

ERREZILGO UDALA

Merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.

Ordenantzaren testu berri hau irizpide eta helburu hauetan oinarrituta idatzi da:

A. Nabaria da udalerriko bizitegi-eremu finkatu jakin batzuetan eraikitako ondarea dagoela, zehazki etxabeetan kokatutakoa dagoena; eremu horri, hirigintzako plangintzan, hirugarren sektoreko erabilera edo garaje-erabilera esleitu zaio, eta, hirigintzaren, ekonomiaren nahiz gizarte eta kulturaren arloko alderdi multzo konplexu baten ondorioz, okupatu gabe edo gutxiegi erabilia dago, zenbaitetan ere aspaldidanik. Hortaz, aprobetxatu gabeko eraikuntzako aktiboak dira, eta, gainera, askotan, hiri-paisaiaren irudi hondatua sortzen dute. Egoera horren aurrean, hirigintzako irtenbide eraginkorra eman behar dugu, gaur egun jarduerarik gabe dauden lokalak erabiltzeko erraztasuna ematen duena.

B. Errezilen, Gipuzkoako eta EAEko udalerrri askotan bezala, uste dugu egoera horri ordenantza baten bidez hel diezaiokegula, horren bidez, aipatutako lokaletan egoitza-erabilera ezartzeko baimena arautzeko. Irtenbide horrek sustatu egiten du etxebizitzaren merkatuan etxebizitza berriak jartzea, lurzoruko gehiago kontsumitzeko beharrik izan gabe.

C. Esku hartzeko proposamen hori egoitzarako edozein lur-eremu hiritarretan ezarriko da.

D. Ordenantzak, nolahi ere, bermatu egin beharko du egiten diren etxebizitzek indarrean dagoen araudiaren eta gutxieneko bizi-kalitatearen babesaren arabera ezinbestekoak diren baldintza guztiak izango dituztela (higienea, bizigarritasuna, erabileren bateragarritasuna, etab.). Horregatik, hain zuzen ere, erabilera aldatzeko baimen-eskaerak banaka-banaka aztertu beharko dira, txosten teknikoak egin beharko zaie, eta baimendu edo baztertuko dira, betiere era arrazoituan, proposatutako erabilera izateko duten gaitasun funtzionalean oinarrituta.

F. Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen du egoitza-erabilera izango duten eraikin egin berrien irisgarritasuna bermatuko dela 4.2. artikuluan adierazitako irizpideen arabera.

Etxebizitza-erabilera izango duten lokalen egokitzapena «eraikin berrietan» egiten ez denez, aipatutako artikulua ez da ezargarria izango, eta, aitzitik, Legearen 4.4. artikulua izango da ezargarria, eta baita hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazio eta eraikinak berritu, zabaldu edo aldatzeko obrak» izeneko V. eranskineko 2.4. artikulua ere.

Nolahi ere, irizpide orokor bezala, etxebizitza berrirako irisgarritasuna kontuan hartuko da, eta jarduera bakoitza burutzean beteko da. Ingurunea irisgarri egiteak proposatutako helburuak lortzeko orduan desbideratze handiak eragiten dituen kasuetan bakarrik baimen daiteke, salbuespenez, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzea.

G. Ordenantza ezartzearen ondorioz, esku hartzen den eremuetan egoitza-dentsitatea handitu egingo da, eraikigarriak diren lurzatiaren eraikigarritasun haztatua ere handiagoa izango da eta, zerbitzu-sareei zein hiritartzeari dagokienez, egun dauden beharrak ugalduta egingo dira. Egoera horri aurre egiteko, jardueraren ondorioz onuradun suertatzen diren jabeen lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean

AYUNTAMIENTO DE ERREZIL

Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

Este nuevo texto de Ordenanza ha sido formulado a partir de los siguientes criterios y objetivos:

A. Resulta evidente que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas, que el planeamiento urbanístico ha destinado a usos terciarios o garaje, que como consecuencia de un conjunto complejo de factores urbanísticos, económicos y socio-culturales, se encuentra desocupado, o infrautilizado, en algunos casos desde hace largo tiempo. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en no pocas ocasiones una imagen degradada del paisaje urbano. Situación ésta que reclama una solución urbanística eficaz que facilite la puesta en uso de los locales actualmente sin actividad.

B. En Errezil como en un buen número de Municipios de Gipuzkoa y de la C.A.P.V. se ha considerado factible abordar esta situación, a través de una Ordenanza que regule la posibilidad de autorizar la implantación del uso residencial en los citados locales. Solución ésta que fomenta la puesta en el mercado residencial de nuevas viviendas sin necesidad de consumir nuevos suelos.

C. Esta propuesta de intervención se aplica de en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

D. La ordenanza, deberá garantizar, en todo caso, que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas por la normativa en vigor, y por la salvaguarda de una mínima calidad de vida (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas individualizadamente, informadas técnicamente, y autorizadas o no, motivadamente, en base a su aptitud funcional para albergar un uso como el propuesto.

F. 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 el acondicionamiento de los locales para el uso de vivienda no se produce en «nuevos edificios», dicho artículo no sería de aplicación, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 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, debe ser adoptado 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 implicara importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda.

G. Como consecuencia de la aplicación de la ordenanza se acarrea un aumento de la densidad residencial de los ámbitos intervenidos, un incremento de la edificabilidad ponderada de las parcelas edificables, y necesidades superiores a las actuales respecto de las redes de servicio y de la urbanización. Tal situación debe afrontarse mediante la imposición a los propietarios beneficiados por la actuación, de las cargas urbanísticas previs-

aurreikusitako hirigintzako kargak ezarriko zaizkie. Hau da: Udalerriko Espazio Libreen Sistema Orokorrari atxikitako lur-zoru gehigarria laga beharko da, komunitateak parte hartu beharko du hirigintzako jarduerak sortutako gainbalioetan, eta etxebizitza berriak kokatzen diren eremuan hiritartzeak zein ekipamendu osagarriak duten kostuan ekarpen proportzionalak egin beharko dira.

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen xedea da, EAeko lurzorua eta hirigintzaren 2/2006 Legearen 60. eta 75. artikuluetan zehaztutakoari jarraituz, ezartzea.

2. artikulua. Ordenantza ezartzeko eremua.

Ordenantza honen ezarpen-eremua da lur-eremu hiritarreko bizitegi-eremu finkatuetan lehendik dauden eraikinetako etxabeei dagokiena.

Eragin horietarako, hona hemen etxabearen definizioa: Eraikitako azaleraren % 50etik gora eraikinaren erreferentziako kotarekin bat datorrena.

Halaber, ordenantza honen ezarpen-eremutik kanpo eta, beraz, etxebizitza bezala erabiltzeko aukerarik kanpo geratuko dira lokal hauek:

a) Soto itxura duten lokalak.

b) Etxebizitza bezala erabiltzeko baimena eskatzeko orduan, jarduera sailkatuena bat (industria, ostalaritza, ibilgai-luak konpontzeko tailerra edo indarrean dagoen ingurumenari buruzko legeriak halakotzat jotzen dituen beste batzuk) ezarria duten beste batzuekin horizontalean nahiz bertikalean mugakide diren lokalak.

c) Lokalen erabilera egoitza-erabilera bihurtzeko baimena eskatzeko orduan, kokatuta dauden eraikinen lehen erabilerrako baimena lortu zen egunetik hamar urte (10) gutxienez igaro ez direnean.

3. artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.

Baldintza hauek ezargarriak izan beharko dira etxebizitza-izaera izango duten lokalak egokitzeko orduan. Udalak, salbuespenez, baldintza horietakoren bat behar bezala arrazoitutako kausengatik ez betetzea dispentsatu ahal izango du, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitza aztertu eta balorazio juridiko arrazoitua egin eta gero, bereziki interesdunak edo ahaideren batek —aurreko ahaiderik edo ondorengorik ez badu, 2. mailako edo baita 3. mailakoa ere izan daiteke— minusbaliotasun fisikoa duenean. Kontuan hartuko da ATP, A, B edo C egoerei eta 7tik gorako mugikortasun-baremoari dagokien minusbaliotasun-maila.

3.1. Bizigarritasun-baldintzak.

A. Etxebizitzaren gutxieneko programa honakoa izango da: Sukaldea, jangela, logela bat, bainugela bat eta esekileku bat, eta gutxieneko azalera erabilgarria 45 m²-koa izango da.

3.2. Sarbideen baldintzak.

Etxebizitza berrietara iristeko, lehenasunez, etxebizitza kokatuta dagoen eraikineko barne-zirkulaziorako elementu komunak erabiliko dira. Sarbide hori fisikoki, funtzionalki edo legalki ezinezkoa baldin bada, aurrealdeko eraiki gabeko kanpo-espaziotik barrena zuzenean egin ahal izango da, atari edo behebarru/banatoki independente baten bidez, eta etxebizitza bateko edo gehiagoko ateei bertara jo ahal izango dute. Atari horrek izango dituen gutxieneko neurriek aukera eman behar dute, gutxienez, horren barruan 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko. Sarbideko eremu horren azalera ez

tas al efecto por la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Es decir, mediante la cesión del suelo complementario adscrito al Sistema General de Espacios Libres del Municipio, mediante la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y mediante la contribución proporcional en el coste de la urbanización y equipamiento complementario del ámbito en el que se sitúan las nuevas viviendas.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

El objeto de esta ordenanza es establecer al amparo de lo dispuesto por los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de las construcciones existentes, ubicadas en suelo urbano como zonas residenciales consolidadas.

A esos efectos, la definición de planta baja aquella que en más de un 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

A su vez, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

a) Los locales que presenten una configuración de sótano.

b) Los locales que tengan colindancia, bien lateral, bien vertical, con otros en los que en el momento de la solicitud de autorización de uso de vivienda, esté implantada una actividad clasificada (industria, hostelería, taller de reparación de vehículos, u otras así consideradas por la legislación medioambiental vigente).

c) Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.

Artículo 3. Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.

Las presentes condiciones serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de vivienda. El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá dispensar el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas, previo análisis y valoración jurídica razonada, en cada caso, de los Servicios Técnicos Municipales, especialmente en los casos de minusvalía física propia o de pariente en 2.º grado o incluso en 3er grado si el interesado no tuviera ascendientes ni descendientes. Se considerará el grado de minusvalía que se corresponda con las situaciones de ATP, A, B o C, y un baremo de movilidad superior a 7.

3.1. Condiciones de habitabilidad.

A. El programa mínimo de la vivienda será de cocina, comedor, un dormitorio, un aseo y un tendedero y tendrá una superficie útil mínima de 45 m².

3.2. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea física, funcional o legalmente posible, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que de frente, mediante la habilitación de un nuevo portal, o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o más viviendas. Dicho vestíbulo, tendrá unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diá-

da kontuan hartuko aurreko atalean ezarritako etxebizitzaren gutxieneko azalera kontrolatzeko orduan.

Sarbidetoki hori eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioaren sistemen sarbidetoki buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. eranskinean ezarritako arauak beteko direla bermatu beharko da.

3.3. Baldintza estetikoak.

Hiri-inguruneak babesteko asmoz, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamenduari irtenbidea emateko, kontuan hartuko da eraikinaren osotasunera egokitu beharko dela materialei eta osakerari dagokienez. Aurkezten den proiektuan era grafikoan jaso behar da, fatxada guztientzat eta bakoitzarentzat, baldintza horren justifikazioa, eta proiektuaren xedea den eraikuntzaren argazki eguneratuak ere gehituko dira, materialen erabilera eta osakera frogatzeko.

3.4. Beste baldintza batzuk.

A) Arropa zabaltzeko tokiak:

Arropa zabaltzeko tokiek, ahal dela, etxebizitzaren kanpora ematen duen, eta, nolabehere ere, fatxadaren gainazalaren barruan dagoen aireztapena izango dute. Hori ezinezkoa bada, aurreikusita egongo da arropa-lehorgailuentzako instalazioa. Arropa-lehorgailua egotea, eta funtzionatzea, ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza lehenengoz okupatzeko baimena emateko.

B) Ur beroaren eta berokuntzaren ekoizpena:

Ur beroa eta berokuntza ekoizteko orduan, keak edo gasak sortzen dituzten sistemak onartuko dira, bakar-bakarrik, teiltaturaino doazen husteko hodiak daudenean edo ipini daitezkeenean. Bestela, energia elektrikoa erabili beharko da sistema horiek elikatzeke.

C) Segurtasuna fatxadako baoetan:

Baimendu egingo da burdin sareak instalatzea kanpora irekita dauden baoak babesteko, betiere baoaren beraren barruan ipintzen badira; ez da inolaz ere onartuko burdin sareak fatxadaren gainazaletik irtetea. Pertsianak instalatuz gero, horien kaxa barrualderantz egingo da.

D) Tarteko solairuak:

Tarteko solairuak eraiki ahal izango dira; hala ere, bete beharrekoa izango da gutxieneko garaiera etxebizitzako gela guztietan eta bakoitzean, nagusiak, osagarriak edo zerbitzukoak izan, ezargarriak diren bizigarritasun-zehaztapenetan ezarritakoaren arabera, eta ez da egongo zehaztapen hori betetzea oztopatzen duen egiturazko edo instalazioetako elementurik. Nolanabehere ere, etxebizitzari atxikitako tarteko solairuaren gehieneko azalera ez da izango etxebizitza berriak okupatzen duen etxabearen azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino handiagoa.

E) Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, egoitza-erabilera egokitzeke obren proiektuan, etxebizitza berria behar bezala hoshgabetzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko direla bermatuko da eta justifikazio teknikoak emango da.

F) Eraikuntza eta diseinua:

Lokala egoitzarako egokitzeke proiektuan justifikatu beharko da araudi hauek betetzen direla: Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren arabera eta hiri-inguruneen, espazio publikoen,

metro 1,50 m. La superficie de este espacio de acceso, no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda e, establecida en el apartado anterior.

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 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.

3.3. Condiciones estéticas.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. 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.

3.4. Otras condiciones.

A) Tendederos:

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente con ventilación al 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.

B) 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 existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta. En caso contrario deberá emplearse energía eléctrica para su alimentación.

C) 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.

D) Entreplantas:

Se podrán construir entreplantas, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la altura mínima exigible en todas y cada una de las dependencias de la vivienda, sean principales, o auxiliares, o de servicio, según quedan establecidas por las determinaciones de habitabilidad aplicables no pudiendo existir ningún elemento estructural, o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. El todo caso, la superficie máxima de la entreplanta vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja ocupada por la nueva vivienda.

E) Usos compatibles:

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales contiguos a la nueva vivienda, en el proyecto de obras de acondicionamiento al uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para la adecuada insonorización de la nueva vivienda.

F) Construcción y diseño:

El Proyecto de acondicionamiento residencial del local deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y del

eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera ezargarriak zaizkion xedapenak zein, oro har, ezargarria den etxebizitzaren eraikuntza eta diseinuari buruzko indarreko araudia.

Ondorio horretarako, bainu-gela eta sukaldeetan ipintzeko modukoak izan daitezkeen aireztatzeko eta keak erauzteko irtenbideak proposatu ahal izango dira, betiere Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan aurreikusitakoa betetzen dela justifikatzen bada.

Era berean, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta argitzeko fatxadaren egindako baion konposizioak proposatu ahal izango dira, betiere udal-zerbitzu teknikoek baliozkotzen badituzte, eta justifikatuta badaude etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko, etxebizitzaren erabiltzaileei pribatutasun- eta segurtasun-baldintza beharrezkoak eskaintzen badizkiete, eta eraikuntzaren arkitektura-ezaugarriekin bat egiten badute.

G) Babes ofizialeko araubidearen barruan dauden etxebizitzak:

Egiten diren etxebizitzak babes ofizialeko araubideari lotuz gero, horiei buruzko berariazko xedapen arautzaileetan (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeako ordenantzak, etab.) ezarritako baldintza tekniko eta materialak bete beharko dira, ahal dela.

Ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak era ordezkatazalean edo/eta osagarrian ezarriko dira etxebizitza horietan, betiere aipatutako berariazko xedapenetan ezarritakoein bateragarriak badira.

4. artikulua. *Etxebizitza-erabilera baimentzeko bete beharreko hirigintzako kargak.*

Lokalean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz eraikina eta lokala bera kokatuta dauden lurzatiari dagokion eraikuntzaren haztatua handituko denez gero, eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoa kontuan hartuta, etxebizitza-erabilera ezartzea eskatzen duten lokalen jabeek izango dituzten betebeharrak alderdi hauei lotuta egongo dira:

1. Etxabeetan egoitza-erabilera berriak egokitzeak haien balioa handitzea ekarriko die jabeek. Ildo horretan, ordenantza honetan tasa bat zehaztuko da, iguera hori Udalarekin partekatzeako ondorioetarako, eta, hala, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro karratu bakoitzeko kopuru hau ezarriko da: (50 euro).

2. Halaber, etxebizitzaren kopurua handitzean berdeguneak eta espazio libreak jartzeko lurzorua ere handitu behar denez gero, kopuru bat ordainduko da, hirigintzako kargen kontzeptuan, Udalak lurzoru hori eros dezan. Hala bada, honela geratuko da kobratu beharreko tasa:

Lokalaren azalera euro/m² etxebizitza.

40 € (1. puntuaren arabera) + 10 (2. puntuaren arabera) = 50 €/m² (erabilgarri).

3. Lehendik dauden hiritartzeko obrak eta ekipamenduak hobetu eta osatzeko orduan (Udalak etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz bere gain hartzen dituen lanak) eragindako kostu ekonomikoak ordainetan emango dira, kanon hau ordainduta:

Hiritartzeko eta ekipamendua jartzeko gastuen kanon osagarria hau da: 50 € etxebizitza bihurtutako lokalaren m² (erabilgarri) bakoitzeko. Kanon hau ordaintzetik kanpo geratuko dira zerbitzuko sare orokorrak etxebizitzan sartzeko hartuneak zaharberritzeko edo berriak egiteko gastuak, edo etxebizitza-

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, así como de la Normativa vigente sobre Construcción y Diseño de Viviendas de general aplicación.

Al efecto, podrán proponerse soluciones de ventilación y extracción de humos que se puedan adoptar en baños y cocinas, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto por el citado del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Podrán proponerse, así mismo, soluciones de composición de los huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

G) Viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial:

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se han de cumplir preferentemente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Las condiciones técnicas establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria y/o complementaria en esas viviendas, siempre que sean compatibles con las establecidas en las citadas disposiciones específicas.

Artículo 4. Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de uso de vivienda.

Dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en el local se produce un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio y el propio local, y teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales que soliciten la implantación de uso de vivienda, se refieren a:

1. 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 resultado de aplicar la cantidad de (50 euros) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

2. Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo. Así, la tasa a cobrar quedará:

Superficie del local euros/m² vivienda.

40 € (según punto 1) + 10 (según punto 2) = 50 €/m² (útil).

3. Resarcimiento de los costes económicos de mejora y complemento de la urbanización y equipamiento preexistentes, que el Ayuntamiento asume como consecuencia de la habilitación de las nuevas viviendas, mediante el abono del siguiente canon:

El canon de complemento de gastos de urbanización y equipamiento, se cifra en 50 €/m² (útil) del local reconvertido a vivienda. Se consideran independientes del pago de este canon, los gastos que pudieran derivarse de la reforma, o nueva ejecución de las acometidas de la vivienda a las redes generales de

rako sarbideak gaitzeko gastuak. Gastu horiek, osorik, bere gain hartu beharko ditu erabilera aldatzeko baimena eskatzen duenak.

Ordenantzaren lehen urteko indarraldirako ezarritako kopuru horiek urtero eguneratuko dira Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegoari esleitutako kontsumoko prezioen indizean oinarrituta.

Ez da erabilera-aldaketarik baimenduko, jarduerari dagoz-kion hirigintzako kargak ordaintzen ez diren bitartean, eta beharrezkoa izango da pagamendu horren ordainketa-gutuna aurkeztea edo, hala badagokio, agiri baliokidea.

5. artikulua. Etxebizitzetan erabilera ezartzeko baimena eta obra-baimena zein lehen erabilerarako baimena lortzeko baldintzak. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.

5.1. Etxebizitza-erabilera baimentzea:

Prozedurari hasiera emango zaio lokalaren jabeak ondorio horretarako aurkeztuko duen eskaeraren bidez. Eskaera horrekin batera, agiri hauek ere aurkeztu beharko dira:

A) NANen fotokopia.

B) Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua, lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zortasunak eta abar barnean hartzen dituena, eta lokalaren erosketaren eskritura publikoaren fotokopia.

C) Sustatzaileak ordenantza honetan ezarritako baldintzetan higiezin baxerendu edo alokatzeko duen borondatearen adierazpena, betiere berak erabiltzeko ez bada; bestela, berariaz azalduko du alderdi hori.

D) Fatxadek eta lokalaren barrualdeak egun duten egoeraren argazkiak.

E) Memoria, honela osaturik:

— Etxebizitza izateko egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena, gutxienez alderdi hauek jasoko dituena: Azalera, sarbide-sistemak, zerbitzuko saretarako hartuneak, eskaera egiteko unean egokitu beharreko lokalak zein horizontalean eta bertikalean mugakideak diren lokalek dituzten erabilera eta jarduera, lokalaren mugakideak diren eraiki gabeko espazioen titulartasun publiko edo pribatua, eta eraikinak duen babes-araubidea, hala badagokio.

— Burutu nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa. Berariaz adieraziko da ordenantza honetako 2. eta 3. artikuluetan ezarritakoa betetzeko modua, eta, zehazki, irisgarritasuna bermatzeko erabakiko den irtenbidea.

F) Planoak:

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalako; bertan, argi eta garbi adieraziko da finkaren kokapena, bide publiko eta partikularrei dagokienez.

— Oinplanoa, fatxaden plano eta lokalaren egungo egoeraren sekzioen plano, gutxienez 1/100 eskalan eginda. Oinplanoan jasoko dira lokaleko lurraren eta mugakide dituen espazioen sestrak.

— Egungo egoeraren plano; bertan, lokalak dituen zerbitzu-sareak —ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena, etab.— irudikatuta egongo dira eta horien ezaugarri teknikoak adieraziko dira, eta baita sare horietarako egon daitezkeen hartuneak ere.

— Oinplanoa, fatxaden plano eta plano, gutxienez 1/100 eskalan egina; bertan irudikatuko da Memorian deskribatutako eta justifikatutako egokitzeko proposamenaren ondoriozko egoera.

servicio, o de la habilitación de accesos a la misma. Gastos que deberán ser asumidos íntegramente por el solicitante de la autorización del cambio de uso.

Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Artículo 5. Condiciones de procedimiento para la obtención de autorización de la implantación de uso y de licencia de obras y de primera utilización de las viviendas. Documentación a aportar. Plazos.

5.1. Autorización del uso de vivienda:

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

A) Fotocopia de DNI.

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

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

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

E) Memoria con:

— Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará: Superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, en el momento de la solicitud, tanto del local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública, o privada de los espacios no edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

— Descripción y justificación de la actuación pretendida. Con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a lo estipulado por los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza, y en concreto de la solución de accesibilidad a adoptar.

F) Planos:

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

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

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

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

Udal-zerbitzu teknikoek lokala ikuskatu eta gero, bertan etxebizitza bat egiteko lokalak duen gaitasuna baloratuko dute, ordenantza honetako 2. eta 3. artikuluetan ezarritako irizpideen arabera. Etxebizitza-erabilera emateko proposamena behar bezala interpretatzeko egokia bada, eskatzaileari datu berriak aurkeztea edo jadanik aurkeztu dituenak argitu edo osatzea eskatu ahal izango zaio, aipatutako txostena eman baino lehen.

Lokalak ezinbestekoak diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak badu, eskuduna den udal-organoak etxebizitza-erabilera baimentzea erabakiko du, eta, erabaki berean, etxebizitza-erabilera hori zer araubide juridikoren mende egongo den azalduko du, ordenantza honetako 4. artikuluan aurreikusitakoaren arabera; halaber, jarduerari dagozkion hirigintzako kargen zenbatekoa nahiz hori ordaintzeko modua zehaztuko ditu. Ebazpen hori bi hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskaera aurkezten den egunetik zenbatzen hasita edo, hala badagokio, eska daitekeen informazio osagarria aurkezten den egunetik hasita.

Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea hirigintzako kargak ordaindu eta gero erabili ahal izango da; kargen ordainketa gehienez ere bi hilabeteko epean egin beharko da, udal-ebazpena jakinarazten den egunetik hasita, eta betiere lokalaren egokitzapen-obrak egiteko eskaera aurkeztu baino lehen.

Hirigintzako kargak eskatzaileari egoztekoak diren arrazoiengatik epearen barruan ordaintzen ez badira, prozedura hasierara itzuliko da, hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Hala ere, hirugarrenen eskubideak kontuan hartuko dira eta, egokia bada, jabetza horizontalaren tituluan aldaketak egin ahal izango dira jardueraren ondorioz.

5.2. Obra egiteko baimena:

Etxebizitza berria egokitzeko obren baimena lortzeko, interesdunak, eskaerarekin batera, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du gehienez ere bi hilabeteko epean, erabiltzeko baimena jakinarazten den egunetik hasita; proiektua teknikari eskudunak sinatuta egongo da eta egokia den lanbide-elkargoak oniritzia emanda, Hiri Antolaketako Arauetako Hirigintzako Arauetan ezarritakoari jarraituz. Horrez gain, etxebizitza-erabilera baimentzeko udalak hartutako erabakiaren arabera ezarritako hirigintzako kargen ordainagiria aurkeztuko da aurretiaz.

Obra-baimena eman eta gero, eskatzaileak bi hilabeteko epea izango du obrei ekiteko, eta sei hilabete, gehienez, obrak bukatzeko, obrak hasten diren egunetik zenbatzen hasita. Salbuespenez, eta era justifikatuan, bi hilabeteko luzapen bakkarra eman ahal izango da, obrak hasteko.

Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere lokalaren jabetza ere eskualdatzen bada. Horren berri emango dio Udalari, egokia den erabakia har dezan, eta ulertuko da horrekin batera Udalak emandako etxebizitza-erabilerearen baimenetik etorritako eskubideak eta betebeharrak ere eskualdatzen direla. Jakinarazpen hori sinatu beharko dute, batera, eskualdatzaileak eta erosleak.

5.3. Lehen erabilerako baimena:

Behin obra amaitzen denean, lehen erabilerako baimena eskatu beharko da, eta eskaerarekin batera, Hiri Antolaketako Arauetako Hirigintzako Arauetan eskatzen diren agiriak aurkeztuko dira.

Los Servicios Técnicos Municipales, una vez efectuada visita de inspección al local, mediante informe valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 2 y 3 de esta Ordenanza. Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de vivienda, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir al solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de vivienda y expresará en el mismo acuerdo, el régimen jurídico al que quedará sometido el citado uso de vivienda, según lo previsto en el artículo 4 de esta Ordenanza y el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, así como su forma de abono. Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, o en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

El derecho para la implantación del uso de vivienda se adquirirá una vez se haya realizado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de dos meses desde la fecha de comunicación de la resolución municipal, y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

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

5.2. Licencia de obras:

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento. Así mismo se acompañará documento acreditativo del abono previo de las cargas urbanísticas establecidas por el acuerdo municipal de autorización del uso de vivienda.

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

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 y obligaciones dimanantes de la autorización municipal del uso de vivienda. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

5.3. Licencia de primera utilización:

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

Lehen erabilerako baimena emateko ezinbesteko baldintza izango da eskaera egiten den unean etxebizitza berria dagoneko eraginkortasunez konektatuta egotea hiri-zerbitzuen sareekin, hau da: Ur-hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza eta, egokia bada, gas-hornikuntza.

Obra-baimena ematen den egunetik hasi eta urtebeteko epean, obra bukatuta egon beharko da, lehen erabilerako baimena eskuratuta eta etxebizitza okupatuta, betiere obra hasteko luzapenik eman ez bada.

Interesdunak baldintza hori betetzen ez badu, emandako etxebizitza-erabilerarako udal-baimenaren arabera duen eskubidea galduko du, eta, zigor bezala, ordaindutako hirigintzako karga guztietatik %50 bakarrik itzuliko zaio.

6. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Era berean, Udalak emandako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeko interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak emango ditu.

7. artikulua. Katastroa jakinaren gainean jartzea.

Hasieran hirugarren sektoreko erabilera zeukan lokala etxebizitza bihurtzeko baimena eman eta gero, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroa jakinaren gainean jarriko du, egokiak diren ondorioetarako.

8. artikulua. Jabekideen Erkidegoaren jabetza horizontalaren zortasunak eta arauak.

1. Lokalak etxebizitza bihurtzeko udal-baimena emango da hirugarrenen eskubideei zein jatorrizko finkak elementu komunetarako sarbideei dagokienez ?hala nola, patioak, instalazioetako pasabideak, etab.? izan ditzakeen zortasunei kalterik egin gabe.

2. Eraldaketaren sustatzaileari dagokio Jabekideen Erkidegoko estatutuetan edo esku hartzeko beharrezkoa den jabetza horizontaleko tituluan egin beharreko aldaketak eskatzea. Erabilera aldatzeko udal-baimenak ez ditu higiezinaren gainerako jabeak behartzen, eta ez du eraginik partikularren arteko harremanetan; partikularren artean sortzen diren gatazkak, adostasunetara iritsi ezean, justizia-auzitegi arrunten aurrean konponduko dira.

Azken Xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta handik 15 egunetara. Ordenantzaren indarraldia bost (5) urtekoa izango da. Une horretan, Udalak berraztertu egingo ditu udalerrian etxebizitzaren arazoei lotuta dauden inguruabarrak, eta, lokalen erabilera aldatzearen esperientzia baloratu eta gero, ordenantza honek indarraldian jarraituko duen ala ez erabakiko du.

I. ERANSKINA

Hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko hitzarmen-eredua.

Hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko zenbakiko hitzarmena.

Errezilen, 200.....(e)ko ren(e)an.

ELKARTU DIRA

Alde batetik, jauna/andrea, adinez nagusia, n bizi dena. Errezilgo Udaleko alkate-udalburu bezala eta Udalaren ordezkari izan

Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva 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 por la autorización municipal de uso de vivienda y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe total abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Artículo 6. Emisión de certificaciones.

Asimismo, el Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.

Artículo 7. 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.

Artículo 8. Servidumbres y Normas de propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.

1. La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

2. Corresponderá a la persona promotora de la transformación instar las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la intervención. La licencia municipal de cambio de uso no obliga al resto de propietarios del inmueble ni afecta a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos, de no mediar acuerdo, se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETIN 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.

ANEJO I

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

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

En Errezil, a de de 200...

REUNIDOS

De una parte, don, mayor de edad, vecino de, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Errezil, y en

parte hartzen du, horretarako behar den ahalmena duela, 200.....(e)ko ren(e)an hartutako erabakiaren arabera.

Eta bestetik jauna/andrea (NAN zk.:), bizi dena, bere izenean diharduela.

AURREKARIAK

Lehenengoa: jauna/andrea lokal baten jabea da; lokala alderdian, kale/etorbide/plazan, zenbakian kokatuta dago, eta metro karratuko azalera du.

Bigarrena: 200.....(e)koren(e)an, lehenengo aurrekarian aipatutako lokalaren erabilera hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko baimena eskatu zuen.

Hirugarrena: Alkate-Udalburuak, 200.....(e)koren(e)an hartutako erabakiaren bidez, k egindako eskaeraren aldeko txostena eman zuen. Era berean, eurotan zehaztu zuen aipatutako lokalean erabilera aldatzeko ekintzari egotzekoak ziren hirigintzako kargen zenbatekoa.

Laugarrena: 200.....(e)koren(e)an, jaunak/andreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean; bertan adierazi zuen Udalarekin egokia zen hitzarmena sinatzeko prest zegoela, lehenengo aurrekarian aipatutako lokalaren erabilera hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzea ahalbidetzeko, goian aipatutako 200.....(e)koren(e)ko erabakian adierazitako moduan.

Bi alderdiek elkarri aitortzen dizkiote hitzarmen hau formalizatzeko gaitasuna eta eskumena, eta, ondorio horretarako, agiri hau izenpetu dute, xedapen hauek onarturik:

XEDAPENAK

Lehenengoa: Udalak onartzen du alderdian, kale/etorbide/plazan, zenbakian kokatuta dagoen eta metro karratuko azalera duen lokalaren erabilera hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldi baterako aldatzea, behean jasotako xedapenei jarraituz.

Bigarrena: Aipatutako lokala etxebizitza bihurtzeko, jarduera horrek sortzen dituen hirigintzako kargak ordaindu beharko dira. Karga horiek eurotan zehaztu dira, eta espazio libre eta berdeguneak ipintzeko lurzoruari dagozkio. Aipatutako zenbatekoa egintza honetan bertan ordainduko da, eta hitzarmen honek ordainketa-gutun formalaren balioa izango du.

Hirugarrena: Lokalaren erabilera hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko baimen hau jabetza-eskubiderik gabe eta hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe egingo da, eta esku-hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko tituluan beharrezkoak izan daitezkeen aldaketak egin ahal izango dira.

Laugarrena: Erabilera-aldaketa gauzatzeko, interesdunak etxebizitza egokitzeko obrak egin beharko ditu, nahitaezkoak den udal-baimena lortu eta gero.

Bosgarrena: Lokalaren erabilera hirugarren sektoreko erabileratik egoitza-erabilerara aldatzeko egin behar diren obrak bukatu, lehen erabilerako baimena eskuratu eta etxebizitza okupatuta egon beharko dira hitzarmen hau sinatu eta urtebeteko epean, betiere obrak hasteko luzapenik eman ez bada. Hori

representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha de de 200....

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

ANTECEDENTES

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

Segundo: Con fecha de 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 de 200....., informó favorablemente la solicitud formulada por Así mismo, fijó en euros el importe de las cargas urbanísticas imputables 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 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 provisional de terciario a residencial del local sito en el Area 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 las cargas urbanísticas que origina tal actuación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros correspondientes al suelo destinado a espacios libres y zonas verdes. 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 a salvo el derecho de propiedad y 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

betetzen ez bada, erabilera aldatzeko lortutako eskubidea galduko da eta, zigor gisa, hirigintzako kargen kontzeptuan ordaindutako kopuruaren %50 soilik itzuliko da.

Seigarrena: Behin etxebizitza berriaren lehen erabilera baimena eman denean, eta etxebizitza benetan okupatuta dagoela egiaztatuta eta gero (urtebete igaro baino lehen, hitzarmen hau sinatzen denetik hasita), Udalak erabilera-aldaketaren eta lokalaren etxebizitza-izaera berriaren behin betiko ziurtagiria emango du.

Zazpigarrena: Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Errezilgo Udalak, eta, beraz, lehentasunez erosteko eskubidea egokituko zaio, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak etxebizitza kostu bidez eskualdatzen badu. Hala bada, baldintza hauek bete beharko dira:

— Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen badu ordaindu beharreko prezioa indarrean dagoen preziorik handiena izango da, organo eskudunak Errezil udalerria kokatuta dagoen eskualdeko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoaren arabera.

— Jabetza bizien artean besterentzeko, beharrezkoa izango da Udal Administrazioaren baimena lortzea, aipatutako lehentasunez erosteko eskubidea ziurtatzearen.

— Jabetza eskualdatzeko borondatea Udalarri jakinarazi eta gero, Udalak, hiru hilabeteko epean, erosteko eskubidea erabili beharko du, edo jabetzaren besterentze askea baimendu beharko du.

— Udalak azalera-eskubideko jabetza erosteko ordaindu beharreko prezioa hasiera batean erosteko ordaindutako bera izango da, baina eguneratua, KPIren aldakuntza ezarri eta tan murriztu eta gero.

— Higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentzeko lanek besterentzeko prezioa handituko dute, betiere Udal Administrazioak lan horiek eragin hauetarako onartu baditu, haien balorazioa eta balio-galtzea finkatuta.

— Udalak hiru hilabeteko epe horretan erosteko eskubidea erabiltzen ez badu, eta goian aipatutako baimena ematen ez badu, ulertuko da baimena isiltasunez eman dela, eta jabeak etxebizitzaren besterentze askea egin ahal izango du, hitzarmen honetan, bidezkoa bada, zehazten diren mugak betetzea beste mugarik ez duela.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea zein eskubide hori erabiltzeko baldintzak jasota geratu behar dira orri-bazterreko ohar bezala, Jabetza Erregistroan egindako finkaren idazpenean.

Nolanahi ere, Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea duten etxebizitzak erosteko interesa izan dezaketenez interesdunen poltsa bat eratuko du.

Eta ados daudela adierazteko, bi alderdiek agiri honen bi ale sinatu dituzte, goiburukoan adierazitako lekuan eta egunean.

Errezil, 2013ko irailaren 13a.—Alkatea.

(327)

(8633)

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.

Séptima: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Errezil 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 precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será el correspondiente al precio máximo vigente, estipulado para la comarca en la que se emplaza el municipio de Errezil para viviendas de protección oficial fijado por el organismo competente.

— La enajenación intervivos 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 tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

— El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad superficiaria será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en

— 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.

— Si el Ayuntamiento en el citado plazo de tres meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización arriba citada, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la vivienda sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de las limitaciones fijadas en este convenio.

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 cualquier caso, el Ayuntamiento elaborará una bolsa de posibles interesados en la adquisición de viviendas sobre las que se ejercita el derecho de tanteo o retracto.

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

Errezil, a 13 de setiembre de 2013.—La Alcaldesa.

(327)

(8633)