

**72. artikulua.— Eskumena**

1. Ordenantza honetan aurreikusitako zigorra ezartzea alkate-udalburuaren edo ahalmen hori ordezkotzan eman dion organoaren eskumena izango da.

2. Nolanahi ere, Etxebarriko Udalak eman beharko du lizentzia kentzeko agindua.

**73. artikulua.— Prozedura**

1. Ordenantza honetan aurreikusitako zigorrak ezartzeko prozedura, Administrazio Prozedura Erkideari buruzko legerian ezarritako zehatzeko administrazio-prozeduraren arauak eta printzipioak ezarritakoari egokitu beharko zaio. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Publikoen zehatzeko ahalaren otsailaren 20ko 2/1998 Legean ezarritakoari ere egokitu beharko zaio.

**74. artikulua.— Ibilgailua geldiaraztea**

Zigor prozeduran har daitezkeen kautelazko neurriei buruz lege horretan xedatutakoari kalterik egin gabe, ordenantza honetako 66.a) eta 67.e) artikuluetan deskribatutako kasuak hautematen badira zerbitzu bat eskaintzen ari direla, ibilgailua berehala gelditzeke eskatu ahal izango da arau-haustearen zergatiak desagertu arte, eta Administrazioak behar diren neurriak hartu ahal izango ditu zerbitzu hobea eskaintzeko.

**75. artikulua.— Ordainketa**

Behin betiko ebazpen bidez administrazio bidean jarritako diruzehapenak ordaindu beharko dira lizentziak eskualdatu ahal izateko.

AZKEN XEDAPENAK

**Lehenengoa.— Zehapenak eguneratzea**

Ordenantza honek aipatzen dituen zehapenen zenbatekoa Eusko Jaurlaritzaren Herri Lan eta Garraio Sailak ezartzen dituen zenbatekoen arabera eguneratuko da.

**Bigarrena.— Indarrean sartzea**

Ordenantza hau «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» osorik argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

(II-1578)

**Larrabetzuko Udala****Lokalen erabilera Etxebizitzara aldatzeko Ordenantza.**

Udal egoitzazko uri lurzoruko eremu sendotuetan lokalen erabilera etxebizitzetara aldatzeko jarduerak arautzeko Udala Ordenantza 2010eko zementziaren 8ko 214 zk.ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean jente-aurrean ipinteko epean erreklamaziorik aurkeztu ez dan ezker, behin betiko bihurtu da hasikeran onesteko erabagia, TAO-ALen 49 c) artikuluan xedatu dana dala bide. Beraz, Ordenantza jente-aurrean jarriko da indarrean sartu ahal izateko.

UDAL ORDENANTZA, EGOITZAZKO URI LURZORUKO EREMU SENDOTUETAN OKALEN ERABILERA ETXEBIZITZARA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEKO

**ARRAZOEN AZALPENEA**

Eskabideak jaso dira merkataritza-lokalak etxebizitza izateko gaitzeko eta, ondorioz, Larrabetzuko udalak, honen bitartez, errealidade bihurtu gura dau Espainiako Konstituzinoaren 47. artikulua erabiltzeko, ahal dan neurrian. Izan be, gizarteko sektore batzuek oso gatz daukie etxebizitza duin eta egokia lortzeko, etxebizitzaren inguruko hainbat faktoreren eraginez honek daukien pre-

**Artículo 72.— Competencia**

1. La imposición de las sanciones previstas en esta Ordenanza compete al Alcalde-Presidente o al órgano en que se delegue dicha potestad.

2. En cualquier caso, la revocación de la licencia deberá ser impuesta por el Ayuntamiento de Etxebarria.

**Artículo 73.— Procedimiento**

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en esta Ordenanza deberá ajustarse a lo establecido por las normas y principios del procedimiento administrativo sancionador establecidos en la legislación sobre el Procedimiento Administrativo Común y a lo dispuesto en la Ley 2/1998, de 20 de febrero, de 20 de febrero, de la Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**Artículo 74.— Paralización del vehículo**

Sin perjuicio de lo dispuesto en dicha ley, en relación con las medidas cautelares que en su caso pudieran adoptarse en el procedimiento sancionador, cuando sean detectados durante la prestación de un servicio los supuestos descritos en los artículos 66.a) y 67.e) de la presente Ordenanza, podrá ordenarse la inmediata paralización del vehículo hasta que desaparezcan los motivos determinantes de la posible infracción, pudiendo la Administración adoptar las medidas necesarias para la mejor prestación del servicio.

**Artículo 75.— Pago**

El pago de las sanciones pecuniarias impuestas por resolución firme en vía administrativa será requisito necesario para la transmisión de las licencias.

DISPOSICIONES FINALES

**Primera.— Actuaciones de las sanciones**

El importe de las sanciones a que se refiere esta Ordenanza se actualizará de acuerdo con las cuantías que establezca el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

**Segunda.— Entrada en vigor**

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a su publicación íntegra en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

(II-1578)

**Ayuntamiento de Larrabetzu****Ordenanza Reguladora cambio de uso de Locales a Vivienda.**

No habiéndose producido reclamaciones durante el plazo de exposición pública en el «Boletín Oficial de Bizkaia» número 214, de 8 de noviembre de 2010, de la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de usos de locales a viviendas en ámbitos residenciales consolidados en suelo urbano, el acuerdo de aprobación inicial queda elevado a definitivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 49 c) de la LRBRL, por lo que se procede a exponer al público la citada Ordenanza para su entrada en vigor.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES AL CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA EN ÁMBITOS RESIDENCIALES CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Ante las iniciativas recibidas para habilitar como viviendas locales comerciales, el Ayuntamiento de Larrabetzu, a través de la presente, trata de hacer realidad en la medida de sus posibilidades el contenido del artículo 47 de la CE. Ello, viene motivado por la dificultad de determinados sectores de la sociedad para hacerse con una vivienda digna y adecuada, debido al alto precio que han

zio handia kontuan hartuta. Ganera, lurzorua ondasun eskasa danez berau arrazionalizau behar da eta, faktore hori gehituta, lagundu egingo litzateke eregitako ondasun honen bitartez gero eta lokal gehiago hutsik egon ez daitezkan, negozio bolumenik ez dagoan egoera honetan.

Ekimen horreek kontuan hartuta, bada, beharrezkoa da lurzorua ganeko esku-hartzea arautzea. Holan, etxebizitza kopurua handitu leiteke, lurzoru gehiago kolonizau barik, merkataritza-lokal horreek etxebizitza izateko gaituta. Horrenbestez, modurik egokienean arrazionalizau gura dira sendotuta dagoan eregitako ondarean ezarri beharreko erabilerak, urtenbideak topauta dagozan eraikinetako espazioak betetan dabezan baina erabiltzen ez diren lokaletarako. Ganera, udalerriko etxebizitza eskaintzarik eza arinduko da holan. Udalak, halanda be, emoitazko etxebizitzek gaur egun erabiler horretarako eskatzen diren baldintza guztiak (higie-nea, bizigaitasuna, erabiler bateragarritasuna, etab.) betetan dabezala zaindu beharko dau. Hori dala eta, erabilera aldatzeko baimenen eskabide guztiak banan-banan aztertu beharko dira, horreen ganeko txosten teknikoak egin eta baimendu ala ez, proponidutako erabilera hartzeko daukien gaitasuna oinarri hartuta.

Erabilera aldaketa horregaz batera bizitegiaren balioa gehitzea jazo leiteke. Holango kasuetan, indarrean dagoan urigintza lege-riak xedatzen dauanaren arabera (apirilaren 25eko 3/1997 Euskal Legea, apirilaren 20ko 11/1998 Euskal Legeak aldatu eban), erabilera aldaketak sortutako gainbalioan parte hartzea ekarriko de-usto Udalari. Interesdun bakoitzagaz banan-banan sinatutako urigintza hitzarmenetan zehaztuko da parte hartze hori.

### 1. artikulua.— Helburua

Sendotutako egoitzako eremuetako eraikinetan lokalen era- bilera etxebizitzara aldatzeko jarduerak arautzea da ordenantza honen helburua.

### 2. artikulua.— Aplikazio eremua

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketea, uri-lur lez sailkatutako lurzorua sendotutako egoitzako eraikinetan dago- zan lokaletan baino ezin izango da burutu.

Ordenantza honen ondorioetarako, sendotutako eremutat har- tuko dira xehetasun plangintzako agiria ontzat emonda daukienak, kudeaketa tresnea ontzat emonda eta gauzatu daukienak, eta jago- kezan urbanizazio obrak eginda daukiezanak.

### 3. artikulua.— Lokalaren baldintzak, erabilera aldatu ahal izateko

#### 1. Bizigaitasuneko baldintzak

Erabilera aldatzeko baimena emon ahal izateko, bizigaita- suneko honako baldintza honeek euki beharko dauz lokalak, edo horreek eskuratzeko aukerea euki:

#### 1) APLIKAZINO EREMUA:

Jatorrian etxebizitza erabilerarik euki ez eta izaera hori lortu gura daben lokalak egokitzeko aplikauko dira bizigaita- suneko baldintza honeek, eta salbuespen moduan onartu ahal izango da aitaturako alderdi horreetako bat bete ez izana, behar moduan justifikatutako arrazoiakaitik.

#### 2) GITXIENEZ ETXEBIZITZAK BEHAR DAUAN AZALERA ERABILGARRIA ETA PROGRAMATUA.

Gitxieneko etxebizitzat hartuko da suetea, egongela- jangela, logela bikotx bat eta bainugela bat (konketea, komuna eta dutxagaz) daukazana. Suetea, eta egongela- jangela gela bakar baten batu letitekez, egongela-suete- jangela izenekoa.

Egongelat hartuko da normalean biziteko erabiltzen dan gela, logela ez dana baina horretarako erabili leitekeana.

Gitxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da 40 metro karratu baino txikiagokoa izango.

experimentado, incidido por diversos factores que actúan sobre la misma. A esto, sumado la necesidad de racionalizar el suelo al tratarse éste de un bien escaso, ayudaría el cambio para que a través de este patrimonio edificado, el amplio parque de locales vacíos dejen de perpetuarse en esta situación ante la falta de volumen de negocio.

Atendiendo a estas iniciativas se plantea pues la necesidad de normativizar la intervención en el suelo, pudiendo generarse un aumento del número de viviendas sin colonizar nuevo suelo a través del cambio de estos locales comerciales a vivienda. Por tanto, se trata de racionalizar de la forma más adecuada los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado, dando salida a los locales inutilizados que ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes, y ayudar a aliviar la falta de oferta de viviendas en el municipio, debiendo velar el Ayuntamiento por el que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente puntualmente, y autorizadas o no, motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

Dicho cambio de uso puede llevar aparejado un incremento de valor del habitáculo. En estos casos, de conformidad a lo dispuesto por la legislación urbanística en vigor (Ley Vasca 3/97, de 25 de abril, modificada por la Ley Vasca 11/98, de 20 de abril), al Ayuntamiento corresponderá participar en la plusvalía generada por el cambio de uso. Dicha participación será concretada en los convenios urbanísticos que a tal efecto se suscribirán individualizadamente con cada interesado.

### Artículo 1.— Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda en las edificaciones de ámbitos residenciales consolidados.

### Artículo 2.— Ámbito de aplicación

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales consolidadas del Suelo clasificado como Urbano.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran ámbitos consolidados aquellos que tengan aprobado el documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión, y ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

### Artículo 3.— Condiciones del local para el cambio de uso

#### 1. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

#### 1) ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

#### 2) SUPERFICIE ÚTIL Y PROGRAMADA DE VIVIENDA MÍNIMA:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 metros cuadrados.

- 3) **ETXEBIZITZEA OSOTZEN DABEN GELEN GITXIENEN AZALERA ETA ZABALERAREN BALDINTZAK:**  
Baldintza honek beteko dabez etxebizitzak osotzen dabezan gelek:
- Egongela-jangela: Gitxienez 14 metro karratuko azalera erabilgarria eukiko dau. Barrualdean gitxienez 3 metroko diametroa daukan zirkulu bat egiteko moduko formea eukiko dau.
  - Suetea: Gitxienez 6 metro karratuko azalera erabilgarria eta gitxienez 1,60 metroko zabalera eukiko dau.
  - Esegilekua: Gitxienez 2,50 metro karratuko azalera erabilgarria eukiko dau. Esegilekuaren orde, erropea etxetresna elektrikoaren bitartez sikatuko dala bermatzeko moduko beste gela bat be egon ahal izango da.
  - Egongela-suetea-jangela: Gitxienez 20 metro karratuko azalera erabilgarria eukiko dau. Barrualdean 3 metroko diametroa daukan zirkulu bat egiteko moduko formea eukiko dau.
  - Logela bikotxa: Gitxienez 10 metro karratuko azalera erabilgarria eta gitxienez 2,50 metroko zabalera eukiko dau.
  - Banakako logela: Gitxienez 6 metro karratuko azalera erabilgarria eta gitxienez 2 metroko zabalera eukiko dau.
  - Bainugela: Gitxienez 2,50 metro karratuko azalera erabilgarria eukiko dau eta, edozelan be, konketea, komuna eta dutxa edo polibana hartu beharko dauz barruan.
  - Bainugela bat euki ezker, 1,3 metro karratu baino txikiagoa ez dan azalerako komunak ipini leitekez.
  - Ataria: Gitxienez 1,10 metro zabal izango da.
  - Pasilloak: 0,90 metro zabal izan beharko dira, baina guneren baten 0,80 metrora arte estutu ahal izango dira, betibe 0,40 metro luze baino gehiagoan ez bada.
- 4) **GELEN GITXIENEN ALTUERA LIBREA:**  
Etxebizitzako gelen gitxieneko altuera libre 2,50 metrokoa izango da. Altuera hori 2,30 metrora murriztu ahal izango da komunetan, bainugeletan, pasilloetan, atarietan, armairu eta trasteleketan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diran beste gela batzuetan.  
Salbuespen moduan, onartu ahal izango da egonleku, suete edo logeletako zati batzuetan be altuera murriztea, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk pasetako behar danean. Holango kasuetan, murriztutako altuera dagoan egongelaren azalera ezin izango da azalera osoaren % 10 baino handiagoa.
- 5) **ETXEBIZITZETAN GELAK BANATZEKO BALDINTZAK:**  
Etxebizitzara ezin izango da bainugela, logela, jantzigela edo antzekoetatik sartu. Izan be, eraikinarekin lotuta dagozan elementu komunak bitartez sartu beharko da.  
Ataritik, pasillotik edo egongelatik baino ezin izango da sartu logeletara, eta ezelan be ezin izango da suetetik edo beste logelaren batetik sartu.  
Ataritik edo pasillotik sartu beharko da bainugelara. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago euki ezker, nahikoa izango da horreetako batera ataritik edo pasillotik sartzea, eta ganerakoak logeletan egon ahal izango dira, eta handik sartu ahal izango da bainugelara zuzen-zuzenean.
- 6) **ETXEBIZITZETAKO GELEN ARGIZTAPEN ETA AIREZTATZE BALDINTZAK:**  
Etxebizitza guztiek eraikinaren kanpoaldeko fatxadetarako tarte edegiak daukiezan gitxienez biziteko gela bi eukiko dabez; ez dira holangotzat hartuko erabilera publikoa daukien ataripeko barrualdeetan dagozan fatxadak. Gela horreetatik, bat behintzat, egongelatzat hartuko da, bere modalidadea edozein dala be.
- 3) **CONDICIONES DE SUPERFICIE Y ANCHO MÍNIMO DE LAS PIEZAS QUE COMPONEN LAS VIVIENDAS:**  
Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:
- Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 14 metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 metros de diámetro.
  - Cocina: tendrá una superficie útil no menor de 6 metros y un ancho no menor de 1,60 metros.
  - Tendedero: Tendrá una superficie útil no menor de 2,50 metros cuadrados. El tendedero podrá sustituirse por otra pieza que garantice el secado de ropa mediante electrodomésticos.
  - Estancia-cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 20 metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 metros de diámetro.
  - Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor de 10 metros cuadrados, con un ancho no menor de 2,50 metros.
  - Dormitorio individual: tendrá una superficie útil no menor de 6 metros cuadrados, con un ancho no menor de 2 metros.
  - Baño: tendrá una superficie mínima útil de 2,50 metros cuadrados y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha o poliban.
  - En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos en superficie no menor de 1,3 metros cuadrados.
  - Vestíbulo: deberá tener un ancho mínimo de 1,10 metros.
  - Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 metros siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 metros.
- 4) **ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LAS PIEZAS:**  
La altura mínima de las piezas de las viviendas será de 2,50 metros. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a las estancias prolongadas de personas.  
Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.
- 5) **CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS PIEZAS EN LAS VIVIENDAS:**  
El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares. Se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.  
El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.  
El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.
- 6) **CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS PIEZAS EN LAS VIVIENDAS:**  
Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Egongela, suete, jangela eta logela izateko diran gelek argitapen naturaleko tarteak eta aireztatze tarteak eukiko dabez, kanpora zuzenean edegita. Gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino txikiagoa ez dan azalerea euki behar dabe tarte horreek eta inoiz ez da 1 metro karratukoa baino txikiagoa izango. Tartearen azalera gunea, aireztatze, gitxienez gelaren azalera erabilgarriaren 1/12koa izango da.

Komun eta bainugelek, eta etxebizitza barruan eregi leitekezan trastelekuek, tarte edegiak euki beharko dabez zuzenean kanpora edegita edo argi edo aireztatze patio-etara, eta aireztatzearen gitxieneko azalerea 0,30 metro karratukoa izango da. Halanda be, onartu egingo da horreen orde, NTE-ISV «Osasungarritasun Instalazioak: Aireztatzea» Teknologia Araua betetan daben eroanbidezko aireztatze sistemak ipintea, edo bitarteko mekanikoen bidezko behartutako aireztatzearen bidez; horreek orduko gitxienez 30 metro karratuko emaria aterako dala bermatuko dabe.

#### 7. ORDEZKO APLIKAZINO ARAUDIA:

Ordenantza honeetan arautu ez diran alderdi guztietan, ordezkoko aplikazino araudietan xedatutakoari segiduko jako, hau da: Beharreko Segurtasun eta Higienearen Ordenantza Nagusia, Eraikuntzako Oinarrizko Arauak, eta Urbanizau eta eregitako ondarea zaharbarritzeko babestutako jardueren ganeko garagarriaren 30eko 214/1996 Dekretuaren IV. Eranskina -etxebizitzaren gitxieneko bizigaitasun baldintzei eta egoera hori lortzeko obrei buruzkoa.

#### 2. Inguruko erabilerak:

Lokalaren berezko baldintzez ganera, alboko eta hurbileko lokalak be etxebizitza erabilereagaz bateragarria dan erabileraren bat euki beharko dabe; holan, erabilera hori ezartza ez da desegokia izango inguruko jarduerakaitik.

#### 3. Lokalerako sarbidea:

Azkenik, etxebizitza bihurtu gura daben lokalek sarbide bat eukiko dabe, ahal dala eraikineko komunikazio bertikaleko guneetik bertatik. Salbuespen moduan, herri bidetik sartu ahal izango da baina, betibe, udal teknikarien ustez hori egokia bada.

#### 4. Soto edo erdisotoko lokalak:

Ordenantza honetako aplikazino eremutik kanpo geratuko dira, eta hortaz etxebizitza bihurtzeko aukeratik, jatorrian soto izaera daukien lokalak, eta beste lokal batzukaz lotuta ez dagozan eta kanpoaldeko perimetroaren itxituren % 50 baino proportzino handiagoan erdisoto izaera daukienak, bardin deusala zein erabilera daukien.

Ondorio horreetarako, erdisototzat hartuko da beheko solairutik behera dagoana eta eraikinagaz lotuta dagoan lur-zatiaren ses-tarren batetik metro bat baino gehiago urtetan dauana.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek balorauko dabe hori guztia, kasu bakotxean egingo dan txosten teknikoaren bitartez.

#### 4. artikulua.— Erabilere aldatzeko prozedura

1. Lokalaren jaubeak horretarako aurkeztuko dauan eskabidearen bitartez hasiko da prozedura.

2. Eskabideagaz batera, honakoak aurkeztuko dira udaletxean: lokalerako proponidutako banaketaren krokisa eta 3. artikuluan adierazitako erispideak betetan dirala egiaztatzen dauan txostena.

3. Lokalak etxebizitza ipinteko eskatzen diran baldintzak betetan dauzan ala ez ikusita, baimen hori emotea ala ez emotea erabagiko dau Udalak. Baimena emon ezker, jarduera horren ganeko urigintzako kargen zenbatekoa be adierazoko da akordio berean .

4. Erabilera aldaketea interesdunak eta Udalak sinatuko daben hitzarmenaren bidez gauzatuko da. Berton, jarduera horren ganeko urigintzako kargen zenbatekoa azalduko da.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menos de 1 metro cuadrados. La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patio de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0.30 metros cuadrados, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad: Ventilación» o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 metros cúbicos por hora.

#### 7. NORMATIVA DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA:

En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, NBEs, Anexo IV –sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado– del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado).

#### 2. Usos circundantes:

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

#### 3. Acceso al local:

Por último, los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar preferentemente con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio. Excepcionalmente desde la vía pública, en este último caso siempre que se considere adecuado a criterio de los técnicos municipales.

#### 4. Locales en sótano o semisótano:

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originariamente presenten una configuración de sótano, y aquellos que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50 % de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso.

A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Todo lo anterior será valorado por los servicios Técnicos municipales mediante informe técnico que se emitirá en cada caso.

#### Artículo 4.— Procedimiento para el cambio de uso

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local.

2. Se presentará en el Ayuntamiento, adjunto a la solicitud, un croquis de la distribución propuesta para el local acompañado de una memoria justificativa del cumplimiento de los criterios expuestos en el artículo 3.

3. 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 correspondientes a dicha actuación.

4. El cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas correspondientes a dicha actuación.

5. Aurreko guztia generakoen eskubideei kalterik eragin barik egingo da, eta esku hartzearen ondorioz jaubetza horizontalean titulu aldatu ahal izango da.

6. Erabilera aldatzeko eskubidea hitzarmena sinatzen dan uanean eskuratuko da. Edozelan be, etxebizitza egokitzeko obretako lizentzia eskuratzeko, jagokon proiektu teknikoa aurkeztu beharko dau interesdunak. Hitzarmena sinatu eta handik urtebeteko epean, obrak amaituta egon beharko dira, lehenengoz okupetako lizentzia eskuratuta egon beharko da, eta nonor bizi beharko da etxebizitzan. Aurreko hori bete ezean, erabilera aldatzeko hartutako eskubidea galduko du interesdunak, eta zigor moduan, urigintzako kargen truke ordaindutako zenbatekoaren % 50 bakarrik bueltatuko jako.

7. Etxebizitza lehenengoz okupetako lizentzia emondakoan eta etxebizitzan benetan nonor bizi dala (hitzarmena sinatu dan egunetik urtebete igaro baino lehen) egiaztatutakoan egingo dira erabilera aldatzeko gauzatzeko behin betiko ziurtagiriak.

### 5. artikulua.— *Urigintzako kargak*

Lokalaren erabilera etxebizitzara aldatzearen ondorioz espazio horren balioa gehitzen bada, erabilera bi horreen lurzoruaren balio eragingarriaren arabera, Udalari egokituko jako gehitze horren balioaren % 10, indarrean dagoan urigintzako legerian xedatutakoaren arabera. Lagapen hori dirutan gauzatu da, kasurik kasu kalkulauko da, eta interesdunagaz sinatuko dan hitzarmenean azalduko da.

Halaber, etxebizitza kopurua handitzeak berdegune eta espazio libreerako lurzoru gehitzea eskatzen dauanez, etxebizitza bakotzeko 18 metro karratu inguruko proportzinoan, zenbateko zehatz bat ordainduko da urigintzako karga lez, kopuru Udalak lurzoru hori erosi daian.

Espazio libre edo berdegunearen metro karratu bakotxaren balioa 60 eurotan finkatu da, eta urtero eguneratuko da Kontsumoko Prezioen Indizeak (KPI) daukazan aldaketan arabera.

Ezin izango da erabilera aldatzeko baimenik emon, jarduerari jagokozan urigintzako kargak ordaintzen ez badira.

### 6. artikulua.— *Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa*

Udalak erregistro bat sortuko dau, erabilera aldatzeko baimendu dauzan lokal guztiak inskribidutako.

### 7. artikulua.— *Ziurtagiriak emotea*

Halaber, egindako aldaketak egiaztatzeko interesdunek eskatzen dabezan ziurtagiri guztiak emongo dauz.

### 8. artikulua.— *Katastroari jakinarazotea*

Jatorriz lokalerako zan espazio baten etxebizitza erabilerarako baimena emon ostean, Udalak Bizkaiko Foru Aldundiko Hiri Katastroari jakinarazoko deutso gorabehera hori, jagokozan eraginak euki daizan.

### 9. artikulua.— *Ordenantzaren aplikazioa etetea*

Ordenantza honen aplikazioa eten egingo da, indarrean sartu eta handik lau urteko epea igaro ostean eta, edozelan be, Udalak hogeta bosgarren erabilera aldatzea baimentzen dauanean. Orduan, etxebizitzaren gaiagaz lotutako gorabeherak aztertuko dau udalak eta, lokalen erabilera aldateten esperientzia balorau ostean, Ordenantzaren aplikazioagaz segidutea ala ez segidutea erabagiko dau.

### 10. artikulua.— *Ordenantzaren aplikazioa*

Ordenantza hau argitaratu eta biharamonean sartuko da indarrean.

Larrabetzun, 2014ko martiaren 6an.—Alkate andrea, M.<sup>a</sup> Asunción Gaztelu Onaindia

(II-1606)

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

6. 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. La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar de la firma del convenio. En caso de incumplimiento de los 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.

7. Las certificaciones definitivas de la materialización del cambio de uso serán expedidas una vez sea concedida la licencia de primera ocupación de la vivienda y comprobada que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso de un año desde la firma del convenio).

### Artículo 5.— *Cargas urbanísticas*

En los supuestos en que el cambio de uso de local a vivienda suponga un incremento del valor de dicho espacio, de conformidad a los valores residuales del suelo de los respectivos usos, al Ayuntamiento corresponderá, según lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, el 10% del valor de dicho incremento. Esta cesión se materializará monetariamente, será calculada caso por caso, y reflejada en el convenio que se suscriba al efecto con el interesado.

Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción aproximada de 18 metros cuadrados por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada metro cuadrado de espacio libre-zona verde se fija en la cantidad de 60 euros y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

### Artículo 6.— *Registro de locales convertidos a vivienda*

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

### Artículo 7.— *Emisión de certificaciones*

Así mismo, emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

### Artículo 8.— *Comunicación al catastro*

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un espacio destinado originariamente a local, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Bizkaia a los efectos oportunos.

### Artículo 9.— *Suspensión de la aplicación de la ordenanza*

La aplicación de la presente ordenanza quedará suspendida una vez transcurrido el plazo de cuatro años a partir de su entrada en vigor, y en todo caso, cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de cambio de uso número veinticinco. En este momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con el tema de la vivienda, y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá la continuación o no con la aplicación de la Ordenanza.

### Artículo 10.— *Aplicación de la Ordenanza*

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación.

En Larrabetzu, a 6 de marzo de 2014.—La Alcaldesa María Asunción Gaztelu Onaindia

(II-1606)