

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

Iragarkia

2015eko irailaren 30ean Udalbatza Osoak «Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerrako aldaketa erregulatzan duen ordenantza»ren aldaketari behin betiko onespina eman diolarik, osoki bera argitaratzen da, Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2. artikuluan xedatutakoa beteaz, aipatu ordenantza apirilaren 2ko Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan ezarritako epea burutzen denean.

Administrazio bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hala ere, alde zuzeneko izaeraz, Udal honen Osoko Bilkuraren aurrean aukerako berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, hilabeteko epean, iragarkia argitaratu eta hurrengo egunetik hasita. Kasu honetan ezingo da administrazioarekiko auzietako helegiterik aurkeztu berraztertze errekurtsoa erabaki arte.

Oiartzun, 2015eko urriaren 2a.—Alkatea. (8630)

ERANSKINA

Bizitegitarako lurzoruko hainbat eremu finkatutako hirugarren sektorerako lokalak edo lokal osagarriak, beheko solairuak eta teilatupekoak bizitegi bihurtzeko jarduerak arautzeko ordenantza.

ZIOEN AZALPENEA

I
Herritar askorentzat arazo bihurtu da etxebizitza bat erostea eta, horrenbestez, eraikinak optimizatuta etxebizitzan eskaintza handitzeko hainbat ekimen jarri dituzte abian Oiartzungo Udaleko teknikariek.

II

Oiartzungo Udalak 2015eko martxoaren 25ean Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorriari behin betiko onarpena eman zion. Ordenantzetako 37. 54. eta 60. artikuluetan jasotzen da erabilera aldaketarako ordenantzen egokitasuna.

III

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 lege autonomikoak gaitzen du erabilera planeamendu orokorre-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Anuncio

Aprobada Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2015, la modificación de la «Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial», se publica íntegramente la misma a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor la mencionada Ordenanza, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

No obstante, con carácter previo, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio. En ese caso, no podrá presentarse recurso contencioso-administrativo hasta la resolución del recurso de reposición o hasta su desestimación presunta.

Oiartzun, a 2 de octubre de 2015.—El alcalde. (8630)

ANEXO

Ordenanza reguladora del cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I
El acceso a la vivienda ha venido a convertirse en un problema que afecta a amplios sectores de población, cuestión de la que el municipio de Oiartzun no se encuentra al margen y que ha llevado a los servicios técnicos municipales a la puesta en marcha de una serie de iniciativas tendentes a aumentar la oferta a través, en este caso, de la optimización del patrimonio inmueble edificado.

II

El Ayuntamiento de Oiartzun en sesión de día 25 de marzo de 2015 adoptó la aprobación definitiva del Plan General. Los artículos 37, 54 y 60 de las ordenanzas determinan la idoneidad de la ordenanza para el cambio de uso.

III

La habilitación legal para la ordenación del cambio de uso a través de una Ordenanza formulada y tramitada al margen del

tik kanpo formulatu eta izapidetutako ordenantza baten bidez aldatzeko; izan ere, horren 99. artikulua baimena ematen du erabilera hori tokiko erregimeneko araudian udal ordenantzetarako ezarritako prozeduraren bidez formulatu, izapidetu eta onartzeko.

IV

Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak dio bizitegitarako eraikin berriek 4.2. artikuluko irizpideek xedatu bezala bermatuko dutela horietarako irigarritasuna.

Lokalak erabilera berrietara egokitzea, ordenantza honen xede dena, ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, kasu horietan ez litzateke artikulua hori aplikatuko, baizik Legearen 4.4 artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskinaren 2.5.a, Urbanizazioak eta eraikinak berritzeko, handitzeko edo moldatzeko lanei buruzkoa; izan ere, hiri inguruetara, espazio publikoetara, eraikinetara eta informazio nahiz komunikazio sistemetara iristeko baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu dekretu horrek.

Edonola ere, Udalaren gogoaren arabera izaten da jardun bakoitzean eraikin berrietarako sarbide edo irigarritasuna kontuan hartzea edo ez. Irizpide hori aplikatzeak proposatutako helburuetan aldaketa handiak eragingo balitu bakarrik onar liteke eraikinaren ingurua ez egokitzea, aldaketa eraikinaren barruan egiten dela ulertuta.

V

Beheko eta teilatupeko solairuak bizitegitarako egokituta, handitu egiten da horien balioa, baina ez da hori tresna honen helburua. Horrenbestez, Udalbatzak uste du eskaintza lokalak garestitu gabe handitzeko modu bakarra dela lokalak nahitaz erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu bihurtzea.

VI

Azkenik, ordenantza hau ezin da bizitegitarako lurzoruan edonola edo inolako kontrolik gabe aplikatu.

Auzoetako erdiguneek herritarrak elkarren artean erlazionatzeko gune izaten jarraitu behar dute; beraz, jendea erakartzeko gune horietako beheko solairuek hirugarren sektorerako erabilerari eustea komeni da.

Herriaren arazoaren xehetasunen berri edukitzeko, Beheko solairuak biziegi bihurtzeko azterketa egin da eta, bertan, zehatz-mehatz aztertu dira eraikinak eta horiek inguruarekin duten harremana; hala, ordenantza honen aplikazio esparrua oso berezia dela ondorioztatu da.

Horregatik guztiagatik, honako eranskin hauek gehitu zaizkio ordenantzari:

I. eranskina. Plan Orokorren 5. plano.

II. eranskina. Hirugarren sektorerako edota merkataritzarako erabilera lehentasuneko duten kale eta plazak, bizitegi bihurtzeko baimena ez dutenak.

planeamiento general, la encontramos expresamente recogida en la nueva ley autonómica, 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 99 autoriza la formulación, tramitación y aprobación por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

IV

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.

V

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas y bajo cubierta generaría a los propietarios un incremento de su valor, efecto que no constituye el objetivo del presente instrumento. En consecuencia, se entiende por la Corporación que la única manera de articular un aumento de oferta sin que redunde directa e inmediatamente en el aumento de precio de venta de los locales comerciales es la obligatoriedad de su adscripción al régimen de vivienda tasada municipal de régimen especial.

VI

Finalmente, se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

En efecto, se pretende mantener los puntos centrales de los barrios como ámbitos de relación ciudadana, a nivel local, por lo que resulta aconsejable que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

A fin de tener un conocimiento detallado de la problemática que se presenta en la Villa, se ha elaborado el «Estudio para la readecuación de plantas bajas al uso residencial» en el que se han analizado de manera pormenorizada los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta forma se ha podido concluir sobre la excepcionalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

A esos efectos, se adjuntan a la ordenanza los siguientes anejos:

Anejo I. Plano 5 del Plan General.

Anejo II. Calles y plazas en las que se prioriza el uso terciario – comercial y no se autoriza la transformación de los locales a uso residencial.

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da bizitegitarako lurzoruko hainbat eremu finkatutako hirugarren sektorerako lokalak eta teilatupeko solairuak bizitegi bihurtzeko jarduerak arautzea.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau 1. eranskineko –hirigune historikoa eta bizitegitarako eremua–bizitegitarako eraikinetako beheko solairu edota teilatupeko solairuei aplikatuko zaie, II. eranskineko oinezkoentzako. Hirugarren sektorerako- merkataritzako eremu ez direnei.

Hala, eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago eraikinaren erreferentzia kotan duena da beheko solairua.

Teilatupeko solairua da Plan Orokorreko X.2 planoetan bizitegitarako erabilerako azken solairuaren eta teilatuaren artean dagoena. Plano horietan, TS letrekin adierazita agertzen da.

Uholde arriskuari dagokionez 2015eko martxoaren 25ean behin betikoz onartutako plan Orokorren hirigintza araudiaren 4.1. atala 27.2.c artikulua zehazten diren determinazioen arabera aztertuko da erabilera aldaketa.

Aukera egongo da I. eranskineko lokalen erabilera aldatzeko, baina debekatuta dago ordenantza hau II. eranskineko oinezkoentzako, merkataritzarako eta hirugarren sektorerako kale eta plazetarako sotoko solairu eta fatxadetarako aplikatzea.

Oinezkoentzako, merkataritzarako eta hirugarren sektorerako kale eta plazetarako fatxadaz gain beste fatxadaren bat duten lokalen kasuan, bizitegitarako erabili ahal zango dira gutxienez 30 m²-ko merkataritzarako edo hirugarren sektorerako lokal bat mantentzen badute.

3. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

2015eko martxoaren 25ean behin betikoz onarturako plan Orokorren hirigintza araudiaren 4.1. atala 51. artikulua eta 4.3. eraikuntza ordenantzetako 1.5 eta 1.6 kapituluak. Etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak ataletan biltzen dira.

4. artikulua. Estetikaren inguruko baldintzak.

Hirietako giroa babesteko, eraikin berrien fatxadek bat etorri beharko dute eraikin osoan erabilitako material eta konposizioarekin. Proiektuak grafikoen bidez frogatu beharko du fatxada guztiek betetzen dutela baldintza hori.

5. artikulua. Irisgarritasunaren inguruko baldintzak.

Eraikinaren barneko elementu komunetatik sartu beharko da etxebizitza berrietara. Hori ezinezkoa bada, eraiki gabeko pareko eremutik sartu ahal izango da, baina aparteko kasu izango da hori.

Eraikinaren kanpo aldetik sartu behar bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko arauak beteko direla bermatu beharko da, hiri inguruetara, espazio publikoetara, eraikinetara eta informazio nahiz komunikazio sistemetara iristeko baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen baititu dekretu horrek.

Baldintza horiek betetzetik salbuetsita gera daiteke horrek helburu nagusiak nabarmen aldatzen baditu, baina Udaleko zerbitzu teknikoek aztertu eta justifikatu beharko dute hori, kasu bakoitzean.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario a residencial, en locales y espacios bajo cubierta ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas o bajo cubierta de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales –casco histórico y residencial intensiva– del Anejo I y que no estén incluidos en la relación de espacios peatonales-terciario-comerciales del Anejo II.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

Se entiende por bajo cubierta el espacio comprendido entre la última planta de uso residencial reflejada en los planos X.2 del Plan General y el elemento que conforma la cubierta. En los planos citados la planta bajo cubierta se representa por las letras BC.

En lo referente al riesgo de zonas inundables se analizará el cambio de uso en base al artículo 27.2.c de la normativa urbanística del Plan General aprobado el 25 de marzo de 2015.

Se permitirá el cambio de uso en locales comprendidos en la relación de ámbitos del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a las fachadas que conforman las calles y plazas de carácter peatonal-comercial-terciario que se recogen en el Anejo II.

En los casos de locales con más fachada o fachadas que la de la calle o plaza con carácter peatonal-comercial-terciario se autorizará la transformación del local a uso residencial siempre que se mantenga un local comercial-terciario de una superficie mínima 30 m².

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de habitabilidad serán las recogidas en el artículo 51 del apartado 4.1. y los capítulos 1.5 y 1.6 del apartado 4.3. ordenanzas de edificación del Plan General.

Artículo 4. 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.

Artículo 5. 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, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que dé frente.

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.

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

6. artikulua. *Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuko erregimenari borondatez atxikitzea.*

Erabilera berriak partikularraren ondarearen balio handitzea dakarrenez eta horren truke Udalari inolako hirigintza zerga edo dirurik ordaindu behar ez zaionez, eskaintza lokalak garestitu gabe handitzeko modu bakarra dela etxebizitza berria nahitaez erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu bihurtzea da lokalaren balioa nabarmen handitu ez dadin dagoen bide bakarra; etxebizitza horien inguruko legeen mende egongo da aurreantzean, 2007ko martxoaren 27an behin betiko onartutako udal ordenantzaren mende (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2007-06-05), eta ezingo dio kalifikazio horri uko egin.

7. artikulua. *Etxebizitzaren erabilera-erregimena.*

Erabilera aldatetaren sustatzaileak jabetzan edo errentan erabiliko du etxebizitza. Salduz gero, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuetakoko aurreikusitakoaren arabera izendatuko da eroslea. Nolanahi ere, ohiko etxebizitza gisa erabiliko du erabiltzaileak; debekatuta dago bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo beste erabilera bat ematea.

8. artikulua. *Lokala etxebizitza bihurtzeko sustatzaileak.*

1. Lokalaren jabe den edozein pertsona fisiko, juridiko, publiko edo pribatuk bultzatu ahal izango du lokala etxebizitza bihurtzea.

2. Aldaketa horren sustatzaileak ordainduko ditu lokala ordenantza honetako baldintzetara egokitzeko lanak, Eraikuntza Ordenatzeko Legeak eta aplikagarri diren gainerako arauak hari aitortutako erantzukizuna izango du.

9. artikulua. *Erabilera aldatzeko, lanak egiteko eta lehen aldiz erabiltzeko baimenak lortzeko prozedura. Aurkeztu behar diren agiriak. Epeak.*

9.1. Erabilera aldatzeko baimena.

Lokala 1. eranskinekoen artean dagoela egiaztatu aurretik, erabilera aldatzeko eskaria egin behar du jabeak, prozedura hasteko; Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu behar du horretarako. Eskari horrekin batera honako agiri hauek aurkeztu behar ditu:

– Erabilera berria justifikatzen duen memoria xehatua, lokalaren azalera eta irisgarritasunaren konponbidearen proposamena adierazten dituenak.

– Kokalekuaren planoak, 1:500 eskalan; bertan, argi eta garbi adieraziko da finka non dagoen, bai eta horren etxe-uharte edo blokearekin muga egiten duten bide publiko eta partikularrak. Plano horretan, etxe-uhartearen orientazioa, lerrokadurak eta sestra ofizialak adieraziko dira, bai eta uharte-patioaren perimetroa ere, halakorik egonez gero. Horrekin batera, eraikina lerrokadurekin eta sestekin bat datorren edo ez ere adieraziko da.

– Oinaren eta fatxaden planoak, 1/100 eskalan, erabat ulertereko beharrezko diren sekzioekin.

Ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluek ezarritako irizpideen arabera, lokala etxebizitza izateko egokia den edo ez aztertuko dute Udaleko zerbitzu teknikoek txosten tekniko batean.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu, eta teknika-rien aldeko txostena badu, erabilera aldatzeko baimena emango dio Udaleko organo eskumendunak.

Artículo 6. *Adscripción voluntaria al régimen de vivienda tasada municipal de régimen especial.*

En atención a que el incremento de valor generado en el patrimonio del particular por el nuevo uso residencial no conlleva contraprestación alguna en forma de tasa, carga urbanística o aportación económica alguna a favor del Ayuntamiento, como único medio de que el nuevo uso no redunde directamente en el desproporcionado aumento de valor de los locales, se establece la obligatoriedad de que la vivienda resultante de la conversión sea adscrita al régimen de viviendas tasadas municipales de régimen especial y, en adelante, se someterá a la legislación aplicable a esa calificación consistente en la Ordenanza Municipal aprobada definitivamente en fecha 29 de marzo de 2007 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 5-06-2007), de manera permanente y sin que pueda renunciarse a dicha calificación.

Artículo 7. *Régimen de uso de la vivienda.*

La vivienda se utilizará en régimen de propiedad o arrendamiento por el promotor de la transformación de uso. En caso de venta, la persona compradora será designada conforme a lo previsto para las viviendas de régimen tasado municipal de régimen especial. En cualquier caso, el usuario habrá de utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Artículo 8. *Promotores de la conversión del local en vivienda.*

1. Podrá promover la conversión del local en vivienda cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que sea propietaria del local.

2. La persona promotora de la conversión asumirá y costeará la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad reconocida a aquélla en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 9. *Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.*

9.1. Licencia de cambio de uso.

Previo 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 mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

– 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.

– Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

– Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

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 3, 4 y 5 de esta ordenanza.

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.

Tokiko Gobernu Batzordeak du erabilera aldatzeko baimena emateko gaitasuna.

Eskaerarekin batera, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen erregimenera atxikitzeko agiria aurkeztu beharko da.

Hori guztia besteen eskubideak eta jabetzak izan litzakeen aldatetaz baztertu gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen erregimenera atxikitakoan lortuko da.

9.2. Etxebizitza «erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen erregimenean» sailkatzea.

Oiartzungo Udaleko ordenantzaren 10. artikulua eta hurrengoek xedatutakoaren arabera, Tokiko Gobernu Batzordeak sailkatuko du erregimen horretan behin-behinean, lanak egiteko baimena eman baino lehen. Behin-behineko sailkatze horrek ezarriko du etxebizitza bakoitzaren prezioa, behin-behineko sailkapena lortzeko unean indarrean dagoena, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxeen gehienezko salmenta prezioa 1,2 alditan.

Behin betiko sailkatzea lehen aldiz erabiltzeko baimena lortu baino lehen edo horrekin batera egingo da, eta behin-behineko sailkapeneko baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

9.3. Lanak egiteko baimena.

Etxebizitza berria egokitze lanak egiteko baimena lortzeko, teknikari eskumendunak sinatutako eta dagokion Profesional Elkargoak onartutako proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du interesdunak eskaerarekin batera, sei hilabeteko epean.

Lanak egiteko baimena lortu ondoren, hiru hilabeteko epea izango du eskaera egin duenak lanak hasteko. Hiru hilabeteko luzapen berezi bat lortu ahal izango da, justifikatuz gero.

Lanak egiteko baimenaren jabeak eskualdatu egin ahal izango du hori, baina Udalari jakinarazi beharko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta lanak egiteko baimenarekin batera erabilera aldatzeko baimenak emandako eskubideak ere eskualdatzen direla eta erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen erregimenera atxikitzen zaiola ulertuko da. Jakinarazte hori saltzaileak eta erosleak sinatu behar dute.

9.4. Lehen erabilerarako baimena.

Lanak amaitutakoan, lehen aldiz erabiltzeko baimena eskatu beharko da, lehen adierazitako agiriak aurkeztuta; ezinbestekoa da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sarearekin lotu izana: ur hornikuntza eta saneamendu eta argindar sarearekin, bai eta gas hornikuntzarekin, behar izanez gero.

Lanak egiteko baimena lortu eta sei hilabeteko epean, lanak amaituta egon beharko dute, lehen aldiz erabiltzeko baimena eduki beharko da eta etxebizitzan bizi beharko da, lanak has-teko luzapenik lortu ez bada.

Lehen aldiz erabiltzeko baimena lortu ondoren eta lehengo artikuluan adierazitako epean etxean jendea bizi dela egiaztatu ondoren egingo da erabilera aldatzea frogatzen duen ziurtagiria.

10. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa eta emaitzen aldizkako azterketa.

1. Udalak erregistro bat sortuko du, etxebizitza bihurtutako hirugarren sektorerako lokalak erregistratzeko.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será la Junta de Gobierno Local.

Junto con la solicitud habrá de presentar un documento de solicitud de adscripción al régimen de vivienda tasada municipal de régimen especial.

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.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la adscripción al régimen de vivienda tasada municipal de régimen especial.

9.2. Calificación de la vivienda en el régimen de «viviendas tasadas municipales de régimen especial».

De conformidad con lo establecido en el art. 10 y siguientes de la Ordenanza del Municipio de Oiartzun, la calificación provisional se realizará por la Junta de Gobierno Local, de manera previa a la concesión de la licencia de obra. La citada calificación provisional establecerá el precio máximo de venta de cada vivienda que se establece en 1,2 veces el precio de venta de las viviendas del régimen de protección oficial del régimen general, vigente en el momento de obtención de la calificación provisional.

La calificación definitiva se realizará de manera previa o simultánea a la obtención de la licencia de primera utilización y deberá acreditarse el cumplimiento de las condiciones de la calificación provisional.

9.3. 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 seis meses, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla 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 la aceptación de la adscripción al régimen de vivienda tasada municipal de régimen especial. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

9.4. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación procedente, 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 seis meses a contar desde la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 10. Registro de locales convertidos en vivienda y evaluación periódica de resultados.

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

2. Hirigintza Sailak ordenantzaren aplikazio-mailaren eta horrekin zerikusia duten kontuen berri emango dio urtero Tokiko Gobernu Batzordeari. Indarrean sartu eta hiru urtera, ordenantza berrikustea proposatu ahal izango du Batzordeak.

11. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Interesdunek erabilera aldaketa egiaztatzeko eskatu beste ziurtagiri egingo ditu Udalak.

12. artikulua. Katastroan jakinaraztea.

Hirugarren sektorerako, beste erabilera baterako edo erabilerarik gabea zen lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena eman ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Katastroari jakinaraziko dio hori Udalak.

13. artikulua. Jabeen erkidegoaren estatutuen edo jabetza horizontalaren moldaketa.

Besteren eskubideak eta beheko edo teilatupeko lokalaren higiezinaren jabeen estatuten edo jabetza horizontaleko titularen moldaketak bazter utzi gabe emango da erabilera aldatzeko udal baimena, eta hori buruzko araudi propioaren arabera, aldaketaren sustatzailea izango da horren erantzule.

14. artikulua. Elementu publikoak egokitzea.

Sustatzailearen kontu izango dira erabilera aldatzeko beharreko diren azpiegitura edo herri ondasunetako lanak, egokitze proiektuan eta lanak egiteko baimenean agertzen direnak.

15. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea.

Oiartzungo udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantzaren 12. artikulua xedatutakoaren arabera, ordenantza honetan aurreikusitako bezala, beren etxebizitza erabilera aldaketaren bidez lortu duten jabeek hori saldu nahi izanez gero, Udalarari eman behar diote erabakia horren berri, eta etxearen salneurria eta hori ordaintzeko bidea ere adierazi beharko dizkiote, jakinarazteak egiteko helbideaz gain.

Jakinaztea egin eta bi hilabeteko epean erabili ahal izango du Udalak atzera eskuratzeko eskubide hau; epe hori igaro eta eskubide hori erabiltzeko asmorik adierazi ez badu, askatasun osoa izango du jabeak bere etxea saltzeko.

Artikulu honetako betebeharrak betetzen ez bada, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du Udalak, ordenantza horren 12. artikulua adierazi moduan.

Azken xedapena.

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunera egongo da indarrean ordenantza hau.

I. eranskina. «Hirugarren sektoreko edo laguntzarako beheko edo teilatupeko solairuak etxebizitza bihurtzeko ordenantza arautzailea aplikatu daitekeen eremuen planoak. Oiartzungo Plan Orokorren 5. planoak da, 2015eko martxoaren 25ean behin betiko onartutakoa. Planeamendu txostenak baimena ematen du hirigune tradizional eta bizitegi intentsibo gisa sailkatutako eremuetako lokalak etxebizitza bihurtzeko».

II. eranskina. «Oinezkoentzako, merkataritzarako edo hirugarren sektorerako diren kale eta plazak planoak; izaera horri eutsi nahi zaionez, debekatuta dago eremu horietara ematen duten fatxadak dituzten beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzea».

2. El área de urbanismo dará cuenta anualmente a la Junta de Gobierno Local del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés. Al cabo de tres años de vigencia la Junta podrá proponer la revisión de la Ordenanza.

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, a otro uso o sin utilización, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Artículo 13. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de propiedad horizontal, del inmueble donde se encuentre el local en planta baja o bajo cubierta, que en su caso pudiera exigir la intervención, respecto de las que en todo caso responderá, conforme a su normativa propia, la persona promotora de la transformación.

Artículo 14. Adecuación en elementos públicos.

Correrán de cargo del promotor las obras sobre infraestructuras o bienes públicos que, expresamente incluidas en el proyecto de adecuación y autorizadas en la licencia de obras, sean necesarias para el cambio de uso.

Artículo 15. Tanteo y retracto.

En coherencia con lo establecido en el art. 12 de la Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas municipales de Oiartzun, los titulares de las viviendas obtenidas en ejercicio de la opción de cambio de uso prevista en la presente Ordenanza que quieran transmitir su vivienda deberán comunicar al Ayuntamiento su decisión, con expresión del precio y la forma de pago proyectados, además del domicilio a efectos de notificaciones.

Este derecho podrá ejercitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, desde la citada comunicación, transcurrido el cual sin notificación expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo el propietario podrá enajenar libremente la citada vivienda.

En caso de incumplimiento del deber establecido en este artículo el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en los términos del art. 12 de la citada Ordenanza reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Oiartzun.

Disposición Final.

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

Anexo I. «Plano de ámbitos en los que es de aplicación la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales ubicados, en planta baja o bajo cubierta. El plano es el número 5 del Plan General de Oiartzun, aprobación definitiva 25 de marzo de 2015. El documento de planeamiento autoriza la transformación de uso de locales en vivienda en los ámbitos calificados como residencial casco tradicional y residencial intensiva».

Anexo II. «Plano de calles y plazas en las que el objetivo de mantener-crear su carácter peatonal-comercial-terciario no permite la transformación a uso residencial de los locales de planta baja con fachada a estos espacios».