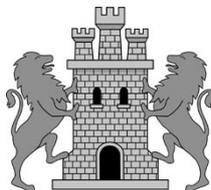


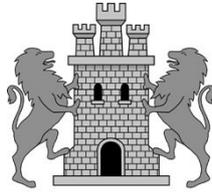
**DEBAko UDALA**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDAS, GARAJES Y TERCIARIO EN PLANTAS BAJA,  
ENTREPLANTAS Y SOTANOS  
DEBA**



## DEBAko UDALA

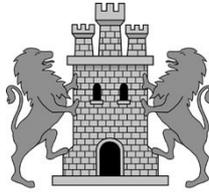
<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b> .....	3
<b>TÍTULO PRIMERO</b> .....	5
<b>CAPÍTULO PRIMERO</b> .....	6
<b>Artículo 1.</b> -Objeto de la Ordenanza.....	6
<b>Artículo 2.</b> -Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos, así como de sus propuestas.....	6
<b>CAPÍTULO SEGUNDO</b> .....	6
<b>Artículo 3.</b> -Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda i terciario en las plantas de edificio.....	6
<b>Artículo 4.</b> -Restricciones a la implantación del uso de vivienda objeto de esta Ordenanza.....	7
<b>CAPÍTULO TERCERO</b> .....	8
<b>Artículo 5.</b> -Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en otras plantas de edificación. Condiciones generales de autorización de dicho uso.....	8
<b>CAPÍTULO CUARTO</b> .....	8
<b>Artículo 6.</b> -Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes. Condiciones generales de autorización.....	8
<b>TÍTULO SEGUNDO</b> .....	9
<b>Artículo 7.</b> -Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza.....	9
<b>Artículo 8.</b> -Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas de edificación mencionadas en el artículo 5.....	15
<b>Artículo 9.</b> -Condiciones técnicas de autorización de las actuaciones de división de viviendas preexistentes.....	15
<b>TÍTULO TERCERO</b> .....	15
<b>Artículo 10.</b> -Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.....	15
<b>Artículo 11.</b> -Deberes de los propietarios y/o titulares afectados.....	16
<b>TÍTULO CUARTO</b> .....	18
<b>Artículo 12.</b> -Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.....	18
<b>Artículo 13.</b> -Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.....	23
<b>DISPOSICIÓN FINAL</b> .....	24
<b>ANEXO</b> .....	25



**DEBAko UDALA**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDAS, GARAJES Y TERCARIO EN PLANTAS BAJA,  
ENTREPLANTAS Y SÓTANOS. DEBA**

**DOCUMENTO 1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**



## DEBAko UDALA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los poderes públicos tienen la obligación de llevar a cabo en la medida de lo posible, las acciones necesarias para garantizar a los ciudadanos las condiciones de efectividad del estándar de calidad de vida que corresponde a la sociedad vasca actual.

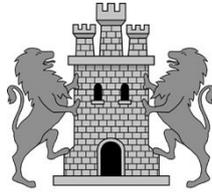
Bien es cierto que una de las causas de la limitación de la posibilidad de acceso de vivienda se encuentra en el precio de la misma. Por otra parte, teniendo en cuenta que el suelo es un bien limitado, es preciso racionalizar al máximo la ordenación del suelo, al objeto de dar una solución al problema de acceso a la vivienda para determinados sectores de la sociedad.

Así mismo, nos encontramos con que en el patrimonio edificado de Deba, en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante parque de locales comerciales que por encontrarse en ubicaciones no adecuada al destino comercial, se hallan vacíos u con una clara tendencia a continuar en la misma situación y que además provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

Últimamente se han recibido iniciativas en el Ayuntamiento para habilitar como viviendas locales comerciales. Dichas iniciativas plantean al Ayuntamiento la necesidad de normativizar la intervención en el suelo. Atendiendo a las razones comentadas se ha considerado que dicha vía de cambio de uso de local a vivienda o uso terciario puede generar un aumento de número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría además salida a esos locales inutilizados que por su parte ocupan espacio dentro de las edificaciones existentes.

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por 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, y autorizadas o no, motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

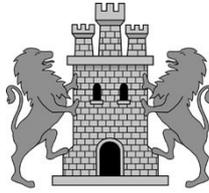
Dicho cambio de uso puede llevar apareja un incremento de valor del habitáculo. En estos casos, de conformidad a lo dispuesto por la legislación urbanística en vigor, al Ayuntamiento corresponderá participar en la plusvalía generada que a tal efecto se suscribirán individualizadamente con cada interesado



**DEBAko UDALA**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDAS, GARAJES Y TERCARIO EN PLANTAS BAJA,  
ENTREPLANTAS Y SÓTANOS. DEBA**

**DOCUMENTO 2. ORDENANZAS**



## DEBAko UDALA

### TÍTULO PRIMERO

#### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

##### **Artículo 1.-**Objeto de la Ordenanza.

La determinación, en desarrollo Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba, aprobado por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 16 de octubre de 2007, de las condiciones de intervención en las materias que se exponen a continuación constituye el objeto de esta Ordenanza. Esas materias son, en concreto, las siguientes:

A.-La implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en los siguientes artículos 3 y 5.

B.-La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes en las parcelas y edificaciones a las que se hace referencia, entre otros, en el siguiente artículo 6.

C.-La implantación de uso de garaje y terciario en diferentes locales y/o plantas de edificación

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

1.- Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

Documento 1. "Exposición de motivos".

Documento 2. "Ordenanzas".

Documento 3. "Planos".

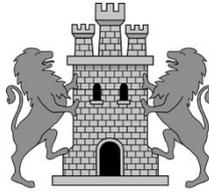
2.-El documento 1. "Exposición de motivos" y sus propuestas tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

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

4.- El documento 3. Planos y sus propuestas tienen carácter informativo, en lo referente a las previsiones referidas a la delimitación de esa clase de suelo, y normativo, en lo relacionado con la identificación dentro del citado suelo urbano de las partes incluidas y excluidas del ámbito de afección de esta Ordenanza.

#### CAPÍTULO SEGUNDO CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA Y Terciario EN PLANTAS DE EDIFICIO.

##### **Artículo 3.-**Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda i terciario en las plantas de edificio.



## DEBAko UDALA

1.- Las previsiones contenidas en esta Ordenanza en la referida materia son de aplicación en los locales y/o plantas de edificación a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este artículo.

2.- Los citados locales y/o plantas de edificación han de estar emplazados en edificaciones que cumplan la totalidad de las condiciones que se indican a continuación:

A.- Han de estar ubicadas en terrenos clasificados como suelo urbano para los que el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deba define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento, siempre que sus previsiones sean compatibles con las de esta Ordenanza.

B.- A los efectos de su calificación urbanística pormenorizada, dichas parcelas han de estar consideradas como parcelas residenciales en el planeamiento urbanístico mencionado en el anterior apartado A.

C.- Las referidas edificaciones, además de estar ubicadas en las mencionadas parcelas residenciales, han de reunir, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Estar destinadas directa y preferentemente a usos residenciales, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de otros usos en las mismas.

Se considerarán como edificaciones destinadas preferentemente a usos residenciales las que tengan ese destino en todas o la mayor parte de las plantas altas de las mismas.

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

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 dicho planeamiento, siempre que el planeamiento vigente vincule su eliminación a la sustitución y/o reforma integral de la edificación. En tanto no se proceda a la ejecución de ese tipo de actuaciones, las previsiones reguladas en este Capítulo serán de aplicación en las plantas de esas edificaciones afectadas por aquellas.

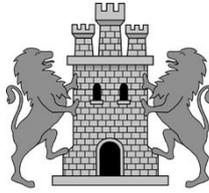
3.- A su vez, los mencionados locales y/o plantas de edificación, además de estar ubicados en las citadas parcelas y edificaciones:

A.- Han de estar consolidados por el planeamiento vigente, sin resultar afectados.

B.- Han de reunir las condiciones necesarias para su consideración bien como entresuelo bien como planta baja, considerando como baja la planta que se encuentre por encima o debajo de la rasante en más o menos de 1,20 m por encima o debajo de la misma.

C.- Han de contar con las condiciones y características materiales adecuadas para cumplir los requisitos técnicos de accesibilidad, habitabilidad, dimensionamiento, programa, etc. establecidos en las disposiciones de aplicación, incluidos el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza, para su destino a vivienda.

**Artículo 4.-** Restricciones a la implantación del uso de vivienda objeto de esta Ordenanza.



## DEBAko UDALA

1.-Prohibición del uso de vivienda en las plantas baja y de entresuelo que no cumplan las condiciones generales establecidas para la autorización de dicho uso.

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas de entresuelo y baja, o partes de las mismas, objeto de esta Ordenanza, que no cumplan, entre otras, las condiciones reguladas en el Título Segundo de este documento.

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

No se autoriza la implantación del uso de vivienda en plantas de edificación que estén o deban estar destinadas a uso de aparcamiento.

Se entenderá que están en esa situación las plantas de edificación que en atención a previsiones y decisiones expresas resultantes del planeamiento urbanístico están o deban estar destinadas a dicho uso.

### CAPÍTULO TERCERO

#### CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN OTRAS PLANTAS DE EDIFICACIÓN.

**Artículo 5.-**Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización del uso de vivienda en otras plantas de edificación. Condiciones generales de autorización de dicho uso.

1.-El ámbito afectado por las previsiones contenidas en este Capítulo se corresponde con plantas de edificación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

A.-Ha de tratarse de plantas de edificación diferentes de las mencionadas en el anterior artículo 3, emplazadas sobre rasante en parcelas y edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en ese mismo artículo.

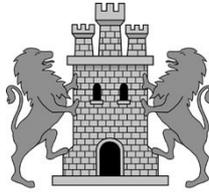
B.-La implantación del uso de vivienda en las mismas ha de ser acorde con el régimen urbanístico establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pero no así con el establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Planeamiento, en cuyo contexto debían estar destinadas a usos diferentes del residencial.

C.-Han de estar destinadas a usos diferentes del residencial en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.-Las condiciones de autorización del uso de vivienda en dichas plantas serán las establecidas con carácter general, en las disposiciones de aplicación en la materia, para la implantación del mismo en ese tipo de plantas.

### CAPÍTULO CUARTO

#### CONDICIONES GENERALES DE AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES DE DIVISIÓN DE VIVIENDAS PREEXISTENTES.



## DEBAko UDALA

**Artículo 6.-**Ámbito de aplicación de la Ordenanza en materia de autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes. Condiciones generales de autorización.

1.-El ámbito afectado por las propuestas de división de viviendas preexistentes planteadas en esta Ordenanza está conformado por las edificaciones y/o partes de las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:

A.-Han de estar ubicadas en parcelas y/o edificaciones situadas en terrenos expresamente clasificados como suelo urbano para los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento define el correspondiente régimen de calificación pormenorizada, bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento de esa naturaleza promovido con anterioridad.

B.-Dichas edificaciones, así como las correspondientes plantas de las mismas afectadas por las propuestas de división de viviendas, han de estar consolidadas, al tiempo que destinadas a usos residenciales, en el planeamiento urbanístico vigente.

C.-Las viviendas afectadas han de estar consolidadas por el planeamiento vigente, y ser susceptibles de acoger un número mayor de viviendas que el preexistente, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico de aplicación a los efectos de la regulación bien del tamaño promedio de la vivienda, bien del número de viviendas autorizado.

2.-El número máximo de viviendas autorizable en cada caso será el resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico de aplicación.

3.-La totalidad de las viviendas resultantes han de cumplir los requisitos materiales y técnicos establecidos en el Título Segundo de esta Ordenanza.

## TÍTULO SEGUNDO.

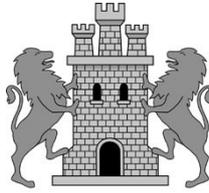
### CONDICIONES TÉCNICAS DE AUTORIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.

**Artículo 7.-**Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza.

1.- Criterios generales.

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

2.- Tamaño mínimo de la vivienda.



## DEBAko UDALA

El tamaño mínimo de la vivienda no será en ningún caso inferior a lo especificado en el artículo 73 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### 3.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas autorizable en el contexto de las actuaciones objeto de esta Ordenanza será el resultante de las que posibilite la superficie disponible y la aplicación de las condiciones técnicas de autorización del uso de vivienda.

### 4.- Acceso a la vivienda.

A.-El acceso a la vivienda deberá adecuarse, siempre que no suponga desproporción de los medios o fondos a utilizar, a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

B.-El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en los referidos locales y/o plantas de edificación se efectuará, en principio y con carácter general, desde los elementos comunes (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.

Se autoriza la habilitación, con ese fin, de nuevos elementos o núcleos comunes de acceso.

Alternativamente y siempre que en el correspondiente proyecto técnico se justifique la inviabilidad y/o la no idoneidad de la solución anterior, desde el interior de la parcela privada, en el caso de disponerse de espacio privado no edificado sobre rasante y no sujeto a servidumbre de uso público, apto para ese fin.

Esta última modalidad de acceso desde la parcela privada podrá incidir bien en la parcela vinculada a la edificación y/o local afectados en cada caso por la actuación planteada, bien en otra u otras parcelas colindantes, asimismo privadas, ajenas a esa edificación o local.

A su vez, las razones justificativas de la referida inviabilidad y/o no idoneidad de la solución general anterior podrán ser técnicas, jurídicas, económicas, etc.

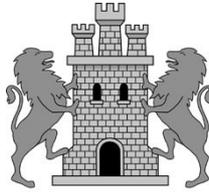
Se evitará en lo posible el acceso directo a la o las citadas viviendas tanto desde el espacio público como desde espacios privados sujetos a servidumbre de uso público. En estos casos se justificará técnicamente la inviabilidad y/o no idoneidad de otra solución.

C.-La autorización municipal para la implantación de viviendas en las plantas bajas y de entresuelo afectadas por esta Ordenanza se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

### 5.- Condiciones generales de privacidad y seguridad.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación se ha de adecuar a los siguientes criterios:

a) No se considerarán y/o autorizarán soluciones de retranqueo de la nueva vivienda proyectada en ninguna de sus fachadas, respecto de la alineación real del edificio existente en el que esté emplazado el local y/o planta de edificación afectado.



## DEBAko UDALA

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

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

c) Con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura superior a 1,40 metros, medida desde el interior de la vivienda, y, más en concreto, del suelo acabado de la misma.

d) Se consolidan las viviendas existentes implantadas en su momento de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente y previa obtención de la preceptiva licencia municipal, aún cuando no cumplan algunas de las condiciones anteriores.

### 6.- Condiciones de habitabilidad.

#### A.- Programa mínimo.

El programa mínimo de la vivienda es señalado en el apartado 2.b del artículo 73 de las Normas Urbanísticas.

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

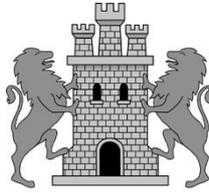
Toda vivienda habrá de disponer, al menos, de dos piezas diferenciadas destinadas a la estancia prolongada de personas con huecos a fachada o patios de manzana. Esos espacios serán como mínimo los destinados a estar en sus diferentes versiones admitidas y dormitorio principal.

#### B.- Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas serán las especificadas en el apartado 3.a del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas, incorporando la pieza denominada estar-cocina-comedor cuya superficie mínima será de 20,00 m<sup>2</sup>(u) reuniendo las condiciones necesarias para la inscripción de un círculo no inferior a 3,00 m de diámetro.

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

#### C.- Anchura mínima de determinados espacios:



## DEBAko UDALA

Sin perjuicio de la debida y complementaria consideración de las previsiones establecidas en las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio, la anchura libre mínima de los espacios será la establecida en el apartado 3.b del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas.

D.-Altura libre mínima:

\* En fachada.

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

\* En el interior de la vivienda.

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

Tal y como se señala en el apartado 3.c del artículo 73 de las Normas Urbanísticas, en su referencia a alturas mínimas, se podrán admitir ligeras modificaciones de las dimensiones siempre que justificadamente supongan mejoras arquitectónicas, debiendo ser autorizadas expresamente.

E.-Condiciones para la ejecución de altillos:

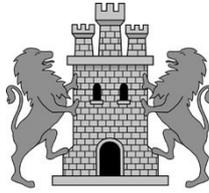
Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes sean de 2,50 m para todos los usos de la parte inferior, y para los usos de Cocina / Estar / Comedor / Dormitorio en la parte superior, pudiendo ser de 2,25 m para otros usos en esta última parte.

Ese altillo podrá desarrollarse como máximo en 2/3 de la superficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, tres (3) metros; dicho altillo podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación. En caso de contar con altillo, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar, sin barreras arquitectónicas, el estar-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical.

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

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

Complementariamente y en todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse,



## **DEBAko UDALA**

exclusivamente, desde el interior de ésta, sin que se autoricen otro tipo de conexiones y/o accesos desde el altillo a otras partes de la edificación diversas de la citada vivienda.

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

### **F.- Condiciones de iluminación y ventilación:**

Como norma general serán las establecidas en el apartado 4 del artículo 73 de las vigentes Normas Urbanísticas.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de, como mínimo, 0,40 m<sup>2</sup>. Estos podrán ser sustituidos por alguno de los sistemas de ventilación establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación, pudiendo preverse su extracción a fachada de edificación.

La cocina dispondrá de los sistemas establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación. La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará a cubierta. Podrá sustituirse este conducto por el uso de filtros de carbono o sistema similar homologado en la campana de extracción de la cocina, que requerirá un adecuado mantenimiento según indicaciones de las casas suministradoras.

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

Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

Los dormitorios serán asimismo recintos independientes, salvo en el supuesto de previsión de un solo dormitorio, en el que se autoriza la habilitación conjunta del mismo con el estar.

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.

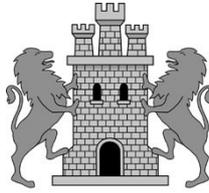
El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde estos.

En los casos en los que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los contadores deberán situarse junto a los ya existentes. En el caso de accesos independientes no podrán sobresalir del plano de la fachada y se mimetizarán en lo posible con la misma.

### **H.- Los tendederos.**

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, con unas dimensiones mínimas de 1,50 x 0,85 m. Serán diseñados de forma que se garantice una total protección visual de los mismos.

Para el supuesto de que esto no fuese posible será obligatorio contar con un local destinado a tendedero diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o



## **DEBAko UDALA**

patio de manzana, o un espacio interior dotado de ventilación forzada y/o de secadora de ropa por condensación.

### **7.- Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización.**

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

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

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

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

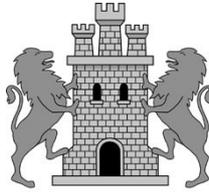
La fachada de los locales y/o plantas de edificación afectados por las actuaciones reguladas en esta Ordenanza deberán ser tratados en las condiciones arquitectónicas y compositivas adecuadas para garantizar su armonización con la fachada completa de la edificación, sin que este extremo implique necesariamente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

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

El proyecto que se aporte deberá reflejar y acreditar gráficamente, para todas y cada una de la totalidad de las fachadas de la edificación afectada, la justificación del cumplimiento de esas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, con el fin de justificar la composición proyectada y los materiales propuestos. Dicha justificación ha de extenderse en todos los casos al conjunto de la planta o plantas de edificación en las que esté emplazado el local afectado, incluidos aquellos en los que éste no se corresponda con la totalidad de aquellas.

### **9.-Consolidación de viviendas preexistentes en los citados locales y/o plantas de edificación.**

Las viviendas existentes en los referidos locales y/o plantas de edificación con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas, habilitadas de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente en el momento de su construcción y consolidadas por el referido Plan, se



## DEBAko UDALA

convalidan en sus actuales condiciones, aún cuando no cumplan alguno o algunos de los requisitos establecidos en estas Ordenanzas.

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

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen bien al régimen de protección oficial, bien al de las viviendas tasadas municipales, se deberán cumplir las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas.

Además, las previsiones reguladoras de esas materias establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria en las citadas viviendas, en la medida en que resulten compatibles con las anteriores.

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

**Artículo 8.-**Condiciones técnicas de autorización e implantación del uso de vivienda en las plantas de edificación mencionadas en el artículo 5.

La autorización del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación mencionados en el artículo 5 se condiciona al cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos con carácter general, en las disposiciones de aplicación en la materia, para la implantación del mismo en ese tipo de plantas.

**Artículo 9.-**Condiciones técnicas de autorización de las actuaciones de división de viviendas preexistentes.

La autorización de actuaciones de división de viviendas preexistentes se condiciona al cumplimiento, por parte de la totalidad de las viviendas resultantes de las mismas, de:

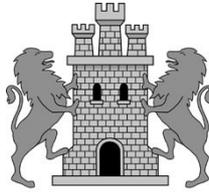
\* Las condiciones técnicas establecidas en el anterior artículo 7, en el supuesto de que las viviendas afectadas estén emplazadas en planta baja o de entresuelo.

\* Las condiciones técnicas establecidas con carácter general en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las Ordenanzas municipales, siempre que las referidas actuaciones incidan en plantas de edificación diversas de la planta baja y de entresuelo.

### **TÍTULO TERCERO.**

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

**Artículo 10.-**Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes.



## DEBAko UDALA

1.-Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen jurídico de vivienda tasada municipal.

2.-Se exceptúan del anterior Régimen General, las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas ubicados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (viviendas de protección oficial, viviendas tasadas municipales) en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza; siempre que los mismos hubiesen sido calificados y transmitidos conforme a la misma calificación.

Las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales y/o plantas de edificios de Protección Oficial que no estando calificadas como tales hubieran sido transmitidas como libres se adscribirán y transmitirán conforme al Régimen de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General de Promoción Privada.

3.-La solicitud de autorización del uso de vivienda, así como la de realización de las obras que resulten necesarias con ese fin, siempre que éstas sean necesarias, deberá ser planteada y/o estar autorizada por el propietario del local afectado en cada caso. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.

4.-La persona promotora de la transformación del local, ya sea el propietario o la persona a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

**Artículo 11.-Deberes de los propietarios y/o titulares afectados.**

1.-Criterios generales.

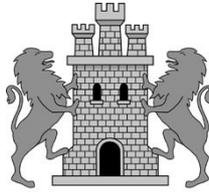
Los terrenos de la parcela afectada en cada caso, vinculados a los locales y/o plantas de edificación objeto de esta Ordenanza deben reunir las condiciones necesarias para su categorización bien como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, bien como suelo urbano consolidado.

2.-Los coeficientes de ponderación de usos.

A.-A los efectos de la justificación de la existencia del referido incremento de edificabilidad ponderada, y de la consiguiente categorización de los terrenos se estará, entre otros extremos, 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, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en esta Ordenanza.

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, 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.



## DEBAko UDALA

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 categorización como suelo urbano no consolidado 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.

b) Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, debidamente urbanizados, y/o abono del valor económico de los mismos, de conformidad con los criterios establecidos en el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (artículos 3, etc.), promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

c) 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.

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

El cumplimiento de este deber se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

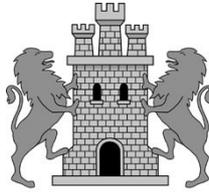
a) Los parámetros de determinación del indicado deber serán los establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (apartados 1 y 2 del artículo 78), y/o, en su caso, los que puedan fijarse en la materia en futuras disposiciones legales promovidas a modo de desarrollo y/o sustitución de esa Ley.

b) La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin se condiciona, entre otros extremos, a la previa evaluación por parte de dicha entidad de la idoneidad de los terrenos propuestos para su destino a 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, entre otras, a las condiciones siguientes:

\* Dicho valor económico será, como máximo, equivalente al 2,5% del valor de repercusión del suelo en la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general.

\* La cantidad resultante en cada caso será abonada de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 12 (apartado 4) de este documento.



## DEBAko UDALA

C.-Deber de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales y/o abono del valor económico de los mismos:

Su cumplimiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente (Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.), así como en el siguiente artículo 12.

Siempre que esa cesión no pueda ser cumplida materialmente, se procederá al abono al Ayuntamiento del valor económico de los terrenos destinados al citado fin, que se considerará equivalente, como máximo, al 5% del valor de repercusión del suelo en la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general.

Complementariamente y en todo caso, la obligación asociada al cumplimiento del estándar establecido en la legislación urbanística vigente deberá ser cumplida materialmente, de conformidad con los criterios que determine el Ayuntamiento.

D.-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 del cumplimiento 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.

E.-En todo caso, la suma del importe económico de los deberes expuestos en los anteriores apartados B, C y D no podrá ser superior al que resulte de considerar la participación de la comunidad para un incremento de la edificabilidad ponderada del 30% del coeficiente de ponderación de la vivienda libre del ámbito de referencia en cada supuesto.

F.-El cumplimiento de estos deberes tendrá carácter definitivo, no siendo recuperables en el caso de reversión del uso a su estado original.

### **TÍTULO CUARTO.**

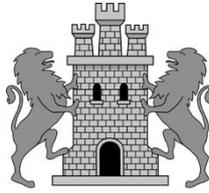
CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.

**Artículo 12.-**Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.

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

A.-En todo caso, la implantación del uso de vivienda en los locales y/o plantas de edificación afectados por esta Ordenanza, así como la división de viviendas preexistentes, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal bien de autorización del uso de vivienda, bien de división de vivienda preexistente.

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



## DEBAko UDALA

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

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

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

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

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

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

Dichas autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que el local o locales afectados cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en los artículos 7, 8 y 9.

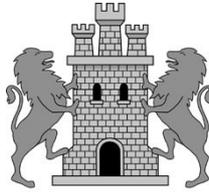
C.-En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (uso y obras), el proyecto a presentar con ese fin ante el Ayuntamiento se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y contará con el correspondiente visado.

En concreto, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:

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

En ese contexto, con ocasión de la justificación del conjunto de las condiciones técnicas a las que se hace referencia en los artículos 7, 8 y 9, deberá, entre otros extremos:

\* Acreditarse 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.



## DEBAko UDALA

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

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el artículo 11, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.

b) Planos de:

\* Emplazamiento del local y/o planta de edificación afectado en cada caso, en su estado actual (planta, alzado y sección), con la consiguiente y precisa exposición de su situación con referencia a los espacios circundantes, e indicación del carácter público o privado de estos espacios. Esos planos deberán ser elaborados a la escala adecuada para la correcta lectura y comprensión de las previsiones a incluir en él.

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

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

\* Planta de 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 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.

c) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.

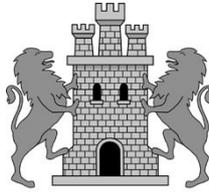
d) Conformidad del propietario del local y/o planta de edificación afectado con la solicitud planteada, en el supuesto de que ésta no haya sido propuesta por aquél.

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

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

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

Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el artículo 11, con la consiguiente y precisa exposición de los criterios propuestos a los efectos del cumplimiento de los deberes regulados en él.



## **DEBAko UDALA**

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

c) Planos en los que se refleje el estado actual en lo referente a las redes de servicios y a su acometida a las redes generales.

d) Fotografías del estado actual del interior del local afectado, así como de las fachadas de la edificación.

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

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

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

E.-La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de los deberes expuestos en el artículo 18 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

### **2.- Calificación de la vivienda.**

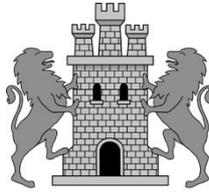
Siempre que la misma deba vincularse a algún régimen de protección pública, la vivienda proyectada deberá ser objeto de las correspondientes calificación provisional y definitiva, de conformidad con las disposiciones vigentes.

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

\* A la obtención de la correspondiente licencia de primera utilización, siempre que ésta resulte necesaria.

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

### **3.- Licencia de primera utilización.**



## DEBAko UDALA

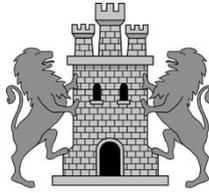
A.-Siempre que la habilitación del uso de vivienda requiera la realización de obras, una vez finalizadas éstas deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes.

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

- \* La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a ese respecto.
- \* La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía eléctrica; gas; etc.).
- \* El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones y deberes determinados, de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza, con ocasión de la concesión de dicha licencia de obras.

B.-La documentación a presentar a los efectos de la solicitud de la citada licencia municipal de primera utilización se ajustará a los criterios establecidos a ese respecto en el apartado 13 del artículo 34 de las Normas Urbanísticas que le fuesen de aplicación, debiendo incluir:

- \* Certificado, visado, de fin de obra, dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras, así como, en su caso, de las modificaciones planteadas durante su ejecución.
- \* En el supuesto de haberse efectuado modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal de obras, planos visados -de planta, alzados y secciones-en los que se reflejen las obras efectivamente ejecutadas, complementados con los restantes documentos que resulten necesarios para dar cuenta de dichas modificaciones.
- \* Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.
- \* Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, referido a la liquidación final de las mismas, con la consiguiente y expresa indicación de su coste efectivo.
- \* Certificado visado emitido por el Director de las obras ejecutadas, acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios (normativa DB-SI y SU, o la que en su caso se promueva en sustitución de la misma).
- \* Copia de la documentación (instancia U-4 o la que, en su caso la sustituya) acreditativa de que la nueva vivienda ha sido dada de alta en el padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles, gestionado por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dicho documento reflejará, entre otros extremos, la superficie real de la citada vivienda, de conformidad con la previsión establecida a ese respecto bien en la licencia concedida, bien en el proyecto autorizado.
- \* Se hará constar en escritura:
  - La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, siempre que la concesión de la licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras hubiese sido condicionada a ese respecto.
  - El carácter indivisible de las viviendas resultantes que cuenten con un tamaño promedio superior al establecido en el planeamiento urbanístico vigente, sin que puedan ser computadas, junto con otras, a los efectos de nuevas divisiones.
- \* Acreditación del cumplimiento de la totalidad de los deberes establecidos con ocasión de la concesión de la referida licencia de autorización del uso de vivienda y de ejecución de las correspondientes obras.
- \* Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones establecidas, en su caso, en el marco de la o las correspondientes licencias de uso y obras.



## DEBAko UDALA

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

4.-Formalización de la cesión de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales y/o abono del valor económico de los mismos, con aporte de documento descriptivo y justificativo y expresión del cálculo, de cumplimiento del artículo 11 de la presente Ordenanza.

A.-La cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a ese fin deberá ser formalizada simultáneamente a la concesión bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado "1.C" de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado "1.D" de este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria), 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:

a) Con carácter general:

\* Previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (en el supuesto al que se hace referencia en el anterior apartado "1.C" de este mismo artículo), o a la última de las licencias referidas a dichas cuestiones, siempre que las mismas se planteen de forma diferenciada.

\* Previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia de autorización del uso de vivienda (en el supuesto al que se hace referencia en el anterior apartado "1.D" de este mismo artículo).

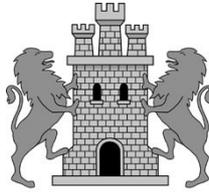
b) Con carácter excepcional, previamente a la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización, siempre que ésta resulte necesaria, y, complementariamente, razones debidamente justificadas aconsejen la realización del citado abono en ese momento.

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

Siempre que deba procederse a ello, la cesión de esos terrenos y/o el abono del valor económico de los mismos se formalizará de conformidad con los mismos criterios expuestos en el anterior apartado 4.

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, en su caso, ascienda el valor económico de dicha edificabilidad será abonada previa o simultáneamente a la concesión por el Ayuntamiento bien de la correspondiente licencia municipal unitaria de autorización del uso de vivienda y de las obras proyectadas (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado "1.C" de este mismo artículo), bien de la licencia de autorización del uso de vivienda (de acuerdo con lo expuesto en el anterior apartado "1.D" de



## **DEBAko UDALA**

este mismo artículo), y, como máximo, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización (siempre que ésta resulte necesaria).

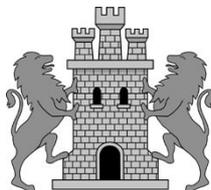
**Artículo 13.**-Notificación a la Oficina de Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

### **DISPOSICIÓN FINAL**

#### **Única.**

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días tras su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa conforme a las disposiciones de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.



## DEBAko UDALA

### ANEXO

#### Uso de vivienda

#### **(Plantas bajas)**

Calbeton Zumardia	2, 3, 4 y 5
Itsasbegi kalea	1, 3, 6 y 8
Astillero kalea	1 (trasera)
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C
Agirretxe Plaza	1, 2, 3 y 4
Itziar Bidea	21, 9, 2, 4, 6 y 8
Agirretxe kalea	2 y 4
Osio kalea	12
Agirretxe kalea	13, 15, 17 eta 19
Amillaga kalea	2 y 4
Ifar kalea	números impares

#### Uso terciario

#### **(Plantas bajas)**

Calbeton Zumardia	2, 3, 4 y 5
Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 2 y 4
San Josepe kalea	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 y 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C
Itziar Bidea	7, 9, 2, 4, 6 y 8
Amillaga kalea	4

#### Uso de garaje

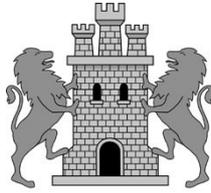
#### **(Plantas bajas)**

Agirretxe kalea	9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 2 y 4
Itziar Bidea	7 y 9
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5
Astillero kalea	13, 15, 17, 19 y 21
Osio kalea	1, 3, 7A, 7B y 7C

#### Uso de vivienda

#### **(entreplantas)**

Itsasbegi kalea	6 y 8
San Josepe	1, 2, 3, 4 y 5



## DEBAko UDALA

Astillero kalea 13, 15, 17, 19 y 21  
Osio kalea 1, 3, 7A, 7B y 7C

**Uso terciario** (entreplantas)  
San Josepe 1, 2, 3, 4 y 5  
Astillero kalea 13, 15, 17 y 19

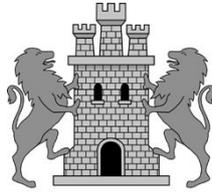
**Uso de garaje** (entreplantas)  
San Josepe 1, 2, 3, 4 y 5  
Astillero kalea 13, 15, 17 y 19

**Uso de vivienda** (sótanos -1)  
Itsasbegi 1 y 3  
Itziar Bidea 2, 4, 6 y 8

**Uso terciario** (sótanos -2)  
Itziar Bidea 2, 4, 6 y 8

**Uso de garaje** (sótanos -2)  
Itziar Bidea 2, 4, 6 y 8

**Uso de vivienda** (sótanos -2)  
Itziar Bidea 2, 4, 6 y 8



**DEBAko UDALA**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDAS, GARAJES Y TERCARIO EN PLANTAS BAJA,  
ENTREPLANTAS Y SÓTANOS. DEBA**

**DOCUMENTO 3. PLANOS**