



Hernaniko Udala

ORDENANZAS MUNICIPALES
LIBRO I

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA

SEPTIEMBRE 2025
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



Hernaniko Udala

ORDENANZAS MUNICIPALES

LIBRO I

TÍTULO PRIMERO (I): ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.2

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A PARCELAS RESIDENCIALES
(Parcelas «a»).**

Sección Novena (I.2-9):

Condiciones de seguridad en los edificios de uso residencial

Artículo I.2-9.2. Condiciones especiales de seguridad..... 15

TÍTULO TERCERO (III)

ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN DETERMINADOS LOCALES DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

CAPÍTULO III.2

**ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DEL USO DE VIVIENDA EN LOCALES
DESTINADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A USOS NO RESIDENCIALES**

Sección Segunda (III.2-2):

**Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta
Ordenanza.**

Artículo III.2-2.2. Condiciones de habitabilidad20

Artículo III.2-2.3. Condiciones de accesibilidad.....21

TÍTULO SEXTO (VI)

ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPAL

Artículo VI-5. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas
Municipales de Régimen General (VTMG)36

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

<u>DOCUMENTO N.º 1: MEMORIA</u>	5
1. ANTECEDENTES.....	6
2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	7
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENANZA COMPLEMENTARIA PROPUESTA.....	7
4. CONTENIDO DE LA NORMATIVA PROPUESTA.....	11
<u>DOCUMENTO N.º 2: CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS</u>	14
Artículo I.2-9.2. Condiciones especiales de seguridad	15
Artículo III.2-2.2. Condiciones de habitabilidad	20
Artículo III.2-2.3. Condiciones de accesibilidad.....	21
Artículo VI-5. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG)	

DOCUMENTO N.º 1:

MEMORIA



1. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de abril de 2011, el Ayuntamiento de Hernani en sesión plenaria acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio (publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 13 de mayo de 2011). La normativa contenida en el citado planeamiento general no regula aquellas materias ajenas al alcance y a la naturaleza propia de tal instrumento y que la legislación urbanística vigente (Artículos 65, 75 y 99 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) prevé que deben ser abordadas específicamente por medio de Ordenanzas Municipales.

En consecuencia, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2013, se aprobó el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales complementarias de la Ordenación Urbanística (publicado en el BOG del 19 de junio de 2013). Asimismo, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2014 se aprobó el Título X del Libro II de las Ordenanzas Municipales (publicado en el BOG del 28 de noviembre de 2014).

El Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales sufrió una modificación en el Título Primero (Ordenanzas de Edificación), mediante la cual se añadió el Artículo I.2-2.10 al Capítulo I.2 – Ordenanzas de edificación correspondientes a parcelas residenciales (parcelas «a»). Esta modificación fue publicada en el BOG el 2 de diciembre de 2013.

Posteriormente, el Libro II del Cuerpo de Ordenanzas Municipales sufrió una modificación, mediante la cual se decide derogar cuatro artículos relativos a instalaciones y actuaciones de telecomunicaciones: Artículos X.1.3.2 O), X.1.3.5, X.1.5.2 A i) y X.2.1.1. Esta modificación fue publicada en el BOG el 29 de mayo de 2015.

Finalmente, el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales experimentó otra modificación, consistente en la corrección de un error material existente en la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, concretamente en los Artículos VI-5 y VI-6, publicada en el BOG el 13 de mayo de 2016.

Sin embargo, se ha observado la necesidad de realizar nuevas modificaciones en el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales. Por un lado, es preciso adaptarlo a estos dos decretos vigentes: el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. Por otro lado, la modificación está relacionada con los locales susceptibles de convertirse en viviendas, concretamente con los locales regulados en el Título III del citado Cuerpo de Ordenanzas. En primer lugar, se ha detectado un conflicto y problema en la superficie mínima exigida a dichos locales; en segundo lugar, se ha visto la necesidad de actualizar la tabla que limita la ubicación de los locales; en tercer lugar, resulta preciso modificar determinadas condiciones relativas a la fachada exterior, la seguridad y la accesibilidad exigidas a estos locales; y, por último, resulta necesario actualizar el precio de venta y de alquiler de las nuevas viviendas.

Asimismo, se ha añadido un nuevo apartado a la Ordenanza, que permitirá establecer el uso de aparcamiento colectivo en locales de planta baja destinados a usos no residenciales.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

Este documento ha sido elaborado por la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento de Hernani, con el objetivo de adaptar la Ordenanza a los nuevos decretos, modificar las Ordenanzas de Edificación, reguladoras del uso residencial en los locales destinados a usos no residenciales (en lo relativo a la superficie mínima de las nuevas viviendas y a su ubicación en el municipio), actualizar las condiciones económicas de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG), en cuanto a los precios de venta y alquiler de dichas nuevas viviendas, y, finalmente, incorporar una ordenanza reguladora de la implantación del uso de aparcamiento en determinados locales.

Por tanto, la necesidad y oportunidad de elaborar este documento quedan plenamente justificadas.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENANZA COMPLEMENTARIA PROPUESTA

3.1. ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA EN LOCALES DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES

3.1.1 Superficie mínima de los nuevos locales y viviendas

En el Libro I del Cuerpo de Ordenanzas Municipales, el Capítulo III.2 del Título Tercero regula la «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en locales destinados a usos no residenciales». El Artículo III.2-2.2, que define las condiciones de habitabilidad, establece la superficie mínima y media que deben tener las nuevas viviendas, remitiendo para ello al Artículo I.2-3.1 del Título Primero (I) de la Ordenanza, que recoge las condiciones generales aplicables a los locales destinados a vivienda. A su vez, el Artículo I.2-3.1 remite al cumplimiento del Artículo 57 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, que establece el tamaño mínimo y medio de las nuevas viviendas construidas. Dicho artículo establece, por un lado, que el tamaño mínimo de la vivienda deberá ser de 40 m² útiles, y, por otro, que el tamaño medio mínimo aplicable a las viviendas será de 70 m² útiles.

Volviendo a la Ordenanza Municipal, la Sección Segunda del Artículo III.2-2.2 define cómo debe aplicarse el concepto del tamaño medio:

«La regulación del tamaño (pro)medio de vivienda previsto en el apartado anterior, se aplicará a cada ámbito de habilitación del uso de vivienda. Ámbito que corresponde a la superficie de la totalidad de los locales de cada actuación por la que se proponga su reutilización como vivienda.»

Desde la entrada en vigor de la Ordenanza, la realidad de los locales de Hernani ha demostrado que, en muchos casos, no se puede cumplir el requisito de los 70 m² útiles de tamaño medio. Numerosos locales no alcanzan ese tamaño, de modo que los situados en diversos ámbitos aprobados por la Ordenanza nunca podrían transformarse en vivienda.

Debe tenerse en cuenta que el objetivo principal de la Ordenanza es dar solución al problema de la vivienda que atraviesa la sociedad, incorporando al mercado los locales situados (en la mayoría de los casos) en plantas bajas de edificios residenciales, y utilizando el patrimonio edificado existente, en lugar de suelo sin urbanizar, para atender la necesidad de vivienda. Por tanto, las condiciones reguladas en la Ordenanza deben ser factibles y eficaces, facilitando en la medida de lo posible la transformación de los locales en viviendas.

En consecuencia, y en base a ese interés general, la Oficina Técnica de Urbanismo de Hernani propone suprimir el concepto de tamaño medio para los locales que se pretendan transformar en vivienda. De este modo, diversos locales que hoy no pueden convertirse en vivienda tendrían la posibilidad de solicitar y tramitar el cambio de uso.

La modificación descrita implica la eliminación de la Sección Segunda del Artículo III.2-2.2 de la Ordenanza, dado que las otras dos secciones perderían su sentido.

3.1.2 Modificación del ámbito de aplicación

El actual Capítulo Segundo del Título Tercero (III.2) de las Ordenanzas es aplicable únicamente a los locales que figuran en la tabla anexa a dicho capítulo. Sin embargo, se ha comprobado que muchos de los locales incluidos en la tabla no cumplen otros requisitos necesarios para autorizar el cambio de uso, por lo que nunca podrán transformarse en vivienda. Esto limita considerablemente la lista de locales admitidos para el cambio de uso, como lo demuestra el reducido número de locales transformados desde la entrada en vigor de la Ordenanza.

El estudio realizado muestra que en los 12 años de vigencia de la normativa solo el 15 % de los locales incluidos en la lista se han adaptado para uso residencial. Sin embargo, las solicitudes de cambio de uso son numerosas, como consecuencia de la dificultad actual para acceder a la compra de una vivienda.

En este contexto, la Ordenanza debe dar respuesta a este problema y, en lugar de ser restrictiva, debería facilitar la transformación de los locales vacíos. Por ello, se ha eliminado la tabla restrictiva y se han establecido condiciones más generales que permitan limitar y encauzar el cambio de uso sin perjudicar otros usos necesarios para la ciudad. Para ello, en lugar de actualizar la lista de locales autorizados existente, se han delimitado en un plano las zonas que se quieren proteger, de manera que en los locales con fachada a dichas zonas no podrá autorizarse la transformación en vivienda.

El objetivo de la nueva delimitación es ampliar el acceso al cambio de uso para un mayor número de ciudadanos y ciudadanas, así como proteger los espacios que son importantes para el municipio y salvaguardar determinadas áreas destinadas a usos terciarios. Cabe señalar que, además de la localización, existen otras restricciones que también limitan la posibilidad de transformar los locales.

3.1.3 Condiciones de seguridad de los locales

Según la Ordenanza, en materia de seguridad son de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 1.2-9.1 y 1.2-9.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación». El Artículo 1.2-9.2 establece en su punto primero las condiciones de los huecos de las viviendas ubicadas en planta baja.

Pues bien, desde la entrada en vigor de la Ordenanza son varios los locales situados en planta baja que se han convertido en vivienda, y las condiciones de seguridad definidas están transformando considerablemente las fachadas de estos edificios y numerosos paisajes urbanos. En concreto, dichas condiciones de seguridad obligan, entre otros, a que los huecos, en tramos de hasta 2 metros, no puedan ser transparentes y deban estar protegidos con elementos de seguridad. Esta exigencia entra en conflicto con criterios de perspectiva de género y calles más seguras, ya que la visibilidad —ver y ser visto— incrementa la seguridad personal, y las viviendas situadas en planta baja juegan un papel importante en ese sentido.

La existencia de viviendas en plantas bajas aumenta la visibilidad. A menudo, los locales se ubican en soportales, es decir, en lugares que podrían constituir puntos oscuros desde la perspectiva de género. Por tanto, aumentar la visibilidad contribuirá considerablemente a la percepción de la seguridad.

Además, el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad, establece en su Apartado I-B.2, relativo a las condiciones de iluminación, que la superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m. Si las Ordenanzas Municipales prohíben la colocación de ventanas transparentes hasta una altura de 2 metros, esta condición resulta incompatible con el objetivo marcado por el Decreto 80/2022.

Por todo ello, se considera necesario flexibilizar las condiciones de seguridad recogidas en la Ordenanza, dejando a disposición de quienes transformen el local la implantación de elementos de seguridad y la instalación de ventanas transparentes o transversales. Asimismo, se considera necesario completar la regulación de vestíbulo exigido por la Ordenanza en los casos en que las nuevas viviendas se abran al espacio público, es decir, no exigir vestíbulo si se trata de una sola vivienda, y sí exigirlo si se adapta más de una vivienda (o vivienda y trastero), o si existe la posibilidad de hacerlo.

3.1.4. Precio de venta y renta de las nuevas viviendas

Según lo dispuesto en la Ordenanza, las nuevas viviendas que surjan de la rehabilitación de locales quedarán adscritas con carácter permanente al régimen de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG). Esta disposición se recoge en el Artículo III.3.1 de la Ordenanza, y su régimen se encuentra definido en la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, incluida en el Título Sexto (VI) del Cuerpo de Ordenanzas.

Esta medida tiene por objeto limitar los posibles escenarios especulativos en las transmisiones de la propiedad, dado que el producto inmobiliario se ofrece a un precio prefijado. A tal efecto, el precio máximo de venta de las viviendas que se obtengan en aplicación de la Ordenanza no podrá ser superior al precio de referencia establecido para las viviendas tasadas de régimen autonómico de plena propiedad en la normativa vigente en el momento de la obtención de la autorización municipal de cambio de uso y en el momento de la transmisión de la propiedad de la vivienda (Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre la determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de alojamientos dotacionales, o norma que la sustituya).

Actualmente se encuentra en vigor la Orden de 30 de junio de 2022, por la que se determinan los precios y las rentas máximas aplicables a las citadas viviendas. Según esta norma, en Hernani el precio de referencia de las Viviendas de Protección Pública de Régimen General es de 1.808,53 €/m² útil, por lo que obtendríamos el precio de 3.074,50 €/m² útil una vez multiplicado con el índice 1,7. Es decir, computado tal y como establece la Orden de 2022 (45 m² x 1,20; 45-60 m² x 1,14; 60-75 m² x 1; más de 75 m² x 0,80), el precio de una vivienda de 70 m² se calcula en 264.714,63 €, equivalente a 3.781,63 €/m².

Teniendo en cuenta la situación y ubicación de los locales que se convierten en vivienda en aplicación de la Ordenanza, el precio de 3.781,63 €/m² útiles resulta muy elevado, por lo que no se evitan las situaciones especulativas que se pretenden limitar con la Ordenanza, ya que este precio es, en muchos casos, superior al resto de las viviendas del edificio donde se ubica el local.

Del mismo modo, los precios de alquiler o renta que se obtienen en aplicación de la Ordenanza también resultan muy altos. Por todo ello, resulta necesario actualizar los precios máximos de venta y de renta de las viviendas nuevas que surjan de la rehabilitación de los locales. A tal fin, se propone limitar el precio máximo de venta de las nuevas viviendas a rehabilitar al precio de referencia establecido para las viviendas tasadas de régimen autonómico en plena propiedad en la normativa vigente en el momento de la obtención de la autorización municipal de cambio de uso y en el momento de la transmisión de la propiedad de la vivienda.

Asimismo, con el fin de facilitar el establecimiento y control del precio de renta, se propone que la renta anual máxima no supere el 4 % del precio de venta de la vivienda.

3.1.5. Cargas urbanísticas de la autorización de uso de vivienda

En el Apartado III.2-4 se detallan las cargas urbanísticas vinculadas a la autorización del cambio de uso, correspondientes al incremento de la edificabilidad ponderada. Estas cargas se refieren a la parcela destinada a completar el Sistema General de Espacios Libres, al valor económico de la edificabilidad correspondiente a dicha superficie y a los terrenos destinados a completar las dotaciones de la Red de Sistemas Locales.

Ahora, sin embargo, ha entrado en vigor el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. Tal y como establece su exposición de motivos, no se ejecutarán cargas dotacionales locales cuando se prevea un incremento de edificabilidad ponderada, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad urbanística.

En el caso de los cambios de uso de locales, se produce un incremento de la edificabilidad ponderada, pero no de la edificabilidad urbanística. Por tanto, conforme a lo dispuesto en el nuevo Decreto, no corresponde a las personas propietarias asumir el abono de la carga urbanística correspondiente a los terrenos destinados a completar las dotaciones de la Red de Sistemas Locales.

3.2. ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DEL USO DE APARCAMIENTO COLECTIVO EN LOCALES DE PLANTA BAJA DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES

El problema acarreado por los locales vacíos en planta baja durante los últimos años motivó la creación del Título III de la Ordenanza, mientras que ahora se adapta a las necesidades actuales. Por eso, se añade un nuevo capítulo al Título III, con el fin de dar respuesta al problema que se plantea a continuación. En ese sentido, las personas propietarias de locales en planta baja quieren dar salida a estos espacios que llevan años cerrados y en desuso, y se ha detectado que existen varias demandas para destinar estos locales vacíos al uso de aparcamiento. Al igual que ha aumentado la necesidad de vivienda, también ha aumentado la demanda de estacionamiento.

Sin embargo, en la actualidad las Normas Subsidiarias de Hernani no admiten con carácter general dicha modificación. En la Sección III.2.2 de dicho documento se establecen las condiciones generales de uso de los edificios de las parcelas «a», mientras que en el Artículo 55 se regula el régimen general de localización de los usos permitidos en las parcelas de uso residencial. En cuanto al uso de los aparcamientos, el texto dispone que:

«Sin perjuicio de las normas aplicables en relación con este uso en las correspondientes Normas Especiales, en el planeamiento pormenorizado que las desarrolle o en las Ordenanzas Municipales previstas en el Artículo 5 de estas Normas Generales, con carácter general podrán ubicarse en plantas bajo rasante. Asimismo, y cuando las determinaciones urbanísticas lo prevean expresamente, podrán situarse en plantas bajas de edificios y/o espacios privados libres de parcelas de uso residencial».

Analizada la situación, esta nueva Ordenanza abre esta posibilidad para dar respuesta a la necesidad existente y, además, retirar vehículos de la vía pública. Sin embargo, la transformación de locales en aparcamientos individuales no resolvería el problema, ya que la apertura de nuevos accesos supondría la eliminación de plazas en la calle. Por ello, los nuevos aparcamientos situados en locales de planta baja deberán ser colectivos, de manera que cada local permita reservar un número mínimo de vehículos, para reducir al máximo las entradas y salidas.

4. CONTENIDO DE LA NORMATIVA PROPUESTA

La modificación del texto normativo que se propone en este documento se recoge en los artículos siguientes. En concreto, se introducen cambios y adiciones en los apartados de los artículos que se detallan a continuación:

Artículo 1.2-0.1. Ámbito de aplicación del Decreto 80/2022.

Artículo I.2-0.2. Exención del cumplimiento del Decreto 80/2022.

Artículo I.2-3.1. Tamaño, programa y dimensiones mínimas de la vivienda.

1.- Tamaño mínimo y promedio de la vivienda

Artículo I.2-9.2. Condiciones particulares.

1.- Huecos en viviendas situadas en planta baja.

Artículo III.1-1. Objeto de la Ordenanza.

Artículo III.1-2. Normativa complementaria.

Artículo III.2-1.1. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

Artículo III.2-1.2. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.

Artículo III.2-2.2. Condiciones de habitabilidad.

1.- Condiciones generales.

2.- Tamaño mínimo y promedio de la vivienda.

Artículo III.2-2.3. Condiciones de accesibilidad.

Artículo III.2-2.4. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios.

5.- Acondicionamiento de las viviendas

Artículo III.2-2.5. Condiciones de seguridad.

Artículo III.2-2.6. Condiciones de tratamiento exterior.

Artículo III.2-4.1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Artículo III.2-4.2. Dimensionamiento y ejecución de los deberes atribuidos a los propietarios de los locales.

Artículo III.4-1.1. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

Artículo III.4-1.2. Restricciones a la implantación del uso de aparcamiento colectivo en los locales objeto de la presente Ordenanza.

Artículo III.4-1.3. Emplazamientos en los que es de aplicación la presente Ordenanza reguladora.

Artículo III.4-2.1. Criterios generales.

Artículo III.4-2.2. Condiciones de los locales destinados a aparcamiento.

Artículo III.4-2.3. Condiciones de accesibilidad.

Artículo III.4-2.4. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios.

Artículo III.4-2.5. Condiciones de seguridad.

Artículo III.4-2.6. Condiciones de tratamiento exterior.

Artículo III.4-3.1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Artículo III.4-4.1. Procedimiento de la autorización del uso de aparcamiento colectivo.

Artículo III.4-4.2. Procedimiento de la licencia de obras.

Artículo III.4-4.3. Procedimiento de la licencia de primera utilización.

Artículo III.4-4.4. Emisión de certificaciones.

Artículo III.4-4.5. Comunicación al Catastro.

Artículo III.4-4.6. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.

Artículo VI-5. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).

1. Precios de las viviendas.

A. En régimen de venta.

B. En régimen de arrendamiento.

Las modificaciones de estos artículos, una vez aprobadas definitivamente, se incorporarán al vigente Cuerpo de Ordenanzas Municipales en los Títulos Primero (I), Tercero (III) y Sexto (VI).

El texto propuesto se encuentra recogido en el DOCUMENTO N.º 2.

DOCUMENTO N.º 2:

CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS



TÍTULO PRIMERO (I)

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sección Preliminar (I.2-0)

Aplicación del Decreto 80/2022

Artículo I.2-0.1. Ámbito de aplicación del Decreto 80/2022.

Con carácter general, en todos los supuestos mencionados en los artículos siguientes, las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño deberán adaptarse de manera obligatoria y prioritaria a lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.

De forma complementaria, se aplicarán las condiciones de los artículos posteriores en aquellos aspectos no regulados por dicho decreto.

En lo que respecta al tamaño mínimo y medio de las viviendas, se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 57 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión del PGOU.

Artículo I.2-0.2. Exención del cumplimiento del Decreto 80/2022.

1.- De conformidad con el Artículo 10 del citado Decreto, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y de las normas de diseño del Decreto. Para ello, se seguirá el siguiente procedimiento:

- (a) La exención deberá ser solicitada por la persona interesada, indicando y justificando las condiciones afectadas y los motivos alegados para la exención.
- (b) El Ayuntamiento estudiará la solicitud y, en su caso, resolverá sobre la concesión de la exención antes de otorgar la licencia de obras o de manera simultánea a su concesión.

2. La exención solo podrá solicitarse cuando se acredite que concurre alguno de los supuestos establecidos en el Artículo 10 del Decreto 80/2022. A tal efecto, junto con la justificación presentada, los servicios técnicos municipales deberán verificar la solicitud.

3. En los casos en los que se conceda la exención, deberán cumplirse, como mínimo, las condiciones recogidas en los capítulos siguientes de la presente Ordenanza Municipal.

4. En ningún caso podrán quedar exentas las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, ni tampoco las condiciones fijadas en esta Ordenanza respecto a la accesibilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales, la superficie mínima y la altura libre mínima.



Sección Tercera (I.2-3):

Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda

Artículo I.2-3.1. Tamaño, programa y dimensiones mínimas de la vivienda.

1.- Tamaño mínimo y promedio de la vivienda.

Los criterios que regulan el tamaño mínimo y promedio de las viviendas son los establecidos por el planeamiento urbanístico general vigente (Artículo 57 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión del PGOU). A efectos de su cómputo, se considerará lo dispuesto en el Artículo I.2-2.9 del presente Título Primero (I) de estas Ordenanzas.

Sección Novena (I.2-9):

Condiciones de seguridad en los edificios de uso residencial

Artículo I.2-9.2. Condiciones particulares.

1.- Huecos en viviendas situadas en planta baja.

Los huecos de fachada (ventanas, puertas de balcones, etc.) de las viviendas situadas en planta baja deberán ejecutarse de manera que se garanticen las condiciones necesarias de seguridad, protección y privacidad en los espacios interiores de la vivienda.

Para ello, se autoriza la instalación de elementos de seguridad (persianas, lamas, celosías, verjas, etc.) a modo de protección de los huecos abiertos al exterior. En todo caso, esos elementos deberán colocarse en el espacio de la mocheta del propio hueco, sin sobresalir del plano de fachada. Estos elementos responderán a soluciones de diseño que no generen riesgos de intrusismo en otras viviendas, locales o espacios privados de la parcela en la que se emplace el edificio residencial, o en otra colindante.

TÍTULO TERCERO (III)

ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA Y DE APARCAMIENTO EN LOCALES DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

CAPÍTULO III.1 **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo III.1-1. Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto, con el fin de complementar y desarrollar lo dispuesto en los Apartados 2, 3 y 5 del Artículo 56 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigente en el municipio de Hernani, regular la posibilidad de autorizar el uso residencial y el uso de aparcamiento colectivo en locales de uso no residencial y de uso complementario que estén situados en edificios residenciales existentes y contemplados en el planeamiento urbanístico.

Artículo III.1-2. Normativa complementaria.

1.- La Ordenanza Reguladora de la Vivienda Municipal Protegida (VMP), recogida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas Municipales, constituye una referencia obligatoria para esta Ordenanza, y sus disposiciones serán aplicables a las viviendas objeto de la misma en todos aquellos aspectos relacionados con el Régimen de las VMP que no estén expresamente previstos en esta Ordenanza.

2.- Las disposiciones relativas a los edificios y parcelas de uso residencial, recogidas en el Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, serán de aplicación cuando así se indique expresamente en la presente Ordenanza, o de manera complementaria, siempre que resulten compatibles y concordantes con el objeto, criterios y previsiones de la misma.

3.- El Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.- La Ordenanza reguladora de los pasos de vehículos a edificios y solares a través de vías públicas, de enero de 2009.

CAPÍTULO III.2

ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DEL USO DE VIVIENDA EN LOCALES DESTINADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A USOS NO RESIDENCIALES



Sección Primera (III.2-1):
Condiciones de aplicación de la Ordenanza

Artículo III.2-1.1. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a los locales que cumplimenten la totalidad de las siguientes condiciones:

- A. Los locales estarán emplazados en un edificio preexistente, consolidado por el planeamiento urbanístico y acorde con sus previsiones.
- B. El edificio se emplazará en una parcela de suelo urbano consolidado.
- C. La parcela en la que se emplaza el edificio y el área en la que ésta queda ordenada tendrán calificación residencial (Zona «A» y parcela tipo «a»).
- D. El edificio estará destinado por el planeamiento urbanístico a un uso predominantemente residencial.
- E. Los locales estarán destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales, y deberán quedar emplazados en planta baja, o en plantas superiores del edificio.

En función de lo previsto en el Artículo 56.2 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS vigentes en Hernani, los locales podrán situarse en la planta de semisótano, siempre que al menos presenten una fachada completa por encima de la rasante del terreno, con un desarrollo longitudinal no menor de 6 m.

En todo caso, los locales deberán tener al menos el 50 % de su superficie edificada en planta situada sobre la rasante de la o las calles colindantes con las fachadas de dicho local.

NOTA: A efectos de clasificación de las plantas del edificio se atenderá a la terminología y a las definiciones incluidas en el Apartado 2 del Artículo 48 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS vigentes en Hernani.

- F.- El local no podrá disponer de fachada hacia las zonas, calles y espacios públicos delimitados en el plano anexo al Capítulo III.2.
- G. Las características físicas y funcionales de los locales permitirán el cumplimiento en los mismos de todas las Condiciones Técnicas (habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidas en la Sección Segunda (III.2-2) de esta Ordenanza.
- H.- El edificio tendrá una antigüedad no inferior a diez (10) años, a contar desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización del mismo. Esta condición no será de obligado cumplimiento para los locales de titularidad pública ubicados en edificios destinados a vivienda protegida.

I.- El local deberá haber permanecido sin actividad durante al menos cinco (5) años. Esta condición no será de obligado cumplimiento para los locales de titularidad pública ubicados en edificios destinados a vivienda protegida.

Artículo III.2-1.2. Restricciones a la implantación del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

A.- Los locales que tengan alguna fachada alineada con los siguientes espacios públicos de importancia funcional o paisajística para el municipio, según se detallan en el plano anexo a la presente Ordenanza:

- Las calles, plazas, parques o espacios públicos ubicados, total o parcialmente, en el ámbito «Hirigunea – Erdialdea (HE)» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio, en el que quedan incluidos los Subámbitos «(HS) – Hirigune Historikoa» y «(ZG) Zabalgunea». En dicho ámbito existen las siguientes excepciones, que por tanto quedarán incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza:

- Los locales de los edificios del ámbito HS.02 con fachada a la calle *Andre kalea*, situados en los «entresuelos» entre planta baja y primera planta.

- Los locales de los ámbitos HS.01 y HS.02 con fachada únicamente a la calle *Atzieta kalea*, cuando se ubiquen en primera planta.

- Los locales de los edificios del ámbito (ZG) situados en los «entresuelos» situados entre planta baja y primera planta.

- Los locales con fachada a las calles o entrecalles especificadas en el plano: Elkano, Urbieta, Larramendi, Víctor Hugo, Antziola auzoa, Lizeaga, Florida, Perkaiztegi, Karmelo Labaka, Zikuñaga bailara y Ereñotzu auzoa. En caso de que el local tenga fachada a dos o más calles, se tomará como referencia la calle con mayor superficie de fachada.

- Los parques del Sistema General de Espacios Libres del municipio, de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigente en el municipio (Plano II.3.1).

- Los siguientes ámbitos o zonas verdes públicas: plaza frente al Convento de las Agustinas; plaza porticada en Latsunbe Berri, frente al Polideportivo; parque de Atarrabiyo; plaza Gabriel Zelaia; parque/zona deportiva de Antziola Berri; plaza Txantxilla; plaza Bidebieta (excepto los locales con fachada a la vía interior situada en el lado sur); plaza Ibarrolaburu-Lorenza; plazuelas de Laiztiaga (entre los edificios 3-4 y 7-8); frontón de Etxeberri; y Oleta plaza.

- A efectos de este epígrafe, también quedarán expresamente protegidas en el planeamiento pormenorizado de nuevos desarrollos residenciales aquellas calles, plazas, parques o espacios públicos.

B.- Los locales emplazados en planta de sótano, en planta de semisótano (cuando no cumplan con las condiciones establecidas en el Apartado 1.E del artículo anterior – III.2-1) o en planta bajo cubierta.

En esta última situación (planta bajo cubierta), la posibilidad de implantación del uso de vivienda queda regulada por lo previsto en la Ordenanza específica del Capítulo III.2 de este Título Tercero (III).

C.- Los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se encuentran ubicados queden destinados a elementos comunes de servicio de la edificación, o a elementos auxiliares de las viviendas del mismo (espacios de acceso y circulación, cuartos de instalaciones, trasteros, etc.).

D.- Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente, o en la licencia de construcción de la respectiva edificación residencial en la que se ubiquen, queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento. O cuando en el momento de la solicitud de la autorización de uso de vivienda el local cuente con licencia de actividad o de vado para ejercer tal función de garaje/aparcamiento, o cuando pueda comprobarse fehacientemente que el local está utilizado de hecho para tal función.

E.- Los locales situados en áreas residenciales de baja densidad «a.30», correspondientes a viviendas unifamiliares o a módulos edificatorios.

Sección Segunda (III.2-2):

Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.

Artículo III.2-2.1. Criterios generales.

1.- Las condiciones establecidas en el articulado de la presente Sección Segunda (III.2-2) serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de vivienda, según lo previsto en la presente Ordenanza.

2.- El Ayuntamiento, atendiendo a las excepciones reguladas específicamente en cada caso por la correspondiente ordenanza, y con las condiciones determinadas por la misma, podrá dispensar del cumplimiento de alguno de los aspectos regulados en los referidos artículos.

Artículo III.2-2.2. Condiciones de habitabilidad.

1.- Condiciones generales.

En la regulación del tamaño mínimo y promedio de la vivienda, del programa mínimo de la vivienda, de las superficies, dimensiones y alturas mínimas de las piezas de la vivienda, de las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda y de las condiciones de organización funcional de la vivienda serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Artículo I.2-0. del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas.

2.- Tamaño mínimo y medio de la vivienda.

En las zonas residenciales de baja densidad a.30 se aplicarán íntegramente las disposiciones del Artículo I.2-0.1 del Título Primero (I), «Ordenanzas de la Edificación», del presente Cuerpo de Ordenanzas.

En las zonas residenciales intensivas a.10 y de densidad media a.20 se aplicarán las disposiciones del Artículo I.2-0.1 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», del presente Cuerpo de Ordenanzas, excepto en lo relativo al tamaño medio.

3.- Tendederos.

Los espacios destinados a tendederos se emplazarán dentro de los límites de alineación del edificio y se resolverán de forma que quede garantizada su ventilación al exterior de la vivienda. Si esto último no fuese posible, se autorizará alternativamente la instalación de secadoras de ropa. En tal caso, la concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda quedará condicionada a la justificación de la existencia y puesta en funcionamiento de la citada secadora.

4.- Altillos.

Se podrán construir altillos en las condiciones previstas en el Apartado 4 del Artículo I.2-2.6 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas.

Artículo III.2-2.3. Condiciones de accesibilidad.

1.- Con carácter general, el acceso a las viviendas deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y Decreto del 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

2.- El acceso a las nuevas viviendas no podrá ser en ningún caso directo desde el espacio exterior, sino que deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior ya existentes en el edificio en el que se pretendan ubicar.

3.- En caso de que la precitada forma de acceso sea inviable por razones físicas, funcionales o de cualquier otro orden, el Ayuntamiento podrá autorizar, de forma excepcional, la apertura de un nuevo acceso desde el espacio exterior no edificado (público o privado) al que dé frente la edificación, previa evaluación de su idoneidad por parte de los servicios técnicos municipales. Deberá quedar justificado, entre otros aspectos, que la apertura del nuevo acceso no conlleva afecciones negativas en el espacio público exterior, ni en las viviendas del edificio.

Esta solución alternativa consistirá en la habilitación de un nuevo portal o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una o más viviendas. Dicho espacio de acceso dispondrá de unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m. Su superficie no podrá ser computada a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda, establecida en el artículo anterior.

La realización del portal quedará exenta únicamente en los casos en los que no exista, en el lateral, ningún local susceptible de convertirse en vivienda. Si en el lateral existiera un local que en el futuro pudiera transformarse en vivienda, se podrá optar por situar su acceso a través de dicho portal o a través de los elementos comunes de circulación interna del edificio.

Artículo III.2-2.4. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios.

1.- Condiciones generales.

En la regulación de las características constructivas de la vivienda y de las instalaciones y servicios de las mismas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos I.2-8.1 y I.2-8.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

No serán de aplicación las condiciones de dotación de aparcamiento previstas en el Artículo I.2-8.3 del citado Título Primero (I).

2.- Extracción de humos y gases de combustión.

Los sistemas de cocinado, producción de agua caliente, calefacción, etc. que originen humos o gases de combustión solamente serán autorizables en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta.

En caso de no ser viable el cumplimiento de esta condición, se deberán emplear equipos que no generen tales humos o gases (campanas extractoras, calderas y termos eléctricos, etc.) o sistemas que no requieran de tales conductos de evacuación exterior. En todo caso, las soluciones alternativas deberán dar cumplimiento a lo previsto en tales materias por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.



De forma excepcional, podrán admitirse otras soluciones técnicas alternativas de evacuación directa de humos y gases, siempre que garanticen que la Categoría del Aire de Extracción que se vierte al exterior no sea nunca superior a la denominada como AE-1 por el Apartado IT.1.1.4.2.5 del Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE). Al efecto, por parte del promotor de la vivienda se deberá presentar, junto con las solicitudes de licencia de cambio de uso y de obras, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Asimismo, con la solicitud de licencia de primera utilización de la vivienda se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del citado sistema.

3.- Saneamiento.

No se autoriza la instalación de trituradores de fecales o de basuras en fregaderos o aparatos sanitarios.

4.- Contadores.

Como criterio general, los contadores de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio residencial. En caso de que resulte inviable el cumplimiento de este condicionante, su emplazamiento se determinará, previo requerimiento del promotor de la obra, por los Servicios Técnicos Municipales, según la normativa vigente y las instrucciones que al efecto proporcionen las compañías suministradoras. En tales casos, estos equipos de medición y control podrán quedar ubicados preferentemente en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del edificio; o en el vestíbulo de acceso previsto por esta Ordenanza. Excepcionalmente, podrá autorizarse su colocación dentro de un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con acabado exterior mimetizado con la misma.

5.- Acondicionamiento de las viviendas.

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales colindantes a la nueva vivienda —ya sea en el mismo plano, en el superior o en el inferior—, en el correspondiente proyecto de obras de acondicionamiento, entre otras cosas, deberá justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para su adecuada insonorización, aislamiento térmico e impermeabilización, según lo previsto en la normativa técnica vigente (CTE, entre otras).

En los casos en que se trate de una actividad clasificada, la vivienda deberá adaptarse igualmente a esas necesidades.

El proyecto deberá detallar las medidas necesarias para alcanzar dicho objetivo, siendo el promotor, el redactor del proyecto y el director o directora de la ejecución de las obras los únicos responsables de su eficacia. El Ayuntamiento, por el hecho de conceder la licencia de cambio de uso del local, no asumirá responsabilidad alguna respecto a las condiciones de habitabilidad obtenidas.

Artículo III.2-2.5. Condiciones de seguridad.

1.- Para la regulación de las condiciones de seguridad de las nuevas viviendas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 1.2-9.1 y 1.2-9.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas.

Artículo III.2-2.6. Condiciones de tratamiento exterior.

1.- En la regulación de las condiciones de tratamiento de las fachadas afectadas por la implantación de las nuevas viviendas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 1.2-10.1, a 1.2-10.3 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

2.- En este orden, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. Para ello, se mantendrán las dimensiones de las ventanas, la carpintería y las alineaciones existentes en las plantas de vivienda del edificio.

Los servicios técnicos municipales podrán autorizar la adaptación de determinadas condiciones establecidas en este artículo, previa valoración del proyecto.

El proyecto presentado deberá reflejar gráficamente, para cada una de las fachadas, el cumplimiento de dichas condiciones. Asimismo, se adjuntarán fotografías actualizadas del edificio objeto del proyecto, con el fin de justificar el uso de materiales y su composición.

3.- En caso de habilitarse una vivienda en un local de un edificio, las posteriores adaptaciones de otros locales deberán ajustar el tratamiento de las fachadas a los materiales empleados y a las características compositivas utilizadas en la primera intervención.

Sección Cuarta (III.2-4):

Cargas urbanísticas de la autorización de uso de vivienda

Artículo III.2-4.1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006, de 30 de marzo, de Suelo y Urbanismo (arts. 11.3 y 25.2) y las determinaciones del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSV vigente en el Municipio de Hernani (arts. 93, 97.2 y 103.2), y dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en un local destinado a otros usos autorizados se produce de hecho un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio residencial, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales sometidos a tal actuación transformadora de uso son los siguientes:

A.- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres.



La superficie de dichos terrenos será la resultante de la aplicación del estándar fijado al respecto por la legislación urbanística vigente.

Dada la naturaleza de la actuación, y atendiendo a lo previsto en la citada legislación, tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

B.- Abono al Ayuntamiento del valor económico de la edificabilidad que le es atribuible, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La liquidación de tal valor económico se efectuará atendiendo a lo previsto al efecto en la legislación urbanística vigente y en el planeamiento urbanístico general del municipio.

Artículo III.2-4.2. Dimensionamiento y ejecución de los deberes atribuidos a los propietarios de los locales.

1.- La reserva de terrenos destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres debe efectuarse atendiendo a lo previsto en el art. 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

La superficie de dicha reserva de suelo se calculará, según lo previsto en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, aplicando el estándar de 1 m² de suelo por cada 5 m² (t) de local a destinar al uso de vivienda.

El valor unitario de los correspondientes terrenos de reserva se cifra en el 5 % del Precio Base de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en plena propiedad (€/m²-u-), aplicable en el Municipio de Hernani, según quede establecido por la legislación autonómica por la que se regula el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial (en el momento de redacción de esta Ordenanza: Art. 9-a de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

2.- La cesión de la edificabilidad atribuible al Ayuntamiento de Hernani se efectuará atendiendo a lo previsto en el art. 27 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, según la redacción adoptada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Tal cesión se concretará en el abono del valor económico correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, atribuible a la superficie total del local reconvertido al uso de vivienda.

Al efecto, se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación de usos y los valores de repercusión del suelo urbanizado previstos en el planeamiento general vigente del municipio (Artículo 103 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» y Capítulo 3 del documento «D – Programa de Actuación. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Hernani).

Asimismo, se tendrá en cuenta el precio máximo de venta y valor máximo de repercusión de suelo urbanizado atribuidos a esta clase de vivienda por esta Ordenanza y que corresponden al de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG) y que quedan establecidos por el Apartado 1 del Artículo VI-5 y por el Apartado 1 del Artículo VI-20 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Protegida Municipal, contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

4.- El Ayuntamiento aplicará una deducción del 50 % sobre las cantidades a abonar, según lo previsto en los tres apartados anteriores, cuando las viviendas queden sometidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial, o cuando su propietario se comprometa formalmente a que la vivienda, una vez acondicionada, se acogerá por un plazo no menor de diez años (10), bien al programa de alquiler ALOKABIDE, bien al régimen de alquiler estipulado por la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal contenida en el Título Sexto (VI) del presente Cuerpo de Ordenanzas.

5.- Los abonos previstos en los epígrafes 1 a 3 del presente artículo se efectuarán atendiendo a lo establecido al efecto en el Artículo III.2-5.1 de esta Ordenanza.

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

CAPÍTULO III. 4

ORDENANZA REGULADORA DE LA IMPLANTACION DEL USO DE APARCAMIENTO COLECTIVO EN LOCALES DE PLANTA BAJA DESTINADOS A USOS NO RESIDENCIALES

Sección Primera (III.4-1):

Condiciones de aplicación de la Ordenanza

Artículo III.41.1. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a los locales que cumplimenten la totalidad de las siguientes condiciones:

- A. Los locales estarán emplazados en un edificio preexistente, consolidado por el planeamiento urbanístico y acorde con sus previsiones.
- B. El edificio se emplazará en una parcela de suelo urbano consolidado.

C. La parcela en la que se emplaza el edificio y el área en la que ésta queda ordenada tendrán calificación residencial (Zona «A» y parcela tipo «a»).

D. El edificio estará destinado por el planeamiento urbanístico a un uso predominantemente residencial.

E. Los locales estarán destinados por el planeamiento urbanístico a usos autorizados no residenciales, y deberán quedar emplazados en planta baja.

En función de lo previsto en el Artículo 56.2 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS vigentes en Hernani, los locales podrán situarse en la planta de semisótano.

F.- Los locales para los que se solicite autorización de reconversión a uso de aparcamiento colectivo deberán haber permanecido, como mínimo, cinco (5) años desde la finalización de la última actividad autorizada en los mismos.

A estos efectos, se entenderá que dicha actividad ha finalizado cuando haya sido comunicado por escrito al Ayuntamiento o cuando el órgano municipal competente declare la extinción de la actividad.

G.- Las características físicas y funcionales de los locales deberán permitir el cumplimiento de las Condiciones Técnicas establecidas en la Sección Séptima (I.2-7) del Capítulo I.2 de la Ordenanza en edificios de viviendas existentes, así como de las condiciones del Decreto 80/2022 (habitabilidad, accesibilidad, etc.). Entre ambas, primarán las condiciones reguladoras vigentes del Decreto 80/2022 y, de forma complementaria, se aplicarán las previstas en estas Ordenanzas, en aquellos aspectos y casos no específicamente regulados por dicho Decreto.

NOTAS:

A efectos de clasificación de las plantas del edificio, se atenderá a la terminología y a las definiciones incluidas en el Apartado 2 del Artículo 48 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS vigentes en Hernani.

A efectos de definir el uso de aparcamiento colectivo, se atenderá a la definición incluida en el Apartado 4E del Artículo 9 del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes en Hernani, con la siguiente excepción: se considerarán usos complementarios al aparcamiento, siempre que se ubiquen en recintos cerrados, los trasteros, aseos, salas de instalaciones y similares. En cambio, no se considerarán complementarios los usos correspondientes a instalaciones de lavado de vehículos, estaciones de servicio, gasolineras y talleres de reparación.

Artículo III.4-1.2. Restricciones a la implantación del uso de aparcamiento colectivo en los locales objeto de la presente Ordenanza.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, y por tanto de la posibilidad de utilizarse como aparcamiento:

A.- Los locales que según la licencia municipal otorgada al edificio en el que se encuentran ubicados queden destinados a elementos comunes de servicio de la edificación o a elementos auxiliares de las viviendas del mismo (espacios de acceso y circulación, cuartos de instalaciones, trasteros, etc.).

B.- Los locales que hayan obtenido autorización municipal para implantar el uso de vivienda. De acuerdo con el Artículo III.2-5.4 de las Ordenanzas Municipales, los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por las Ordenanzas del Título III no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda en un plazo mínimo de diez años, contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

C.- En los ámbitos determinados en el Punto 1 (prohibiciones y limitaciones) del Artículo 15 de la Ordenanza reguladora de los pasos de vehículos a edificios y solares a través de la vía pública (enero de 2009), no podrá autorizarse el uso de aparcamiento colectivo.

D.- No podrá autorizarse el uso de aparcamiento colectivo en locales que no permitan albergar, como mínimo, seis vehículos (automóviles).

Artículo III.4-1.3. Emplazamientos en los que es de aplicación la presente Ordenanza reguladora.

La ubicación del local en el que se pretenda implantar el aparcamiento colectivo deberá cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

A.- Condiciones urbanísticas:

*Las indicadas en los Artículos * III.4-1.1. y III.4-1.2.

B.- Condiciones de emplazamiento:

Los locales que tengan alguna fachada alineada con los siguientes espacios públicos de importancia funcional o paisajística para el municipio, según se detallan en el plano anexo a la presente Ordenanza:

- Las calles, plazas, parques o espacios públicos ubicados total o parcialmente en el ámbito «Hirigunea – Erdialdea (HE)» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio, en el que quedan incluidos los Subámbitos «(HS) – Hirigune Historikoa» y «(ZG) Zabalgunea».
- Los locales con fachada a las calles o entrecalles especificadas en el plano: Elkano, Urbieta, Larramendi, Víctor Hugo, Antziola auzoa, Lizeaga, Florida, Perkaiztegi, Karmelo Labaka, Zikuñaga bailara y Ereñotzu auzoa.
- Los parques del Sistema General de Espacios Libres del municipio, de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigente en el municipio (Plano II.3.1).
- Los siguientes ámbitos o zonas verdes públicas: plaza frente al Convento de las Agustinas; plaza porticada en Latsunbe Berri, frente al Polideportivo; parque Atarrabiyo: plaza Gabriel Zelaia; parque/zona deportiva de Antziola Berri; plaza Txantxilla; plaza Bidebieta; plaza Ibarrolaburu-Lorenza; plazuelas de Laiztiaga (entre los edificios 3-4 y 7-8); frontón de Etxeberri; y plaza Oleta.
- A efectos de este epígrafe, también quedarán expresamente protegidas en el planeamiento pormenorizado de nuevos desarrollos residenciales las calles, plazas, parques o espacios públicos.

C.- Condiciones de antigüedad:

- * El edificio tendrá una antigüedad no inferior a diez (10) años, a contar desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización del mismo.

Sección Segunda (III.4-2):

Condiciones técnicas de la autorización del uso de aparcamiento colectivo en los locales objeto de esta Ordenanza

Artículo III.4-2.1. Criterios generales.

- 1.- Las condiciones establecidas en el articulado de la presente Sección Segunda (III.4-2) serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de aparcamiento colectivo, según lo previsto en la presente Ordenanza.

2.- El Ayuntamiento, atendiendo a las excepciones reguladas específicamente en cada caso por la correspondiente ordenanza, y con las condiciones determinadas por la misma, podrá dispensar del cumplimiento de alguno de los aspectos regulados en los referidos artículos.

Artículo III.4-2.2. Condiciones de los locales destinados a aparcamiento.

1.- Condiciones generales.

En la regulación del tamaño mínimo del aparcamiento, sus dimensiones y alturas, las condiciones de iluminación y ventilación, así como las condiciones para la organización funcional de los aparcamientos, se aplicarán las determinaciones recogidas en los Artículos I.2-7.1 e I.2-7.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, así como las disposiciones del Decreto 80/2022 (los artículos mencionados se refieren a estos aspectos). Entre ambas, primarán las condiciones reguladoras vigentes del Decreto 80/2022 y, de forma complementaria, se aplicarán las previstas en estas Ordenanzas, en aquellos aspectos y casos no específicamente regulados por dicho Decreto.

2.- Tamaño mínimo de los aparcamientos colectivos.

Los locales autorizados para uso de aparcamiento colectivo deberán disponer, como mínimo, con la superficie necesaria para albergar seis (6) vehículos (automóviles).

Artículo III.4-2.3. Condiciones de accesibilidad.

1.- Con carácter general, el acceso a los aparcamientos colectivos deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar la apertura de un nuevo acceso desde el espacio exterior no edificado situado en la parte frontal del edificio, ya sea público o privado, una vez que los servicios técnicos municipales hayan evaluado la idoneidad de dicha solución. Deberá quedar justificado, entre otros aspectos, que la apertura del nuevo acceso no conlleva afecciones negativas en el espacio público exterior, ni en las viviendas del edificio.

Artículo III.4-2.4. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones y servicios.

1.- Condiciones generales.

En la regulación de las características constructivas los aparcamientos colectivos y de las instalaciones y servicios de los mismos serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos I.2-8.1 y I.2-8.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los



aludidos aspectos.

No serán de aplicación las condiciones de dotación de aparcamiento previstas en el Artículo I.2-8.3 del citado Título Primero (I).

2.- Extracción de humos y gases de combustión.

A. De conformidad con el Apartado 1.H del Artículo I.2-7-2 de las Ordenanzas Municipales, la ventilación de los aparcamientos deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, las condiciones de iluminación de los locales destinados a aparcamiento serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, tales como el Código Técnico de la Edificación y los Documentos Básicos aprobados en su desarrollo.

b) Las condiciones recogidas en el Título Octavo (VIII), «Protección del medio ambiente», de este Cuerpo de Ordenanzas, en lo relativo a la extracción y evacuación del aire contaminado.

B. Los sistemas de agua caliente y calefacción que originen humos o gases de combustión solamente serán autorizables en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta.

En caso de no ser viable el cumplimiento de esta condición, se deberán emplear equipos que no generen tales humos o gases (calderas y termos eléctricos, etc.) o sistemas que no requieran de tales conductos de evacuación exterior. En todo caso, las soluciones alternativas deberán dar cumplimiento a lo previsto en tales materias por el Código Técnico de la Edificación, y ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales.

De forma excepcional, podrán admitirse otras soluciones técnicas alternativas de evacuación directa de humos y gases, siempre que garanticen que la Categoría del Aire de Extracción que se vierte al exterior no sea nunca superior a la denominada como AE-1 por el Apartado IT.1.1.4.2.5 del Código Técnico de la Edificación (DB – HE Ahorro de Energía – RITE). Al efecto, por parte del promotor del aparcamiento se deberá presentar, junto con las solicitudes de licencia de cambio de uso y de obras, la documentación técnica que avale debidamente que la solución propuesta da cumplimiento a la presente condición. Asimismo, con la solicitud de licencia de primera utilización del aparcamiento colectivo se aportarán los necesarios ensayos homologados que certifiquen la eficacia del citado sistema.

3.- Saneamiento.

No se autoriza la instalación de trituradores de fecales o de basuras en fregaderos o aparatos sanitarios.

4.- Contadores.

Como norma general, los contadores de los nuevos aparcamientos colectivos quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes ya existentes en el edificio residencial. En caso de que resulte inviable el cumplimiento de este condicionante, su emplazamiento se determinará, previo requerimiento del promotor de la obra, por los Servicios Técnicos Municipales, según la normativa vigente y las instrucciones que al efecto proporcionen las compañías suministradoras. En tales casos, estos equipos de medición y control podrán quedar ubicados preferentemente en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del aparcamiento. Excepcionalmente, podrá autorizarse su colocación dentro de un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con acabado exterior mimetizado con la misma.

5.- Acondicionamiento de los aparcamientos.

En función de las características de las actividades preexistentes, en los locales colindantes al nuevo aparcamiento colectivo, en el correspondiente proyecto de obras de acondicionamiento, entre otras cosas, deberá justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para su adecuada insonorización, aislamiento térmico, estabilidad estructural e impermeabilización y de seguridad contra incendios, según lo previsto en la normativa técnica vigente (CTE, entre otras).

Artículo III. 4-2. Condiciones de seguridad.

1.- Para la regulación de las condiciones de seguridad de los nuevos aparcamientos colectivos serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos I.2-9.1 y I.2-9.2 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar soluciones de huecos de fachada que no se ajusten estrictamente a los parámetros señalados en los epígrafes del Artículo I.2-9.2 con el fin de ventilar e iluminar los aparcamientos, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. En todo caso, dichas soluciones solo podrán ser autorizadas si se justifican como una mejora de las condiciones de habitabilidad del nuevo aparcamiento, garantizan la privacidad y seguridad de todas las personas usuarias, y son coherentes con las características arquitectónicas del edificio.

3.- En relación con la estabilidad estructural del edificio, deberá acreditarse que la estructura del local destinado a uso de aparcamiento puede soportar la sobrecarga derivada de la circulación de vehículos, garantizando en todo momento la estabilidad y seguridad de la edificación. La estructura del edificio deberá cumplir lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en esta materia. Por ello, la persona técnica responsable del proyecto deberá realizar las verificaciones correspondientes y presentar un certificado técnico de seguridad que acredite el cumplimiento de la normativa.

Artículo III.4-2.6. Condiciones de tratamiento exterior.

1.- Todas las fachadas afectadas por la creación de nuevos aparcamientos colectivos deberán ser adaptadas.

2.- En la regulación de las condiciones de tratamiento de las fachadas serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos I.2-10.1 a I.2-10.3 del Título Primero (I), «Ordenanzas de Edificación», de este Cuerpo de Ordenanzas, en los que quedan contemplados los aludidos aspectos.

3.- En este orden, se deberá resolver el tratamiento de la fachada del nuevo aparcamiento de forma que se adapte a la estructura y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

El proyecto presentado deberá reflejar gráficamente, para cada una de las fachadas, el cumplimiento de dichas condiciones. Asimismo, se adjuntarán fotografías actualizadas del edificio objeto del proyecto, con el fin de justificar el uso de materiales y su composición.

4.- Cuando se realicen varias actuaciones sucesivas de adecuación de aparcamiento colectivo en un mismo edificio, el tratamiento de las fachadas se adaptará a los materiales y características compositivas utilizados en la primera intervención.

Sección Tercera (III.4-3):

Cargas urbanísticas de la autorización de uso del aparcamiento colectivo

Artículo III.4-3.1. Relación de los deberes de los propietarios de los locales.

Teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006, de 30 de marzo, de Suelo y Urbanismo (arts. 11.3 y 25.2), y las determinaciones del documento «B.1 – Normas Urbanísticas Generales» del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS vigente en el Municipio de Hernani (arts. 93, 97.2 y 103.2), y dado que por efecto de la implantación del uso del aparcamiento colectivo en un local destinado a otros usos autorizados se producirá un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio residencial, las personas propietarias de los locales cuyo uso haya sido modificado deberán cumplir con las obligaciones establecidas en los Artículos III.2-4.1 y III.2-4.2.

Sección Cuarta (III.4-4):

Procedimiento de las autorizaciones

Artículo III.4-4.1. Procedimiento de la autorización del uso de aparcamiento colectivo.

1.- El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario o propietaria del local. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

A.- Fotocopia del DNI.

B.- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad de la descripción completa, titularidad, cargas, servidumbres, etc. del local, así como fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.

C.- Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar o arrendar el inmueble en las condiciones estipuladas por esta Ordenanza, salvo que se pretenda el uso propio, en cuyo caso se manifestará explícitamente tal extremo.

D.- Fotografías del estado actual de las fachadas y del interior del local.

E.- Memoria integrada por:

- Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como aparcamiento, en la que como mínimo se especificará: superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, condiciones de seguridad (en el momento de la solicitud) tanto del

- local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública o privada de los espacios no edificados colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

- Descripción y justificación de la actuación pretendida, con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a lo estipulado en la Sección Segunda (III.2-2) de la presente Ordenanza.

F.- Planos:

- Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca, con referencia a las vías públicas y particulares.

- Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta quedarán recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.

- Plano del estado actual en el que se representen (definiendo sus características técnicas) las redes de servicio con las que cuenta el local (agua, saneamiento, electricidad, gas, ventilación, etc.) y los puntos de acometida posibles a dichas redes.

- Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria.

2.- Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe, valorarán la aptitud del local para albergar en él un aparcamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la Sección Segunda (III.2-2) de esta Ordenanza. Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de aparcamiento, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir a la persona solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados.

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de aparcamiento colectivo. Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, o en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

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

Artículo III.4-4.2. Procedimiento de la licencia de obras.

1.- Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento del nuevo o nuevos aparcamientos colectivos, el interesado deberá presentar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido al efecto en el Título Décimo (X), «Ordenanza reguladora de las licencias», del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2.- Concedida la licencia de obras, el solicitante dispondrá de un plazo de dos meses para el inicio de las mismas y de un máximo de seis meses para su conclusión, desde la fecha de inicio. Excepcionalmente, y de manera justificada, se podrá conceder una única prórroga de dos meses para el inicio de las obras.

3.- El titular de la licencia de obras podrá transmitirla siempre que se transmita la propiedad del local, notificando formalmente este extremo al Ayuntamiento, el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos y obligaciones dimanantes de la autorización municipal del uso de aparcamiento. Dicha notificación deberá estar firmada conjuntamente por el transmitente y el adquirente.

Artículo IV. 4-3. Procedimiento de la licencia de primera utilización.

1.- Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida, al efecto, en el Título Décimo (X), «Ordenanza reguladora de las licencias», del presente Cuerpo de Ordenanzas.

2.- El Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la vigente legislación hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, remitirá al Registro de la Propiedad el acuerdo de concesión de la licencia de primera ocupación del aparcamiento, a efectos de que se inscriba el nuevo uso de aparcamiento colectivo autorizado.



3.- Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva del nuevo aparcamiento colectivo a las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

4.- La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y el aparcamiento en uso en el plazo de un año, a contar desde la concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las mismas.

5.- El incumplimiento de los plazos establecidos por esta Ordenanza para el inicio y ejecución de las obras de habilitación, por causa imputable al interesado, acarreará, siguiendo el procedimiento legal correspondiente, la declaración formal por el Ayuntamiento de la caducidad de la licencia, y con ésta, la pérdida del derecho de uso de aparcamiento colectivo del local adquirido por la autorización municipal.

Artículo III.4-4.4. Emisión de certificaciones.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de aparcamiento colectivo concedida.

Artículo III.4-4.5. Comunicación al Catastro.

Una vez autorizado el uso de aparcamiento colectivo en un local originariamente destinado a otros usos permitidos por el planeamiento urbanístico en edificaciones residenciales, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del Catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Artículo III.4-4.6. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.

1.- Podrán legalizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de aparcamiento colectivo de locales que se

hayán llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de esta Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite formalmente por su propietario y se justifique fehacientemente que tales actuaciones dan cumplimiento a todas las determinaciones que se establecen en las Secciones Primera y Segunda de esta Ordenanza.

2.- No obstante, la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados y obligaciones ordinarias aplicables a la autorización de la implantación del uso de aparcamiento colectivo en dichos locales, y que quedan establecidas en la Sección Cuarta (III.2-4) de esta Ordenanza, conllevará la obligación de resarcir al Ayuntamiento el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de

la sanción económica que, en su caso, y según lo previsto en la Ley de Suelo y Urbanismo, pueda corresponder a la infracción previamente cometida.



TÍTULO SEXTO (VI)

ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPAL

Artículo VI-5. Condiciones económicas relativas a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, la promoción de las VTM de Régimen General (VTMRG) deberán cumplir los siguientes condicionados económicos:

1.- Precios de las viviendas.

A.- En régimen de venta.

— El precio máximo de venta de las VTMRG, tanto en primera como en posteriores transmisiones, queda limitado como sigue:

- * El precio de la vivienda no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación Municipal.
- * El precio de los garajes y trasteros no podrá superar el índice 0,52 respecto al precio máximo correspondiente de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación Municipal.

Esta limitación de precios será de aplicación en:

- * Las viviendas promovidas por cualquier Administración.
- * Las viviendas incluidas promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento.
- * Las viviendas de promoción privada, con la excepción que a continuación se expone.
- * El precio máximo de venta de las viviendas que se obtengan en aplicación de lo previsto en el Título Tercero, «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales», del presente Cuerpo de Ordenanzas no podrá ser superior al precio de referencia establecido para las viviendas tasadas de régimen autonómico de plena propiedad en la normativa vigente en el momento de la obtención de la autorización municipal de cambio de uso y en el momento de la transmisión de la propiedad de la vivienda (Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre la determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de alojamientos dotacionales, o norma que la sustituya).

B. En régimen de arrendamiento.

— La renta anual del alquiler de las VTMRG variará entre el 2,5 % y el 4 % del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

— La renta anual de las viviendas obtenidas aplicando lo previsto en el Título Tercero, «Ordenanza reguladora de la implantación del uso de vivienda en determinados locales de las edificaciones residenciales», de este Cuerpo de Ordenanzas será del 4 % del precio máximo de venta de las mismas.

2. Ingresos de los beneficiarios.

A. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMRG, tanto en la compra como en el arrendamiento de las mismas, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,2 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

B. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMRG, tanto en la compra como en el arrendamiento de las mismas, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

En el caso de las viviendas obtenidas conforme a lo previsto en el Título Tercero de este Cuerpo de Ordenanzas antes de la entrada en vigor de esta modificación, el precio máximo de venta aplicable a nuevas transmisiones no podrá superar el resultado de multiplicar por 1,53 el precio máximo vigente de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Los contratos de arrendamiento vigentes antes de la entrada en vigor de esta modificación, siempre que cuenten con el visado municipal, continuarán en vigor hasta la finalización del plazo contractual.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Las rentas anuales de los arrendamientos de las viviendas obtenidas conforme a lo establecido en el Título Tercero de este Cuerpo de Ordenanzas, antes de la entrada en vigor de esta modificación, no podrán superar el 4 % del

precio máximo de venta que correspondería a dichas viviendas conforme a la referencia establecida en cada momento para las viviendas tasadas en régimen autonómico de plena propiedad.

DISPOSICION FINAL

El Cuerpo de Ordenanzas Municipales quedará modificado a todos los efectos.

En Hernani, en septiembre de 2025.

Oficina Municipal de Urbanismo.

Redactores:

Beñat Mendiburu, arquitecto-jefe de la Unidad de Urbanismo.

Ane Álvarez, arquitecta municipal de Urbanismo.

Oihane Huesa, arquitecta municipal de Urbanismo.

Aitor Iztueta, jefe del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente.
