

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORMAIZTEGIKO UDALA

Hiri bizitegi lurzoruen esparru finkatueta beheko solairuetan dauden lokalen erabilera aldatzeko jardueren Ordenantzaren behin betiko onarpena.

Ormaiztegi Udalak, 2015eko azaroaren 16an egindako ohiko bilkuran, Hiri bizitegi lurzoruen esparru finkatueta beheko solairuetan dauden lokalen erabilera aldatzeko jardueren Ordenantzaren hasierako onarpena ematea erabaki zuen.

Kontuan izanik jendaurrean egon den epean ez dela erreklamazio edo iradokizunik aurkeztu, Ordenantza hau behin betiko izaeraz onartuta geratu da. Beraz, eta apirilaren 2ko 7/1985 Legearen, Tokiko Errejimeneko Oinarriak arautzen dituena, 70.2 artikulak xedatzen duena betez, aipaturiko Ordenantza hau argitaratzen da.

Hiri bizitegi lurzoruen esparru finkatueta beheko solairuetan dauden lokalen erabilera aldatzeko jardueren Ordenantza.

ZIOEN AZALPENA

2011ko otsailaren 1ean Diputatuen Kontseiluak hartutako erabakiaren bidez, Ormaiztegi Hiria Antolatze Plan Orokorra onetsi zen, 2011ko apirilaren 19an argitaratua, eta, horri esker, Udalak tresna garrantzitsu bat lortu du, etorkizunean udalerriaren hirigintza-garapenerako lege-erreferentziatzat balioko duena.

Horri dagokionez, nabarmentzekoa da «hirigintza-arau orokorren» G dokumentua, zeinak araudi oso bat garatzen baitu plana modu zuzen eta aho batezkoan interpreta dadin.

Alderdi batzuk, hala nola hiriko bizitegi-lurzoruko finkatueta beheko solairuetan dauden lokalen erabilera tertziariorik bizitegi-erabilera aldatzeko aukeraren arautzea, hurrengo lan-fase baterako utzi ziren, baina dokumentuan bertan badago horren erreferentzia bat, 63. artikuluan, beheko solairuko edo solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzei buruzkoan.

Artikulu berean, finkatueta eraikinetarako, ezartzen da horretarako idatziko den Udal Ordenantza batean zehaztuko dela. Horrenbestez, oraindik egin gabe dagoen Ordenantza bat aipatzen du planak, lokalen erabilera tertziariorik bizitegi-erabilera aldatzeko jarduerak arautzeko buruzko Ordenantza bat, eta, aldi berean, baldintza batzuk ezartzen ditu:

- Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da sekula 40 m² baino txikiagoa izango.
- Bizitzeko erabiltzen den eremuaren garaiera librea, gutxienez, 2,50 m izango da.
- Fatxadan bi bao izan beharko ditu gutxienez, bizitzeko bi eremu ezberdinetara ematen dutenak.

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI

Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en planta baja en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 16 de noviembre de 2015, acordó aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en planta baja en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Teniendo en cuenta que en el periodo de exposición pública no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, la Ordenanza ha quedado aprobada definitivamente, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza.

Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en planta baja en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 1 de febrero de 2011, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, publicado con fecha 19 de abril de 2011, por lo que, el Ayuntamiento se ha dotado de una importante herramienta que servirá de referencia legal para el futuro desarrollo urbanístico del municipio.

Al respecto, es destacable el documento G de «normas urbanísticas generales», que desarrolla una completa normativa para la correcta y unívoca interpretación del plan.

Algunos aspectos como es la regulación de la posibilidad de modificar el uso, de terciario a residencial, en locales de planta baja ubicados en suelo urbano consolidado residencial se dejaron para una posterior fase de trabajo, pero el mismo documento ya incluye una referencia al respecto en el artículo 63 sobre Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

Dentro del mismo artículo, para las edificaciones consolidadas, se establece que se determinará en una Ordenanza Municipal a redactar al efecto. Por tanto, el plan hace referencia a una Ordenanza, que todavía no se ha elaborado, sobre regulación de actuaciones tendentes al cambio de uso de terciario a residencial en locales y a su vez, establece un condicionado:

- La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².
- La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.
- Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

– Bizigarritasun-baldintzak:

Halako eraikinetarako oro har exijitzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira. Etxebizitza berriaren ondoko lokal-letako jardueren ezaugarrien arabera (eskaera egiten denean egiten diren jarduerenak zein erabilera-aldaketaren ondorioz etorkizunean agian egingo direnenak), bizitegi-erabilera egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

– Baldintza estetikoak:

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamenduan, lortu beharko da eraikin osoaren osaera eta materialei egokitzeko fatxada. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du baldintza horren justifikazioa, fatxada guzti-guztietarako.

– Irisgarritasun-baldintzak:

Etxebizitza berrietara eraikinaren barneko zirkulazio-elementu komunitatik iritsi ahal izango da. Sarbide hori posible ez bada, aurrealdean dagoen espazio eraiki gabean sarbidea jartzeko baimena eman ahal izango da, hori planteaturik etxebizitza-modulu baterako edo gehiagotarako sarbide gisa.

Sarbidea eraikinaren kanpotik badago, bermatu beharko da bete egiten direla apirilaren 11ko 68/2.000 Dekretuaren V. Eranskinean («Urbanizazio eta eraikinak eraberritzeko, zabalatzeko edo aldatzeko obrak») ezarritako arauak, zeinaren bidez onartu baitziren hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzen arau teknikoak.

Baldintza horiek ez betetzea posible izango da, salbuespen gisa soilik, baldin eta haiek betetzea egingarria ez bada. Gai hori Udal Zerbitzu Teknikoek espresuki analizatu eta justifikatu beharko dute kasuan-kasuan.

II

Ormaiztegiko erdialdeko eraikin batzuetan ondare eraikia gaizki aprobetxatu dela detektatu da; izan ere, beheko solairuetan dauden merkataritza-lokal batzuk itxiak daude eta inork ez ditu erabiltzen, eta, gainera, oso luzaroan daramate horrela. Ez da arazo orokor eta garrantzitsu bat, beste udal-erri batzuetan gertatzen den bezala, baina pentsatzen da udal-helburu bat izan behar duela eraikia dagoen ondarearen aprobetxamendua hobetzeak, baita eraikinen eta herri-paisaiaren irudia hobetzeak ere.

Alderdi horiek bizi-kalitatea hobetzea ekarriko dute Ormaiztegi bizi-eremuetan.

Udalean aldi behin jasotzen diren eskaerak ere aipatu behar dira gai horri dagokionez.

III

Gaur egun, oro har onartzen da aukera dagoela eraikinen beheko solairuetan etxebizitzak jartzeko, eta aukera hori izugarri erabiltzen da etxebizitza-promozio berrietan. Dena den, lehen ohikoagoa zen solairu hori ez erabiltzea bizitegi gisa, eta garaieak, trastelekuak edo, oro har, merkataritza-lokalak ezartzen ziren bertan. Herriko eremu guztiak, ordea, ez dira egokiak erabilera tertziariorako, eta, horregatik, lokal batzuk hutsik gertatzen dira, edo ez dira erabiltzen erabil zitezkeen adina.

Oro har, bizitegi-eremuak izaten dira, oinezko gutxi dituzten kaleak, eta, horren ondorioz, ez dira erakargarriak merkataritzaren ikuspegitik. Eremu horietan du zentzua, hain zuzen, Ordenantza honen arautzeak.

– Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

– Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

– Condiciones de accesibilidad:

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2.000 de 11 de abril, 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».

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

II

En algunos edificios del casco urbano de Ormaiztegi, se detecta un mal aprovechamiento del patrimonio edificado en el sentido de que existen locales comerciales en planta baja cerrados y sin utilización alguna, siendo esta situación de carácter permanente. No es un problema generalizado e importante, como ocurre en otros municipios, pero se estima que debe ser un objetivo municipal la mejora del aprovechamiento del patrimonio edificado existente, así como la mejora de la imagen de los edificios y el paisaje urbano.

Estos aspectos también suponen una mejora en la calidad de vida de los habitantes de Ormaiztegi.

También se debe mencionar al respecto la existencia de solicitudes que se reciben, periódicamente, en el Ayuntamiento.

III

En la actualidad está comúnmente aceptada la posibilidad de emplazar viviendas en las plantas bajas de los edificios y esta solución es masivamente utilizada en nuevas promociones de viviendas. Ahora bien, en épocas anteriores era más común no utilizar esta planta para el uso residencial, quedando destinada a garajes, trasteros, o, en general, a locales comerciales. No obstante, no todas las zonas de la ciudad son adecuadas para el uso terciario, quedando así locales vacíos, o infrautilizados.

Generalmente, se trata de zonas residenciales y calles con poco tránsito peatonal, y por consiguiente, poco atractivo comercial. Es en estas zonas donde tiene sentido la regulación de la presente Ordenanza.

Dena den, Ordenantza hau ezin da kontrolik gabe aplikatu bizitegi-eremu gisa erabiltzen den edozein hiri-lurzorutan. Asmoa da herriaren erdigunea herritarren harremanetarako esparru gisa mantentzea, eskualde-mailan zein tokikoan. Hala, bada, lortu nahi den herri-ereduan, gomendagarria da erakargune horien beheko solairuen erabilera tertziarioari eustea.

Beraz, duen izaeragatik, Ordenantza hau ez da unibertuala: bere aplikazio-esparruaren ohiz kanpoko izaera du ardatz. Hori dela eta, Ordenantza hau aplikatzeko egokiak diren lokalen plano bat eta gida bat erantsi dira Ordenantza honen osagarri, eginak dauden eraikinak eta inguruarekin duten harremana xehe-xehe analizatu duen azterketa batean oinarrituak.

IV

Orain sustatzen diren jarduerak berekin ekarriko dute etxebizitzak gehitzea, eta, horregatik, etxebizitzaren eta espazio librearen sistemaren arteko harremanari euste aldera, alderdi hori kontuan hartu da Ordenantza honetan.

Horregatik, jarduera bakoitzaren sustatzaileari exijitzen zaio Udalari ekarpen ekonomiko bat egitea. Udalak, berriz, lurzoru publikoa eskuratzeko erabili beharko ditu ekarpen horiek guztiak, espazio librearen sistemara atxikitzeko.

V

Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezartzen denez, bizitegi gisa erabiltzekoak diren oin berriko eraikinek bermatua izan beharko dute irigarritasuna, 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideen arabera.

Lokalen erabilera berrietarako egokitzapena, Ordenantza honetan arautua, ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, artikulua hori ez litzateke aplikatzeko izango kasu hauetan. Legearen 4.4 artikulua aplikatu beharko da, baita hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irigarritasun-baldintzen arau teknikoak onartzeko apirilaren 11ko 68/2.000 Dekretuaren V. Eranskineko («Urbanizazio eta eraikinak eraberritzeko, zabaltzeko edo aldatzeko obrak») 2.4 eta 2.5 artikulua ere.

Nolanahi den, Udalaren nahia da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrien irigarritasuna eta igarogarritasuna kontuan hartzea eta betetzea jarduera bakoitzean. Hori aplikatzeak helburretan desbideratze handiak leharzkeen kasu horietan soilik, baimena eman liteke, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzeko, aldaketa etxebizitzaren barnean egingo dela ulertuta.

VI

Beheko solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzeak haien balioa handitzen du, jabeen mesedetan. Alde horretatik, Ordenantza honetan tasa bat ezartzen da balioaren handitze hori Udalari jakinarazteko.

VII

Ordenantzaren helburua, ordea, ez da bukatzen etxebizitza gehiago merkaturatzean; izan ere, merkatuaren mekanismoek ez dakarte beti eskaintza handitzearen ondorioz prezioak jaiste. Hori argiagoa da kasu honetan; izan ere, sortutako etxebizitza berrien kopurua eta haiek merkaturatzeko erritmoa ez dira aski handiak izango halako fenomeno bat sortzeko.

Hori dela eta, merkaturatutako etxebizitzaren ugartzeari beste alderdi bat gehitu nahi zaio: haien komertzializatzeko formu-

Se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial. Se pretenden mantener los puntos centrales del casco urbano como ámbitos de relación ciudadana, a nivel comarcal o local, por lo que el modelo de ciudad que se persigue aconseja que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

Por lo tanto, por su naturaleza, esta Ordenanza no es universal, y se centra en la excepcionalidad de su ámbito de aplicación. Por esta razón, la Ordenanza se complementa con un plano y una guía de locales aptos para la aplicación de la Ordenanza, basados en un estudio en el que se analizan pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno.

IV

Las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento del número de viviendas y, por ello, a fin de preservar la relación entre viviendas y sistema de espacios libres, en esta Ordenanza, se tiene en cuenta este aspecto.

Por ello, se exige del promotor de cada actuación que efectúe una aportación económica al Ayuntamiento; éste, por su parte, deberá destinar el conjunto de esas aportaciones a la consecución de suelo de dominio público para su adscripción al sistema de espacios libres.

V

La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán su accesibilidad conforme a los criterios que se señalan en el artículo 4.2.

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta Ordenanza no se produce en «nuevos edificios», dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 y 2.5 del Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, 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.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación. Únicamente, en aquellos casos en los que su aplicación implicaría importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda por entenderse que la modificación se realiza en el interior de la misma.

VI

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento.

VII

El objetivo de la Ordenanza no acaba, sin embargo, en la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas, ya que los mecanismos del mercado no siempre llevan aparejado el hecho de que un incremento de la oferta redunde en un descenso de los precios. Esto es más claro en un caso como el presente, en el que el número de nuevas viviendas generadas y su ritmo de puesta en mercado no van a tener la entidad necesaria para provocar un fenómeno de este tipo.

Por ello, al incremento de viviendas en el mercado se quiere añadir otro aspecto como es el control de sus fórmulas de

len kontrola. Hala, asmoa da Ordenantza honen bidez araututako eraldaketen ondorioz sortutako etxebizitzek Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa hartzea behin betiko, sortutako etxebizitza berriak erabilgarri izan daitezen etxebizitza bat izateko beharrik handiena duten herritarrentzako etxebizitza-politika publiko baterako.

Beheko solairuko lokalen erabilera aldatzeko mekanismoa martxan jartzeko, une oro kontuan eduki beharko dira bi kontzeptutatik eratorritako hirigintza-kargak: Komunitateak hirigintza-jarduerak eragindako plusbalioetan parte hartzearen bidez etxebizitza-kopurua handitzearen ondorioz espazio librea eta eremu berdeak ugartzea (zehaztu den bezala), eta inguruko espazio publikoa birkalifikatu eta birmoldatzeko behar posiblea, etxebizitza beheko solairuan jartzearen ondorioz urbanizazioaren eta ekipamendu osagarriaren kostuan ekarpen proporzionala eginda. Horretarako, Ordenantza honek mekanismo egokiak ezartzen ditu aipatutako zamak gauzatzeko.

1. KAPITULUA

APLIKAZIO ESPARRUA ETA ARAU OROKORRAK.

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da araubide bat ezartzea Ormaiztegi udal-mugarrean erabilera komertzialeko lokalak etxebizitza bihurtu ahal izateko baldintzak, betebeharrak eta prozedura arautzeko.

Ordenantza honek G dokumentuko (Hirigintza Antolamenduaren Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorrak) 5.3.2. ataleko (Bizitegi-erabilera lurtzati erabilera arautzeko baldintzena) 63. artikuluan (Beheko solairu edo solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzei buruzkoa) jasotzen diren zehaztapenak garatzen ditu.

2. artikulua. Esparrua.

Ordenantza honen aplikazio-esparrua bizitegi-eremu finkatuetako eraikinetako beheko solairuei dagokie, baldin eta I. Eranskinen ezarritako eraikin-zerrendan badaude.

Eragina izan dezan, G dokumentuko (Hirigintza Antolamenduaren Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorrak) 48. artikuluan (Kontzeptuen terminologia) jasoak dauden zehaztapenekin bat, oro har, beheko solairutzat hartzen da sestraren gainean, soto edo erdisotoaren gainean dagoen lehen solairua.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik at geratzen dira:

a) Jatorriz soto-egitura duten lokalak. Eragin horietarako, soto-solairutzat jotzen da sestraren azpian eta osorik edo zati batean lurpean dagoena, eta fatxadako garaiera 2,20 m baino txikiagoa duena perimetroaren %60an.

b) Erdisoto den lokalak (halakotzat harturik zati bat lurpean duena, zorua lurzoru urbanizatuaren sestratik 1,20 m behera edo beherago duena eta forjaketa amaitua 0,70 m baino garaiago irtena duena) halako solairutzat hartua izateko, neurri bat eta bestea bete behar ditu perimetroaren %60an baino gehiagoan, solairurako sarbide-eremua alde batera utzita (sarbidea kanpotik bada). Puntu hori, dena den, kasuan-kasuan aztertuko da.

3. artikulua. Araudi aplikagarria.

1. Lokal-erabilera etxebizitza-erabilera bihurtzeko baimena jarraian adieraziak dauden betebeharrak eta baldintzak betebezaren mende dago; izan ere, lokala bizitegi-erabilera berrira egokitzea da betebeharrak eta baldintza horien helburua.

comercialización, haciendo que las viviendas resultantes de las transformaciones reguladas con la presente Ordenanza adquieran la calificación de Viviendas Tasadas Municipales de forma permanente, de manera que las nuevas viviendas generadas contribuyan a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

La puesta en marcha del mecanismo de cambio de uso en los locales en planta baja, tendrá que tener en cuenta en todo momento las cargas urbanísticas derivadas de dos conceptos: El incremento del espacio libre y zonas verdes derivado del aumento del número de viviendas mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (como ya se ha señalado) y las posibles necesidades de recalificación o remodelación del espacio público colindante mediante la contribución proporcional en el coste de la urbanización y equipamiento complementario fruto de la implantación del uso de vivienda en planta baja. A tal efecto, la presente Ordenanza establece los mecanismos oportunos para la materialización de las citadas cargas.

CAPÍTULO 1

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer un régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar la conversión de locales ubicados de uso comercial, en viviendas, dentro del término municipal de Ormaiztegi.

Esta Ordenanza desarrolla las determinaciones contenidas en el artículo 63 sobre Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta del apartado 5.3.2. Condiciones reguladoras de uso en las parcelas de uso residencial, contenido en el documento G. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de edificaciones existentes ubicadas en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I.

A esos efectos, de acuerdo a las determinaciones contenidas en el Artículo 48. Terminología de conceptos-, contenido en el Documento G. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, con carácter general, se entiende por planta baja la primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.

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

a) Los locales que originariamente presenten una configuración de sótano. A esos efectos, se entiende por planta sótano aquella planta situada bajo rasante y enterrada total o parcialmente cuya altura en fachada es inferior a 2,20 mts en más del 60% de su perímetro.

b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 1,20 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su forjado acabado emerge en una altura de más de 0,70 m. para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro exceptuando la zona destinada al acceso a esta planta (si se diera por el exterior). Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

Artículo 3. Normativa aplicable.

1. La autorización para el cambio de uso de local a vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones que a continuación se indican, cuya finalidad es la adecuación del local al nuevo uso residencial.

2. Ordenantza honetan arautzen ez direnetarako, aplikatzeak izango dira Ormaiztegi Hiria Antolatze Plan Orokorreko eraikingintza-arau orokorrak.

3. Kontuan hartu beharko da, halaber, Etxebizitza Tasa-tuen Ordenantza Arautzailea, 2013ko urriaren 18ko osoko bilkuraren erabakiz onetsia (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 237. zk., 2013ko abenduaren 13koa).

4. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

Erabilera-aldaketak baimena jaso dezan, halako eraikinetan oro har eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak izan behar ditu lokalak, edo baldintza horiek betetzeko aukera izan. Hona hemen baldintza horiek:

4.1. Aplikazio-esparrua:

Bizigarritasun-baldintza hauek aplikatzekoak izango dira jatorriz bizitoki gisa erabiltzekoak ez ziren lokalak egokitzen direnean etxebizitza gisa erabili ahal izateko. Alderdi horietakoren bat bete gabe utzi ahal da, salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoiren bat dagoenean. Gai hori kasuan-kasuan aztertu eta informatu beharko dute udal-zerbitzu teknikoek.

4.2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarri eta programatua:

Gutxieneko etxebizitzatzat jotzen da honako hauek dituen: sukaldea, egongela-jangela, biko gela bat eta bainugela bat, gutxienez konketa bat, komun bat eta dutxa bat dituen. Sukaldea eta egongela-jangela pieza bakarrean bilduta egon ahal da, egongela-sukaldea-jangela osatuta.

Egongelatatzat jotzen da normalean jendeak egoteko erabiltzen duen sala, logela izateko pentsatua ez dagoena baina horretarako ere erabil daitekeena.

G dokumentuko (Hirigintza Antolamenduaren Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorrak) 68. Artikuluan (Etxebizitza gisa erabiltzeko lokaletan aplikatzeko baldintzak) dauden zehaztapenen arabera, etxebizitza horren azalera erabilgarria sekula ere ez da izango 40 m² baino txikiagoa, esekitokia alde batera utzita. Gutxieneko programari dagokionez, etxebizitza guztietan gutxieneko azalera erabilgarriak hauek izango dira:

– Logela bateko etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 18 m².

Egongela - jangela: 14 m².

Sukaldea: 5 m².

Egongela: 12 m².

Sukaldea - jangela: 7 m².

Logela: 10 m².

Bainugela - komuna: 3,5 m².

– Bi logeÇlako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 20 m².

Egongela - jangela: 16 m².

Sukaldea: 6 m².

Egongela: 14 m².

Sukaldea - jangela: 8 m².

Logela nagusia: 10 m².

Banakako logela: 6 m².

Bainugela - komuna: 3,5 m².

– Hiru logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 22 m².

Egongela - jangela: 18 m².

Sukaldea: 7 m².

Egongela: 16 m².

Sukaldea - jangela: 9 m².

Logela nagusia: 10 m².

Biko logela: 8 m².

Banakako logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

2. En lo no regulado por la presente Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

3. También se deberá tener en cuenta la «Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas», aprobada por acuerdo plenario de fecha 18 de octubre de 2013 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 237 de 13 de diciembre de 2013).

Artículo 4. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones y que a continuación se expresan:

4.1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas, cuestión que deberá ser analizada e informada expresamente por los servicios técnicos municipales en cada caso.

4.2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

De acuerdo a las determinaciones contenidas en el Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda -, contenido en el Documento G. Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, la superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m², excluido tendadero. Y en cuanto al programa mínimo, en todas las viviendas las superficies mínimas útiles serán las siguientes:

– Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m².

Estar - comedor: 14 m².

Cocina: 5 m².

Estar: 12 m².

Cocina - comedor: 7 m².

Dormitorio: 10 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

– Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m².

Estar - comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estar: 14 m².

Cocina - comedor: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

– Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m².

Estar - comedor: 18 m².

Cocina: 7 m².

Estar: 16 m².

Cocina - comedor: 9 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

– Lau logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 24 m².

Egongela - jangela: 20 m².

Sukaldea: 8 m².

Egongela: 18 m².

Sukaldea - jangela: 10 m².

Logela nagusia: 10 m².

Biko logela: 8 m².

Banakako logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

Gelen oin-azaleran zirkulu bat eratu ahal izango da honako gutxieneko diametroarekin:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela - egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

4.3. Gutxieneko garaiera libre:

Etxebizitza-unitate orotan, gutxieneko garaiera libre 2,50 m izango da, salbu eta komunetan, korridoreetan, biltegi txikietan eta jendea luzaroan egoten ez den beste gela batzuetan, hor 2,25 m izan ahalko baita.

Ateek 2,00 m izango dituzte gutxienez.

4.4. Argiztatze- eta aireztapen-baldintza oinarritzaileak:

a) Etxebizitza orok gutxienez bi bao izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadetan, eta egongelara eman behar dute, izan egongela-logela, izan sukaldea-egongela. Kasu horretan, fatxadaren gutxieneko aurrealdea 6,00 m izango da, eta aireztapen- eta argiztatze-baoak, gutxienez, esparruaren oin-azaleraren %30 izango dira.

b) Egongelak, logelak, sukaldeak eta jangelak argi naturala sartzeko eta aireztatu ahal izateko moduko baoak izango dituzte zuzenean kanporantz (edo, kasuan-kasuan, neurri egokiarekin), eta pasatzeko modukoak azaleraren heren batean. Baoen neurria, guztira, dagozkien gelen oin-azaleraren %10 izango da gutxienez, eta, edonola ere, sekula ez da izango 1,00 m² baino txikiagoa.

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen-baoa izango dute, eta komunek (konketa eta komuna), berriz, 0,25 m²-koa. Bao horiek honako sistema hauekin ordezkatu ahalko dira:

* Hodi bidezko aireztapena, indarrean diren arau teknikoekin bat.

* Baliabide mekanikoen bidezko aireztapen behartua, gutxienez 300 m³/h-ko jariora bermatzen duena.

d) Sukaldean, aireztatzeko eta keak kanporatzeko elementu hauek izango dira:

* Lokalaren aireztapen orokorrerako hodi bat; kolektore orokorraren gisako konponbideak onartzen dira horretarako.

* Hodi independente bat, sukaldean sortutako ke eta gasak kanporatze aktibaturako. Hodi hori egongelan ere bada goenean, haizegailu zentrifugo bat eduki beharko du, 300 m³/h-ko jariora ziurtatzen duena.

* Hodi independente bat berogailuaren edo ur beroaren eta etxeko berokuntzaren galdararen errektuntza-gasetarako, baldin eta berogailu edo galdara hori sukaldean bada. Estalkira kanporatu beharko ditu zuzenean gasak.

* Nahitaezkoa da biltegia aireztatzeko beste hodi bat egoitea, biltegirik bada.

Aseo: 2,5 m².

– Viviendas de 4 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 24 m².

Estar - comedor: 20 m².

Cocina: 8 m².

Estar: 18 m².

Cocina - comedor: 10 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estas - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

4.3. Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

4.4. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -o en su caso con dimensiones adecuadas- y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m².

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m² y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m². Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

* Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

* Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m³/h.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

* Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

* Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

* Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

* Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

* Errekuntza-gasak eta kea, ahal dela, estalkira kanporatu beharko dira; dena den, fatxadara edo patiora ere kanporatu ahal izango dira salbuespen gisa, bizilagunei eragozpenik eragiten ez bazaie.

Puntu guztietan, indarrean den araudia bete beharko da.

4.5. Etxebizitzaren antolaera funtzionala:

Espazioen banaketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Komunak beti eremu independenteak izango dira.
b) Gutxienez logela bat eremu independente izango da beti.

c) Logela guztietarako sarbidea ibilbideetatik edo egongelatik izango da, eta inola ere ez du sarbide bakar bat izango beste logela batetik.

d) Komun eta bainugeletarako sarbidea ibilbideetatik izango da, salbu eta, bainugela bat baino gehiago egonik, horietako batek betetzen badu baldintza hori; hala, beste bainugelak logelen barruan egon ahalko dira, horietatik sarbide zuzena izanda.

e) Lau logelako etxebizitzek bi bainugela oso izan beharko dituzte nahitaez.

4.6. Esekitokiak:

Esekitoki gisa erabiltzeko espazioak etxebizitzaren kanpoaldean jarriko dira ahal dela, eta, nolana den, fatxadaren azalaren barruan. Hori posible ez balitz, jantzi-lehorgailua jartzearrekin aurreratu da. Jantzi-lehorgailua egotea eta horrek funtzionatzea nahitaezko betebeharra izango da etxebizitzari lehen erabilerako lizentzia emateko.

4.7. Ur beroaren ekoizpena eta berokuntza:

Ur beroa sortzeko eta etxea berotzeko sistemetan ke edo gasen bat sortzen bada, sistema horiek onargarriak izango dira soil-soilik estalkirainoko kanporatze-hodiak jarrita badaude edo jar badaitezke. Hala ez bada, energia elektrikoa erabili beharko da sistema horiek elikatzeko.

4.8. Etxebizitza berrien instalazioen baldintzak:

Etxebizitza berriaren zerbitzuen kontagailuak eraikineren eremu komunetan jarriko dira ahal dela. Etxebizitza berrietako hondakin-uren saneamendu-sarea lehendik eraikinean zegoenari lotuko zaio, eta horren bidez isuriko dira urak udal-sarera. Hori betetzea posible ez balitz (kota ez delako aski etab.), ur-hargune bakarria udal-sareari lotzea onartuko da, eta horren bidez zerbitzu emango zaie beharra duten etxebizitza berriei.

4.9. Fatxadako baoen segurtasuna:

Kanpora ematen duten baoak babesteko burdin sareak jarri ahal izango dira, baldin eta baoaren barruan bertan jartzen badira; inola ere ez da onartuko fatxadatik kanpora geratzea. Pertsianak jartzen badira, haien kutxa barnean jarri beharko da.

4.10. Erabilera osagarriak:

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletako jardueren ezaugarrien arabera (eskaera egiten denean egiten diren jarduerenak zein erabilera-aldaketaren ondorioz etorkizunean agian egingo direnenak), bizitegi-erabilera egokitze proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren insonorizazioa.

5. artikulua. Estetika- eta diseinu-baldintzak.

Hiri-inguruneak babesteko, etxebizitza berriaren fatxadak eraikin osoaren osaerara eta materialetara egokituta egon

* La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

4.5. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los aseos serán siempre recintos independientes.
b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

e) Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

4.6. Tendederos:

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada. Si esto no fuese posible, se tendrá prevista la instalación de secadoras de ropa. La existencia y funcionamiento de la secadora de ropa se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

4.7. Producción de agua caliente y calefacción:

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

4.8. Condiciones relativas a las instalaciones de las nuevas viviendas:

Los contadores de los servicios correspondientes a la nueva vivienda se instalarán preferentemente en las zonas comunes del edificio. La red de saneamiento de aguas residuales de las nuevas viviendas se conectará a la ya existente en el edificio, vertiendo a la red municipal a través de la acometida previamente existente. En el caso en que el cumplimiento de dicha circunstancia no sea posible (inexistencia de cota suficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de nuevas viviendas que así lo requieran.

4.9. Seguridad en los huecos de fachada:

Se permitirá la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco; no admitiéndose en ningún caso que sobresalgan de la superficie de fachada. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior.

4.10. Usos compatibles:

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

Artículo 5. Condiciones estéticas y de diseño.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva

beharko du. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatua izan beharko du horren justifikazioa, fatxada guzti-guztientzat, eta proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere izan beharko ditu, proposatzen diren materialak eta osaera justifikatzeko.

Halaber, Eraikintzaren Kode Teknikoa onesteko martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan azaltzen diren zehaztapen aplikatzekoak ere bete beharko dira.

6. artikulua. *Irisgarritasun-baldintzak.*

Etxebizitza berrien sarbideak eraikinaren barruko ibilbide komunetan egon beharko du. Hori posible ez bada, aurrealdean duen espazio eraiki gabean jarri ahalko da zuzenean sarbidea, eta etxebizitza-modulu bakarrerako edo gehiagotarako sarrera izan ahalko da.

Baldin eta sarbidea eraikinaren kanpoan jartzen bada, bermatu beharko da honako hauetan ezarritako arauak betetzen direla: batetik, hiri-inguruneen, eremu publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzeko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskina («Urbanizazio eta eraikinak eraberritu, zabaldu edo aldatzeko obrak»), eta, bestetik, Eraikintza Kode Teknikoko SUA Oinarrizko Dokumentuko («Erabilera eta irisgarritasunaren segurtasuna») 9. SUA Atala, «Irisgarritasuna» ize-nekoa.

Baldintza horiek ez betetzea posible izango da, salbuespen gisa soilik, baldin eta haiek betetzea egingarria ez bada. Gai hori, dena den, Udal Zerbitzu Teknikoek espresuki analizatu eta justifikatu beharko dute kasuan-kasuan.

7. artikulua. *Erabilera-aldaketaren, obren eta lehen erabilera-aren lizentziak lortzeko prozedura. Aurkeztu beharreko dokumentuak. Epeak.*

7.1. Erabilera aldatzeko lizentzia:

1. Egiatzatu ondoren lokala I. Eranskinekoen artean dagoela, lokalaren jabeak eskabide bat aurkeztu beharko du prozedura hasteko, behar bezala ziurtaturik lokala eranskinean agertzen dela.

Eskabide horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira, gaitasuna duen teknikari batek eginak:

a) Erabilera berriaren justifikazio-memoria xehea, lokalaren azalera adierazita, baita irisgarritasunaren arazoa konponzeko proposamena ere.

b) Kokapenaren plano, 1:500 eskalan, non argi eta garbi azalduko den finka non dagoen bide publikoei eta partikularrei dagokienez. Plano horretan, orientazioa, lerrotatze eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa (halakorik bada) adierazi beharko dira, eta zehaztuko da ea eraikina lerrotatze eta sestra horietara egokituta dagoen.

c) Oinaren eta fatxaden plano, 1:100 eskalan, erabat ulertu ahal izateko beharrezko sekzioekin, eta dagozkien garaiera libreak zehaztuta.

2. Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko baten bidez, baloratu egingo dute ea lokala egokia den etxebizitza bat jartzeko bertan, Ordenantza honen 4., 5. eta 6. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat.

3. Eskatutako baldintzak betetzen baditu lokalak, eta aldeko txosten teknikoak badu, udal-organo eskudunak erabilera aldatzeko lizentzia ematea ebatziko du, eta erabakiarekin batera zehaztuko du zer zenbateko dagokion jarduera horren hirigintza-kargari. Erabilera aldatzeko hirigintza-lizentzia emateko organo eskuduna Alkatea-Udaleko Presidentea izango da.

4. Erabilera-aldaketa gauzatzeko, itun bat sinatuko dute jabeak eta Alkate-Presidenteak; bertan, hirigintza-kargaren zen-

vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición, así como fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

Igualmente se atenderá a las determinaciones que resulten de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6. *Condiciones de accesibilidad.*

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que dé frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, 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, como, en su caso, en la Sección SUA 9 «Accesibilidad» del Documento Básico SUA «Seguridad de utilización y accesibilidad» del Código Técnico de la Edificación.

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

Artículo 7. *Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.*

7.1. Licencia de cambio de uso:

1. Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo debidamente.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes, redactados por técnico competente:

a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.

b) 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. 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.

c) Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión, especificándose las alturas libres correspondientes.

2. Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 4, 5 y 6 de esta Ordenanza.

3. Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que ascienda la carga urbanística correspondiente a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.

4. El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el

batekoa eta hori ordaintzeko modua zehaztuko dira. Ituna sinatzeko, hilabete izango dute gehienez, erabilera aldatzeko lizentzia eman denetik kontatzen hasita.

Ituna epe horretan sinatuko ez balitz eta horren erantzukizuna eskatzaileari egotzi ahal bazaio, prozedurak atzera egingo du hasieraraino, hau da, beste eskaera bat egin beharko da.

5. Aipatutako guztia egin beharko da, betiere, jarduerak eska litzakeen jabetza horizontalaren titulu-aldaketan eta hirugarrenen eskubideak bazter utzi gabe.

6. Erabilera aldatzeko eskubidea ituna sinatzean lortuko da, behin hirigintza-kargaren zenbatekoa ordainduta (aldi berean egin beharko da hori). Itunaren eredia II. Eranskinean dago.

7. Ormaiztegiko udal-etxebizitza tasatuaren araubidea arautzen duen Udal Ordenantzaren xedatutakoaren arabera, erabilera aldatzeak berekin ekarriko du, betiere, beheko solairuko lokal baten eraldaketaren bidez sortutako etxebizitzak araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea.

Alde horretatik, Ordenantza horrek ezarritako baldintzen mende geratuko dira halako etxebizitzak.

8. Lizentzia hori eta itun-kontratua Jabetza Erregistroan erregistratuko dira, eta erregistro horren egiaztagiria eraman beharko da Udalera. Baldintza hori nahitaezkoa da obra-lizentzia eskatzeko.

7.2. Obra-lizentzia:

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia lortzeko, interesdunak, ituna sinatu eta bi hilabeteko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskubidearekin batera, behar den gaitasuna duen teknikari batek sinatua eta dagokion Profesionalen Elkargoak bisatua, Ormaiztegiko Hiria Antolatzeako Plan Orokorrean ezarritakoarekin bat.

Lizentziak emateko baldintza eta epeei dagokienez, Ormaiztegiko Hiria Antolatzeako Plan Orokorrean ezarritakoari men egingo zaio.

Obra-lizentziaren jabeak transmititu egin ahal izango du lokalaren jabetza transmititzen badu, Udalari jakinarazita; Udalak, orduan, dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da ezen, harekin batera, erabilera aldatzeko lizentziaren eta itunaren bidez lortutako eskubideak transmititzen direla aldi berean. Jakinarazpen hori emaileak eta hartzaileak sinatu beharko dute.

7.3. Lehen erabilerako lizentzia:

Obra bukatuta, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, dagokion dokumentuekin batera, eta, lizentzia hori jaso ahal izateko, nahitaezkoa izango da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareetara egiaz lotu izana: ur-hornikuntzarenera, saneamenduzarenera, argindarraren hornikuntzarenera eta, halakorik bada, gas-hornikuntzarenera.

Obra-lizentzia eman eta urtebeteko epean, obrak bukatuta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortua izan beharko da eta etxebizitzan norbaitek bizi beharko du, salbu eta obrak hasteko luzapen bat onartu bada.

Hori betetzen ez bada, interesdunak galdu egingo du erabilera aldatzeko eskubidea, eta, zigor gisa, hirigintza-kargarengatik ordaindutakoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

8. artikulua. Hirigintza-karga.

Ordenantza honen xede diren lokaletan bizitegi-erabilera berrietarako egokitzapena egiteak berekin dakar hirigintza-erai-

que se cuantificará la carga urbanística y su forma de pago. La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

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

6. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las carga urbanística que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye en el Anejo II.

7. En conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora del régimen de vivienda tasada municipal de Ormaiztegi, el cambio de uso implicará, en todo caso, la calificación como vivienda tasada municipal de régimen general de las viviendas resultantes de la transformación en vivienda de un local situado en planta baja.

En este sentido, dichas viviendas quedarán sujetas a las condiciones que dicha Ordenanza establece.

8. Esta licencia junto con el Convenio-Contrato serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para la solicitud de la licencia de obras.

7.2. Licencia de obras:

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla siempre que se transmita la propiedad del local, notificando este extremo al Ayuntamiento, el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos adquiridos por la licencia de cambio de uso y por el Convenio. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

7.3. Licencia de primera utilización:

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada 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 obras.

Caso de incumplimiento, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de carga urbanística.

Artículo 8. Carga urbanística.

La adecuación de los nuevos usos residenciales en los locales objeto de la presente Ordenanza genera un incremento de la

kigarritasun haztatua handitzea, eta, horren ondorioz, beharrezkoa da indarrean den hirigintza-legedian halako kasuetarako ezarrita dauden betebeharrak betetzea. Batetik, Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan zuzkidura-jardueretarako ezarritako zuzkidura-karga altxatu beharko da, eta definituta geratuko dira hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan eskatzen diren zuzkidura eta ekipamenduen estandarrak. Bestetik, eta hirigintzako jardunak eragindako plusbalioetan komunitateak duen parte-hartzea aldatzeko azaroaren 28ko 11/2008 Legearen artikulua bakarrez ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatu gabea den kasuetan, haren jabeak behartuta daude Udalari ematera hirigintza-eraikigarritasun haztatuak lehengo hirigintza-antolamenduak emandakoaren aldean duen gehikuntzaren %15. Ordenantza honen eraginetarako, betebeharrak horiek betetzeak esan nahi du exigi daitezkeen hirigintza-kargen monetarizazioari dagokion zenbatekoa ordaintzea.

9. artikulua. Baimena lortzeko bete beharreko baldintzak.

Ormaiztegiko Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko eta etxebizitza-merkatuan zuzenean eragiteko (lokaleen espekulazioa eragotzita), indarrean den araudian oinarrituta finkatu daitezkeen beste baldintza jakin batzuk bazter utzi gabe, baimenak jarraian azalduko diren baldintza orokorren mende geratuko dira, eta baldintza horiek itunean adierazita agertuko dira.

Ordenantza hau aplikatzearen bidez lokalak eraldatuz sortzen diren etxebizitzek udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa izango dute behin betiko, jabetza araubidean edo jabari osoan. Merkataritza-lokal batek etxebizitza-erabilera hartzearen ondorioz sortzen den etxebizitza tasatuaren prezioa etxebizitza tasatuen Udal Ordenantzak garaian-garaian ezarritakoa izango da.

Sortzen diren etxebizitzaren salmenta-prezio gehienezkoei erreparatzen zaiela bermatzeko, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko zaie Udalaren alde.

Horretarako, obrak bukatuta, lehen erabilera lizentzia jasotzeko, lokalaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko zaio Udalari, honako hauek adierazita:

- Jabetza-araubideko edo jabari osoko araubideko udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra.
- Salmenta-prezioa.
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideren ezarpena Udalaren alde.

Lehen erabilera lizentzia ematea honako baldintza etengarri hauen mende egongo da: eskatzaileak formalizatutako eskrituraren kopia baimendua aurkeztu behar du, eskritura hori Jabetza Erregistroan erregistratu izanaren ziurtagiria aurkeztu, eta udal-erabakian ezarritako baldintzak bete. Baldintza horiek bete ezean, lizentzia ez da eraginkorra izango.

Etxebizitzaren jabeek besterendu egin nahi badituzte, etxebizitza tasatuen Udal Ordenantzaren finkatutako prozedurari jarraitu beharko diote.

9.1. Etxebizitzaren transmisioa. Beheko solairuko lokalak eta beste batzuk etxebizitza bihurtzearen ondorioz udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak Ormaiztegiko udal-etxebizitza tasatuen araubidea arautzeko Udal Ordenantzaren 13. Artikuluan ezarritako esleipen-prozeduratik at geratuko dira, baldin eta erabilera-aldaketa sustatu duen pertsona fisiko berbera bal-

edificabilidad urbanística ponderada, lo que conlleva la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas para tales casos en la legislación urbanística vigente. Por un lado, se deberá proceder al levantamiento de la carga dotacional establecido en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco para las actuaciones de dotación, quedando definidos los estándares de dotaciones y equipamientos requeridos en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. Por otro lado y conforme a lo establecido en el artículo único de 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, en el caso de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios del mismo tienen la obligación de ceder al Ayuntamiento el 15 % de dicho incremento de la edificabilidad urbanística ponderada con respecto de la atribuida por la ordenación urbanística anterior. A los efectos de la presente Ordenanza, el cumplimiento de las citadas obligaciones se traduce en el pago de la cuantía económica correspondiente a la monetarización de las cargas urbanísticas exigibles.

Artículo 9. Condiciones a las que quedará sujeta la autorización.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Ormaiztegui e incidir directamente en el mercado de la vivienda, evitando que se llegue a especular con los locales y sin perjuicio de otras condiciones de carácter particular y que con base a la normativa vigente se acuerden fijar, las autorizaciones quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general que se harán constar en el convenio a formalizar.

Las viviendas que resulten de la transformación de locales en virtud de la aplicación de la presente Ordenanza tendrán la calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio. El precio de la vivienda tasada que surja como consecuencia del cambio de uso de local comercial a vivienda, será el que en cada momento establezca la Ordenanza municipal de viviendas tasadas.

A fin de garantizar que se observan los aludidos precios máximos de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva del local, en la que conste:

- La calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio.
- Precio de venta.
- Establecimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Cuando se otorgue licencia de primera ocupación, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción y se cumplieren las condiciones impuestas en el acuerdo municipal. En tanto no se cumplan tales condiciones, la concesión de la licencia no será efectiva.

En caso de que los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación, el procedimiento a seguir será el que fije la Ordenanza municipal de viviendas tasadas.

9.1. Transmisión de las viviendas. Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de conversión en vivienda de locales en planta baja y otros quedan excluidas del procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal reguladora del régimen de vivienda tasada municipal de Ormaiztegui, siempre que su titularidad se

din bada jabea, edo jabetza gurasoei, seme-alabei, bilobei transmititzen bazaie, edo dibortzio-prozesu baten edo ezkontza-sozietate baten likidazio-prozesuaren ondorioz jabetza aldatzen bada.

10. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Udalak erregistro bat sortuko du erabilera tertziariotik bizitegi-erabilera aldatu izanaren ondorioz erabiltzeko baimena lortu duten lokal guztiak erregistratzeko.

11. artikulua. Egiaztagiriak ematea.

Halaber, interesdunek aldaketa egiaztatuzeko eskatzen dituzten egiaztagiri guztiak emango ditu Udalak.

12. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz erabilera tertziariorako eginiko lokal bati etxebizitza-erabilera ematea baimenduta, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirilurren Katastroari, egokiak diren eraginetarako.

Azken xedapena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hamabost (15) egunera sartuko da indarrean.

Ordenantza bost (5) urtez egongo da indarrean. Orduan, Udalak berrikusi egingo du zer inguruabar dauden udalerrian etxebizitzaren arazoari dagokionez, eta, lokalen erabilerean aldaketaren esperientzia baloratu ondoren, erabakiko du ea Ordenantza honek indarrean jarraituko duen edo ez.

Halaber, aurrez azterketa bat eginda nahitaez, I. Eranski-nean beste esparru batzuk ezarri ahalko ditu.

I. ERANSKINA

Hiri bizitegi-lurzoruen esparru finkatu jakinetan dauden lokalen erabilera tertziariotik bizitegi-erabilera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantza aplikagarria den eraikinen zerrenda:

— Zumalakarregi kaleko 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 eta 12. zenbakiak.

— Muxika Egurastokia kaleko 4.a.

I.A ERANSKINA

Ordenantzaren zehaztapenetakoren bat bete ez arren salbuespen gisa erabilera tertziariotik bizitegi-erabilera aldatzeko baimena duten lokalen zerrenda

II. ERANSKINA

Erabilera tertziariotik bizitegi-erabilera aldatzeko itunaren eredu.

Erabilera tertziariotik bizitegi-erabilera aldatzeko ituna.

Ormaiztegin, 200(e)koaren (e)an.

BILDURIK

Alde batetik, jauna, adin nagusikoa, Ormaiztegiako bizilaguna, Ormaiztegiako Udaleko alkate-presidente eta haren ordezkari gisa, horretarako beharrezko ahalmena izanik , egunean hartutako erabakiaren bidez.

Eta, beste alde batetik, jauna/andrea, NAN zenbakia eta helbidea dituen, bere buruaren izenean.

mantenga en la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres, hijos/as, nietos/as o sea el resultado de un proceso de divorcio o liquidación de sociedad conyugal.

Artículo 10. Registro de locales convertidos en viviendas.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

Artículo 11. Emisión de certificaciones.

Asimismo, el Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

Artículo 12. Comunicación al catastro.

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local destinado originariamente al uso terciario, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

La vigencia de la Ordenanza se establece por un tiempo de cinco (5) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá 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, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.

Asimismo, podrá establecer, previa elaboración de un preceptivo estudio, nuevos ámbitos a incluir en el Anejo I.

ANEJO I

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:

— Números 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 12 de la calle Zumalakarregi.

— Número 4 de la calle Muxika Egurastokia.

ANEJO I.A

Relación de locales en los que aún no cumpliendo alguna de las especificaciones de la Ordenanza, se autoriza excepcionalmente el cambio de uso, de terciario a residencial

ANEJO II

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.

En Ormaiztegi, a de de 200 ...

REUNIDOS

De una parte, Don, mayor de edad, vecino de Ormaiztegi, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ormaiztegi, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, D./Dña., con DNI núm., con domicilio en, quien actúa en su propio nombre.

AURREKARIAK

Lehenik: jauna/andrea eremuko kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen lokalaren jabea da, eta lokal horrek metro koadro ditu.

Bigarrenik: 200...(e)ko aren (e)an, lehen aurrekarian aipatutako lokalaren erabilera tertziariorik bizitegi-erabilerara aldatzeko lizentzia eskatu zuen.

Hirugarrena: alkate-presidente jaunak, 200...(e)ko aren(e)ko erabakiaren bidez, (e)k egindako eskaeraren alde egin zuen. Halaber, ezarri zuen lokal horren erabilera aldatzeko eragiketari atxikiko zitzaion hirigintza-kargaren zenbatekoa euro izango zela.

Laugarrena: 200...(e)ko aren(e)an, jaunak/andreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean, adierazteko prest zegoela Udalarekin zegokion ituna sinatzeko, lehen aurrekarian zehaztutako lokalaren erabilera tertziariorik bizitegi-erabilerara aldatu ahal izateko, lehen aipatutako 200...(e)koaren(e)ko erabakiaren baldintzen arabera.

Bi aldeek gaitasuna eta eskumena aitortzen diote elkarri itun hau formalizatzeko, eta, horretarako, akordio-agiri hau sinatzen dute, kontuan harturik honako.

ESTIPULAZIOAK

Lehenik: Udalak baimena ematen du eremuko kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen eta metro koadro dituen lokalaren erabilera tertziariorik bizitegi-erabilerara aldatzeko, jarraian adierazten diren estipulazioekin bat.

Bigarrena: aipatutako lokala etxebizitza bihurtzeko nahitaezkoa izango da jarduera horrek eragiten duen hirigintza-karga ordaintzea. Karga hori euro izango da, honako kontzeptu hauetan bananduta:

– Eremu libre eta berdeguneetarako lurzorua: euro.

– Komunitatearen parte-hartzea hiri-lurzoru finkatu gabeen hirigintza-jarduera egiteagatik plusbalioetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik: euro.

Zehaztutako zenbatekoa egintza honetan bertan ordaindu da, eta itun honek ordainketa-gutun formal gisa balio du.

Hirugarrena: lokalaren erabilera tertziariorik bizitegi-erabilerara aldatzeko baimen hau ematen da alde batera utzi gabe hirugarrenen eskubideak, ezta esku-hartzeak beharbada eskatuko dituen jabetza horizontalaren titulu-aldaketak ere.

Laugarrena: erabilera-aldaketa gauzatzeko, interesdunak etxebizitza egokitzeko dagozkion obrei ekin beharko die, nahitaezko udal-lizentzia lortu baino lehen.

Bosgarrena: itun hau sinatu eta urtebete igaro baino lehen, lokala erabilera tertziariorik bizitegi-erabilerara aldatzeko beharrezko obrek bukatuta egon beharko dute, lehen erabilerako lizentzia lortuta eduki beharko da eta jendea bizi beharko da etxebizitzan, salbu eta obrak hasteko luzapen bat baimendubada. Hori betetzen ez bada, interesdunak galdu egingo du erabilera aldatzeko eskubidea, eta, zigor gisa, hirigintza-kargenatik ordaindutakoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

Seigarrena: etxebizitza berriaren lehen erabilerako lizentzia emanda eta egiaztaturik etxebizitza horretan, hain zuzen, norbait bizi dela (itun hau sinatu eta urtebete igaro aurretik), Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, baita lokala etxebizitza bihurtu izanarena ere.

ANTECEDENTES

Primero: D./Dña., es propietario de un local sito en el Área Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados.

Segundo: Con fecha de 200..., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de 200..., informó favorablemente la solicitud formulada por Así mismo, fijó en euros, el importe de la carga urbanística imputable a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto: Con fecha de de 200..., D./Dña. presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de 200... anteriormente aludido.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes.

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial del local sito en el Área Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de la carga urbanística que origina tal actuación. Dicha carga se fija en la cantidad de euros y se desglosa en los siguientes conceptos:

– Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes euros.

– Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad poderada euros.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta: Para que el cambio de uso se materialice, el/la interesado/a deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Quinta: Las obras precisas para la transformación del local de terciario a residencial deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año contado a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Sexta: Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso del periodo de un año a contar de la firma de la presente), el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Zazpigarrena: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ematen zaio Ormaiztegi Udalari; horren ondorioz, baldin eta etxebizitza berriaren jabeak hura kostu bidez transmititzea erabakiko balu, Udalak izango luke lehentasunez etxebizitza eskuratzeko eskubidea, honako baldintza hauen arabera:

– Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko ez da eperik izango.

– Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzean ordainduko duen prezioa: Euskadiko legediak erkidegoko etxebizitzetarako unean-unean ezarritakoa izango da.

– Jabetza inter vivos besterentzea udal-administrazioaren baimenaren mende geratzen da, lehentasunez erosteko eskubide hori ziurtatze aldera.

– Jabetza transmititzeko borondatea Udalari jakinarazita, Udaak, bi (2) hilabeteko epean, hura erosteko eskubideari ekin beharko dio, edo, bestela, esleipen-prozedura hasi.

– Etxebizitzan mantentze-lanik eta hobekuntzarik egin bada, horrek besterentzearen prezioa handituko du, baldin eta udal-administrazioak onetsi baditu, haien balioespena eta balio-galera zehaztuta.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak eta hori erabiltzeko baldintzek bazterreko ohar gisa azaldu beharko dute finkaren Jabetza Erregistroko erregistroan.

Udalak inola ere ez du lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatuko baldin eta etxebizitza aurreko edo ondorengo lehen mailako senideei transmititzen bazaie.

Eta, ados daudela egiaztatzeko, bi aldeek agiri hau sinatzen dute, bi kopian, goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.

Ormaiztegi, 2016ko urtarrilaren 11.—Jon Enrique Galarza,
(230)

Séptima: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegi por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma con las siguientes condiciones:

– El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse indefinidamente.

– El precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será: El que en cada momento establezca la legislación del País Vasco para las viviendas autonómicas.

– La enajenación ínter vivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

– Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de dos (2) meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o iniciar el procedimiento de adjudicación.

– Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Este derecho de tanteo y retracto y las condiciones de su ejercicio deberán constar como nota marginal en el asiento de la finca en el Registro de la Propiedad.

En ningún caso se ejercitará el derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento en el caso de transmisión de la vivienda a familiares ascendientes o descendientes en primer grado.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Ormaiztegi, a 11 de enero de 2016.—El alcalde, Jon Enrique Galarza.
(230)