

BEASAINGO UDALA

Iragarkia

Apirilaren 2ko Erregimen Lokaleko Oinarrien 7/1985 Lege Erregulatzaileko 70.2 artikuluan, azaroaren 28ko 2568/1986 Erret Dekretu bidez onetsitako Entitate Lokalen Antolamendu, Funtzionamendu eta Erregímen Jurídico Erregelamenduko 196.2 artikuluan eta 1955eko ekainaren 17ko Dekretu bidez onetsitako Korporazio Lokalen Zerbitzu Erregelamenduko 7.2 artikuluan arabera, «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantzaren errebisioa» testu osoa argitaratzen da. 2019ko urriaren 31n Udalbatza Osoak hasierako onesprena eman zien aipatutako erregelamenduari eta jendaurrean jarri ondoren 30 laneguneko epean, 2019ko azaroaren 8an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarkia argitaratuta, ez da inolako erreklamaziorik aurkeztu. Beraz, erabakia behin betikoa bihurtu da.

Administrazio bidean behin betikoa den erabaki honen aurka, Administrazioaren aurkako helegitea jar daiteke Gipuzkoako Administrazio-auren aurkako Auzi gaien Epaitegiaren aurrean, jakinarazpen hau jasotako egunaren bihamarunetik hasita zenbatutako bi hilabeteko epearren barruan.

Hori guztia, administrazio publikoetako procedura administrativa arrunta arautzen duen, urriaren 1eko 39/2015 Legearen 123. eta 124. artikuluetan eta kidekoetan ezarritakoarekin bat etorriz.

Beasain, 2020ko urtarrilaren 7a.—Aitor Aldasoro Iturbe, alkatea.
(54)

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantzaren errebisioa.

ZIOEN AZALPENA

I. 2007ko martxoaren 1eko bilkuran Udalbatza Osoak hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenanza onartu zuen. Ordenantzaren testu osoa 2007ko urriaren 19ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen.

2010eko uztailaren 9ko bilkuran (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2010-09-13) Udalbatza Osoak Ordenantzaren 8. artikulua aldatzea erabaki zuen, aretoa eraldatzetik sortutako etxebizitzaren prezioa kalkulatzeari buruzkoa.

2011ko otsailaren 4ko bilkuran (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2011-03-25) Udalbatza Osoak Ordenantzaren 8. artikuluan bigarren aldaketa bat egitea erabaki zuen, prezioari eta esleipen prozedurari buruzkoa.

Azkenean, 2018ko martxoaren 27ko bilkuran (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2018-04-09) Udalbatza Osoak Ordenantzaren errebisioa egitea onartu zuen hizkuntzari dagokionez, genero ikuspegitik, edukia aldatu gabe.

AYUNTAMIENTO DE BEASAIN

Anuncio

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2.586/1986, de 28 de noviembre, y el artículo 7.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se publica en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el texto íntegro de la «Revisión de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial». La normativa fue aprobada inicialmente en la sesión plenaria del 31 de octubre de 2019 y sometida a información pública mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del 8 de noviembre de 2019, sin que en el plazo de 30 días establecido para presentar reclamaciones se haya presentado ninguna. Por lo tanto, el acuerdo ha pasado a ser definitivo.

Contra ese acuerdo, que es definitiva en vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Gipuzkoa en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación.

Todo ello, conforme a lo establecido en los arts. 123 y 124 y concordantes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Beasain, a 7 de enero de 2020.—El alcalde, Aitor Aldasoro Iturbe.
(54)

Revisión de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 1 de marzo de 2007 aprobó la Ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial. El texto íntegro de la Ordenanza se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del 19 de octubre de 2007.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 9 de julio de 2010 acordó (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, 13-09-2010) modificar el artículo 8 de la Ordenanza, en cuanto al cálculo del precio de la vivienda resultante de la transformación del local.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4 de febrero de 2011 acordó (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, 25-03-2011) efectuar una segunda modificación del artículo 8 de la Ordenanza, en lo referente al precio y al procedimiento de adjudicación.

Finalmente, el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de marzo de 2018 aprobó revisar la Ordenanza (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, 9-04-2018), en cuanto a la redacción se refiere, desde la perspectiva de género, sin cambios respecto al contenido.

II. Ordenantzaren indarraldia bost (5) urtekoia izango zela ezarri zen, eta aipatu zen epe hori iragan oestean udalerriko etxebizitzen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro azterzeari ekingo ziola udalak eta, aretoen erabilera-aldaketaren esperientzia baloratu ondoren, Ordenantzak indarrean jarraitu behar zuen ala ez erabakiko zuela.

Zegokion ikerketa burutu aurretik I. eranskinean txertatzeko esparru berriak ezarri zitezkeela adierazi zen (erabilera-aldaketarako baldintzak betetzen dituzten aretoen zerrenda).

Ikerketa hori gauzatu ondoren eta Ordenantzaren indarraldi epea gainditu ondoren, bere errebisioa egitea eta idazkera berri bat ematea egokia litzatekeela erabaki da.

III. Errebisioak honako xede eta irizpide tekniko hauei erantzuten die:

— Etxebitzek kalifikazio tasatu iraunkorra izatea mantendu egiten da Ordenantzaren helburua ez delako, etxebitzita kopuru handiagoa merkatura ateratzea, baizik eta merkatuan dagoen etxebitzita eskaintzaren prezioak kontrolatzea, hain zuen ere, «erabilera aldaketatik» sortzen diren etxebitzita berrieik, etxebitzita politika publiko bat garatzen lagundu dezake.

— Garapen jasangarriaren printzipioarekin bat, hirugarren sektoreko aretoak etxebitzetara eraldatzearen ondorioz, Beasaingo ondare eraikiaren erabilera erreala eta eraginkorra sustatu nahi da. Dena den, aldaketa horiek bateragarriak izan beharko dira Beasainek tokiko merkataritza eskaintza izatearekin, udalerriarentzat garrantzitsua den ekonomia sektore baten jarritutasuna bermatzeko eta kaleek eta espacio publikoek herri-tarrak elkartzeko eta harremanetan jartzeko leku natural bat eskaintzen duen bizimodua bermatzeko xedearekin.

— Helburu hori dela eta, handitu egin da erabilera aldatzeko aukera duten aretoen zerrenda (I. Eranskina), betiere Ordenantzaren 2. eta 3. artikuluetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten heinean.

— Ondare eraiki hori erabiltzearren eta alokairuko etxebitzten eskaria aintzat hartuta, etxebitzita tasatuaren neurketarekin bat datorren prezioan alokatzeko aukera sortu da.

— Gainera, etxebitzitzen eskualdaketa gauzatzeko probedura arindu da.

— Hirigintza-kargaren kontzeptua kendu egin da, izan ere, indarrean dauden arauen eta onartutako koefizienteen arabera, ezin zaio inolako kosturik egotzi.

Bestalde, paragrafo eta artikulu batzuk gehitu eta beste batzuk aldatu zaizkio Ordenantzari, gai batzuen alderdi teknikoak eta eraikuntzari buruzkoak argitzeko helburuarekin, batik bat.

IV. Amaitze, Azken Xedapena ere berrikusi egin da.

1. artikula. Xedea.

Etxebitzetarako hiri-lurzorian finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoia izatetik etxebitzetarakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzea da Ordenantza honen xedea.

2. artikula. Aplikazio-eremua.

1. Ordenantza honen aplikazio-eremua, hain zuen ere, etxebitzita eremu finkatuetan kokatuta eta I. eranskineko eraikinen zerrendan sartuta dauden eraikinen hirugarren sektoreko erabilieretarako edo beste batzuetarako bideratutako behe-solairuak eta behegainak izango dira.

a) A eremuan (merkataritza lehenesten den gunea) ezingo dira erabilera-aldaketak baimendu behe-solairuetan, soilik behegainetan baimenduko dira, eta betiere sarbidea eraikinaren barruko zirkulazio elementu komunetatik egingo da. Ez da onartuko sarbidea kanpoaldetik egitea, eraikina bere jabetzako lur-eremuaz inguratuta egon arren.

II. La vigencia de la Ordenanza se estableció por un tiempo de cinco (5) años con la indicación de que transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento procedería a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidiría sobre la vigencia o no de la misma.

También se indicó que previa elaboración de un preceptivo estudio, se podrían establecer nuevos ámbitos a incluir en el anexo I (relación de locales susceptibles de cambio de uso).

Una vez elaborado ese estudio y superado el plazo de vigencia de la Ordenanza, se ha estimado conveniente revisar la misma, dándole una nueva redacción.

III. La revisión responde a los siguientes objetivos y criterios técnicos:

— Las viviendas mantienen la calificación de vivienda tasada permanente, ya que el objetivo de la Ordenanza no es el de ampliar la oferta del mercado, sino controlar los precios de lo que el mercado ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política pública de vivienda.

— En consonancia con el principio de desarrollo sostenible, mediante la transformación de locales terciarios en vivienda, se pretende incentivar la real y efectiva utilización del patrimonio edificado de Beasain. Dichas actuaciones, sin embargo, deben ser compatibles con el objetivo de que Beasain disponga de una oferta de comercio local como garantía de la continuidad de un sector económico importante para el municipio y de un modo de vida en el que la calle y el espacio público constituyan el lugar natural de encuentro y relación entre la ciudadanía.

— Con ese fin, se ha ampliado la relación de locales con posibilidad de cambio de uso (Anejo I), siempre que para su transformación cumplan las condiciones establecidas en los artículos 2 y 3 de la Ordenanza.

— En aras a la utilización de ese patrimonio edificado y teniendo en cuenta la demanda de pisos de alquiler, se ha introducido la figura del arrendamiento a un precio acorde con la calificación de vivienda tasada.

— Además, el procedimiento para efectuar la trasmisión de las viviendas se ha sustituido por otro más ágil.

— Se elimina el concepto de carga urbanística, puesto que de acuerdo con la normativa en vigor y los coeficientes de ponderación aprobados, no se le puede atribuir coste alguno.

Por otra parte se han introducido y modificado determinados párrafos y artículos de la Ordenanza con el fin de clarificar algunos extremos relativos a cuestiones técnicas y constructivas, principalmente.

IV. Finalmente, también se revisa la Disposición Final.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario a residencial, en algunos locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas y entresuelos que desde el planeamiento se destinan a usos terciarios u otros en edificaciones existentes en suelo urbano residencial e incluidos en la zonificación que se establece en el anexo I:

a) En la zona A (de preferencia comercial), no podrán autorizarse cambios de uso en plantas bajas, siendo sólo posibles en entresuelos, y siempre vinculados a su acceso desde elementos de circulación comunes del interior del edificio. No se admitirá el acceso desde el exterior, aunque el edificio se halle rodeado de terreno propio.

b) B eremuan (ez da merkataritza lehenesten) erabilera-al-daketa baimendu ahalko dira bai behe-solairuetan eta baita behegainetan ere. Bi kasuetan, sarbidea eraikinaren barruko zirkulazio elementu komunetatik egingo da. Ez da onartuko sarbidea kanpoaldetik egitea, eraikina bere jabetzako lur-eremuaz inguratuta egon arren. Behe-solairuetan, sarbidea baimenduko da betiere erabilera-aldaketatik eratorritako etxebizitzari behar adinako intimitate maila bermatzen badio.

2. Behe-solairuaren eta behegainaren definizioa herriko hirigintza-arauetan jasotzen dena da.

3. I eranskineko lokalen zonakatzean adierazten da «era-bileraren aldaketa»ren aukera eta horrek esan nahi du aldaketa hori gauzatu nahi izan ezkerro, aldez aurretik kontsulta urbanistiko egin behar dela.

4. Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxe-bizitza bihurtzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira:

a) Sotoaren solairuan kokatutako aretoak.

b) Udalerrri honetako hirigintza-arauetako definizioaren arabera erdisoto izaera duten aretoak. Edonola ere, puntu hori kasuz kasu aztertuko da.

c) Indarrean den hirigintzako plangintzaren arabera ga-rage/aparkaleku erabilera zehatzta eta eraikin nagusiari erantsi-tako beste erabilera batzuk dituzten aretoak (trastelekuak, txo-kao...).

d) Etxebizitzetako erabilera lortzeko baimena eskatzeko unean, bertan azken jarduera baimendua eten zenetik gutxie-nez hiru (3) urte igaro ez dituzten aretoak. Jarduera eteteko une-ari dagokionean, udalerri idatziz jakinarazi zaionean edo organo eskudunak jardueraren iraungitzea ebatzi duen unean emango da jarduera amaitutzat.

e) 2007tik indarrean diren Arau Subsidiarioak jarraituz eraikitako eraikinetan dauden aretoak.

f) Uraren Euskal Agentziaren arabera urpean gelditu dai-tekeen eremuetan kokatutako beheko-solairuetako aretoak.

3. artikulua. Baldintza teknikoak.

Ordenantza honen xede diren aretoetan etxebizitzarako era-bilera baimentzea honako baldintza tekniko hauek betetzeko edo bete ahal izateko baldintza-apean dagoela ulertuko da.

3.1. Gutxieneko azalera erabilgarria:

Etxebizitzaren barruko gutxieneko azalera erabilgarria ezingo da 40 m² baino txikiagoa izan, esekitokia eta kanpoko espazio irekiak kontuan izan gabe (balkoiak, terrazak, eta abar).

3.2. Etxebizitzetarako sarbidea:

a) Guztienak diren barruko elementuetatik (bebarrutik edo eskaileratik) egingo da dagokion etxebizitzarako sarbidea.

b) Irisgarritasunaren alorrean ezarrita dauden aplikazio xedapenei egokitutako beharko zaio.

c) Ordenantza honi jarraiki, beheko-solairuetan edo/eta behegainetan etxebizitzak ezartzeko udal-baimena honako hauei kalterik egin gabe emango da:

— Guztienak diren elementuetara sartzeko jatorrizko finkak izan ditzakeen bide-zorrak, bestek beste, patioak, instalazio-erako bideak, eta abar.

— Jabeen Erkidegoaren baimenak guztien elementu berriak zabaltzeko, guztien espazioetako instalazioetarako eta abarre-rako.

3.3. Bizigarritasun baldintzak:

A. Gutxieneko programa.

Etxebizitzen gutxieneko programa sukaldeak, egongela-jan-gelak, logela bikoitzak eta gutxienez konketa, komuna eta dutxa

b) En la zona B (sin preferencia comercial), podrán autorizarse cambios de uso tanto en plantas bajas como en entresuelos. En ambos casos, el acceso desde elementos de circulación comunes del interior del edificio. No se admitirá el acceso desde el exterior, aunque el edificio se halle rodeado de terreno propio. En plantas bajas, se autorizará siempre que se garantice suficiente grado de intimidad en la vivienda resultante.

2. La definición de planta baja o entresuelo es la recogida en la normativa urbanística municipal.

3. La zonificación de locales establecida en el anexo I, indica la posibilidad de «cambio de uso» y ello significa que en caso de querer materializar dicho cambio, con carácter previo deberá efectuarse consulta urbanística.

4. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda:

a) Los locales situados en planta sótano.

b) Los locales que presenten la condición de semisótano, conforme a la definición de la normativa urbanística municipal. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

c) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente quedan destinados al uso específico de garaje/aparcamiento y usos considerados como anejos a la edificación principal (tras-teros, txokos...).

d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de cambio de uso residencial, no hubieran transcurrido al menos tres (3) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo. A estos efectos se entenderá que la actividad ha cesado en el momento que se haya puesto por escrito en conocimiento del Ayuntamiento o el órgano competente haya declarado la caducidad de la actividad.

e) Los locales existentes en edificios construidos al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes a partir de 2007.

f) Los locales en planta baja ubicados en zona inundable establecida por la Agencia Vasca del Agua.

Artículo 3. Condiciones técnicas.

La autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza se entenderá condicionada al cumplimiento o a la posibilidad de poder cumplir con las condiciones técnicas que a continuación se expresan:

3.1. Superficie útil mínima:

La superficie útil interior de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m², excluido el tendedero y los espacios abiertos exteriores, tales como balcones, terrazas, etc.

3.2. Acceso a las viviendas:

a) Se realizará desde los elementos comunes interiores (portal o escalera) con los que cuente la edificación afectada.

b) Deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad.

c) La autorización municipal para la implantación de viviendas en plantas bajas y/o entresuelos 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.

— Las autorizaciones de la Comunidad de Propietarios para apertura de nuevos elementos comunes, instalaciones por espacios comunitarios.

3.3. Condiciones de habitabilidad:

A. Programa mínimo.

El programa mínimo de las viviendas es el conformado por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de

dituen bainugela batek osatzen dute. Sukaldea eta egongelajangela gela bakarrean bildu daitezke, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio.

Esekitokia eduki behar da, eta horretarako aukerarik izango ez balitz, arropa-lehorgailua ezarri beharko da nahitaez.

B. Etxebizitza osatzen duten gelen gutxieneko tamaina, gutxieneko altuera libre eta gelen banaketa:

Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 7433/2002 Aginduak edo Agindu horren ordezkoak ezartzen dituen zehaztapenak beteko dira.

C. Ganbarak gauzatzeko baldintzak:

Ganbarak eraikitzeko baimena emango da baldin eta eratorritako gutxieneko altura libreak 2,20m-koak badira korridore, bainugela eta trastelekuentzat eta 2,50m-koak badira sukalde/egongela/jangela/logela erabilerarentzat eta gainontzeko gelentzat.

Ganbara aretoaren eraikitako azalera osoaren % 40an eza-rrri ahalko da gehienez, eta ezingo da eraikinaren fatxada nagusira edo fatxada nagusietara iritsi (espazio publikoetara ematen duten fatxadak), horrekiko edo horiekiko gutxinez hiru (3) metroko distantzia izan beharko du; eraikinaren gainontzeko fatxadetara iritsi ahalko da, ordea.

Edozein erara, ganbara ezinbestean bere etxebizitzari lotuta egon beharko da fisikoki eta juridikoki, eta ganbararekiko sarbi-dea soilik etxebizitzaren barrutik ezarri ahalko da.

Aretoak lehendik ganbarak izango balitu, aurrekuskaitako etxebizitzaren esparruan horiek sendotu eta mantentzeko aurrez aipatutako baldintzak bete beharko lirateke. Baldintza horiek beteko ez balitzte egokitu egin beharko lirateke bete ditzaten edo kendu egin beharko lirateke.

D. Esekitokiak:

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean egingo dira, baina edonola ere, fatxadako azalera-en barrualdean, kanpotik ikusten ez direla bermatzeko moduan.

Beste guztiari dagokionean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 7433/2002 Aginduak edo Agindu horren ordezkoak ezartzen dituen zehaztapenak beteko dira.

Esekitokia jartzeko aukerarik izango ez balitz, arropa-lehorgailua ezarri beharko da. Baldintza hori ezinbestekoa izango da etxebizitzaren lehen erabilerarako baimena eman ahal izateko.

E. Argiztapen eta aireztapen baldintzak:

Egongela izango den gelak eta logeletako batek derrigorrez fatxada-bao bat edo etxadi-patiora ematen duen bao bat izan beharko dute.

Edozein erara, argiztapen eta aireztapen baldintzek dagoen indarreko legezko xedapenetan adierazitako zehaztapenak bete beharko dituzte, bereziki, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 7433/2002 Aginduko eta Eraikuntzaren Kode Teknikoko zehaztapenak.

3.4. Ur beroa, berokuntza eta energia-hornidura sortzeko instalazioak:

Ur beroa eta berokuntza sortzeko sistemek keak edo gasak sortzen baditzute, teilaturaino kanporatzeko hodi egokiak dau-denean edo jarri ahal direnean bakarrik onartu ahalko dira. Horrela ez bada, energia elektrikoa erabili beharko da hornigai gisa.

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.

Debe disponerse de tendedero y, si no fuera posible, se instalará obligatoriamente secadora de ropa.

B. Dimensiones mínimas, altura libre mínima y distribución de las piezas:

Se cumplirá con las determinaciones establecidas en la Orden 7433/2002, de 12 de febrero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial o la que la supliera.

C. Condiciones para la ejecución de altillos:

Se autorizará la construcción de altillos siempre que las alturas libres resultantes sean de 2,20 m para pasillos, baños y trasteros y de 2,50 m para los usos de Cocina / Estancia / Comedor / Dormitorio y resto de dependencias.

Este altillo podrá desarrollarse como máximo en el 40 % de la superficie total construida del local, sin que el mismo pueda llegar hasta fachada o fachadas principales (fachadas a espacios públicos) de la edificación, de la que deberá alejarse, como mínimo, tres (3) metros; dicho altillo podrá llegar a las restantes fachadas de la edificación.

En todo caso, el altillo deberá estar necesariamente vinculado física y jurídicamente a la vivienda en la que se ubica, y el acceso a aquél deberá producirse, exclusivamente, desde el interior de ésta.

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.

D. 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, de tal forma que se garantice que no sean visibles desde el exterior.

En todo lo demás se cumplirá con las determinaciones establecidas en la Orden 7433/2002, de 12 de febrero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial o la que la supliera.

Si no fuese posible disponer de un tendedero, se preverá la instalación de secadora de ropa. Éste será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera utilización de la vivienda.

E. Condiciones de iluminación y ventilación:

Tanto la estancia destinada a sala de estar como uno de los dormitorios deberán contar obligatoriamente con un hueco a fachada o a patio de manzana.

En todo caso, las condiciones de iluminación y ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, en la Orden 7433/2002, de 12 de febrero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y en el Código Técnico de Edificación.

3.4. Instalaciones de producción de agua caliente y calefacción y de suministro de energía:

Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta. En caso contrario deberá emplearse energía eléctrica para su alimentación.

Etxebitzitza kokatuta dagoen eraikinak kontagailu zentralizatuak izango balitu, lehendik zeudenenean alboan ezarri beharko da kontagailua.

3.5. Osasungarritasun, isolamendu termiko eta hoscabeze baldintzak:

Etxebitzitzeak osasungarritasun, isolamendu termiko eta isolamendu akustikoaren alorrean aplikatu beharreko legezko xedapenek ezartzen dituzten neurriak bete beharko dituzte, batik bat, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren zehaztapenak.

Etxebitzitza jardueraren bat garatzen duen areto baten alboan ezarri nahi bada, dagozkion neurriak erabiliz isolatu eta hoscabetu beharko da etxebitzitza.

3.6. Pribatutasun eta segurtasun baldintza orokorrak:

Fatxada-baoei emango zaien tratamenduak etxebitzitzen pribatutasuna eta segurtasuna bermatuko du. Pertsianak, xalflak, burdin hesiak eta abar jartzea baimentzen da, baina bao beraren barruan ezarri beharko dira, kanpora atera gabe eta horien gainera igotzeko aukera eman gabe. Pertsianen kasuan, kutxa barrualdean izan beharko dute.

Behe-solairuetan, dagozkien irekiera edo/eta itxiera mekanismoetara zentzuzko sarbidea bermatzeko eta etxebitzitzen argiztapen eta aireztatze baldintzak optimizatzeko xedearekin, aipatutako baoen leihos-ertza ezingo da 1 metroko altueraren azpitik eta 1,40 metroko altueraren gainetik kokatuta egon, etxebitzitza barruko lurzoru amaitutik neurutura.

3.7. Fatxaden kanpoaldeko trataeraren baldintzak:

Etxebitzitzen fatxadaren trataera eraikinaren gainontzeko fatxaden trataerarekin bat eterri beharko da, baina baoak ez dira ezinbestean modu berean ezarri beharrik izango. Hori guztia, estatutu arautzaileek ezarritakoari kalterik egin gabe gauzatuko da.

Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu eta egiaztago beharko du, dagokion eraikinaren fatxada guztien eta horietako bakoitzaren kasuan, baldintza horiek betetzen dituela erakuschten duen frogua. Gainera, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak eraman beharko dira, aurrekusitako komposizioa eta proposatutako materialak justifikatzeari begira. Kasu guztietan justifikazio hori dagokion aretoa kokatzen den eraikinaren solairu osoaren edo solairu guztien gain egin beharko da.

Eraikin bereko areto baten baino gehiagoren erabilera-alda-keta gauzatu nahi den kasuetan, horien titulartasuna dena delakoa izanda ere, modu bateratuan aurreikusi eta justifikatu beharko da eraikinaren areto guztiak egokitzean kanpoaldeari emango zaion trataera. Ez dira inola ere onartuko kanpoaldearen banakako trataera proposamenak areto bakoitzarentzat.

Udalak aipatutako helburua bermatzeko beharrezko xedapenak onartu ahalko ditu.

4. artikulua. Etxebitzitzen erabilera baimentzeko forma eta procedura baldintzak.

Ordenantza honek eragiten dien aretoetan etxebitzitarako erabilera ezartzeko aurrez erabilera-alda-ketaren alorreko dagozkion udal-baimena eta, dagokion kasuan, obretarako udal-baimena eskuratu beharko da ezinbestean.

4.1. Erabilera aldatzeko baimena:

Aretoaren jabeak erabilera-alda-ketarako eskaera aurkeztu beharko du, onetsitako proiektu teknikoarekin batera. Proiektu hori paperean eta euskal informatiko batean aurkeztu beharko da eta honako dokumentu hauek eduki beharko ditu barruan:

* Legezko xedapenetan, indarreko hirigintzako plangintzan eta Ordenantza horonetan ezarritako aplikatu beharreko baldintza guztiak betetzen dituela dioen justifikazio-memoria.

En el caso de que el edificio en el que se localice la vivienda contase con contadores centralizados, el contador deberá situarse junto a los ya existentes.

3.5. Condiciones de salubridad, aislamiento térmico e insonorización:

Las viviendas deberán cumplir con las medidas establecidas en las disposiciones legales de aplicación en materia de salubridad, aislamiento térmico y acústico, en particular, en el Código Técnico de la Edificación.

Si la vivienda se pretende implantar en un local colindante con otro en el que se desarrolle una actividad, deberá aislarse e insonorizarse la vivienda con las medidas precisas para ello.

3.6. Condiciones generales de privacidad y seguridad:

El tratamiento de los huecos de las fachadas garantizará la privacidad y seguridad de la vivienda. Se autoriza la instalación de elementos tales como persianas, lamas, verjas, etc., debiendo colocarse dentro del propio hueco, sin sobresalir y sin que sean escalables. En el caso de persianas, estas deberán tener la caja de persiana en el interior.

En plantas bajas, con el fin de garantizar el razonable acceso a los correspondientes mecanismos de apertura y/o cierre, así como con el de optimizar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, el alfeizar de los referidos huecos no podrá estar situado a una altura inferior a 1 metro ni superior a 1,40 metros, medida desde el suelo acabado del interior de la vivienda.

3.7. Condiciones de tratamiento exterior de las fachadas afectadas:

El tratamiento de la fachada de la vivienda será acorde con el resto de las fachadas del inmueble, sin que ello implique necesariamente la adopción de la misma solución de huecos. Todo ello, sin perjuicio de lo que establezcan los estatutos reguladores.

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 empleado el local afectado.

Caso de que se pretenda el cambio de uso de varios locales en un mismo edificio, independientemente de la titularidad de los mismos, se deberá prever y justificar, de forma conjunta, el tratamiento exterior que resultará de la adecuación de la totalidad de los locales del edificio. En ningún caso se aceptarán soluciones de tratamiento exterior individualizados para cada local.

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

Artículo 4. Condiciones formales y procedimentales de autorización del uso de vivienda.

La implantación del uso de vivienda en los locales afectados por esta Ordenanza, requerirá la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal de cambio de uso y licencia municipal de obras, en su caso.

4.1. Licencia de cambio de uso:

El propietario o la propietaria del local deberá presentar una solicitud de cambio de uso acompañado de un proyecto técnico visado. Dicho proyecto se presentará en formato papel y en soporte informático e incluirá los siguientes documentos:

* Memoria justificativa del cumplimiento del conjunto de los requisitos establecido en las disposiciones legales de aplicación, en el planeamiento urbanístico vigente y en esta Ordenanza.

* Honako plano hauek:

— Kokapen-planoa, 1:5000 eskalan, finkaren egoera adieraziko duena, bide publikoak eta partikularrak ere aipatuz. Plano honetan orientazioa, Ierrokadurak eta sestra ofizialak eta etxadiaren patio zentralaren perimetroa, horrelakorik balego, adieraziko dira, eta egungo eraikina aipatutako Ierrokadura eta sestra horietara egokitzen den ala ez ere adieraziko da.

— Aretoak egungo egoeran daukan oin-planoa 1/100eko eskalan, eraikinaren fatxada edo fatxadak eta beharrezko sekzioak eta zerbitzuen azpiegituren kokapena ere barne hartuz (ura, saneamendua, argindarra, telekomunikazioak, gasa, eta abar).

— Aretoak berritu ostean izango duen oin-planoa 1/100 eskalan, eraikinaren fatxada edo fatxadak eta beharrezko sekzioak barne hartuz.

— Aretoaren barrualdeko egungo egoeraren argazkiak, eta baita eraikinaren fatxadarenak ere.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek aretoak barnean etxebizitza bat hartzeko duen gaitasunari buruzko txostena osatuko dute, Ordenantza honen 3. artikuluan ezarritako irizpideak jarraituz.

Aretoak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, Udal Dekretu bidez erabilera-al-daketarako baimena emango zaio, lortutako etxebizitzak izaera iraunkorrarekin etxebizitza tasatuaren kalifikazioa izango duela aipatuz.

Aurreko hori halaxe egingo da, hirugarrengoen eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditza-keen aldaketei kalterik egin gabe.

Onartutako erabilera-aldaketa baimenaren ziurtagiri administratiboa egingo da bere jabeak Jabetzaren Erregistroan inskribatu ahal izateko aurkeztu dezan.

4.2. Obra-baimena:

1. Etxebizitza berriaren egokitzapen-obretarako baimena erdiesteko honako hau aurkeztu beharko da:

— Jabetzaren Erregistroan eginiko inskripzioaren ziurtagiria.

— Onetsitako obren proiektu teknikoa.

2. Aldeko txosten teknikaren aurretik, ekekuzio epeak adieraziko dituen obra baimena emango da. Baimen hori eskuadatu egin ahalko da aretoaren jabetza eskuadatzen bada, jabetzarekin batera erabilera-aldaketarako baimenaren bidez eskurututako eskubideak eskuadatzen direla ulertzen baita. Horretarako, bi alderdiek (eskuadatzaila eta eskuratzaila) udalari jakinarazi beharko diote, eta hori egin ezean jabeari da-gozkion erantzukizun guztien menpe geldituko dira.

4.3. Lehen erabilierarako baimena:

1. Obra amaitu ondoren, lehen erabilierarako baimena eskuat beharko da, honako baldintza hauek bete direla egiazta-eta gero emango dena:

— Onartutako projektuan jasotako obren gauzatzea.

— Etxebizitzaren eta hiriko zerbitzu-sareen arteko conexioa egina egotea (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoa-ren hornidura, gasa, eta abar).

— Obra baimenean ezarritako gainontzeko baldintzak betetzea.

2. Aurkeztu beharreko dokumentazioak gutxienez honako hau izan beharko du:

— Obraren amaierako ziurtagiri onetsia, Zuzendaritza Fakultativoak izenpetua, obraren amaierako likidazioa barruan izango duena.

* Planos de:

— Emplazamiento, a escala 1:500, en el que se identifique la situación del local con referencia a las vías públicas y privadas. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

— Planta de estado actual del local acotada a escala 1/100, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas las secciones necesarias y la ubicación de las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.).

— Planta del local reformado acotada a escala 1/100, así como de la fachada o fachadas de la edificación, incluidas las secciones necesarias.

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

Los Servicios Técnicos Municipales emitirán el correspondiente informe sobre la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 de esta ordenanza.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, mediante Decreto de Alcaldía se concederá la licencia de cambio de uso, con la indicación de que la vivienda resultante tendrá la calificación de vivienda tasada con carácter permanente.

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

Se expedirá certificación administrativa de la licencia de cambio de uso otorgada para que su titular la presente en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

4.2. Licencia de obras:

1. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento para la nueva vivienda se deberá presentar:

— Certificación de la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad.

— Proyecto técnico de obras visado.

2. Previo informe técnico favorable, se otorgará la licencia de obras en la que se indicará en plazo de ejecución. Esta licencia podrá transmitirse siempre que se transmita la propiedad del local, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos adquiridos por la licencia de cambio de uso. A tal efecto, ambas partes (transmitente y adquiriente) deberán comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetas a todas las responsabilidades que se deriven para la persona titular.

4.3. Licencia de primera utilización:

1. Una vez finalizadas las obras se deberá solicitar la licencia de primera utilización, que se concederá previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

— La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto aprobado.

— 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 establecidas en la licencia de obras.

2. La documentación a presentar incluirá como mínimo:

— Certificado final de obra visado, suscrito por la Dirección Facultativa, que incluirá la liquidación final de obra.

— Obraren amaierako proiektu onetsia, udal-baimenari ze-gokion proiektuan adierazitako aurreikuspenen gainean aldaketa-k gertatu izan balira.

— Hondakinen kudeaketari buruzko azken txosten onetsia.

— Ur, argindar, gas, berokuntza edota telekomunikazio horni-dura martxan dagoela egiazatzen duen azken orri, dokumentu edo ziurtagiria.

— Etxebitzta berriaren barrualdearen eta kanpoaldearen ar-gazkiak.

— Amaitutako eraikinaren energia efizientziaren ziurtagiria, hala badagokio.

— Obra berriaren adierazpen-eskrituraren zirriborroa, uda-leko etxebitzta tasatu iraunkor kalifikazioa eta udalaren alde le-hentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea jasoko dituenak. Etxebitztaren prezioa inoiz ez da Euskal Herriko lege-riak jabari osoko etxebitzta tasatu autonomikoentzat ezartzen duena baino altuagoa izango.

— Baimenaren baldintzek eskatzen duten beste edozein do-kumentazio.

4.4. Beste baldintza batzuk:

Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabilerarako bai-mena erdietsi eta etxebitztara bizitzena etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik zenbatzen hasita, obrak hasteko luza-pen bat eman ezean.

5. artikula. Etxebitzten eskualdaketa.

1. Etxebitzaren jabeak etxebitzta eskualdatu ahalko du.

2. Udalari etxebitzta betterenganatzeko erabakia jakina-ziko dio, horretarako dagokion salerosketa hitzarmena aur-keztuko du eta udalak 2 hilabeteko epean lehentasunez eros-teko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahalko du.

Eskubide hori erabili ezean, eskuratzaileak tasatutako etxe-bitzta bat erdiesteko baldintzak betetzen dituela egiazatua eta salmenta prezioa (4.3. art.) ziurtatu ostean, udalak hitzarmena onartuko du; hori gabe ezingo zaio dagokion salerosketaren es-kritura publikoa eman eta ezingo da Jabetzaren Erregistroan inskribatu.

6. artikula. Etxebitzten alokairua.

1. Etxebitzaren jabeak alokairuan jarri ahalko du etxe-bitzta baina urteko alokairua gehienez salmenta prezio altue-naren % 3 izango da.

2. Udalari jakinaraziko zaio etxebitzta alokatzeko erabakia, horretarako dagokion alokairu hitzarmena aurkeztuz, eta maizterrak etxebitzta tasatu batean sartzeko baldintzak bete-tzen dituela eta urteko errenta zenbateko den egiazatua ostean, udalak hitzarmena onartuko du.

3. Udalak aipatutako baldintzaren bat ez dela betetzen ikusten badu, dagokion espediente zehatzalea ezarri ahalko du, arau-haustea larritzat jo ahalko da eta 1.500 €ko kopurura iristen den isuna ezarri ahalko litzateke.

7. artikula. Etxebitzten hartzaleek bete beharreko bal-dintzak.

1. Etxebitzta eskuratzeko edo alokatzeko aukera izan nahi dutenek Etxebideko Etxebitzta Eskataileen Erregistroan izena eman beharko dute, erosteko edo alokatzeko aukera hau-tatuz.

2. Aurreko betekizuna salbuetsita izango dute, bai eroske-tarako bai alokairurako, ezkontideek edo zuzeneko lerroan bigarren mailara arteko ahaideek (aitona-amonek, gurasoek, seme-alabek edo bilobek) edo zehar-ahaideek (anai-arrebek).

— Proyecto fin de obra visado, en caso de que se hubiesen producido modificaciones respecto de las previsiones contenidas en el proyecto objeto de la licencia municipal.

— Informe final de gestión de residuos visado.

— Certificados finales, boletines o documentos de puesta en servicio de suministro de agua, electricidad, gas, calefacción o telecomunicaciones.

— Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

— Certificado de eficiencia energética del edificio termi-nado, si procede.

— Borrador de escritura de la declaración de obra nueva en el que conste la calificación permanente de vivienda tasada mu-nicipal y el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayunta-miento. El precio de la vivienda nunca será mayor que el es-tablecido por la normativa del País Vasco para las viviendas tasa-das autonómicas en régimen de pleno dominio.

— Cualquier otra documentación exigida en el condicionado de la licencia.

4.4. Otras condiciones:

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

Artículo 5. Transmisión de las viviendas.

1. La persona titular de la vivienda podrá transmitirla.

2. Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de compraventa y el Ayuntamiento podrá ejercitar en el plazo de 2 meses el derecho de tanteo y retracto.

Caso de que no se ejerzte ese derecho, el Ayuntamiento, previa comprobación de que el/la adquiriente cumple los requi-sitos para acceder a una vivienda tasada y del precio de venta (art. 4.3), procederá a validar el contrato, sin lo cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, ni inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6. Arrendamiento de las viviendas.

1. La persona titular de la vivienda podrá darla en arren-damiento y la renta anual será como máximo el 3 % del precio máxi-mo de venta de las mismas.

2. Se notificará al Ayuntamiento la decisión de arrendar la vivienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de alquiler y el Ayuntamiento, previa comprobación de que la per-sona arrendataria cumple los requisitos para acceder a una vi-vienda tasada y del importe de la renta anual, procederá a vali-dar el contrato.

3. Si el Ayuntamiento detectara que no se cumplen alguna de las condiciones citadas, podrá incoar el correspondiente ex-pediente sancionador y la infracción podrá considerarse de ca-rácter grave, pudiendo imponerse una multa de hasta 1.500 €.

Artículo 7. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas.

1. Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar inscritas en el Re-gistro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide en régimen de com-pra o alquiler.

2. Quedan eximidas de la anterior exigencia, tanto para la compra como para el arrendamiento, los/as cónyuges o familiares hasta el segundo grado en línea directa (abuelos/as, pa-dres, madres, hijos/as y nietos/as) o colateral (hermanos/as).

8. artikulua. Etxebitzitza bihurtutako aretoen erregistroa.

Hirugarren sektoreko erabilera izatetik etxebizitzetarako erabilera izatera aldatzeko baimena eskuratu duten aretoen erregistro bat sortuko du udalak.

9. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Erabilera-aldaaketa eskubidea gauzatu eta lehen erabilera-rako baimena eman ostein, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Al- dundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio udalak.

Azken xedapena.

Ordenantza honen indarraldia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIA- LEAN argitaratu eta hurrengo egunetik hasita 5 urteko eperako izango da.

Epea amaitzean, indargabetutzat joko da.

I ERANSKINA

Hirugarren sektoreko erabilera izatetik etxebitzitza erabilera izatera aldatzeko aukera duten aretoen antolaketa planoa.

Artículo 8. Registro de locales convertidos en viviendas.

El Ayuntamiento creará un registro de locales para los cuales se haya concedido licencia de cambio de uso de terciario a residencial.

Artículo 9. Comunicación al catastro.

Una vez ejercitado el derecho de cambio de uso y otorgada la licencia de primera utilización, el Ayuntamiento pondrá esta circunstancia en conocimiento del catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Disposición final.

El plazo de vigencia de esta Ordenanza será de 5 años a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Finalizado ese periodo, se entenderá que queda derogada.

ANEJO I

Plano de ordenación de locales con posibilidad de cambio de uso de terciario a residencial.

