidadarako baldintzak.

A. Etxebizitzaren gutxieneko programa Hirigintza arauetan «75.1.B» artikuluan ezartzen da. Honela, jarraian adierazten diren espazio edo gelak izango dituzte gutxienez, eta hurrena adierazten diren gutxieneko azalera izango du gutxienez:

— Sukaldea eta jangela dituen estantzia, gutxieneko 20m²-koa.

Bestela, espazio horrek 16m² baliagarriko estantzia eta 7m² baliagarriko gutxieneko azalera duen sukaldea edukio beharko ditu.

3. Condiciones específicas de autorización del uso de vivienda en la planta semisótano.

Se autoriza la implantación del uso de vivienda en la planta semisótano de las citadas edificaciones, siempre que la misma cuente o sea susceptible de contar con una altura libre mínima de 2,50 m. sobre rasante, como mínimo en una de sus fachadas.

4. Acceso a la vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el artículo «73.5» del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento el acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en las dos citadas plantas deberá efectuarse bien desde los elementos comunes de la edificación (portal o escalera), bien desde el interior de la parcela privada vinculada a la misma, bien mediante la habilitación de un nuevo portal o vestíbulo independiente.

Además, los accesos a dichas viviendas deberán cumplir las condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad como las fijadas en el artículo «75.5» de las citadas Normas Urbanísticas Generales.

5. Tamaño mínimo de la vivienda.

De conformidad con lo expuesto en el artículo «75.1» del documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de las citadas Normas Subsidiarias, la superficie de la vivienda no será en ningún caso inferior a 40 m² útiles.

6. Tamaño (pro)medio de la vivienda.

De acuerdo con lo establecido en el artículo «73.9» de las Normas Urbanísticas de las mencionadas Normas Subsidiarias el tamaño (pro)medio de las viviendas será de 100 m²(t) específicamente destinados a vivienda.

Ese tamaño (pro)medio deberá cumplirse en cada caso en el ámbito objeto del proyecto que se promueva a los efectos de la habilitación del uso de vivienda en las referidas plantas de edificación.

En principio y con carácter general, ese ámbito afectará a locales y/o plantas de edificación ubicados en una misma parcela. Excepcionalmente, previa la debida justificación, podrá extenderse a locales y/o plantas de edificación ubicados en parcelas colindantes entre sí.

La aplicación del mencionado tamaño (pro)medio podrá dar lugar a viviendas de tamaño diverso, sin que ninguna de ellas pueda tener una superficie inferior a la mínima antes señalada.

Los efectos derivados de la aplicación de dicho tamaño (pro)medio se harán constar en el Registro de la Propiedad, a modo de gravámenes de las correspondientes viviendas. En ese contexto, se hará constar que las viviendas que resulten con un tamaño (pro)medio superior al citado son indivisibles y que no podrán incorporarse junto a otras a los efectos de nuevas divisiones.

7. Condiciones de habitabilidad.

A. El programa mínimo de la vivienda será el establecido en el artículo «75.1.B» de las referidas Normas Urbanísticas. Así, tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se indican a continuación, que contarán con la superficie mínima que asimismo se señala:

— Espacio que incluya estancia, cocina y comedor, con un mínimo de 20 m² útiles.

Alternativamente, ese espacio podrá estar conformado por una estancia de 16 m² útiles y una cocina de 7 m² útiles de superficie mínima.

Estantzian 3m diametroko borobila egin ahalko da.

Estantzia hori sala edo egongela da.

— Bi oherentzako tokia duen logela, 10,90 m² baliagarri baino gehiagoko azalerarekin.

— Garbigela edo komuna 3 m² baliagarri baino gehiagoko azalerakoa; konketa, komuna eta dutxaontzi, esertzeko bainuontzi edo bainuontzi txikiarekin.

— Arropa zabaltzeko 2m²-ko azalerakoa.

B. Gela eta piezen gutxieneko dimentsioa, hirigintza arauetako «75.2» artikuluan ezartzen dena izango da. Honela, kasu bakoitzean hurrena zehazten den gutxieneko azalera edukiko dute:

a) azalera baliagarria:

— Sukaldea: 7,00 m².

— Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20,00 m² (3 m-ko borobila egin izango da).

— Sala edo egongela (estantzia): 16,00 m² (3 m-ko borobila egin izango da).

— Banakako logela: 6,60 m².

— Logela bikoitza: 10,90 m².

— Komun osoa: 3,00 m².

b) Su arriskua dela eta, sarrera eta babeserako ezartzen diren lege xedapenen kalterik gabe eta haien osagarri, hurrena adierazten diren espazioen gutxieneko zabalera librea, hauxe izango da:

— Korridore edo pasillo eta oro har pasabide guztiek 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute.

— Barneko eskailerarik balego, gutxieneko 0,90 m-ko zabalera edukiko du.

— Bestibuloak gutxieneko 1,20 m-ko zabalera edukiko du.

c) Gutxieneko garaiera librea.

Lokal edo solairuaren gutxieneko garaiera librea 2,40 m-koa izango da, komun, korridore eta biltegitarako diren dependentzien salbuespenarekin, edo pertsonak denbora luzean egoteko ez diren estantzien salbuespenarekin, eta kasu horretan garaiera 2,20 m-ra jaitsi ahal izango da.

C. Gela eta espazioak argitu eta aireberritzeko baldintzak, hirigintza arauetako 75.3 artikuluan ezarritakoak izango dira. Zehazki hurrengo hauek dira:

a) Etxebizitza bakoitzak izango du, gutxienez, eraikinaren kanpoaldeko fatxadara irekitzen den gelaren bat, estantziara dedikatutakoa (sala edo egongela).

b) Egongela, logela, sukalde eta jangelatarako diren espazioek kanpoaldera (patoria barne) zuzenean irekitako argi natural eta aireberritzeko zuloak edukiko dituzte. Zuloen azalera osoa, gutxienez, dagokien barrunbeetako azalaren 1/10ena izango da, eta alde guztietara ere, 0,70 m² baino txikiagoa ez, eta gutxieneko azalaren 1/3 (heren batean) praktikagarri izango dira.

c) Garbigelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztatze zuloak izango dituzte eta komunek —konketa eta komuna— 0,25 m²-koa. Alde guztietara ere, zulo horiek, sistema hauetakoren bateko ordezkari ditzake:

— Hodi bidezko aireztatzea, gai horretan indarrean diren arau teknikoekin bat eginik.

En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

Dicha estancia se corresponde con la sala o cuarto de estar.

— Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10,90 m² útiles.

— Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha, polibán o bañera corta, con una superficie superior a 3 m² útiles.

— Tendedero de ropa de 2 m² de superficie.

B. La dimensión mínima de las distintas habitaciones y piezas será la establecida en el artículo «75.2» de esas Normas Urbanísticas. Así, tendrán en cada caso la superficie mínima que se indica a continuación:

a) Superficie útil:

— Cocina: 7,00 m².

— Cocina-comedor o cocina-estar: 20,00 m². (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).

— Sala o cuarto de estar (estancia): 16,00 m² (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).

— Dormitorio individual: 6,60 m².

— Dormitorio doble: 10,90 m².

— Baño completo: 3,00 m².

b) Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes 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:

— Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

— Las escaleras interiores, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 0,90 m.

— El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

c) Altura libre mínima.

La altura libre mínima del local o planta será de 2,40 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.

C. Las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios serán las establecidas en el artículo «75.3» de dichas Normas Urbanísticas. Son concretamente las siguientes:

a) Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a estancia (salón o cuarto de estar).

b) Los espacios destinados a estancia, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior —incluido patio—. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso, no inferior a 0,70 m², y serán practicables al menos en 1/3 de su área mínima.

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes —inodoro y lavabo—, de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

— Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas vigentes en la materia.

— Medio mekanikoekin egindako aireztatzea, gutxienez hogeita hamar metro kubiko orduko berritzea bermatzen duena –30 m³/orduko–.

d) Sukaldeak lurrinak ateratzeko hodia izango du, azalera edo eraikinaren goiko aldera, hartutako instalazioen arabera behar direnez gainera –ke-ateratzailea, gasa e.a.–.

e) Aireztatze baldintzek gai horretan indarrean diren lege-xedapenek diotena bete beharko dute, eta partikulari indarrean den eraikuntza tekniko kodeak dioena.

D. Etxebizitzaren antolaketa funtzionalerako irizpideak, eta zehazki, espazioen partekatzea, hirigintza arauetako «75.4» artikuluan adierazitakoak izango dira. Zehatz esateko, hurrengoak dira:

— Bainugelak espazio independenteak izango dira beti.

— Logela bat ere, gutxienez, espazio independentea izango da.

— Logela guztiek sarrera izan beharko dute sarbide-espaziotik edo egongelatik; ezingo da, inolaz ere, beste logela bate-tik soilik sartu.

— Bainugeletarako edo komunetarako sarbidea ere zirkulazio-espazioetatik egingo da; bainugela bat baino gehiago badago, eta batek baldintza horiek betetzen baditu, gainerakoak logeletan sar daitezke, eta sarrera haietatik izan.

8. Ziurtasunerako baldintzak.

Arau ordezkatzaileetako hirigintza arau orokorretako 81. artikulua eta hurrengoek ezartzen dutenarekin bat, burdinsareak edo egokiak iruditzen diren elementuak jartzeko baimena ematen da, kanpo aldera irekita dauden solairuetako zuloetan behar den babeserako.

Alde guztietara ere, elementu guzti horiek fatxadatik atera gabe jarri beharko dira.

9. Eraikinetako eta afektatutako fatxadatarako kanpo aldeko tratamenterako baldintzak.

Planteatutako aktuzio eta obrek afektatutako eraikinetako fatxaden tratamendua, beste batzuen artean, hirigintza arauetako 85. artikulua ezarritako irizpideetara bildu beharko da.

Irizpide horiekin bat, ireki nahi diren zuloak, erabili beharreko materialak e.a., eraikinetako gainerako fatxadarekin sintonia gorde beharko du.

Helburu horrekin, solairu horietan etxebizitza erabilerarako sustatzen den proiektuak, zehatz justifikatu beharko ditu horri buruzko soluzioak eta fatxadaren osotasunean kontestualizatu. Egoki irizten zaion argazki eta material grafiko eguneratua ekarri beharko du.

10. Iragazte, isolamendu termiko eta soinugabetzeko baldintzak.

Etxebizitza erabilerarako jarri nahi diren lokal eta espazioak, gai honetan, indarrean den lege-xedapenek ezartzen dutenera egokitu beharko dira, eta erabilera horretarako beharrezko diren neurriekin gaituko dira.

Honela, etxebizitza behar bezala insonorizatzeko neurriak zehaztu eta bete beharko dira.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora –30 m³/hora–.

d) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas –extractor de humo, gas, etc.–.

e) Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, en el vigente Código Técnico de Edificación.

D. Los criterios de organización funcional de las viviendas y, en concreto, de compartimentación de los distintos espacios de las mismas, serán los expuestos en el artículo «75.4» de esas Normas Urbanísticas. Son concretamente los siguientes:

— Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

— Un dormitorio será, asimismo y como mínimo, recinto independiente.

— 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.

— 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.

8. Condiciones de seguridad.

En consonancia con lo establecido en los artículos 81 y siguientes de las Normas Urbanísticas Generales de las citadas Normas Subsidiarias, se autoriza la instalación bien de verjas bien de otros elementos que se estimen adecuados para la debida protección de los huecos de las citadas plantas abiertos al exterior.

En todo caso, la totalidad de ese tipo de elementos deberán instalarse sin que sobresalgan de la correspondiente fachada.

9. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas.

El tratamiento de las fachadas de las edificaciones afectadas por actuaciones y obras planteadas se adecuará a los criterios establecidos en, entre otros, el artículo 85 de las referidas Normas Urbanísticas.

En consonancia con esos criterios, los huecos que, en su caso, se pretendan abrir, los materiales a utilizar, etc. guardarán la debida sintonía con el resto de la fachada de la edificación.

Con ese fin, el proyecto que se promueva a los efectos de la implantación del uso de vivienda en las citadas plantas deberá justificar con el debido rigor las soluciones que plantee a ese respecto, contextualizándolas en el conjunto de la fachada, incluida la aportación del material gráfico y fotográfico actualizado que con ese fin se estime conveniente.

10. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.

Los locales y espacios en los que se pretenda implantar el uso de vivienda se adecuarán a ese respecto a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, y serán habitados con, en cualquier caso, las medidas necesarias para su destino a ese uso.

En ese contexto, deberán determinarse y ejecutarse las medidas necesarias para la adecuada insonorización de la vivienda.

11. Babes ofizialeko erregimenean dauden etxebizitzaren baldintzak.

Sortzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenarekin gelditzen badira, hauek arautzen dituzten xedapen espezifikoetan ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dira batez ere (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak e.a.).

Ordenantza honetan ezarritako baldintza tekniko eta materialak aplikazio osagarria edota ordezkioa izango dute, betiere aipatutako xedapen espezifikoekin ezarritakoekin bateragarri badira.

12. Aipatutako solairuetan aurretik zeuden etxebizitzak finkatzea.

Ordenantza hau onartu aurretik aipatutako solairuetan zeuden etxebizitzak, eraiki ziren unean indarrean zegoen planeamenduak ezarritako aurreikuspenekin bat eginda gaitutakoak eta aipatutako arau ordezkatzailak kontsolidatuak, gaur egungo baldintzetan konbalizatzen dira, nahiz eta ordenantza honetan ezartzen diren baldintzatakoren bat edo batzuk ez bete.

7. artikulua. *Sortzen diren etxebizitzaren araubide juridikoa.*

1. Oro har, eta hurrena azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, ordenantza honen xede diren eraikitako solairuetan sortzen diren etxebizitzak, sustapen askeko etxebizitzaren araubide juridikoari lotuko zaizkio.

2. Aipatutako salbuespenak eragiten die, aurretik osatasunean, beste erabilera baterako diren solairu edo zatiak izan ezik, ordenantza indarrean sartzen den unean, babes ofizialeko etxebizitzetan eta araubide juridiko horri lotutako eraikinetan dauden lokal edota eraikitako solairuei.

Kasu horietan, gai honen inguruan indarrean den legeriak ezartzen dituen irizpideak kontuan hartuta, ordenantza honen xedeko lokal eta eraikitako solairuetan sortzen diren etxebizitzak berriak, babes ofizialeko araubide juridiko horri lotuko zaizkio.

Etxebizitza horietan, aipatutako legerian ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, ondokoak barne: Kalifikazioa arautzen dutenak, administrazio eskudunaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea e.a.

8. artikulua. *Afektatutako jabeen betebeharrak.*

1. Irizpide orokorrak.

Dagozkion ondorioetarako ulertuko da, kasu bakoitzean afektatutako partzelaren lurra, etxebizitzak gaitzea proiektatzen den eraikinetan dauden lokal edota eraikitako solairuei lotuak, honela kategorizatze behar dituzten baldintzak betetzen dituztela:

A. Eraikigarritasun haztatuagatik gehitutako hiri lurzoru ez finkatua, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza legearen «11.3.b.2» artikuluan ezarritakoarekin bat, betiere hurrengo 2. atalean aipatzen den erabilera haztatuaren koefizienteen aplikazioaren ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza justifikatzen bada.

B. Hiri lurzoru finkatua, aipatutako legearen «11.3.a» artikuluan ezarritakoarekin bat, betiere hurrengo 2. atalean aipatzen den erabilera haztatuaren koefizienteen aplikazioaren ondorioz, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarik ez dela egon justifikatzen bada.

11. Condiciones de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial.

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se han de cumplir preferentemente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Las condiciones materiales y técnicas establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria y/o complementaria en esas viviendas, siempre que sean compatibles con las establecidas en las citadas disposiciones específicas.

12. Consolidación de viviendas preexistentes en las citadas plantas.

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

Artículo 7. *Régimen jurídico de las viviendas resultantes.*

1. Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, las viviendas resultantes en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza se vincularán al régimen jurídico propio de las viviendas de promoción libre.

2. La citada salvedad incide en locales y/o plantas de edificación 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 viviendas de protección oficial y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza.

En esos casos, en atención a los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes en los locales y/o plantas objeto de esta Ordenanza se vincularán a ese régimen de protección oficial.

Serán de aplicación en esas viviendas las previsiones establecidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación, su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, etc.

Artículo 8. *Deberes de los propietarios afectados.*

1. Criterios generales.

Se entenderá a los efectos correspondientes que los terrenos de la parcela afectada en cada caso, vinculados a los locales y/o plantas de edificación en los que se proyecte habilitar viviendas reúnen las condiciones necesarias para su categorización como:

A. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, de conformidad con lo establecido en el artículo «11.3.b.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, siempre que como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado «2», se justifique la existencia de dicho incremento de edificabilidad ponderada.

B. Suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo «11.3.a» de la citada Ley, siempre que como consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos a los que se hace referencia en el siguiente apartado «2», se justifique la inexistencia del citado incremento de edificabilidad ponderada.

2. Erabilera haztatuaren koefizienteak.

A. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza egon dela, edo ez, justifikatzeko, erabilera haztatuaren koefizienteen aplikazioen emaitzetara egon beharko da, alde batetik aurreko erabilera, eta bestetik, proiektatutako etxebizitza erabilera. Kasu honetan babes ofizialeko edo sustapen libreko araudira egingo den lotura berezi beharko da.

B. Aurreko erabilera haztatuaren koefizientea, kasu bakoitzean hauen emaitza izango da: Katastro balorazioaren txostenak ezartzen dituenak, hiri lurzorua eragin-balioen aplikazioaren ondoren.

C. Gaitu nahi den etxebizitza berria babes ofizialeko araudiari lotu behar bazaio, erabilera horren haztapan koefizientea, etxebizitza horietan hiri lurzuren eragin-balioa zehazteko indarrean den legediak ezartzen dituen irizpideen emaitza izango da.

D. Ordenantza honen ondorioetarako, erabileren haztapan koefizienteak, kasu bakoitzean hiri-lurzoruaren eragin-balioen aplikazioen emaitza, hauexek dira. Koefiziente horiek, hurrengo hauek dira zehazki:

— Babes ofizialeko etxebizitza erabilera: 1,00.

— Sustapen askerako etxebizitza erabilera: 2,00.

— Merkataritzarako erabilera: 1,25.

— Babes ofizialeko etxebizitzetan merkataritzarako erabilera: 1,00.

— Garajetarako erabilera: 0,47.

E. Urtero berrikusi eta, hala badagokio, eguneratuko dira koefiziente horiek guztiak.

3. Finkatutako hiri-lur kategorizatutako lur-jabeen betebeharrak.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza Legeak dioenaren arabera, afektatutako lokal eta eraikitako solairuei lotutako lurrek finkatutako hiri-lurtzat hartzeko baldintzak betetzen badituzte, jabeen betebeharrak lege horretako 26. artikuluko ezartzen dituenak izango dira.

4. Haztatutako eraikigarritasun gehikuntzagaratik hiri-lur ez-finkatu kategorizatutako lur-jabeen betebeharrak.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza Legeak dioenaren arabera, afektatutako lokal eta eraikitako solairuei lotutako lurrek ez-finkatutako hiri-lurtzat hartzeko baldintzak betetzen badituzte, haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagaratik, jabeen betebeharrak hurrengoak izango dira:

A. Betebarren zerrenda.

a) Sistema orokorraren sarean sartu beharreko espazio liberako izango diren lurak udalari lagatzea.

Lur horien azalera, indarrean den hirigintza legeriak dioenaren estandarra aplikatzearen emaitza izango da.

Lagapen hori posible ez denean, alternatiboki, udalari ordaindu beharko zaio lur horien balio ekonomikoa ordezkatzeko duen indemnitazio ekonomikoa, ondorioa erakunde horrek lortzea izan dadin.

2. Los coeficientes de ponderación de usos.

A. A los efectos de la justificación de la existencia o no del referido incremento de edificabilidad ponderada se estará en cada caso a lo que resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos sobre, por un lado, el uso preexistente, y, por otro, el uso de vivienda proyectado, diferenciándose en este caso su vinculación al régimen de protección oficial o de promoción libre.

B. En los casos en los que la nueva vivienda que se pretende habilitar deba vincularse al régimen de protección oficial, el coeficiente de ponderación de ese uso será el resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente a los efectos de la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado en ese tipo de viviendas.

C. En los supuestos en los que la vivienda que se pretende habilitar se vincule al régimen propio de la vivienda de promoción libre, el coeficiente de ponderación de ese uso será en cada caso el resultante de los valores de repercusión del suelo urbanizado establecidos en las ponencias de valoración catastral.

D. A los efectos de esta Ordenanza, los citados coeficientes de ponderación de usos, resultantes de la aplicación del valor de repercusión del suelo urbanizado en cada uno de ellos, son los siguientes:

— Uso de vivienda de protección oficial: 1,00.

— Uso de vivienda de promoción libre: 2,00.

— Uso comercial: 1,25.

— Uso comercial en edificios de V.P.O.: 1,00.

— Uso de garaje: 0,47.

E. Se procederá a la revisión y, en su caso, actualización anual de todos esos coeficientes.

3. Deberes de los propietarios de los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado.

En el supuesto de que los terrenos vinculados a los locales y/o plantas de edificación afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado de acuerdo con la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los deberes de los propietarios de los mismos serán los establecidos en el artículo 26 de dicha Ley.

4. Deberes de los propietarios de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

En el caso de que los terrenos vinculados a los locales y/o plantas de edificación afectados reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, por incremento de edificabilidad ponderada, los deberes de los propietarios de los mismos serán los siguientes:

A. Relación de deberes.

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres a integrar en la red de sistemas generales.

La superficie de esos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se abonará al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por esa entidad.

b) Tokiko sistemaren sareko hornikuntzara bideratutako lurren lagapena udalari, araudian ezartzen diren irizpideei jarraiki, 2006ko ekainaren 30eko lurzoru eta hirigintza legearen 79.1 artikuluan esaten denaren arabera.

Lagapen hori posible ez denean, alternatiboki, udalari ordaindu beharko zaio lur horien balio ekonomikoa ordezkatzeko duen indemnizazio ekonomikoa, ondorioa erakunde horrek lortzea izan dadin.

c) Proiektatutako etxebizitza berriei dagokien hirigintza lanen kostu ekonomikoa ordaintzea

d) Hiritargarritasunaren balio ekonomikoa udalari ordaintzea, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak parte hartzeko kontzeptu gisa.

Eginbehar horiek betetzea moldatuko da, bai indarrean den hirigintza legeria betetzera eta bai artikulua honen beraren hurrengo atalak betetzera.

B. Sistema orokorraren sareko espazio libreetara bideratutako lurak lagatze beharra, edo balio ekonomikoaren ordainketa.

Eginbehar hori betetzea, besteak beste, honako irizpide hauek moldatuko da:

a) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza legeak 78. artikuluko 1 eta 2 ataletan xedatzen duenarekin bat, eginbehar hori zehazten duten parametroak, besteak beste, honakoak izango dira:

— Hornikuntza horretara bideratutako lurren azalera, kasu bakoitzean, aurreikusi den biztanleko 5 m²ko estandarra aplikatuzetik ateratutako emaitza izango da.

— Kasu bakoitzean atera beharreko biztanle kopurua, etxebizitza erabilerara bideratutako 25 m²ko biztanle bat kalkulatzetik ateratutako emaitza izango da.

Lege parametro horiek aldatzen badira, ordezkatzeko dituzten berriek esaten dutena aplikatuko da.

b) Udalari lur horiek lagatzea, besteak beste, erakundeak aurrez egin beharreko balorazioak baldintzatuko du, lurak xede horretarako egokiak diren ikusteko, indarrean den hirigintza planeamenduak ezartzen dituen irizpideen arabera.

c) Era berean, betebehar hori lurren balio ekonomikoaren bidez ordaintzea, beste batzuen artean, baldintza hauen pean egongo da:

— Kasu bakoitzean udalari ordaindu beharreko kopurua, xede horretarako metro karratuko 80 eurotako bataz besteko balore ekonomikoa da, kasu bakoitzean laga beharreko azalera osoaren gainean aplikatua.

Kopuru hori urtero eguneratuko da, Kontsumorako Prezioen Indizearen –KPI– arabera.

— Kasu bakoitzean ateratzen den kopurua, hurrengo 7.3 artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera ordainduko da.

C. Tokiko sistemaren sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapena edo balio ekonomikoaren ordainketa:

Betebehar hau 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza legearen 79.1 artikulua adierazten duen araudia onartu eta indarrean sartzen denean beteko da, bertan agertzen diren termino eta norainokoarekin.

b) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios que se establezcan en el reglamento al que se hace referencia en el artículo 79.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Alternativamente, cuando esa cesión no resulte posible, se abonará al Ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria del valor económico de los terrenos destinados al citado fin, a los efectos de su obtención por aquella.

c) Abono del coste económico de las obras de urbanización asociadas a las nuevas viviendas proyectadas.

d) Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El cumplimiento de esos deberes se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en los siguientes apartados de este mismo artículo.

B. Deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales o abono del valor económico de los mismos.

La cumplimentación de este deber se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

a) De conformidad con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, los parámetros de determinación de dicho deber serán, entre otros, los siguientes:

— La superficie de los terrenos destinados a dicha dotación será en cada caso la resultante de la aplicación de un estándar de 5 m² por cada habitante previsto.

— El número de habitantes a estimar en cada caso será el resultante de la consideración de un (1) habitante por cada 25 m²(t) destinados a uso de vivienda.

En el supuesto de modificación de esos parámetros legales, se estará a lo que resulte de la aplicación de los nuevos que los sustituyan.

b) La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin se condiciona a, entre otros extremos a la previa evaluación por parte de dicha entidad de la idoneidad de los terrenos para ese fin, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

c) A su vez, el cumplimiento de ese deber mediante el abono del valor económico de los referidos terrenos se adecuará a, entre otras, las condiciones siguientes:

— La cantidad a abonar al Ayuntamiento en cada caso será la resultante de un valor económico medio de 80 € por cada metro cuadrado de suelo destinado al indicado fin, aplicado sobre la superficie total a ceder en cada caso.

Dicha cantidad será actualizada anualmente de conformidad con el incremento del índice de precios al consumo –IPC–.

— La cantidad resultante en cada caso será abonada de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente artículo 7.3.

C. Deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas locales o abono del valor económico de los mismos:

Este deber habrá de ser cumplimentado, en su caso, tras la aprobación y entrada en vigor del reglamento al que se hace referencia en el artículo 79.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en los términos y con el alcance que se determinen en él.

D. Hirigintza lanen kostu ekonomikoaren ordainketa.

a) Aipatutako eraikitako solairuetan etxebizitza berriak gaitzeak, aurretik dauden herriko azpiegiturak hobetzea eskatzen du (bideak; ur, estolderia, argindarra, gasa, telefonoa eta beste telekomunikazio sareak e.a.), hasiera batez etxebizitza gutxiagori zerbitzu emateko prestatuak, eta horien artean ez dira oraingoak aurkitzen.

b) Aurrekoak kontuan hartuta, eraikitako solairuetako jabeek, hirigintza lanak ordaintzen lagundu beharko dute, modu honetara:

— Proiektatutako etxebizitza berriak sustapen askekoak badira, une bakoitzean, Getariako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioaren %10aren baliokidea.

— Proiektatutako etxebizitza berriak babes ofizialekoak badira, une bakoitzean, Getariako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioaren %5aren baliokidea.

E. Udalari dagokion eraikigarritasun lukratiboaren balio ekonomikoaren ordainketa, hirigintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte hartze gisa.

Eginbehar hau betetzeko, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hartuko da erreferentzia gisa, artikuluko bertako 2. atalean aipatzen diren erabilera koefiziente haztatuaren aplikaziotik kasu bakoitzean ateratzen den emaitza.

9. artikulua. *Etxebizitza erabilera baimenerako baldintza formal eta prozedurazkoak.*

1. Etxebizitza erabilera eta proiektatutako lan baimeneta- rako udal lizentzia.

A. Etxebizitza erabilerarako jartzeak eta behar diren obrak egiteak, dagokion udal lizentzia lortzea eskatzen du, proiektua udalean aurretik aurkeztuta.

Lizentzia hori eskatu eta izapidetzeko, gai honen gainean xedapen orokorrek ezartzen dutenera egon beharko da. Alde guztietara ere, oro har, eta hala irizten zaionean berezita trata- tzearen kalterik gabe, aipatutako erabilera eta lanetarako bai- mena, udal lizentzia bakar edota bateratu baten bidez emango da.

B. Lizentzia horren eskaera egiteko aurkeztutako proiektua, gai horretan indarrean diren lege xedapenek ezarritako iriz- pideetara moldatuko da. Honela, besteak beste, dokumentazio horrek edukiko ditu:

— Indarrean dauden lege-xedapenek ezartzen dituzten eskakizun guztiak betetzen direla justifikatzen duen memoria, hirigintza planeamendua eta ordenantza hau barne.

Kontestu honetan, aurreko 4. artikuluan ezartzen diren baldintza materialak osotasunean betetzen direla justifikatzen diren kontestuan, beste batzuen artean egiaztatu beharko da:

* Kasu bakoitzean, lizentzia eskatu aurretik afektatutako lokal edota eraikitako solairuaren hirigintza xedea eta benetan zertarako erabiltzen den.

* Lokal edo solairu horren mugakide diren espazioen jabetza publikoa edo pribatua, eta baita dauden eraikuntzaren area.

D. Abono del coste económico de obras de urbanización.

a) Se entenderá, a los efectos correspondientes, que la habilitación de nuevas viviendas en las reiteradas plantas de edificación requiere la mejora y complementación de las infra-estructuras urbanas (viario; servicios urbanos de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía y otras redes de telecomunicación, etc.) preexistentes, habilitadas en origen para dar servicio a un número de viviendas inferior, entre las que no se encuentran aquellas.

b) En atención a las circunstancias anteriores, los propietarios de las reiteradas plantas de edificación deberán contribuir al abono de esas obras de urbanización a razón de:

— Una cuantía equivalente a, en cada momento, el 10% del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general en Getaria, siempre que las nuevas viviendas proyectadas sean de promoción libre.

— Una cuantía equivalente a, en cada momento, el 5% del precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general en Getaria, siempre que las nuevas viviendas proyectadas sean también de protección oficial.

E. Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad lucrativa correspondiente al mismo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

A los efectos de la cumplimentación de este deber se tomará como referencia el incremento de la edificabilidad ponderada resultante en cada caso de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos mencionados en el anterior apartado 2 de este mismo artículo.

Artículo 9. *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. La implantación del uso de vivienda y la realización de las obras necesarias con ese fin requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, previa presentación al Ayuntamiento del consiguiente proyecto.

A los efectos de la solicitud y tramitación de dicha licencia, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de su tratamiento diferenciado en los supuestos en los que se estime adecuado, la autorización de los citados uso y obras será objeto de una única y/o unitaria licencia municipal.

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

— Memoria justificativa de la cumplimentación del conjunto de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

En ese contexto, en el contexto de la justificación del conjunto de las condiciones materiales establecidas en el anterior artículo 4, deberá acreditarse, entre otros extremos:

* El destino urbanístico y real del local y/o planta de edificación afectado en cada caso con anterioridad a la solicitud de la indicada licencia.

* La titularidad pública o privada de los espacios colindantes con dicho local o planta, así como con la edificación en la que se ubiquen.

— Planoak:

* Kasu bakoitzean, lokal edota eraikitako solairua non dagoen. Kokapena zehatz azaldu beharko da, inguratzen duten espazioak ere bai, eta hauek publikoak edo pribatuak diren. Plano hau bertan azaltzen diren aurreikuspenak ongi irakurri eta ulertzeko eskala egokian egin beharko da.

* Lokal edota eraikitako solairuaren identifikazio eta mugaketa, behar diren akotazioekin.

* Lokal edota solairuaren egungo egoera, eta baita eraikuntzaren fatxadarena edo fatxada ere, beharrezko sekzioak barne.

* Proiektatutako lanen emaitza, lokal edota solairu eta fatxadei dagokiena, behar diren sekzioak barne.

* Lokal edota solairuen egungo egoera, eta baita hauek dauden eraikuntzarena ere zerbitzuen azpiegiturari dagokionean (ura, estolderia, argindarra, gasa e.a.).

* Proiektatutako lanen emaitza, zerbitzu azpiegiturei dagokienean.

Aurreko planoei gehitu beharko zaizkie gai honetan indarrean den lege xedapenek aurreikusten dituzten gainerako planoak.

Plano hauek guztiak, bertan agertzen diren aurreikuspenak ongi irakurri eta ulertzeko moduko eskala egokian egin eta aurkeztuko dira.

Aipatutako proiektua, paperean eta euskarri informatikoan aurkeztuko da. Euskarri informatikoa, udalak egoki jotzen duena izango da, erakunde honen digitalizazio irizpideekin bat datorrena.

2. Lehen erabilerarako lizentzia.

A. Obra bukatu ondoren, ateratzen diren etxebizitzetarako, bakarra edo gehiago izan, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da.

Hauek dira, besteak beste, lizentzia emateko baldintzak:

— Proiekturako emandako lizentziaren arabera egindako obrak izatea.

— Hiri zerbitzuetako sareetara etxebizitzaren benetako lotura (ur hornidura, estolderia, argindarraren hornidura, gasa e.a.)

— Obretarako lizentzia eman zenean zehazten ziren gainetako baldintza eta eginbeharrak benetan betetzea, ordenantza honetan ezartzen diren aurreikuspenekin bat eginda.

B. Lehen erabilerarako udal lizentzia eskatzeko aurkeztu beharreko dokumentazioa, gai horretan indarrean den legeriak ezartzen dituen irizpideetara egokitu beharko da. Honela dokumentazio horretan, besteak beste, egongo da:

— Lan amaierako ziurtagiria, obra lizentziari dagokion proiektura nola egokitu den dioena, eta baita, kasu horretan, egiten ari zen bitartean izan dituen aldaketena ere.

— Obretarako udal lizentzia jaso zuen proiektuan jasota zeuden aurreikuspenetikiko aldaketak egin badira, horien planoak —planta, alizados eta sekzioak—, benetan egindako lanak azaltzen direnak.

— Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.

— Planos de:

* Emplazamiento del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, 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. Este plano deberá ser elaborado a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.

* Identificación y delimitación del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, con la debida acotación del mismo.

* Estado actual de los citados local y/o planta, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas las secciones necesarias.

* Estado resultante de las obras proyectadas, referido a los citados local y/o planta y fachadas, incluidas las secciones necesarias.

* Estado actual del local y/o planta afectados, así como de 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.

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.

2. Licencia de primera utilización.

A. Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes.

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

— La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a ese respecto.

— La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía eléctrica; gas; etc.).

— La efectiva cumplimentación 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 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 —de planta, alizados y secciones— en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas.

— Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

— Azken likidazioa, egindako lanen benetako kostua espreski azaltzen duena.

— Obra berri adierazpenaren eskritura.

Etxebizitzatarako erabiltzeko baimena eta dagozkion lanak egitea horren baldintzapean balego, eskritura horretan jarri beharko da hornikuntza publikora bideratutako lurren lagapena.

Era berean, jarriko da batz besteko tamaina baino handiagoa duten etxebizitzak zatietarako direla eta ezin izango direla beste batzuekin batera erabili zatitze berriak egiteko.

— Etxebizitza erabilerarako baimena eta obrak egiteko lizentzia ematerakoan ezarri ziren eginbehar guztiak bete direla ((aitortzen duen egiaztagiria)) egiaztatu behar da.

Aipatutako dokumentazioa, paperean eta euskarri informatikoan aurkeztuko da. Euskarri informatikoa, udalak egoki jotzen duena izango da, erakunde honen digitalizazio irizpideekin bat datorrena.

3. Sistema orokorretako sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapena edo beraien balio ekonomikoaren ordainketa.

A. Xede horretarako lurren lagapena etxebizitza erabilerarako baimena eta proiektatutako obraren udal lizentzia ematearekin batera formalizatuko da, eta gehienez, ondoren eman beharreko lehen erabilerarako lizentzia eman aurretik edo une berean, eta hori obra berri adierazpenaren eskrituran egin daiteke, posible dela irizten bazaio.

B. Eginbehar hori lurren balio ekonomikoa udalari ordainduta bete behar bada, eman beharreko kopurua, etxebizitzaren gaikuntzarako (habilitaziorako) udal lizentzia eman aurretik edo une berean ordainduko da. Eta alde guztietara ere, ondorengo lehen erabilerarako lizentzia eman aurretik.

4. Tokiko sistemetak sareko espazio libreetara bideratutako lurren lagapena edo beraien balio ekonomikoaren ordainketa.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta hirigintza legearen 79.1 artikuluan aipatzen den araudiak beste irizpide batzuk ezartzen ez baditu, lur horien lagapena aurreko 3. atalean azaltzen diren irizpide beren arabera formalizatuko da.

5. Hirigintza lanen kostu ekonomikoaren ordainketa.

Aurreko 6.5 artikuluan aipatzen diren hirigintza lanen kostua, osotara ordainduko da etxebizitza edo etxebizitzetarako gaikuntzarako lizentzia udalak eman baino lehen edo une berean, eta alde guztietara ere, ondoren eman beharreko lehen erabilerarako baimena baino lehen.

6. Eraikigarritasun lukratiboaren balio ekonomikoaren ordainketa, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartze kontzeptu gisa, udalari dagokiona.

Eraikigarritasun horri dagokion balio ekonomikoa osotara ordainduko da, etxebizitza edo etxebizitzaren gaikuntzarako lizentzia udalak eman baino lehen edo aldi berean, eta alde guztietara ere, ondoren eman beharreko lehen erabilerarako baimena baino lehen.

— Liquidación final con la consiguiente y expresa indicación del coste efectivo de las obras ejecutadas.

— Escritura de declaración de obra nueva.

Siempre que la concesión de la licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras se hubiese condicionado a ese respecto, se deberá hacer constar en esa escritura la correspondiente cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Asimismo, se hará constar que las viviendas que resulten con un tamaño (pro)medio superior al establecido son indivisibles y no pueden incorporarse junto a 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.

La citada documentación será presentada tanto en papel como en el soporte informático que estime adecuado el Ayuntamiento, elaborada de acuerdo con los criterios de digitalización que esa misma entidad estime oportunos.

3. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales o abono del valor económico de los mismos.

A. La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin deberá ser formalizada simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas, y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización, pudiendo realizarse la misma en la escritura de declaración de obra nueva, siempre que se estime posible.

B. En el caso de que el citado deber sea cumplido mediante el abono al Ayuntamiento del valor económico de los referidos terrenos, la cantidad resultante en cada caso será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

4. Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas locales o abono del valor económico de los mismos.

Salvo que el reglamento al que se hace referencia en el artículo 79.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 establezca unos criterios diversos, la cesión de esos terrenos se formalizará de conformidad con los mismos criterios expuestos en el anterior apartado 3.

5. Abono del coste económico de las obras de urbanización.

La cuantía total a la que ascienda el coste de las obras de urbanización mencionadas en el anterior artículo 6.5 será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

6. 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.

La cuantía total a la que ascienda el valor económico de dicha edificabilidad será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal de habilitación de la o las correspondientes viviendas, y, en todo caso, previamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

7. Hirugarrenen kalterik gabe lizentzia ematea.

Aipatutako etxebizitza erabilerarako eta proiektatutako obren baimenerako udal lizentzia, hirugarrenen eskubideen kalterik gabe ematen da, eta kasu horretan, jabetza horizontaleko araudian egin daitezkeen aldaketen kalterik gabe.

10. artikulua. «a.10 hirigune historikoko bizitegia» tipologiako bizitegi partzeletan aplikagarri diren baldintzak.

Ordenantza honetako «2.2» artikuluan ezarritakoarekin bat, «I - hirigune historikoa» deituriko hirigunean dauden etxebizitza eraikinetako erdisoto eta beheko solairuetan etxebizitza erabilerarako baimena emateko ala ez emateko, bertan sustatu beharreko Birgaitze osorako plan bereziak ezartzen duenera moldatu beharko da.

Honela, hirigune horretako aipatutako solairuetan etxebizitzak jartzeko ordenantza honetan azaltzen diren baldintzak aplikatuko dira, alde batetik esan den Plan berezi horrek horrela zehazten badu eta bestetik bertan ezartzen da norainokoa.

Bereziki, Arau ordezkatzailleetako Hirigintza arau orokorretako 75.B artikulua ezartzen duenarekin bat, hirigune horretako etxebizitzek osatzen duten espazioak eduki ahal izango ditu, salbuespen gisa, orokorrean ezarri diren gutxieneoak baino neurri txikiagoak. Eta Hirigintza orokorreko arau horietako beretako 73.9 artikulua xedatzen duenarekin bat, aipatutako plan bereziak murriztu ahal izango du hiriguneko etxebizitzentzat ezarritako batz besteko tamaina.

Aurrekoaz gain, aldi baterako, ordenantza aplikagarri izango da Getariako Herrigune historikoan bertako Plan Berezi hori onartu arte edo berau izapidetzen ari dela, lizentzien etetea erabakitzen bada. Alde guztietara ere, Plan hori onartu ondoren, bertan ezarritakora egon beharko da beheko solairuetan eta antzekoetan etxebizitzak gaitzeari dagokionean.

11. artikulua. Udalerriko hirigintza ondareko katalogoan sartutako etxebizitza eraikinetan aplikatzeko baldintzak.

Hirigintza ondareko katalogoan sartutako etxebizitza eraikinetako erdisotoko eta beheko solairuetan etxebizitza erabilerarako baimena, aurretik, kasu bakoitzean, erabilera hori eta zainutzako helburuak bateragarriak badira bakarrik emango da.

Helburu horiekin bateragarri ez bada, ukatu egingo da.

Kasu hauetan erabilera horietarako proposamenak udal zerbitzuek aztertuko dituzte, eta beharrezkoa bada, baita gai horretan eskudun den administrazioak ere.

Jende orenen jakinaren gainean ipintzeko argitaratzen delarik, aipatuz administrazio-bidea amaitzen duen egintza honen aurka administrazioekiko auzi-errekurtsoa aurkez dezakezu Donostiako Administrazioarekiko Auzitarako Epaitegiaren aurrean, bi hilabeteko epearen barruan, jakinarazpen hau jasotzen duzuetik hasita, administrazioarekiko auziak arautzen dituen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 8. eta 46. artikuluetan ezarritakoaren arabera, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren

7. Concesión de la licencia sin perjuicio de terceros.

Se entenderá a todos los efectos que la referida licencia municipal de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas se concede sin perjuicio de los derechos de los terceros y de, en su caso, la modificación del régimen de propiedad horizontal que aquella pudiera requerir.

Artículo 10. Condiciones de aplicación en las parcelas residenciales de tipología «a.10 Residencial de casco histórico».

De conformidad con lo establecido en el artículo «3.2» de esta Ordenanza, a los efectos de la autorización o no del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja de las edificaciones residenciales situadas en el Ámbito Urbanístico «I - Casco Histórico» se estará a lo que establezca el Plan Especial de Rehabilitación Integral a promover en el mismo.

Así, las condiciones expuestas en esta Ordenanza a los efectos de la implantación de viviendas en las indicadas plantas de ese Ámbito Urbanístico serán de aplicación en la medida en que, por un lado, el citado Plan Especial así lo determine, y, por otro, con el alcance que en él se establezca.

En particular, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.B de las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias los espacios que conforman las viviendas del citado Ámbito podrán tener, excepcionalmente, medidas inferiores a las mínimas establecidas con carácter general. Y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73.9 de esas mismas Normas Urbanísticas Generales, el citado Plan Especial podrá reducir el tamaño (pro)medio establecido para las viviendas del Ámbito.

No obstante lo anterior, con carácter coyuntural o transitorio, la ordenanza será de aplicación en el citado Casco Histórico de Getaria hasta la aprobación del referido Plan Especial del mismo o hasta que en el contexto de la tramitación del mismo se acuerde una suspensión de licencias. En cualquier caso, una vez aprobado ese Plan, deberá estarse a lo establecido en él en lo referente a la habilitación de viviendas en las plantas bajas y similares del Casco Histórico.

Artículo 11. Condiciones de aplicación en las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.

La autorización del uso de vivienda en las plantas semisótano y baja de las edificaciones residenciales integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico se entenderá supeditada a la compatibilidad tanto del propio uso como de las obras que su implantación pudiera, en su caso, requerir con los objetivos de preservación planteados en cada caso.

Se denegará su implantación siempre que la misma contravenga esos objetivos.

Las propuestas de implantación de ese uso en esos supuestos serán analizadas por los servicios municipales así como por, en su caso, la Administración competente en la materia.

Lo que se publica para general conocimiento, señalando que contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente a la notificación de este Acuerdo, a tenor de lo establecido en los arts. 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en concordancia con el art. 109.c) de la Ley 4/1999 de 13 de enero,

26ko 30/1992 Legea aldatu zuen urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen 109.c) artikuluekin bat etorritz.

Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko idatz-zatian adierazitako administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, berraztertzeo errekurtsioa aurkez diezaiokezu ebazpena eman duen organoari hilabeteko epean, jakinarazpen hau jasotzen duzuetik hasita.

Hori guztia, aurretik adierazitako urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen 116. eta 117. artikulua eta kidekoetan ezarritakoarekin bat etorritz, eta zure eskubideak babesteko egoki irizten dituzun egingiza edo errekurtsioak aurkezteari kalterik egin gabe.

Getaria, 2007ko abenduaren 22a.—Andoni Aristi Ibarra, Alkatea.

(844)

(14221)

HERNANIKO UDALA

Iragarkia

2007ko abenduaren 20an egindako bileran Osoko Bilkurak hasierako onarpena eman zion «Hernaniko udalaren giza baliabideak arrazoibideratzeko programa-2008»ri.

Horrenbestez, aipatu aldaketa jendaurrean jarrita egoteko epea irekitzen da, 30 eguneko, egokiak irizten diren erreklamazioak eta proposamenak egiteko, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta biharamunetik kontatzen hasita. Hala agintzen du Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dutuen, apirilaren 2ko 7/1985 Legeak, bere 49. artikuluan.

Hernani, 2007ko abenduaren 26a.—Marian Beitialarrangoitia Lizarralde, Alkatea.

(4580)

(14254)

Iragarkia

Udalbatzak 2007ko abenduaren 20an egindako bilkuran, besteak beste, Udaleko 2007 urteko Plantilla Organikoa eta Lanpostuen Zerrenda aldatzea erabaki da, ondoren adierazten den xehetasunez:

de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, con carácter potestativo y previo al Recurso Contencioso-Administrativo señalado en el párrafo anterior, contra la resolución expresa que se le notifica, podrá interponer recurso de reposición, ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar del día siguiente a la notificación de este Acuerdo.

Todo ello, conforme a lo establecido en los artículos 116, 117 y concordantes de la Ley 4/1999 de 13 de enero, anteriormente señalada, y sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estime oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

Getaria, a 22 de diciembre de 2007.—Alkatea, Andoni Aristi Ibarra.

(844)

(14221)

AYUNTAMIENTO DE HERNANI

Anuncio

En sesión plenaria celebrada el 20 de diciembre de 2007 fue aprobado inicialmente el «Programa de Racionalización de Recursos Humanos del Ayuntamiento de Hernani-2008».

En cumplimiento del artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, se abre un período de 30 días de información pública para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Dicho período empezará a contar a partir de la publicación del presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Hernani, a 26 de diciembre de 2007.—La Alcalde, Marian Beitialarrangoitia Lizarralde.

(4580)

(14254)

Anuncio

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de modificar la Plantilla Orgánica y la Relación de Puestos de Trabajo del Ayuntamiento de Hernani, para el año 2007, conforme al siguiente detalle:

Funtzionarioen plantilla organikoan / En la plantilla orgánica de funcionarios:

Lehen / Antes:

<i>Plazaren deitura Denominacion de la plaza</i>	<i>Kopurua Numero</i>	<i>Taldea Grupo (a)</i>	<i>Egoera Situacion</i>	<i>Oharrak Observaciones</i>
47.- Atezaina – Conserje	5	E	J – P	1 %50eko jardunaldiarekin 1 al 50% de dedicación
33.- Administrari Laguntzailea – Auxiliar Administrativo	10	D	8J-P/ 2H-V	3 Amortizatzeo 3 a amortizar
35.- Liburuzain Laguntzailea – Ayudante Biblioteca	3	C	J - P	1 %50eko jardunaldiarekin 1 al 50% de dedicación