



**ERRETERIA  
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

**Espediente zk./Nº Expediente:** 2022ZUAO0005

**Erreg. data/Fecha Reg:**

**Erreg. zk. / Nº Registro:** 000000

**Gaia/Asunto:** SÉPTIMA MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO, DE TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES UBICADOS EN DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

**Eskatzailea/Solicitante:** ERRETERIAKO UDALA

**NAN(IFK)/DNI(NIF):** P2007200E

**Kokalekua/Emplazamiento:** ERRETERIA

<p><b>ZAZPIGARREN ALDAKETA ETA BERRIKUSKETAREN PROIEKTUA</b> BIZITEGIETARAKO HIRILUR FINKATU ZENBAITETAN DAUDEN LOKALAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERATIK BIZITEGIKORA ALDATZEKO EGIN BEHARREKOEN ORDENANTZA</p>	<p><b>PROYECTO DE SÉPTIMA MODIFICACIÓN Y REVISIÓN</b> DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO, DE TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES UBICADOS EN DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL</p>
<p><b>2022KO IRAILA</b></p>	<p><b>SEPTIEMBRE 2022</b></p>



**ERRETERIA  
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

---

Erredakzio Taldea / Equipo Redactor

Ramón Ruiz de Mendoza, Udal arkitektoa / Arquitecto Municipal  
Arantxa Arrazola, Udal Aholkulari Juridikoa / Asesora Jurídica Municipal  
Iñaki Ibarbia, Udal Arkitekto Teknikoa / Arquitecto Técnico Municipal  
Olatz Gómez, Udal Arkitekto Teknikoa / Arquitecta Técnica Municipal



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

## ZIOEN AZALPENA

### I.

Udalbatzak 2001eko uztailaren 27ko osoko bilkuran onartu zuen behin betikotasunez "Bizitegiatarako hiri-lurzoru finkatu zenbaitetan dauden lokalak hirugarren sektoreko erabileratik bizitegikora aldatzeko egin beharrekoen ordenantza, aurrerantzean Hirugarren Sektoreko erabileratik Bizitegikora Aldatzeko Ordenantza" (HSBAO). Hori egiteko iragarkia 2001eko irailaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratua izan zen.

2002ko maiatzaren 7ko Alkatzaren ebazpen baten bidez behin betikotasunez onartu zen "HSBAOren Lehen Aldaketa", hori ere 2002ko maiatzaren 23ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara emana.

Udalbatzak 2004ko irailaren 24an osoko bilkuran onartu zuen behin betikotasunez "HSBAOren Bigarren Aldaketa eta Berrikusketa". Horri dagokion iragarkia 2004ko urriaren 5eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Geroago, argitaratutako iragarkian zenbait paragrafo azaldu ez direla konturatu ondoren, urte bereko urriaren 15eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen dagokion zuzenketa. Azkenik, 2004ko azaroaren 15eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, Ordenantzaren 2. aldatetaren behin betiko onespeneraren iragarkian aurkitutako akats baten zuzenketa argitaratu zen.

2007ko urriaren 15ean, Udalbatzak "HSBAOren Hirugarren Aldaketa eta Berrikusketa" dokumentuari behin betiko onespenera ematea erabaki zuen; baita horren aplikazioa atzeratzea ere Etxebizitza Tasatuen Erregelamendua egin arte. Geroago, Udalbatzaren osoko bilkurak, 2008ko apirilaren 25ean, besteak beste, ondorengo erabakia hartu zuen: HSBAOren

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I.

El Pleno de la Corporación en sesión de fecha 27 de julio de 2001 acordó aprobar definitivamente la "Ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial" (O.R.C.U.T.R.). El anuncio correspondiente fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 26 de septiembre de 2001.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 7 de mayo de 2002 se acordó aprobar definitivamente la "1ª Modificación de la O.R.C.U.T.R.", que fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 23 de mayo de 2002.

El Pleno de la Corporación en sesión de fecha 24 de septiembre de 2004 acordó aprobar definitivamente la "2ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R.". El anuncio correspondiente fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 5 de octubre de 2004. Posteriormente, habiéndose detectado que en la publicación anteriormente citada se habían omitido varios párrafos, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 15 de octubre de ese mismo año se publicó la corrección de errores correspondiente. Finalmente, se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 15 de noviembre de 2004 una corrección del error detectado en el anuncio de aprobación definitiva de la 2ª Modificación de la ordenanza.

El Pleno de la Corporación en sesión de fecha 15 de octubre de 2007, acordó aprobar definitivamente la "3ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R.", así como suspender su aplicación hasta tanto no fuera elaborado un Reglamento de la Vivienda Tasada. Posteriormente, el pleno de la corporación en sesión celebrada con fecha 25 de abril de 2008



## ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Hirugarren Aldaketa eta Berrikusketa atzeratzeko erabakia indargabetzea eta, ondorioz, indarreko hartzea. Azkenik, 2008ko maiatzaren 13ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen behin betiko onespina eta etenaldia kentzeari buruzko iragarkia.

Alkatetzaren Ebazpenaren bidez, 2010eko irailaren 8koa, aditzera eman zen behin betiko onarturik zegoela "HSBAOren 4. Aldaketa eta Berrazterketa", hasierako onarpena egin zen baldintza beretan. Dagokion iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten, 2010eko irailaren 14an.

Alkatetzaren Ebazpenaren bidez, 2013eko azaroaren 19koa, aditzera eman zen behin betiko onarturik zegoela "HSBAOren 5. Aldaketa eta Berrazterketa", hasierako onarpena egin zen baldintza beretan. Dagokion iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten, 2013eko abenduaren 24an.

Udalbatzak 2017ko maiatzaren 31an egindako bilkura erabaki zuen behin betiko onespina ematea "HSBAOren 6. Aldaketa eta Berrazterketa", hasierako onarpena egin zen baldintza beretan. Dagokion iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten, 2017ko uztailaren 5ean.

### II.

Udalerriko hirigintza arautzea, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren (HAPO) arabera egingo da. Hori 2004ko otsailaren 3an eginiko bileran behin betiko onartu zuten Diputatuen Kontseiluaren erabakiaren arabera. Erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zuten, 2004ko otsailaren 26an.

### III

acordó, entre otros, levantar la suspensión de la 3ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R., y en consecuencia entenderla vigente. Finalmente, se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 13 de mayo de 2008 el anuncio de aprobación definitiva y levantamiento de la suspensión.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 8 de septiembre de 2010, se dictó entender definitivamente aprobada la "4ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R.", en los mismos términos de la aprobación inicial. El anuncio correspondiente fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 14 de septiembre de 2010.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 19 de noviembre de 2013, se dictó entender definitivamente aprobada la "5ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R.", en los mismos términos de la aprobación inicial. El anuncio correspondiente fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 24 de diciembre de 2013.

El Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 30 de mayo de 2017, acordó aprobar definitivamente la "6ª Modificación y Revisión de la O.R.C.U.T.R.", en los mismos términos de la aprobación inicial. El anuncio correspondiente fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del día 5 de julio de 2017.

### II.

Desde el punto de vista de la regulación urbanística del término municipal se dispone del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Errenteria (PGOU), el cual fue aprobado definitivamente según acuerdo del Consejo de Diputados en reunión celebrada el 3 de febrero de 2004. Ese acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 26 de febrero de 2004.

### III.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Ordenantza hiru (3) urterako onartu zen eta, hainbat berrikuspenen bidez luzatu ondoren, 2022ko urriaren 17an indargabetuko da. Bertan adierazten zenez, garai hori pasa ondoren Udalak berrikusiko zituen une horretan nolakoak ziren herrian etxebizitzaren inguruko beharrak, eta lokalen erabilera aldatzearen esperientzia baloratu ostean, erabakiko zuela aurrerantzean indarrean mantendu ala ez.

Halaber jasota geratu zen zera: Azterlan bat egin ondoren, gune berriak sartu ahal izango zirela I. Eranskinean.

Behin Azterlan hori egindakoa, eta kontuan izanik indarraldiaren epea aurrean amaitzen dela, Ordenantzaren Zazpigarren Aldaketa eta Berrikusketa egin da.

#### IV.

Ordenantzaren indarraldia beste sei (6) urte luzatzea erabaki da. Ordenantzaren Zazpigarren Aldaketa eta Berrikusketa indarrean jarriko da, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost (15) egunera.

#### V.

Bestalde, Ordenantzan (HSBAO) paragrafo eta artikulua jakin batzuk sartu eta aldatu dira, batez ere gai teknikoari buruzko zenbait alderdi argitzeko.

Zehazki, 3.2 artikuluan eskatutako ziurtagiri akustikoaren UNE arauaren erreferentzia eguneratu da.

Irigarritasun baldintzen inguruko alderdi teknikoari buruzko aldaketak sartu dira, indarrean sartu den araudi berrira egokitzeko, eta baita Ordenantza aplikatu zenetik lortutako esperientziaren ondorioz ere.

La vigencia de la Ordenanza se estableció por un tiempo de tres (3) años, prorrogado el cual en sucesivas revisiones su vigencia termina el 17 de octubre de 2022, y se indicaba que en ese momento el Ayuntamiento debería proceder a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidiría sobre la vigencia o no de la misma.

Asimismo, quedó señalado que, previa elaboración de un preceptivo Estudio, se podrían establecer nuevos ámbitos a incluir en el Anejo I.

Una vez elaborado ese Estudio y teniendo en cuenta la vigencia de la ordenanza, se ha procedido a la elaboración de la Séptima Modificación y Revisión de esta Ordenanza.

#### IV.

Se establece como nueva vigencia de la Ordenanza, que se prorrogue por un nuevo plazo de otros seis (6) años. La Séptima Modificación y Revisión de la Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

#### V.

Por otra parte, se han introducido y modificado determinados párrafos y artículos de la Ordenanza (O.R.C.U.T.R.) con el fin de clarificar algunos extremos relativos a cuestiones técnicas principalmente.

En concreto, se actualiza la referencia a la Norma UNE del certificado acústico exigido en el artículo 3.2.

Se introducen modificaciones que se refieren a aspectos técnicos relativos a las Condiciones de Accesibilidad y son consecuencia de la adaptación a la nueva normativa que ha entrado en vigor y de la experiencia obtenida desde la aplicación de la Ordenanza.



## ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Alde horretatik, asmoa da ordenantza honen bidez lokala etxebizitza gisa gaitzeko aukera ematen bada ere, horrek ez dezala baldintzatu, zaildu edo eragotzi eraikina irisgarritasun unibertsalera egokitzea. Horretarako, arautzen da espazio jakin batzuk ezin izango direla etxebizitza erabilerarekin okupatu, beharrezkoak direlako igogailu bat instalatzeko edo berau +0.00 kotara iristeko.

Gainera, eskabideen edukari buruzko zenbait alderdirekin osatu da, alderdi horiek hobeto justifikatzeko, eta aukera baliatu da ordenantzaren artikuluetan atzemandako akats batzuk zuzentzeko.

Ordenantzaren aurreko berrikusketetan hura aplikatzeko eremu berriak sartu ziren. Berrikusketa honetan, eta ordenantzaren garapen maila aztertu eta ebaluatu ondoren, egokitzat jo da eraikin jakin batzuk aplikazio eremutik kanpo uztea.

Horiek kanpo uztearen arrazoia zera da, lokalak etxebizitzara aldatzeak behar adinako merkataritza-zuzkidurarik gabe utzi dituela eremu jakin batzuk, eta ulertzen dela eremua babestu beharra dagoela hirugarren sektoreko jarduerak kokatzea ahalbidetzeko, HAPOn berrikuspenean ezarritakoaren ildotik, "Auzo Bihotza" batetik hurbil dagoelako, edo Merkataritza Indartzeko Plan Berezian (MIPB) ezarritakoarekin bat etorrira.

I. eranskina zentzu horretan aldatu da, eta bertan sartzeko onartu diren bi eskaerak erantsi dira.

### **1. artikulua. Bizigarritasun baldintzak:**

Aldatu egiten da HSBAOren 3. artikulua 3.2 paragrafoaren hirugarren lerrokada, eta honela idatzita geratzen da:

*Erabilpen-aldaketaren unean, aldameneko lokaletan (goiko nahiz azpiko aldean daudenak barne) sortutako zarataren ondorioz gogaikarri suerta daitezkeen jarduerarik garatuz gero,*

En ese sentido se pretende que la habilitación del local a vivienda, que se posibilita con la presente ordenanza, no condicione, dificulte o imposibilite la adaptación del edificio a la accesibilidad universal. Para ello, se regula que determinados espacios, necesarios para la instalación de un ascensor o para la llegada del mismo a cota +0,00 no puedan ser ocupados con el uso de vivienda.

Además se completa con aspectos relativos al contenido de las solicitudes para dejar mejor justificados estos aspectos y se aprovecha para corregir errores detectados en el articulado de la ordenanza.

En las anteriores revisiones de la ordenanza se fueron incorporando nuevos ámbitos de aplicación de la misma. En la revisión actual, tras el estudio y evaluación del grado de desarrollo de la ordenanza, se considera oportuno excluir determinados edificios del ámbito de aplicación.

El motivo de esta exclusión es por considerar que la transformación a viviendas ha dejado determinados ámbitos sin la suficiente dotación comercial, y se entiende que la zona hay que preservarla para posibilitar la localización de actividades terciarias en línea con lo establecido en la revisión del PGOU al estar cercano a un "Auzo Bihotza" o en línea con lo establecido en el Plan Especial de Revitalización Comercial (PERCO).

Se modifica el Anejo I en este sentido y se incorporan las dos solicitudes de incorporación que se admiten.

### **Artículo 1. Condiciones de habitabilidad:**

Se modifica el párrafo tercero del apartado 3.2. del artículo 3 de la O.R.C.U.T.R., que queda redactado de la siguiente forma:

*Cuando en los locales contiguos, entendiéndose por tales también los situados por encima o por debajo, ya se estén desarrollando actividades, al momento de iniciarse el cambio de uso, que se*



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

zarata sortzailea den jardueraren aldameneko paramentuan honako hau egiaztatu beharko da: airetiko zarataren kontrako 60 dB(A)-ko soinu-isolamendua, erabilpen-aldaketaren unean indarreko araudiak hala eskatzen badu. Balizko egoera horretan, zarata gogaikarria sortzen duten aldameneko lokalak direnean, lehen erabilerarako lizentziarekin batera, UNE-EN ISO 16283-1: 2015 Arauaren 1. atalaren arabeko ziurtagiriaren ekarri beharko da, airetiko zarataren kontrako isolamenduari buruzkoa, edo ordeztzen duen araua. 60dB(A)-ko isolamendua bermatu beharko da gutxienez.

## **2. artikulua. Irisgarritasun baldintzak.**

Aldatu egin da HSBAOren 5. artikulua bigarren paragrafoa, eta honela idatzita geratzen da:

*ESI oinarrizko dokumentua (Erabilerarako Segurtasuna eta Irisgarritasuna) aplikatu beharko da erabilera aldatzean, eta, ESI 9 atalaren arabera beharrezkoa denean, bide publikoarekin komunikatzen duen ibilbide irisgarri bat ezarri beharko da gutxienez. Aplikatzekoa izango da, halaber, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, Estatuko oinarrizko araudia garatuz, edo hura ordeztzen duen beste edozein arau.*

HSBAOren 5. artikuluari beste paragrafo bat erantsi zaio, eta honela geratzen da idatzita:

*Igogailurik ez duten eraikinetan edo igogailua +0,00 kotara iristen ez denetan, eskaileren edo eraikinaren atariaren aldameneko lokalak baldin badira, ezin izango da etxebizitza gisa erabiltzeko gaitu eskailera-kaxaren azpian dagoen espazioa, edo atariaren eta sartzeko eskailaren tranpalaren azpian dagoena. Halaber, ezin izango da okupatu eraikineko igogailua instalatu ahal izateko behar den espaziorik.*

*Erabilera aldatzeko eskabidean aurkeztu*

*podrían denominar de molestas por ruidos, deberá además justificarse el aislamiento acústico a ruido aéreo de 60dB(A), en el paramento contiguo a la actividad generadora del ruido, si para dicha actividad así lo requiere la normativa vigente al momento de iniciarse el cambio de uso. En este último supuesto de locales contiguos molestos por ruidos, con la solicitud la licencia de primera utilización deberá de aportarse un certificado conforme a la Norma UNE-EN ISO 16283-1: 2015 parte 1 del aislamiento al ruido aéreo entre locales, o norma que la sustituya. Se garantizará como mínimo un aislamiento acústico al ruido aéreo de 60 dB(A).*

## **Artículo 2. Condiciones de Accesibilidad.**

Se modifica el párrafo segundo del artículo 5 de la O.R.C.U.T.R., que queda redactado de la siguiente forma:

*El Documento Básico SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad deberá aplicarse al cambio de uso, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública. También será de aplicación el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en desarrollo de la normativa básica estatal, o cualquier otra norma que la sustituya.*

Se añade un nuevo párrafo al artículo 5 de la O.R.C.U.T.R., que queda redactado de la siguiente forma:

*En edificios que carezcan de ascensor o en los que el mismo no llegue a la cota +0,00, en caso de locales colindantes con la escalera o portal del edificio, no se podrá habilitar como uso de vivienda el espacio comprendido bajo la caja de escalera, o bajo el rellano del portal y escalera de acceso. Ni se podrán ocupar espacios que sean necesarios para poder instalar el ascensor del edificio.*

*En la documentación técnica a presentar en la*



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

*beharreko dokumentazio teknikoan justifikatu egin beharko da lokala etxebizitza gisa gaitzeak ez duela baldintzatzen, zailtzen edo eragozten etorkizunean igogailu bat instalatzea. Zentzu horretan, justifikazio horretan balizko konponbidea aurkeztuko da eraikinean igogailua jartzeko, edo berau +0,00 kotara iristeko, eta baita igogailua jartzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren lokaleko espazioen mugaketa ere.*

**3. artikulua. Erabilera aldatzeko, obretako eta lehen erabilera lizentziak lortzeko prozedura. Gaineratu beharreko dokumentazioa. Epeak.**

Aldatu egin da HSBAOren 6.1. artikulua hirugarren paragrafoa, eta honela idatzita geratzen da:

*Eskabide horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:*

- *Erabilera berriaren justifikazio-memoria zehatza, lokalaren azalera eta ordenantzaren artikuluetan eskatutako baldintzak betetzen direla adierazita.*

- *1:500 eskalan egindako kokapen plano, bertan argi eta garbi adierazi beharko da finkak dagokion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko duten bide publikoak eta partikularrei dagokienez duen kokapena. Plano honetan, era berean, orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, adieraziko dira. Gaur egun dagoen eraikina lerrokadura eta sestra horietara egokitzen den jakinarazi beharko da.*

- *Eraldatu beharreko lokalaren kokapen plano, gutxienez 1:200 eskalan. Plan horretan lokalaren kokapena adierazi beharko da fatxadetik, patioetik, atariarekiko, eskailerekiko, etxebizitzetik, beste lokal batzuekiko (horien erabilera zehaztuta), eta aldameneko eraikinen*

*solicitud de cambio de uso se deberá justificar que la habilitación a vivienda del local no condiciona, dificulta o imposibilita la futura instalación de un ascensor. En este sentido, en dicha justificación se aportará la posible solución de implantación de ascensor en el edificio, o solución de llegada a cota +0,00 del mismo, y la delimitación de los espacios del local necesarios para posibilitar dicha implantación.*

**Artículo 3. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.**

Se modifica el párrafo tercero del artículo 6.1. de la O.R.C.U.T.R., que queda redactado de la siguiente forma:

*Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:*

- *Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y del cumplimiento de los requisitos exigidos en el articulado de la ordenanza.*

- *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 que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.*

- *Plano de situación del local a transformar, a escala mínima de 1:200, donde se refleje su ubicación en el edificio respecto a las fachadas, patios, portal, escaleras, viviendas, otros locales especificando sus usos, y medianeras de edificios colindantes.*





**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

mehelinekiko.

• Oin eta fatxaden planoak (fatxadaren planoak nahiz eraikin osoa ongi erakusten duen argazkia barne) 1/100 eskalan eta beharrezko sekzioak eginda, erabat ulergarria izan dadin. Plano guztiak kotatuta. Plano guztiak kotatuta.

#### **4. artikulua. Akatsak zuzentzeak**

Gaztelaniazko bertsioan, 6.1 artikulua amaieran, honako hau dioen lekuan: "En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado, como mínimo, en el periodo de doce meses anterior a la fecha de la solicitud.", beste hau jarri behar du: "En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado con una antelación mínima de doce meses a la fecha de la solicitud"

#### **5. artikulua. Azken Xedapena**

Azken Xedapena aldatu egin da. Honela geratu da idatzia:

*Ordenantza hau indarrean jarri zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hamabost (15) egunera*

*Ordenantzaren Zazpigarren Aldaketa eta Berrikusketa indarrean jarriko da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta handik hamabost (15) egunera.*

*Ordenantzaren indarraldia, Seigarren Aldaketa eta Berrikusketaren ostean, hogeita bat (21) urterako aurreikusita zegoena, beste sei (6) urterako luzatu da. Horrenbestez, eta 2001eko urriaren 16an indarrean jarri zela kontuan harturik, 2028ko urriaren 17a arte egongo da indarrean.*

#### **6. artikulua. I. Eranskina – Eraikinen zerrenda.**

HSBAOren I. Eranskina aldatu egin da: Bizitegiatarako hiri-lurzoru finkatu zenbaitetan dauden lokalak hirugarren sektoreko erabileratik

• Plano de planta y fachadas (que incluirá plano de fachada o foto en condiciones del conjunto del edificio) a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Todos ellos acotados.

#### **Artículo 4. Corrección de errores**

En la versión en castellano, al final del artículo 6.1. donde pone "En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado, como mínimo, en el periodo de doce meses anterior a la fecha de la solicitud." debe poner "En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado con una antelación mínima de doce meses a la fecha de la solicitud"

#### **Artículo 5. Disposición Final.**

Se modifica la Disposición Final, que queda redactada de la siguiente forma:

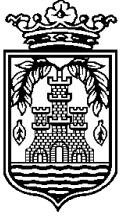
*La presente Ordenanza entró en vigor a los quince (15) días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.*

*La Séptima Modificación y Revisión de la Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.*

*La vigencia de la Ordenanza que, tras su Sexta Modificación y Revisión, estaba prevista por un tiempo de veintiuno (21) años, se prorroga por el plazo de otros seis (6) años, por lo que habiendo entrado en vigor el día 16 de octubre de 2001, su vigencia es hasta el día 17 de octubre de 2028.*

#### **Artículo 6. Anejo I – Relación de edificios.**

Se modifica el Anejo I de la O.R.C.U.T.R.: Relación de edificios en los que es de aplicación la Ordenanza reguladora de las actuaciones



**ERRETERIA  
UDALA**

Hirigintza / Urbanismo

bizitegikora aldatzeko egin beharrekoen Ordenantza Arautzailea aplikagarria den eraikinen zerrenda. Honela geratu da idatzia:

tendientes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, que queda redactado de la siguiente forma:



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

<b>I. ERANSKINA:</b> BIZITEGIETARAKO HIRI-LURZORU FINKATU ZENBAITETAN DAUDEN LOKALAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARATIK BIZITEGIKORA ALDATZEKO EGIN BEHARREKOEN ORDENANTZA APLIKAGARRIA DEN ERAIKINEN ZERRENDA (LOKALIZATU AHAL IZATEKO PLANOA BARNE)	<b>ANEJO I:</b> RELACIÓN DE EDIFICIOS EN LOS QUE ES DE APLICACIÓN LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO, DE TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES UBICADOS EN DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL (CONTIENE PLANO DE LOCALIZACIÓN).
--	---

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>ZENBAKIA / NÚMERO</b>	<b>LOKALA / LOCAL</b>
<b>AREA 04: CAPUCHINOS</b>		
Esnabide	4.	Beheko solairuan merkataritzarako zirenak, Esnabide kale parean / Planta baja comercial en nivel de la C/ Esnabide
Sorgintxulo	1,3,5.	Lehen solairua eta erdisoto solairua / Planta primera y planta entresuelo
Sorgintxulo	7	Merkataritzarako beheko solairua, atzealdea / Planta baja comercial, parte trasera
Sorgintxulo	2,4.	Solairuartea eta lehenengo solairua (bulegoak) / Entreplanta y Planta primera (oficinas)
Sorgintxulo	9.	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta dispuesta inmediatamente encima de la planta baja comercial
Sorgintxulo	11,13,15,17	Merkataritzarako beheko solairua, atzealdea / Planta baja comercial, parte trasera
Basanoaga	4,8.	Beheko solairua (merkataritza) / Planta baja (comercial)
<b>AREA 05: BASANOAGA</b>		
Avenida de Galtzaraborda	69,71,73,75,77,79,81,83,85,87,89,91	Beheko solairua / Planta baja
<b>AREA 06: VERSALLES</b>		
	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
<b>AREA 07: ALABERGA</b>		
	Eraikin guztiak, 6 zk. izan ezik / Todos los edificios, excepto el nº 6	Gainera, erdisotoan egiteko aukera / Además se posibilita en los de planta semisótano.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

AREA 08: MORRONGUILLETA		
Añarbe	1, 5	
Bittor Idiazabal	3, 5, 7	
Juan de Olazabal	23	Lehengo solairuko lokala/ Local de Planta Primera
Kale Txiki	1,2	
Lope de Isasti	1,2	
Lope de Isasti	7	
Morronguilleta	6	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta inmediatamente superior a la planta baja
Morronguilleta	8,10,12.	Merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta inmediatamente superior a la planta baja
Martin Etxeberria	12	Atzeko aldea / Parte trasera
Oria	2	
Valle de Urola	1	
U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet	Eraikin guztiak /  Todos los edificios	

AREA 09 GALTZARABORDA ESTE		
U.I. 09/01: Av. Galtzaraborda / Peñas de Aia	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/02: Entorno villa Cristal	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/03: C.J. Morronguilleta	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/04: Insausti Enea	Eraikin guztiak / Todos los edificios	Beheko solairua Pontika kalearen gainean / Planta baja encima de la calle Pontika
U.I. 09/05: M. Zabaleta 13	Eraikin guztiak / Todos los edificios	
U.I. 09/06: Illarramendi - J. Obrero	Eraikin guztiak / Todos los edificios	

AREA 10: GALTZARABORDA OESTE		
Aitzgorri, Plaza de	1	
Apeadero	8,10,12,14.	
Galtzaraborda, Avenida de	36,38,40,42,44,46,48,50,52.	



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Irumugarrieta	1.	
Jaizkibel	1,3,5,7,9,11,15,17,19,21.	
Jaizkibel	2,4,6,8,10,12.	
Larrunari	2,4,6.	
Larrunari	1,3,5,7,9,11.	
Mandoegi	2,4,6,8,10.	
Mandoegi	1,3,5,7,9	
Parque	12,14,20,22.	
Parque	24,26,28,30	Parke kale azpian eta Geltoki kale gainekoak. Beheko solairua ere Parke kale parean, baina Geltoki kalera ematen duen "erdian" soilik /  Niveles debajo de la C/ Parque y encima de la C/ Apeadero. También planta baja, a nivel de C/Parque, pero únicamente la "mitad" orientada a C/Apeadero
Parque	29,31,33,35,39,41,47,49,51,53.	
Plaza Gambo	1,2,3,4.	
Urdaburu	1,3,5,7,9,11,13, 15,17,19,21	Beheko solairua / Planta Baja
Yanci	1B,2A,2B,3B,5,7,9,11,35.	
Yanci	4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32	

AREA 11: BERAUN		
Aldakoenea	1	Aldakoenea kalearen parean / nivel Aldakoenea
Avenida de Galtzaraborda	35,37.	Atzealdea, Julian Lavilla kale aldera / Trasera hacia C/ Julián Lavilla
Beraun	23,25	
Beraun	27	Beraun parekoa eta barruko aldea / Nivel Beraun y parte interior
Jesús Guridi	1,3,5,7,9,11	
Juan Crisóstomo Arriaga	1,3,5.	
Isidro Ansorena	1,3,5,7	BO,ES PB,SS
San Marcos	11,13,15,17.	San Marko parekoa / Nivel San Marcos
Usandizaga	2,4,6,8,10,12,14.	Usandizaga parekoa 1. solairua San Marko parekoa / Nivel Usandizaga 1º piso nivel San Marcos

AREA 12: VAGUADA DE PONTIKA		
Mª de Lezo	19,21,23,25,27,29,31,33,35.	



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

M <sup>a</sup> de Lezo	10, 22, 24, 26, 28, 30.	
Pontika	2,4,6,8.	
U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea	Todos	Behe solairuko lokalak / Locales Planta Baja
Miguel Zabaleta kalea/Calle Miguel Zabaleta	1,2,3,4.	
Morrongilleta	9	Beheko solairua, atzealdea / Planta baja trasera

AREA 13: GAZTAÑO		
U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra	Todos los edificios	

AREA 14: CENTRO		
Abajo	11	
Alameda de Gamón	3,5,7,9,11,13,15.	Beheko solairua Beheko kale parean / Nivel planta baja C/Abajo
Arriba	5,7,9,11	
Arriba	4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24	
Iglesia	4,6,8,	
Iglesia	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23 25.	Goiko kale parean soilik / Nivel C/ Arriba exclusivamente
Magdalena	22	
Medio	3,5,7,9,11,13,15,17.	Beheko solairua Beheko kale parean / Nivel planta baja C/Abajo
Miguel Alduncin	1,3,5.	
Miguel Alduncin	2,4,6,8,10,12,14,16, 18-A,18-B, 18-C.	
Orereta	12,3,4,5,6	
Tomás López	2	Beheko solairua baldintzatu / Planta Baja con condiciones
Tomás López	4	Beheko solairua / Planta Baja
Tomás López	9,11,13.	
Avenida de Pablo Iglesias	8.	
Santa Clara	5,7,9,11,13	Lokalak beheko solairuan / Locales en planta primera
Santa Clara	17,19,21,23,25,27.	
Santa Clara	4,26,28.	Beheko solairua / Planta Baja
Santa Clara	6,8,10	Beheko solairua, atzealdea / Planta baja trasera

AREA 15: IZTIETA		
De los Amasa	2,3,4,5,6,7.	



**ERRETERIA**  
**UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Astigarraga	3,5,7,9,11,13, 2,4,6,8.	
Hondarribia	5,6.	
Paseo de Iztietia	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19.	
Oiartzun	10,12,3,5,7,9,11,13,15,17	
Irun	9	
Pasaia	7	
<b>Pasaia</b>	<b>4</b>	
Donostia-San Sebastián	2	Beheko solairua Iztietia pasealekuan / Planta baja en el Paseo de Iztietia
Donostia-San Sebastián	24	

AREA 18: OLIBET/CASAS NUEVAS.		
U.I. 18/04: Olibet	1	Askatasunaren Martirien kale pareko solairua / Planta a nivel C/ Mártires de la Libertad
U.I. 18/04: Olibet	3,4	Askatasunaren Martirien kalearen atzealdeko merkataritzarako solairuaren gain-gaineko solairua / Planta que se localiza inmediata-mente encima de la planta baja comercial que se dispone en la trasera de la c/ M. de la Libertad
U.I. 18/06: Casas Nuevas	Todas	

AREA 20: GABIERROTA		
Nafarroa hiribidea	9, 11, 13, 15, 17, 19	

AREA 21: LARZABAL		
Larzabal	1,3,5,7	Beheko solairua, ibai aldekoa / Planta Baja, lado río

AREA 22: LAS AGUSTINAS		
Miguel Alduntzin	37, 39	
Resurrección Maria Azkue	19, 21, 23, 25, 27, 31, 35, 37, 39	
Resurrección Maria Azkue	18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	
Elías Salaberria	5, 7, 9	
Elías Salaberria	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	
Hombrados Oñatibia	1, 3,	
Hombrados Oñatibia	2, 4, 6, 8	
Atarieder	1, 3, 5	
Atarieder	2, 4, 6, 8	
Avenida de las Agustinas	5, 7, 9, 11, 13, 15	
U.I. 22/04: Cdad. Jardín Las Agustinas	Todas	



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

AREA 23: CASAS VIADUCTO		
	Todas	

AREA 34: VAGUADA DE GAZTAÑO		
	Todas	

AREA 35: DEPOSITO DE LAS AGUSTINAS		
	Todas	

AREA 37: LA FANDERIA		
	Guztiak, honako hauek izan ezik: D. Regoyos 18, 20, 22 eta Fanderia 17, 19 y 21 / Todo excepto C/ D. de Re-goyos 18, 20, 22 y Avda. Fandería 17, 19 y 21	

AREA 38: MARKOLA		
	Guztiak, Erramun Astibia kalea 6,8 zk. izan ezik. Todas, excepto Erramun Astibia kalea 6,8	

AREA 41: MASTI/LOIDI		
U.I. 41/02: Caserío Arramendi		



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUc06842c7-41c3-49ad-bbae-0ae3ef675d35**

Dokumentu elektronikoko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2022ZUAO0005-Plantilla orokorra/Plantilla general (ERRENTERIAKO UDALA)