



Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

UDAL ORDENANTZA BERRIA ARAUTZAILEA, LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN GAINEKOA

NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRANSFORMACION DE LOCALES EN VIVIENDAS

AURKIBIDEA

ÍNDICE

ZIOEN AZALPENA.....	3	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	3
I. KAPITULUA. Xedea eta aplikazio eremua	4	CAPITULO I. Objeto y ámbito de aplicación.....	4
1. Artikulua. Xedea.....	4	Artículo 1. Objeto.....	4
2. Artikulua. Aplikazio eremua.....	4	Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	4
II. KAPITULUA. Lokalaren baldintzak		CAPITULO II. Condiciones del local	
erabilera aldatzeko.....	6	para el cambio de uso	6
3. Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.	6	Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.	6
4. Artikulua. Pribatutasuna eta segurtasuna	9	Artículo 4. Privacidad y seguridad.....	9
5. Artikulua. Klimatizazioa.....	9	Artículo 5. Climatización	9
6. Artikulua. Intsonorizazioa	9	Artículo 6. Insonorización	9
7. Artikulua. Iragazgaiatea.....	10	Artículo 7 impermeabilización	10
8. Artikulua. Isolamendu termikoa	10	Artículo 8. Aislamiento térmico	10
9. Artikulua. Toldoak.....	10	Artículo 9. Toldos	10
10. Artikulua. Solairuerdiak.....	11	Artículo 10. Altillos.....	11
11. Artikulua. Estetika baldintzak	11	Artículo 11. Condiciones de estética.....	11
12. Artikulua. Inguruko erabilerak	11	Artículo 12. Usos circundantes	11
III. KAPITULUA. Xedapen orokorrak.....	11	CAPITULO III. Disposiciones Generales	11

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON	
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr	
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr			
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR				



Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

13. Artikulua. Aplikazio araudi subsidiarioa.....	11	Artículo 13. Normativa de aplicación subsidiaria.....	11
14. Artikulua. Hirigintza kargak.....	12	Artículo 14. Cargas urbanísticas.....	12
15. Artikulua. Izatezko egoerak erregularizatzea.....	12	Artículo 15. Regularización de situacionesDe hecho. ..	12
16. Artikulua. Erabilera aldatzeko prozedura	12	Artículo 16. Procedimiento para el cambio de uso.....	12
17. Artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalak erregistratzea.....	14	Artículo 17. Registro de locales convertidos a vivienda.	14
18. Artikulua. Zehapenak eta arau haustek.	14	Artículo. 18. Sanciones e infracciones.	14
Xedapen derogatzailea	14	Disposición derogatoria	14
Azken xedapena.....	14	Disposición final	14
I eranskina	15	Anexo I	15
II eranskina	16	Anexo II	16

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON	
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr	
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr			
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR				



Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

**UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA,
LOKALAK ETXEBIZITZA
BIHURTZEAREN GAINEKOA**

**ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN
VIVIENDA**

ZIOEN AZALPENA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Arrasateko udalerrriaren testuinguru sozioekonomikoak eta haren ingurune geografikoak sortu dute azken urteotan arazo orokortu bat eta, gainera, garrantzi sozial handikoa, hau da, ez datozela bat etxebizitza eskaintza eta haren eskaria.

Eskari horri erantzuteko, 2006an erabaki zen indarrean sartzea “Udal Ordenantzaren Testu bateratua, hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatueta lokalaren erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko”. Ildo berean, azpimarratu behar da Arrasateko hiri antolamenduko planak, gaur egun indarrean dagoena, 42. artikuluan, besteak beste, jasotzen duela aukera dagoela etxebizitza erabilera ezartzeko beheko solairuko lokaletan.

Horri buruz, 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzarena, jakitun izanda etxebizitza lurzorua ondasun urria dela gure geografian, agertzen da mekanismo batzuk ezartzearen alde, sustatzeko herri trinko baten eredu eta ez herri hedakor batena, lurzorua okupazioa izan dadin arrazionalagoa. Hala, Lege horrek, 51.6 artikuluan, ezartzen du udalek aukera dutela, udal ordenantza bat onartuta eta planeamendu orokorra aldatu barik, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza

El contexto socioeconómico del municipio de Arrasate y su entorno geográfico han dado lugar en los últimos años un problema generalizado y de amplia relevancia social, como es la falta de correspondencia entre la oferta de vivienda y la demanda de la misma.

Para dar respuesta a dicha demanda en 2006 se acordó la entrada en vigor del “Texto Refundido de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano”. En la misma línea, cabe destacar que el Plan de ordenación de urbana de Arrasate (HAPO) actualmente vigente, en su artículo 42, entre otros, contempla la posibilidad de implantación de un uso residencial en locales de planta baja.

A este respecto, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la citada Ley, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

erabilerara aldatzeko etxebizitza eraikinetako beheko solairuetan.

Horrenbestez, aipatutako araudia aplikatzearen ondoriozko emaitza positiboak ikusita, 2018an ondorioztatu zen komenigarria zela Arrasateko udalerriaren egungo errealitatera hobeto egokitutako Ordenantza berri bat egitea.

planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

Por consiguiente, en vista de los resultados positivos derivados de la aplicación de la mencionada normativa, en 2018 se concluyó que resultaba conveniente la elaboración de una nueva Ordenanza más adaptada a la realidad actual del municipio de Arrasate.

Ordenantza hori 2018ko azaroaren 6ko osoko bilkuran onartu zen, eta 2018ko azaroaren 15eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Ordenantza hori izan da, gaur egun arte, udalerrian eskatu ahal izan diren erabilera-aldaketan oinarria.	Dicha Ordenanza que fue aprobada en la sesión plenaria del 6 de noviembre de 2018, y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 15 de noviembre de 2018, ha sido hasta la actualidad la base para los cambios de uso que se hayan podido solicitar en el municipio.
2022ko azaroaren 30ean indarrean sartu zen 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen.	El 30 de noviembre de 2022 entró en vigor el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
Dekretuan eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak nahitaez bete behar dira 2018ko Ordenantzaren, eta, ondorioz, goragoko mailako araudira egokitu behar dira.	Las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto son de cumplimiento obligatorio para la Ordenanza de 2018, y en consecuencia necesitan ser adecuadas a la normativa de rango superior.
Horregatik guztiagatik, beharrezkoa da artikulua egokitzea eta udal ordenantza arautzaile hau onartzea, lokalak etxebizitza bihurtzearen gainekoa.	Por todo ello, se entiende necesaria la adecuación del articulado, así como la aprobación de la presente Ordenanza municipal reguladora de la transformación de locales en vivienda.
Bestalde, Ordenantzaren aplikazio-eremua berrikusi eta doitu da berriro.	Por otra parte, se ha vuelto a revisar y ajustar el ámbito de aplicación de Ordenanza.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON	
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr	
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr			
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR				



Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

Ordenantza berriarekin lortu gura da etxebizitza kopurua handitzea erabili barik lurzoru berririk; horrez gain, irtenbide bat eskaintzea gutxi erabilitako lokalen jabeei, eta itxura hobetzea lonjak itxita dauden auzoetan, ekidinez erakargarria ez den efektu estetiko.

Premisa horretatik, Arrasateko Udalak azterketa espezifikoa egin du lokalak etxebizitza bihurtzea aztertzeko, eta helburua da irizpide batzuk finkatzea jakiteko udalerrian zer eremu diren egokiak hori guztia ezarri ahal izateko, baita ere, lokalek zer erakuntza ezaugarri bete behar dituzten etxebizitza bihurtzeko, bizigarritasun baldintza egokiek.

Ordenantzak erregulatzen ditu baldintza teknikoak eta exijitzen diren betekizunak baimena emateko lokal bat etxebizitza bihurtzeko, eta definitzen du prozedura bat lizentzia lortzeko. Halaber, udalaren eskumena izango da ziurtatzea sortu diren etxebizitza horiek erabilera horri eskatzen zaizkion baldintzak betetzen dituztela, eta horretarako, aztertu beharko dira kasuz kasu erabilera aldaketako eskaera guzti-guztiak.

Azkenik, adierazi behar da ordenantza hau eratu dela hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarri bat moduan, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hirigintzarena, 75. Artikuluan oinarritua.

De esta manera, con la nueva Ordenanza se pretende aumentar el número de viviendas, sin necesidad de utilizar nuevo suelo, además de ofrecer una salida a los propietarios de locales infrautilizados, y mejorar el aspecto de los barrios en los que las lonjas permanecen cerradas, causando un efecto estético poco deseable.

Desde esta premisa, el Ayuntamiento de Arrasate ha realizado un estudio específico dirigido a analizar esta posibilidad de convertir los locales en viviendas, con la finalidad de fijar unos criterios sobre las zonas del municipio aptas para poder implantarlo, así como las características edificatorias que deben reunir los locales para transformarse en una vivienda con las adecuadas condiciones de habitabilidad.

La Ordenanza regula así las condiciones técnicas y los requisitos exigidos para poder autorizar la conversión del local en vivienda y define un procedimiento de obtención de la licencia. Asimismo, será competencia del Ayuntamiento asegurarse de que las viviendas resultantes cuenten con las condiciones exigidas para dicho uso y para ello se deberán estudiar caso por caso todas las solicitudes de cambio de uso.

Por último, cabe añadir, que la presente Ordenanza se constituye como una Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística en base al art. 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

I. KAPITULUA

Xedea eta aplikazio eremua

CAPITULO I.

Objeto y ámbito de aplicación

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

1. Artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea hau da: erregulatzea lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko zuzkidura jarduketak, Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (HAPO) ezarritako irizpideen arabera.

2. Artikulua. Aplikazio-eremua.

1. Erabilera aldaketa, erregulatua ordenantza honetan, bakarrik egin ahal izango da hiri lurtean dauden etxebizitza eraikinetako lokaletan, erabilera nagusia bada aintzinako eraikinean etxebizitza edo trinkotasun handiko etxebizitza.

2. Ikusita zer eragin izan dezakeen etxebizitza bihurtzeak espazio publikoan, ordenantza honetako I. eranskinak ezartzen du eraikuntzen zer fatxadatan ezin diren bihurtu lokalak etxebizitza berri beheko solairuan.

Ordenantza honen eraginetarako, ulertzen da beheko solairua dela bide publikotik edo espazio libretik zuzenean sartzen dena, zorua sarbidearen fatxadaren egonik eta gehienez 1 m fatxada dagoen kalearen sestraren gainetik edo azpitik.

3. Halaber, fatxada batean lokala ezin bada bihurtu etxebizitza beheko solairuan, eta lokalaren alturak onartzen badu, aldatu egin daiteke eraikuntzaren profila, eta sortu daiteke solairuarte berri bat, etxebizitza izateko, bigarren zuzkidura jarduketa baten bidez.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones de dotación consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda, de conformidad con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (HAPO).

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El cambio de uso regulado en la presente ordenanza únicamente será posible en locales ubicados en edificaciones residenciales con uso principal residencial antigua o residencial abierta sitas en suelo urbano. El anexo I recoge los edificios que cumplen dicha condición.

2. Atendiendo a la afección que la transformación puede generar en el espacio público, el anexo II que acompaña la presente ordenanza establece los locales de las edificaciones donde no es posible transformar los locales en nuevas viviendas en planta baja.

A efectos de la presente Ordenanza se entiende como planta baja aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre, y cuyo piso esté situado en su fachada de acceso a un máximo de 1m por encima o debajo de la rasante de la calle en la que se sitúe la fachada.

3. Asimismo, en aquellas fachadas donde no se permite la transformación de locales en vivienda en planta baja, y siempre y cuando la altura del local lo permita, podría modificarse el perfil de la edificación creando una nueva entreplanta

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

Edozelan ere, bai beheko solairuko lokalak, bai etxebizitzarako solairuarte berriak bete beharko ditu baldintza guztiak, indarrean dagoen araudian ezarritakoak (EKT, HAPO, ordenantza hau eta abar).

4. Ordenantza honetako II. eranskinak ezartzen du eraikuntzen zer fatxadatan ezin diren bihurtu lokalak etxebizitza berri solairuardean..

5. Ordenantza honen aplikazio eremutik kanpo daude eta, hortaz etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo: jatorrian soto konfigurazioa agertzen duten lokalak.

Edonola ere, erdi sotoko etxebizitzak eraiki daitezke, baldin eta egongela, egongela-jangela, egongela-jangela-sukaldea, sukaldea eta logelak garaiera osoko kanpoaldeko fatxadaren bidez aireztatu eta argizatzen badira, fatxadaren garaiera osotzat hartuta etxebizitzaren zoruaren eta sabaiaren arteko barruko garaiera librea, eta etxebizitzak kanpoko etxebizitzaren baldintzak eta ekainak 28ko 80/2022 Dekretuaren gainerako baldintzak betetzen baditu.

6. Era berean, ordenantza hau ez zaie aplikatuko antolamenduz kanpo edo antolamendua gerora zehazteko goieran duten eraikinei.

7. Azkenik, lokalak egongo dira aplikazio eremutik kanpo, baldin eta lokalak eraikinek ez badaukate lehen okupazioko lizentziarik ordenantza hau indarrean sartzen denean.

destinada a vivienda mediante una segunda actuación de dotación.

En cualquier caso, tanto el local de planta baja, como la nueva entreplanta destinada a vivienda deberían cumplir con todas las condiciones establecidas en la normativa vigente (CTE, HAPO, la presente ordenanza, etc.).

4. El anexo III de la presente Ordenanza establece los locales de las edificaciones donde no es posible transformar los locales de entreplantas en nuevas viviendas.

5. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano.

Sin embargo, se permitirá que se construyan viviendas en situación de semisótano siempre y cuando, el estar, estar-comedor, estar-comedor-cocina, cocina y habitaciones se ventilen e iluminen a través de fachada al exterior de altura completa, tomando como altura completa de fachada la altura interior libre entre suelo y techos acabados de la vivienda, y la vivienda cumpla los requisitos de vivienda exterior y el resto de las condiciones del Decreto 80/2022, de 28 de junio.

6. Del mismo modo, quedan excluidos de la aplicación de la presente ordenanza los edificios en situación de fuera de ordenación o en situación de planeamiento remitido.

7. Por último, se exceptúan del ámbito de aplicación los locales sitos en los edificios que no cuenten con la licencia de primera ocupación a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

II. KAPITULUA

CAPITULO II

Lokalaren baldintzak erabilera aldatzeko

Condiciones del local para el cambio de uso

3. Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Erabilera-aldaketa baimendu ahal izateko, lokalak Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan adierazitakoa bete beharko du:

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá cumplir con lo señalado en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

Nolanahi ere, 80/2022 Dekretuaren I. eranskinen I.B.4.3 puntuan adierazitako kanpo-espazioaren orde, oro har, eremuaren azalera handitu beharko da, arauan adierazitako gutxienekoaren gainetik gutxienez 8 m²-koa izanik.

En cualquier caso, el espacio exterior señalado en el punto I.B.4.3 del anexo I del Decreto 80/2022 deberá ser, con carácter general, sustituido por el aumento de la superficie del espacio de estar en al menos 8m² sobre el mínimo señalado en la norma

Etxebizitza berria sarbideari dagokionez:

En cuanto al acceso a la nueva vivienda:

Lokalak, etxebizitza bihurtu nahi badu, sarbide bat eduki behar du, bai eraikinaren komunikazio bertikaleko nukleotik (ataria edo eskailera), bai euskarri partzelaren beraren espazio ez eraikitik, hau da, ezingo du izan zuzeneko sarbiderik bide publikotik.

Los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar con un acceso bien desde el núcleo de comunicación vertical del edificio (portal o escalera) o bien desde el espacio no edificado de la propia parcela soporte, es decir, no podrán tener acceso directo desde la vía pública.

Sarbide hori ezin bada egin fisikoki, funtzionalki edo lege, eta salbuespen, baimendu ahal izango da egitea zuzenean aurrealdean duen kanpo espazio ez eraikitik, egokituz atarte berri bat, edo atondo/banatzaille independentea, zeinari ireki ahal izango zaizkion sarbideko ateak, gutxienez 4 etxebizitzakoak.

En el caso de que dicho acceso no sea física, funcional o legalmente posible, y de forma excepcional, se podrá autorizar que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que dé frente, mediante la habilitación de un nuevo portal, o vestíbulo/distribuidor independiente, al que deberán abrir las puertas de acceso de al menos 4 viviendas.

4. Artikulua. Pribatutasuna eta segurtasuna.

Artículo 4. Privacidad y seguridad.

Inola ere ez da baimenduko burdin hesirik jartzea.

No se permitirá la instalación de verjas.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

5. Artikulua. Klimatizazioa.

Debekatzen da jartzea aire girotuko aparatuak, bide publikotik ikusten badira. Bide publikora ematen duten klimatizagailuen aire irteerako sareak jarri behar dira 2,30 m-ko gutxieneko altura batera.

6. Artikulua. Intsonorizazioa.

Etxebizitza berriaren soinu maila egokituko zaio indarrean dagoen zarataren gaineko araudiari, bai eremu orokorrekoari bai tokikoari, ondoko instalazioen ezaugarrien arabera, egon daudenak eskaera egiten den unean, baita ere, trafikotik datorren kanpo zarataren arabera; horregatik, egokitze proiektuan bermatu eta justifikatu beharko da teknikoki haren intsonorizazio egokia.

9. Artikulua. Toldoak.

Orokortasunez ez da onartuko toldoak jartzea beheko solairuko lokaletan, salbuespen honekin: erabilera aldatu duen lokalaren beheko forjatuaren kota badago aurrealdera ematen duen espazio publikoaren (kalea, plaza...) sestra baino 2 m-gorago.

Baldintza horretatik salbuetsiko dira babes zerrenda bat duten kasuak (berdegunea, terraza...), 2 m zabalerakoa lokalaren artean eta erabilera publikoko kanpoko ibilbideen eta oinezkoen pasabideen artean, eta abar. Zerrenda hori titulartasun pribatukoa izan daiteke (komunitatekoa edo ez), edo izan daiteke lorategi eremu publikoa.

Artículo. 5. Climatización.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública. Las rejillas de salida de aire de las climatizadoras que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,30m.

Artículo 6. Insonorización.

El nivel de insonorización de la nueva vivienda se ajustará a lo establecido en la normativa vigente en materia de ruidos, tanto de ámbito general como local, en función de las características de las instalaciones contiguas existentes en el momento de la solicitud, así como del ruido exterior procedente del tráfico, por lo que en el proyecto de adecuación deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización adecuada.

Artículo 9. Toldos.

Con carácter general no se permitirá la instalación de toldos en los locales de planta baja, a no ser que la cota del forjado inferior del local objeto de transformación se sitúe a más de 2m de la rasante del espacio público (calle, vía, plaza...) al que da frente.

Se excepcionarán de esta condición los casos en los que exista una franja de protección (zona verde, terraza...) de 2 m de anchura entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público, etc. Dicha franja podrá ser de titularidad privada (comunitaria o no) o zona pública ajardinada

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

Kasu guztietan jarraituko dira (HAPO) Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren irizpideak.

En todo caso se seguirán los criterios señalados por el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (HAPO).

10. Artikulua. Solairuerdiak.

Onartuko da solairuerdiak eraikitzea baldin eta lokalaren gutxieneko altura librea guztira bada gutxienez 5,20 m-koa. Ateratzen diren alturek bete egin beharko dute ordenantza honetako 3.4 artikuluan ezarritakoa.

Artículo 10. Altillos.

Se permitirá la construcción de altillos siempre que las alturas libres resultantes cumplan con lo señalado en el punto I.B.4.3 incluido en el anexo del Decreto 80/2022.

Solairuerdia nahitaez egon behar da lotua etxebizitzari, eta garatu ahal izango da lokalaren azalera erabilgarriaren % 60an; eta iritsi daiteke fatxadaraino, behar bezala konponduz baoen konposizioa oro har.

El altillo deberá estar necesariamente vinculado a la vivienda en la que se ubica y podrá desarrollarse en el 60% de la superficie útil del local, pudiendo llegar hasta fachada, resolviendo adecuadamente la composición de los huecos en conjunto.

11. Artikulua. Estetika baldintzak.

1. Lokalaren fatxada bat etorriko da eraikinaren gainerakoekin, distortsio estetikorik barik materialetan, koloretan eta abarretan.

Artículo 11. Condiciones de estética.

1. La fachada del local deberá armonizar con el resto del edificio sin que existan distorsiones estéticas en cuanto a materiales, colores, etc.

2. Erabilera aldatzeko sortzen diren baoak bat etorriko dira goiko solairuetako baoen ardatzekin.

2 Los huecos que se creen para el cambio de uso deberán ser acordes a los ejes de los huecos de las plantas altas.

3. Aldaketa estetikoak egiten badira lokala dagoen eraikinaren fatxadan, erasandako lokalaren fatxada ere egokitu egin beharko da aldaketa horietara.

3 En los supuestos en los que en la fachada del edificio donde se sitúe el local se realicen cambios estéticos, la fachada del local afectado también deberá adecuarse a dichos cambios.

12. Artikulua. Inguruko erabilerak.

Lokalaren berezko baldintzez gain, mugako lokalek eta haren ondokoek erabileraren bat izan beharko dute, bateragarria dena etxebizitzaren erabilerarekin, ez dadin izan desegokia erabilera

Artículo 12. Usos circundantes.

Además de las condiciones propias del local, los locales lindantes y próximos a aquel deberán ser objeto de algún uso compatible con el de la vivienda, de tal forma que no resulte inapropiado

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

hori ezartzea haren inguruan dauden jarduerengatik.

el establecimiento de dicho uso por razón de las actividades circundantes al mismo.

III. KAPITULUA.

CAPÍTULO III.

Xedapen orokorrak

Disposiciones Generales

13. Artikulua. Aplikazio araudi subsidiarioa.

Artículo 13. Normativa de aplicación subsidiaria.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztietan, jarraituko da Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (HAPO) xedatzen duena.

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en El Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (HAPO).

14. Artikulua. Hirigintza kargak.

Artículo 14. Cargas urbanísticas.

Hirigintza kargak ordaindu beharko dira, kasuan kasu planteatutako zuzkidura jarduketa guztiei eta bakoitzari dagozkienak.

Deberán abonarse las cargas urbanísticas relativas a todas y cada una de las actuaciones de dotación que se planteen para la transformación en cada caso.

15. Artikulua. Izateko egoerak erregularizatzea.

Artículo 15. Regularización de situaciones de hecho.

Baimendu ahal izango dira, ordenantza honen betetze graduaren heinean, ordenantza hau indarrean sartu baino lehen eta udal lizentzia izan barik, egindako erabilera aldaketa jarduketak.

Podrán autorizarse, en medida de su grado de cumplimiento de la presente ordenanza, aquellas actuaciones de cambio de uso y acondicionamiento a vivienda de locales que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor la presente Ordenanza sin la correspondiente licencia municipal.

Jardun horien legezatasunari buruz, lizentzia barik egindako obren tasak eta zergak derrigorrean ordaindu beharko zaizkio udalari.

Sobre la legalización de estas actuaciones recaerá la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

16. Artikulua. Erabilera aldatzeko prozedura.

1. Prozedura hasiko da lokalaren jabeak aurkeztutako eskaera baten bidez, lokaleko jabeak hartarako aurkeztua, eta horretarako, ekarri beharko du lokalaren eskritura publikoa.
2. Udal zerbitzu teknikoen txosten tekniko baten bidez baloratuko da lokalak zer gaitasun duen han bertan etxebizitza bat hartzeko, azaldutako irizpideen arabera.
3. Jabeak ematen dituen dokumentuez ez bada nahikoa, eskatu dakioke agiri gehiago aurkezteko.
4. Begiratuta lokalak betetzen dituen edo ez baldintzak etxebizitza bat jartzeko, udalak erabakiko du baimen hori ematea edo ez ematea. Emanez gero, akordioan bertan adieraziko da zenbatekoak izango diren jardun horren hirigintza kargak (zuzkidura-karga kentzea).
5. Erabilera aldaketa gauzatuko da hitzarmen baten bidez, zeina sinatuko duten interesdunak eta udalak, eta hitzarmenean agertuko dira hirigintza kargak (zuzkidura karga kentzea) eta zelan ordaindu.
6. Aurreko guztia egingo da kalterik egin gabe hirugarrenen eskubideei eta eragin ditzakeen jabetza horizontaleko tituluen aldaketei.

Artículo 16. Procedimiento para el cambio de uso.

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local, para lo cual habrá de acompañar, como mínimo, la escritura pública del local.
2. Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios expuestos.
3. En el caso de que la documentación proporcionada por el propietario no sea suficiente, podrá requerírsele para que presente documentación adicional.
4. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá la concesión o no de dicha autorización. En caso de concesión, en el mismo acuerdo se expresará el importe al que ascenderían las cargas urbanísticas (levantamiento de la carga dotacional) correspondientes a dicha actuación.
5. El cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas (levantamiento de la carga dotacional) y su forma de pago.
6. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

Erabilera aldaketako udal lizentziak ez ditu behartzen ondasun higiezinako gainerako jabeak, ez die eragiten harremani partikularren artean, zeintzuen liskarrak, akordiorik egon ezean, erabakiko diren justiziako auzitegi arruntetan.

7. Erabilera aldatzeko eskubidea hartuko da aipatutako hitzarmena sinatzen den unean. Edozelan ere, etxebizitza egokitzeko obren lizentzia lortzeko, interesdunak proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du.

8. Obra lizentziak zehaztuko du zer agiri aurkeztu behar diren okupazio lizentzia lortzeko (agiri teknikoak, obra berriko eskritura, alta ematea OHZn...).

9. Urtebeteko epean hitzarmena sinatzen den egunetik aurrera, obra bukatuta egon beharko da, lehen okupazioko lizentzia lortuta eta etxebizitzan norbait bizi beharko da. Azken baldintza hori egiaztatu beharko da gutxienez etxebizitzan biztanle baten errolda agiriaz.

Ez bada betetzen aurreko hori, interesdunak galdu egingo du eskubidea erabilera aldatzeko, eta penalizazio moduan, itzuliko zaio hirigintza karga moduan ordaindutako zenbatekoaren % 50 bakarrik.

10. Egiaztatutakoan aurreko ataleko baldintzak beteta daudela, udal erabakiz deklaratu da gauzaturik erabilera aldaketa, eta erabakiko da etxebizitza inskribatzea etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroan.

La licencia municipal de cambio de uso no obliga al resto de propietarios del inmueble ni afecta a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos, de no mediar acuerdo, se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

7. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del referido convenio. Ello no obstante, para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico.

8. La Licencia de obras determinará los documentos que deberán presentarse para la obtención de la licencia de ocupación (documentación técnica, escritura de obra nueva, alta en el IBI...).

9. En el plazo de un año a contar desde la firma del convenio, la obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada. Este último extremo se acreditará con el empadronamiento de al menos un habitante en la vivienda.

En caso de incumplimiento de lo anterior, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

10. Una vez acreditado que se han cumplido los requisitos del apartado anterior, por resolución municipal se declarará materializado el cambio de uso y se acordará la inscripción de la vivienda en el registro de locales convertidos a vivienda.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

11. Erabilera aldaketa gauzatutakoan, udalak egoera hori jarriko du Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroaren jakinaren gainean, dagozkion eraginetarako.

Edozelan ere, eskatu ahal izango da komunikazio hori egiteko jabeak berak.

17. Artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalak erregistratzea.

Udalak erregistro bat sortuko du, non inskribatuko dituen erabilera baimena lortu duten lokal guztiak.

Udalak ziurtagiriak emango ditu, interesdunek eskatzen badute aldaketa egiaztatzeko.

18. Artikulua. Zehapenak eta arau haustekak.

Ordenantzak “udal ordenantza, hirigintza antolamenduaren osagarria” izaera du; horregatik, ordenantza honen arau-haustekak santzionatuko dira 2/2006 Legearen arabera, lurzorua eta hirigintzarena.

Xedapen indargabetzailea.

Ordenantza hau indarrean sartzen denean indargabetuta egongo da “udal ordenantzaren testu bategina, zeinak erregulatzen dituen lokalak etxebizitza bihurtzeko jardunak hiri lurreko etxebizitza eremu finkatuetan”.

11. Una vez materializado el cambio de uso, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

No obstante, se podrá exigir que esta comunicación se haga por el propio propietario.

Artículo 17. Registro de locales convertidos a vivienda.

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

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

Artículo. 18. Sanciones e infracciones.

Esta Ordenanza tiene carácter de “Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística”, por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Disposición derogatoria.

Queda derogado a la entrada en vigor de esta Ordenanza la anterior “Ordenanza municipal reguladora de la transformación de locales en viviendas” aprobada en sesión plenaria del 6 de noviembre de 2018, y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 15 de noviembre de 2018.

Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			





Cód. Exp.: 2023HORD0001
Titular: HIRIGINTZA SAILA

Asunto: UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA ,
LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN
GAINEKOA.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDAS
Fecha de Inicio: 24/02/2023

Azken xedapena.

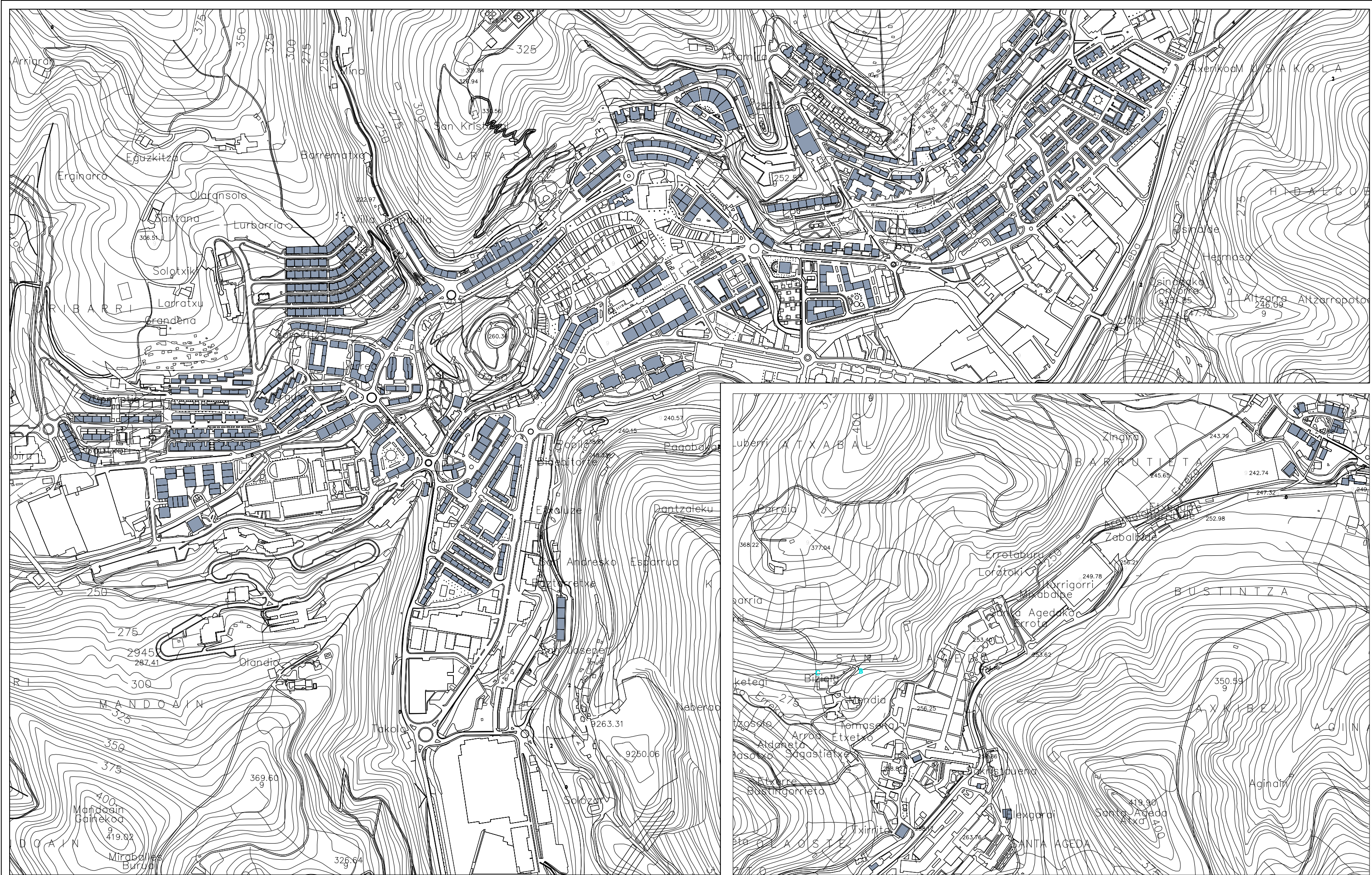
Ordenantza hau indarrean sartuko da Gipuzkoako
Aldizkari Ofizialean argitaratu eta 15 egunera.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15
días de su publicación en el Boletín Oficial de
Gipuzkoa.

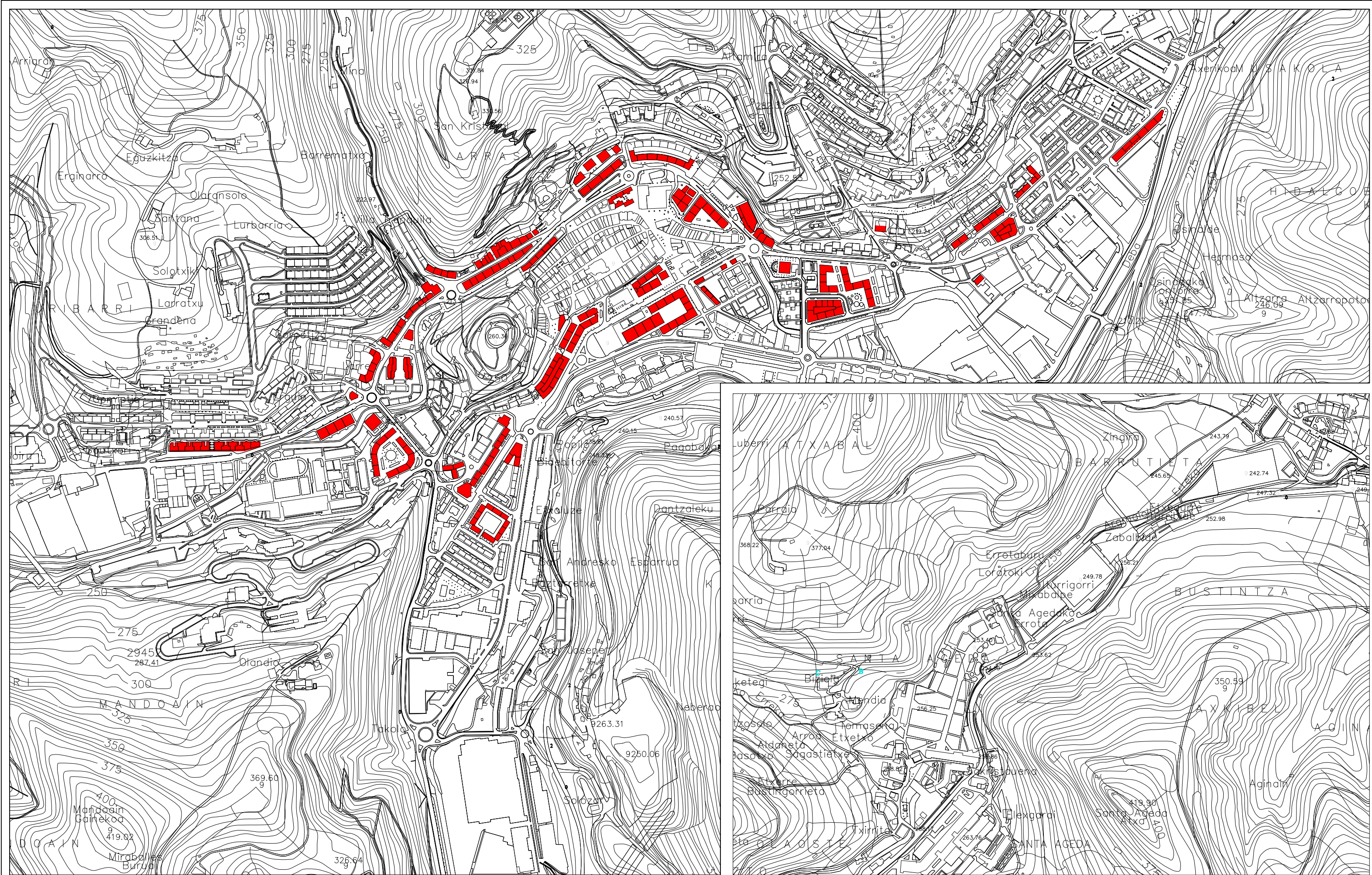
Código	CL23/05613	Ayto.	ARRASATE/MONDRAGON
Fecha	14/abr./2023	CUDO	000.0055.AAAAYQ1E.B.SyUr
URL	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/es/55/AAAAYQ1EB.SyUr		
Para verificar la validez de este documento acceda a la WEB o lea la imagen QR			






APLIKAZIO EREMUA
 ÁMBITO DE APLICACIÓN

UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA, LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN GAINEKOA. I ERANSKINA
ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDA .ANEXO I



 **ERLADATU EZIN DIREN BEHE SOLAIRUKO LOKALAK**
 LOCALES DE PLANTA BAJA QUE NO PUEDEN SER TRANSFORMADOS

UDAL ORDENANTZA ARAUTZAILEA, LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEAREN GAINEKOA. II ERANSKINA
ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDA .ANEXO II

