

Etxebizitzak eraikuntza-solairutan banatzeko baimena arautzeko ordenantza

ARRAZOIEN AZALPENA

Etxebizitza edukitzea arazo bihurtu da biztanle-sektore asko eta askorentzat; hori dela eta, Izurtzako Udalak hainbat ekimen jarri ditu abian etxebizitza eskaintza handitzeko, besteak beste, ezarritako baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak banatzeko baimena emanaz eraikitako ondare higiezia optimizatzeke neurriak.

Plangintza Nagusitik at formulatu eta tramitatutako Ordenantza baten bidez etxebizitzatarako eraikinen banaketa baimentzeko ordenamendurako legeko gaikuntza beren beregi jasotzen du Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak; izan ere, 99. artikuluan, tokiko araubidean xedatzen den udal ordenantzetarako prozeduraren bidez formulatzea, tramitatzea eta onartzea baimentzen du.

Etxebizitzatarako eraikinen erreforma-obretarako indarrean dagoen irisgarritasunari buruzko araudiari jarraikiz, irisgarritasun-araubidea aplikatuko zaie erreformak aldarazten dituen eraikinen elementuei, beti ere, horrek erabilgarritasunerako eta irisgarritasunerako segurtasun-baldintzetara egokitzea dakarrenean. Indarrean dagoen araudia, irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta Eraikinen Kode Teknikoa - SUA Oinarrizko Dokumentua (erabilgarritasunerako eta irisgarritasunerako segurtasuna), otsailaren 19ko 173/2010 Errege Dekretua.

Edozein kasutan, udalaren nahia da, irizpide nagusi gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna eta praktikagarritasuna kontuan hartzea eta betetzea jarduera bakoitzean.

Azkenik, derrigor betetzekoak izango dira hirigintzari, materialari eta teknikari dagozkion baldintza orokor eta tekniko guztiak, halaber, udalaren plangintzetan eta aplikagarri diren gainerako arautan jasotzen diren bizigarritasun-baldintza guztiak ere.

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. — Xedea

Izurtzako Udalaren Planeamendurako Arau Subsidiarioak garatzeko (Bizkaiko Aldizkari Ofiziala 1996-09-23), Ordenantza honen xedea da aipatzen diren partzela eta eraikinetan alde aurretik dauden etxebizitzetako banaketa-jardueretan esku hartzeko baldintzak zehaztea.

II. TITULUA

ETXEBIZITZAK BANATZEKO BALDINTZAK

2. artikulua. — Baldintza orokorrak

1. Jarraian azalduko diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten eraikinetako eta/edo eraikinen zatietako etxebizitzak banaketa baimentzen da.

1950. urtea baino lehen eraikitako eraikin, etxe edo baserrietan egon behar dute.
- Aipaturako eraikinek finkatuta egon behar dute eta egoitzarakoak izan behar dute indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan.
- Indarrean dagoen planeamenduan hiri-lurzoru gisa sailkaturikoetan egon behar dute eraikinek.
- Ukitutako etxebizitzek aurretik zegoen etxebizitza kopurua baino handiagoa hartzeko gaitasuna izan behar dute, Ordenantza honetan zehazten diren irizpideen arabera.

2. Ondorioztatutako etxebizitza guzti-guztiek bete behar dituzte Ordenantza honetan jasotzen diren baldintza material eta tekniko guztiak; eta ondorioztatutako etxebizitza bakoitzak 110 m² baino gehiagoko azalera eraikia izan behar du, eta ezein kasutan, ondorioztatutako etxebizitzak ez dira hiru baino gehiago izango.

Ordenanza para regular la autorización de división de viviendas en plantas de edificación

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a la vivienda ha venido a convertirse en un problema que afecta a amplios sectores de población, y que ha llevado al Ayuntamiento de Izurtza la puesta en marcha de una serie de iniciativas tendentes a aumentar la oferta a través, en este caso, de la optimización del patrimonio inmueble edificado por medio de la autorización de la división de las edificaciones destinadas a vivienda que cumplan los requisitos que se establecen.

La habilitación legal para la ordenación de la autorización de división de edificaciones destinadas a vivienda a través de una Ordenanza formulada y tramitada al margen del planeamiento general, la encontramos expresamente recogida en la ley, 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 99 autoriza la formulación, tramitación y aprobación por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

Según la normativa de accesibilidad vigente en las obras de reforma de la edificación destinada a vivienda se aplicará la normativa de accesibilidad a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad. Normativa vigente, Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación - Documento Básico SUA (seguridad de utilización accesibilidad), Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación.

Finalmente, resultará en todo caso de obligado cumplimiento el conjunto de condiciones generales y técnicas que sean de aplicación en materia de requisitos urbanísticos, materiales y técnicos así como condiciones de habitabilidad recogidos en el planeamiento municipal y en resto de normas de aplicación.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. — Objeto

El objeto de esta ordenanza, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Izurtza («Boletín Oficial de Bizkaia» 23-09-1996), es determinar las condiciones de intervención en actuaciones de división de viviendas preexistentes en las parcelas y edificaciones a las que se hace referencia.

TÍTULO II

CONDICIONES PARA LA DIVISIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 2. — Condiciones generales

1. Se autoriza la división de viviendas en las edificaciones y/o partes de las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación.

- Han de estar situadas en edificios, casas o caseríos, construidos con anterioridad a 1950.
- Dichas edificaciones, han de estar consolidadas, al tiempo que destinadas a usos residenciales, en el planeamiento urbanístico vigente.
- Las edificaciones deberán estar situadas en suelo clasificado como urbano en el planeamiento vigente.
- Las viviendas afectadas han de ser susceptibles de acoger un número mayor de viviendas que el preexistente, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ordenanza.

2. La totalidad de las viviendas resultantes han de cumplir los requisitos materiales y técnicos establecidos en esta Ordenanza así como contar cada vivienda resultante con una superficie construida mayor a 110 m², sin que en ningún caso las viviendas resultantes de la división puedan ser un número mayor a tres.

3. artikulua. — Baldintza teknikoak

1. Aldez aurretik dauden etxebizitzaren banaketarako jarduerak baimentzeko, ukituriko etxebizitza guzti-guztiek honako hau bete behar dute ezinbestean:

- A) Legezko xedapenetan oro har, eta bereziki, indarrean dagoen hirigintza-araudian xedatzen diren betekizun urbanistiko, material eta teknikoak.
- B) Indarrean dagoen hirigintza-araudian xedatzen diren bizi-garritasun-baldintzak. Subsidiarioki, aplikagarriak izango dira Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinurako arauak.
- C) Etxebizitza berrietarako sarrera irisgarritasunari buruz aplikagarriak diren xedapenetan definituriko baldintzen arabera izango da. Sarrera etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren barneko zirkulazio-elementu komun bidez egingo da.

Sarrera hori ezinezkoa bada, salbuespen gisa, eraikinaren kanpo aldetik zuzenean izatea baimendu ahal izango da.

Dena dela, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan xedatzen diren arauak betetzen direla bermatuko da.

III. TITULUA**ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKO ETA EKONOMIKOA****4. artikulua. — Ondoriozko etxebizitzaren araubide juridiko eta ekonomikoa**

1. Ordenantza hau aplikatuz ematen diren baimenetatik ondorioztatutako etxebizitzak sustapen askeko etxebizitzari dagokion araudiari atxikiko zaizkio.

2. Etxebizitza banatzeko eskaera eta xede horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko baimena, kasuan kasu, etxebizitzaren jabeak berak proposatu eta/edo hark baimendurikoa izan behar du. Xede horretarako, eskaera horrekin batera jabetza ziurtatzen duen dokumentazioa ere aurkeztuko da.

IV. TITULUA**TITULARRAREN HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK****5. artikulua. — Jabeen betebeharrak**

1. Etxebizitzaren aldaketa sustatzen duen pertsonak, jabea izan zein hark baimenduriko pertsona (fisikoa, juridikoa, pribatua ala publikoa) izan, etxebizitza baldintza urbanistiko, material eta teknikoak oro har, eta bereziki Ordenantza honetan jasotzen diren baldintzetara egokitzea ahalbidetuko duten obrak burutzapena hartuko du bere gain, Eraikuntzak Arautzeko Legeak eta aplikagarriak den gainerako legeriak esleitzen dizkieten erantzukizunekin.

2. Sustatzailearen pentzukoak izango dira banaketaren ondorioz beharrezkoak diren eta egokitzapen-proiektuan beren beregi sartu eta obra-lizentzian baimendurik dauden azpiegitura edo ondasun publikoen gaineko obrak.

V. TITULUA**ARAUZKO ETA PROZEDURAZKO BALDINTZAK****6. artikulua. — Obrak egitea derrigorrezkoa den balizkoa**

1. Aurretik dauden etxebizitzaren banaketa egiteko, ezinbestekoa da aldez aurretik udalaren baimena lortzea.

- A) Xede horretarako obrak egitea derrigorrezkoa balitz, obra horiek egiteko ere udalaren aldez aurreko baimena edukitzea. Baimen horiek eskatzeko eta tramitatzeke, gai horretan indarrean dauden xedapen orokorrek esaten dutenari egingo zaio men.

Artículo 3. — Condiciones técnicas

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

- A) Los requisitos urbanísticos, materiales y técnicos establecidos con carácter general en las disposiciones legales, y en especial en la normativa urbanística en vigor.
- B) Las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa urbanística en vigor. Subsidiariamente serán de aplicación las normas de diseño de Vivienda de Protección Oficial.
- C) El acceso a las nuevas viviendas deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad. El acceso se efectuará a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique.

En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el exterior del edificio.

En todo caso, se garantizará el cumplimiento de las normas establecidas en el Decreto 68/2000 de 11 de abril.

TÍTULO III**RÉGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS VIVIENDAS****Artículo 4. — Régimen jurídico-económico de las viviendas resultantes**

1. Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación de esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

2. La solicitud de división de vivienda, así como la de realización de las obras que resulten necesarias con ese fin, deberá ser planteada y/o estar autorizada por el propietario de la vivienda afectada en cada caso. Con ese fin, dicha solicitud deberá complementarse con la presentación de la documentación acreditativa de la citada propiedad.

TÍTULO IV**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL TITULAR****Artículo 5. — Deberes generales de los propietarios**

1. La persona promotora de la transformación de la vivienda, ya sea el propietario o la persona (física, jurídica, privada o pública) a quien éste haya autorizado, asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar la vivienda a las condiciones urbanísticas, materiales y técnicas de carácter general, y en especial a las establecidas en la presente Ordenanza con la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Correrán a cargo del promotor las obras sobre infraestructuras o bienes públicos que, expresamente incluidas en el proyecto de adecuación y autorizadas en la licencia de obras, sean necesarias como consecuencia de la división.

TÍTULO V**CONDICIONES FORMALES Y PROCEDIMENTALES****Artículo 6. — Supuesto que resulta necesaria la realización de obras**

1. La división de viviendas preexistentes, requiere la previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal.

- A) 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. A los efectos de la solicitud y tramitación de dichas licencias, se estará a lo establecido en las disposiciones generales vigentes en la materia.

Dena dela, eta oro har eta hurrengo B atalean xedatzen denaren kalterik gabe, jarduera horietarako baimena (aldez aurretik zegoen etxebizitza baten banaketa eta dagokion obrak egitea) lizentzia bakarra edo lizentzia bereizia izan daiteke, bat banaketarako baimena, eta bestea, obretarako baimena.

- B) Etxebizitza banatzeko eta horretarako obretarako baimenak lortzeko, derrigorrezkoa da obra-proiektua eta horri dagokion udal-lizentzia aurkeztea.
- C) Lizentzia bateratua eskatzen bada (banaketa eta obra), Udalean aurkeztu beharreko eskaeran gai horri buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezartzen diren irizpideak hartuko dira kontuan, eta dagokion bisatua eduki behar du. Besteak beste, dokumentazio horretan honako hau atxikiko da:
- a) Justifikazioko memoria, aplikagarriak diren xedapenetan jasotzen diren betekizunak betetzen direla ziurtatzeko, indarrean dagoen hirigintza-planeamendua eta Ordenantza hau bera barne.

Horren ildotik, 3. artikulua aipatzen dituen baldintza tekniko guztiak justifikatzeko, besteak beste, honako hau bete behar du:

- Kasu bakoitzean ukituriko eraikinaren solairuarekin mugakide diren espazioen titulartasun publiko ala pribatuaz jabetzea, bai eta horiek kokatzen diren eraikinarena.

Gainera, aipatutako justifikazioa IV. Tituluan jasotako gaiei ere badagokie, eta ondorioz, proposatzen diren irizpideak zehatz-mehatz azaldu behar dira, bertan arautzen diren betekizunak betetzen direla ziurtatzeko.

- b) Honako plano hauek:
- Kokapenaren planoak, 1:500 eskalan, behar bezala adierazita finkaren egoera (oinplanoa, altxaerak eta ebakidurak) eta inguruko espazioekiko kokapena, eta espazio horiek jite publikoa ala pribatua duten.
 - Identifikazio eta mugapen planoak, orientazioa, lerrokatzeak eta sestrak adierazita.
 - Oinaren eta fatxadaren planoak, 1:100 eskalan, gaur eguneko egoerarenak eta proiektatutako obren ondoren izango duten egoerarenak, behar bezala ulertzeko ebakidura guztiak azaldu.
 - Zerbitzu-azpiegituren planoak, bai oraingoak bai obren ondoriozkoak.
- Gaiari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusten diren gainerako planoak atxikiko dira.
- c) Argazkiak, ukituriko fatxadaren/fatxaden egungo egoera zehatz-mehatz agertzeko.
- d) Proposatzen den eskaerak ukitzen duen eraikinaren solairuaren jabearen adostasuna, eskera berak egin ez bada.

7. artikulua.—Obrak egitea derrigorrezkoa ez den balizkoa

1. Ukituriko etxebizitzaren egoera dela eta obrarik egin gabe egoki daitezkeen kasuan, baimena tramitazio diferentziatu bidez egin ahal izango da. Aipatutako baimena lortzeko, edozein kasutan, ukitutako etxebizitzak, egungo egoeran, besteak beste, indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzak, eta bereziki, Ordenantza honetan jasotzen direnak —3. artikulua aipatzen dituen jite teknikoak barne— betetzen dituztela justifikatzen duen proiektua aurkeztu beharko da.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado B, la autorización de las citadas actuaciones (división de vivienda preexistente y la ejecución de las correspondientes obras) podrá ser objeto bien de una única licencia municipal unitaria, bien de licencias diferenciadas referidas, respectivamente, a la autorización de división y obras.

- B) La autorización de las referidas licencias municipales de división de la vivienda, y de las correspondientes obras se entenderá condicionada a la presentación del proyecto de obras, así como a la obtención de la correspondiente licencia municipal.
- C) En el supuesto de solicitud de una licencia unitaria (división 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 el artículo 3, deberá, entre otros extremos:

- Darse cuenta de la titularidad pública o privada de los espacios colindantes con la planta de edificación afectada en cada caso, así como con la edificación en la que se ubiquen.

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

- b) Planos de:
- Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente el estado de la finca (planta, alzado y sección) y la situación con referencia a los espacios circundantes e indicación del carácter público o privado de estos espacios.
 - Plano de identificación y delimitación, indicando la orientación, las alineaciones y rasantes.
 - Planos de planta y fachada, a escala 1:100, del estado actual así como del estado resultante de las obras proyectadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
 - Planos de las infraestructuras de servicio, tanto actuales, como las resultantes de las obras.
- Se añadirán los restantes planos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- c) Fotografías en las que se refleje con la debida precisión el estado actual de la o las fachadas afectadas.
- d) Conformidad del propietario de la planta de edificación afectada con la solicitud planteada, en el supuesto de que ésta no haya sido propuesta por aquél.

Artículo 7.—Supuesto que no es necesaria la realización de obras

1. En los supuestos en los que el estado de las viviendas afectadas permita la habilitación sin necesidad de obras, la autorización podrá ser objeto de tramitación diferenciada. Dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que las viviendas afectadas cumplen, en su estado actual, las condiciones establecidas en la legislación vigente, y sobre todo en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en el artículo 3.

2. Etxebizitza banatzeko lizentzia-eskaeraren osagarri gisa, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira besteak beste:

- a) Etxebizitzen egungo egoeraren deskripzio-memoria eta proposatzen diren helburuen eta helburu horiek Ordenantza honetan xedatzen denari doitzen zaizkiola justifikatzeko memoria. Gainera, aipatutako justifikazioa IV. Tituluan jasotako gaiei ere badagokie, eta ondorioz, proposatzen diren irizpideak zehatz-mehatz azaldu behar dira, bertan arautzen diren betekizunak betetzen direla ziurtatzeko.
- b) Etxebizitzen kokapenaren planoak, 1:500 eskalan, eta haien egungo egoera azaltzeko planoak, oina, fatxadak eta eba-kidurak, 1:50 eskalan.
- c) Zerbitzuko sareen eta sare orokorrerako hartuneen egungo egoera azaltzeko planoak.
- d) Ukituriko etxebizitzaren barnealdearen egungo egoeraren eta eraikinaren fatxadaren argazkiak.

3. Dokumentazio horrek guztiak behar duen hedadura eta zehaztapena edukiko du ukituriko etxebizitzek, bertan etxebizitza-erabilera ezartzeko, Ordenantza honetan ezartzen diren betekizun guztiak betetzen dituztela justifikatzeko.

8. artikulua.—Lizentzien osagarria

Etxebizitza banatzeko udalaren baimena eta, kasu bada, horretarako beharrezkoak diren obren baimena IV. Tituluan azaldutako baldintzen zehaztapenarekin osatuko da, Ordenantza honen 12. artikuluan ezarritako betebeharrak betez, kasu bada, betebeharrak eragindako zenbatekoa barne, aplikagarriak badira.

9. artikulua.—Etxebizitzaren kalifikazioa

Etxebizitza berriaren kalifikazioa ukituriko eraikin edo solairuarena bera izango da. Dagokion kalifikazioak behin betikoa izan behar du etxebizitzaren lehenengo erabilerarako lizentzia edo erabiltzeko baimena lortzeko.

10. artikulua.—Lehen erabilerako lizentzia

- A) Etxebizitza erabili ahal izateko obrak beharrezkoak diren kasu guztietan, ondorioztatutako etxebizitza edo etxebizitzak lehenengoz erabiltzeko lizentzia eskatu behar izango da. Lizentzia hori emateko, honako baldintza hauek hartuko dira kontuan:
 - a) Obrak emandako lizentziaren xede den proiektuari doitu egitea.
 - b) Etxebizitza hiriko zerbitzu-sareari behar bezala konektatuta egotea (ur-hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, etab.).
 - c) Aipatutako obra-lizentzia emateko Ordenantza honetan jasotzen diren aurreikuspenen arabera, zehaztutako gainerako baldintzak eta betebeharrak betetzea.
- B) Lehenengo erabilerarako udalaren baimena eskatzeko aurkeztu beharreko dokumentazioa gaiari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan jasotzen diren irizpideei doitu zaien. Besteak beste, dokumentazio horretan honako hau atxikiko da:
 - a) Obra-amaierako ziurtapena, ikuskatua eta dagokion obra-lizentziaren xede den proiektuari doitzen zaiola azalduta.
 - b) Udalaren obra-lizentziaren xede den proiektuan jasotako aurreikuspenei dagokienez aldatutako bat egin bada, oinplano, altxaera eta ebakidura ikuskatuak, benetan egin diren obrak azaltzeko, eta haien osagarri gisa, aldaketa horien berri emateko beharrezkoak diren gainerako dokumentu guztiak.

2. La solicitud de la correspondiente licencia de división de vivienda se complementará con la presentación, entre otros, de los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva del estado actual de las viviendas, así como justificativa de los objetivos planteados y de su adecuación a los criterios establecidos al respecto en esta Ordenanza. Además, dicha justificación se extenderá a las cuestiones planteadas en el Título IV., 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 de las viviendas a escala 1:500, así como de exposición del estado actual de las mismas en planta, fachadas y secciones a 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 de las viviendas afectadas, así como de las fachadas de la edificación.

3. Toda esa documentación tendrá el alcance y la precisión necesaria para justificar que las viviendas afectadas cumplen el conjunto de los requisitos establecidos en esta Ordenanza a los efectos de la implantación del uso de vivienda en las mismas.

Artículo 8.—Complemento de las licencias

La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización de división 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 expuestas en el Título IV, cumpliendo los deberes según el artículo 12 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

Artículo 9.—Calificación de la vivienda

La calificación de la nueva vivienda será la misma que el edificio o planta afectada. La correspondiente calificación deberá ser definitiva para la obtención de la licencia de primera utilización o de la licencia de autorización del uso de vivienda.

Artículo 10.—Licencia de primera utilización

- A) Siempre que la habilitación del uso de vivienda requiera la realización de obras, deberá solicitarse licencia de primera utilización de la vivienda o viviendas resultantes. La concesión de dicha licencia se condiciona, entre otros extremos, a:
 - a) La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto objeto de la citada licencia concedida a ese respecto.
 - b) La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía eléctrica; gas; etc.).
 - c) 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 las disposiciones legales vigentes en la materia. Así, dicha documentación incluirá, entre otros extremos:
 - a) Certificado, de fin de obra, visado y dando cuenta de su adecuación al proyecto objeto de la correspondiente licencia de obras.
 - b) 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.

- | | |
|---|--|
| <p>c) Etxebizitza berriaren barrualdeko eta kanpoaldeko argazkiak.</p> <p>d) Egindako obren zuzendariak emandako ziurtapen ikuskatua, obren azken kitapenari buruzkoa, eta haien benetako kostua azalduta. Obraren zuzendariak berak ziurtatuko du suteei dago-kienez indarrean dauden legezko xedapenetan jasotzen diren baldintzak betetzen direla.</p> <p>e) Etxebizitza berria Bizkaiko Foru Aldundiak kudeatzen duen Ondasun Higiezin Zergaren errol-dan alta emanda dagoela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia. Agiri horretan, besteak beste, etxebizitzaren benetako azalera agertuko da, emandako lizentzian nahiz baimenduriko proiektuan ondasun horretarako ezarritako aurreikuspenaren arabera.</p> <p>f) Eskrituran jasoko da honako hau:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zuzkidura publikoetarako diren lursailak Udalari lagatzea, etxebizitza erabiltzeko eta dagozkien obrak egiteko baimena baldintza horren pean eginda badago. — Ondorioztatutako etxebizitzaren jite zatiezina. <p>g) Lizentziari edo lizentzietan dagoenez, ezarritako baldintza guztiak betetzen direlako ziurtapena.</p> | <p>c) Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.</p> <p>d) 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. El mismo emitirá el certificado visado acreditativo del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de incendios.</p> <p>e) Copia de la documentación 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 Bizkaia. 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.</p> <p>f) Se hará constar en escritura:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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. <p>g) Acreditación del cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas en el marco de la o las licencias.</p> |
|---|--|

11. artikulua.—Lizentzia emateko eskumena duen organoa

Banaketaren ondoriozko etxebizitzak eskatutako betekizunak betetzen baditu eta teknikarien aldeko txostena baldin badu, udalaren eskumendun organoak, alkateak, etxebizitzaren lizentzia ematea ebatziko du.

12. artikulua.—Betebeharren formalizazioa

1. Ondorioztatutako etxebizitzaren sustatzaileak IV. Tituluan deskribatzen diren betebeharrak beteko ditu, egokitzapen proiektuan eta/edo obra-lizentziaren baimenean jasotako berba eta denborari atxikita.

2. Udalari dagokion irabazteko eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordaintzea, hirigintza-jarduerak eragindako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzagatik.

Balio ekonomikoaren zenbateko osoa, etxebizitzaren banaketarako nahiz proiektaturiko obretarako udal-lizentzia eman aurretik edo ematen den ulean bertan ordainduko da, eta gehie-nez ere eta salbuespen gisa, lehenengo erabilpenerako lizentzia eman aurretik edo ematen den une berean.

13. artikulua.—Katastroari jakinaraztea

Ordenantza honi atxikita, etxebizitza erabiltzeko baimena emandakoan, Bizkaiko Foru Aldundiaren Hiri Katastroari emango dio inguruabar horren berri Udalak.

AZKEN XEDAPENA

Honako Ordenantza hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta 15 egunen buruan jarriko da indarrean.

(II-4224)

Izurtzako Udala Udalaren eraikinen, lokalen eta instalazioen erabilera arautzeko Ordenantzaren behin betiko onarpena.

Udalaren Eraikinen, Lokalen Eta Instalazioen Erabilera Arautzeko Ordenantza 2014ko apirilaren 15ko Udalbatza Osoak hasiera batean onetsia eta 2014ko maiatzaren 19ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratua izan ondoren jendaurreko epean zehar erreklamaziorik edo iradokizunak aurkeztu ez denez, behin-betikotzat

Artículo 11.—Órgano competente para la concesión de la licencia

Si la vivienda resultante de la división reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal, el Alcalde, resolverá la concesión de la licencia de la vivienda.

Artículo 12.—Formalización de las obligaciones

1. El promotor de la vivienda resultante, cumplirá con las obligaciones descritas en el Título IV. en las condiciones sustantivas y temporales fijadas en el proyecto de adecuación y/o autorización de la licencia de obras.

2. 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 será abonada previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal, bien de la división de vivienda o bien de las obras proyectadas, y, como máximo y excepción, previa o simultáneamente a la concesión de la posterior licencia de primera utilización.

Artículo 13.—Comunicación al catastro

Una vez sea autorizado el uso de vivienda conforme a esta ordenanza, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro Urbana de la Diputación Foral de Bizkaia, a los efectos oportunos.

DISPOSICIÓN FINAL

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

(II-4224)

Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de la utilización de edificios, locales e instalaciones municipales.

Aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación en fecha de 15 de abril de 2014 la Ordenanza reguladora de la utilización de edificios, locales e instalaciones municipales y publicado anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia», del día 19 de mayo de 2014, no habiéndose presentado reclamaciones ni sugerencias durante