

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEGAZPIKO UDALA

Iragarkia

Legazpiko Udal Korporazioaren Osoko Bilkurak, joan den 2018-04-25ean egin zuen ohiko bileran, hasierako onespena eman zion Hiri-lurzoruan finkatutako bizitegi eremuetako lokalak erabilera aldatu eta horietan etxebizitzak egokitzeko jarduerak arautzeko Ordenantzari.

Jendeaurreko informazio-epaia amaiturik eta alegazioak arazteko ez direla ikusi ondoren, aipatu Ordenantzaren aldaketa behin betiko onspena jaso duela ulertzen da, beraz argitaratzen da.

Legazpi, 2018ko uztailaren 5a.—Alkatea. (4898)

Udal ordenantza, hiri-lurzoruan finkatutako bizitegi eremuetako lokalak erabilera aldatu eta horietan etxebizitzak egokitzeko jarduerak arautzeko.

1. Helburua.

Hau da ordenantza honen helburua: finkatutako bizitegi eremuetako eraikuntza lokalak erabilera aldatu eta horietan etxebizitzak egokitzeko jarduerak arautzea.

2. Aplikazio-eremua.

Ordenantza honen arabera honako lokaletan bakarrik aldatu ahal izango da erabilera: lokal horiek indarrean dagoen plangintzan finkatutako bizitegi eraikuntzetan kokatzen diren eta «2- Ordenantza honen helburu diren eraikuntza solairuetan etxebizitza erabilera baimentzeko edo debekatzeko baldintzak» izeneko planoan jasotzen diren.

Aipatu Plan Orokorreko «B.1. Hirigintzako Arau Orokorrak» dokumentuko 53. artikuluko 5. atalean ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik, baldintza horiek zehazteko orduan ondoko bi egoera hauek bereizi behar dira:

A. «A» Egoera:

Egoera honetan sartzen dira «2 - Ordenantza honen helburu diren eraikuntza solairuetan etxebizitza erabilera baimentzeko edo debekatzeko baldintzak» izeneko planoan jasotako eraikuntza eta lur sailak.

Eraikuntza horietako solairu horietan etxebizitza erabilera baimentzeko, aukeran eta etxebizitzaren pribatasuna eta segurtasuna bermatzeko asmoz, ondoko baldintza hauek bete behar dira:

* Lur-arrasean eraiki gabeko edo erabilera publikoaren zortasun bati lotu gabeko lur sail pribatua izatea, eraikuntzaren fatxadaren eta aurrean duen espazio publikoaren edo aipatu zortasunaren mende dagoen partzela pribatuaren artean gutxienez 2,00 metroko tartearekin.

* Gelen argiztapen edo aireztapen hutsarte oroko leiho koskak, aurrean duen espazio publikoaren urbanizazio mailaren gainetik gutxienez 1,60 metroko altuerara kokatuta egotea edo kokatzeko aukera izatea.

AYUNTAMIENTO DE LEGAZPI

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento de Legazpi en sesión ordinaria celebrada el día 25-04-2018 aprobó con carácter inicial la Ordenanza municipal reguladora de las actividades tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

Transcurrido el plazo de información pública sin que se hayan presentado alegaciones, la citada Ordenanza se entiende aprobada definitivamente por lo que se procede a su publicación.

Legazpi, a 5 de julio de 2018.—La alcaldesa. (4898)

Ordenanza municipal reguladora de las actividades tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

1. Objetivo.

El objeto de la presente ordenanza es la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda en las edificaciones de ámbitos residenciales consolidados.

2. Ámbito de aplicación.

El cambio de uso en la presente ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en edificaciones residenciales, consolidadas por el planeamiento vigente, recogidas en el plano «2- Condiciones de autorización o prohibición del uso de vivienda en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza».

De conformidad con las previsiones establecidas en el apartado 5 del artículo 53 del documento «B.1. Normas Urbanísticas Generales» del citado Plan General, a los efectos de la determinación de las citadas condiciones se diferencian las dos situaciones diversas siguientes:

A. Situación «A»:

Se vinculan a esta situación las edificaciones y parcelas reflejadas en el plano «2 - Condiciones de autorización o prohibición del uso de vivienda en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza».

La autorización del uso de vivienda en las reiteradas plantas de esas edificaciones se condiciona a la cumplimentación de, alternativamente y en aras a la preservación de la privacidad y la seguridad de las viviendas, alguno de los siguientes requisitos:

* Disponer de parcela privada no edificada ni sujeta a servidumbre de uso público en superficie sobre rasante, con un fondo mínimo de 2,00 metros entre la fachada de la edificación y el espacio público o parte de la parcela privada sujeta a la indicada servidumbre al que dé frente la misma.

* Reunir las características necesarias para que el alféizar de todo hueco de iluminación o ventilación de habitaciones esté o pueda estar ubicado a una altura mínima de 1,60 metros por encima del nivel de la urbanización del espacio público al que dé frente.

Bi baldintza horiek kasu bakoitzean espazio publikoetara ematen duten eragindako eraikuntzako fatxada guztietan aplikatuko dira.

B. «B» Egoera:

Egoera honetan sartzen dira «2 - Ordenantza honen helburu diren eraikuntza solairuetan etxebizitza erabilera baimentzeko edo debekatzeko baldintzak» izeneko planoan jasotako eraikuntza eta lur sailak.

Eraikuntza horietako solairuetan etxebizitza erabilera ezarzea baimenduko da, horretarako aurreko baldintzak betetzea derrigorrezkoa izan gabe.

3. *Definizioak, azalaren zenbaketa, etxebizitza-kopurua eta jarduera-mota.*

Ordenantza honetan ezarritako definizioak eta azalaren zenbaketarako irizpideak Legazpiko Hiri-antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak izango dira.

Aurretik etxebizitza erabilera ez zuten behe-solairuetan sortutako etxebizitza berriak ez dira zenbatuko Legazpiko Hiri-antolamenduko Plan Orokorrearen 53.9 artikuluan jasotzen den baimendutako gehienezko etxebizitza-kopurua kalkulatzeko.

Erabilera aldatzeko jarduerak aurretik ezarrita zegoen haztatutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakartenez, lokalaren erabilera aldatzea eta horietan etxebizitzak egokitzea ez da Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako zuzkidura-jardueratzat hartuko.

Sortutako etxebizitzak ez dira bizitegi-gaitasuna zenbatzeko erabiliko, Lurralde Antolamendurako Arauen 7.5.c.4 artikuluan jasotzen denaren arabera.

4. *Lokalaren baldintzak erabilera aldatzeko.*

4.1. Bizigarritasun baldintzak eta erabilerari egokitzea.

Erabilera aldaketa onartua izan dadin, egokituko diren lokalek Hirigintzako, eraikuntzako eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko Legazpiko Udal Ordenantzan etxebizitzetara zuzendutako lokalaren bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte. Ez ohiko kasuetan, eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, aipatu alderdietako baten bat ez betetzea onartu ahal izango da. Adibidez, arropa esekitzeko gunearen ordez lehorgailua jarri ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiak emanez.

Ordenantza honetan arautzen ez diren alderdiei dagokienez, erabilera aldatzea eskatuko den unean Babes Ofizialeko etxebizitzak diseinatzeke indarrean dauden arauak aplikatuko dira subsidiarioki.

Etxebizitza Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen dituen baldintza teknikoetara egokituko da, aplikagarriak izango zaizkion alderdietan.

Modu berean, etxebizitzak eskaera egingo den unean indarrean egongo diren irisgarritasun baldintzak bete beharko ditu.

4.2. Inguruko erabilerak.

Lokalaren berezko baldintza horiez gain, lokal mugakideek eta gertu dauden lokalek etxebizitza erabilerarekin bateragarria den erabileraren bat izan behar dute, etxebizitza erabilera hori ezartzea inguruko jardueren ondorioz desagokoa izan ez dadin. Horretarako, Legazpiko Hiri-antolamenduko Plan Orokorrean jasotako erabilerak etxebizitza erabilerarekin bateragarriak izango direla ulertuko da.

Egokitutako etxebizitza ostalaritza-establezimenduekin, garajeekin, muga egiten badu eta jarduera horiek erabilera aldatzea eskatu aurretik martxan bazeuden, eskatzaileari dagokio Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko baldintzak betetzea egokitutako etxebizitzan, hala nola, sutearen aurkako segurtasuna edo zarataren aurkako babesa.

Uno y otro requisito serán de aplicación en todas las fachadas de la edificación afectada en cada caso que den frente a espacios públicos.

B. Situación «B»:

Se vinculan a esta situación las edificaciones y parcelas reflejadas en el plano «2 - Condiciones de autorización o prohibición del uso de vivienda en las plantas de edificación objeto de esta Ordenanza».

Se autoriza la implantación del uso de vivienda en las citadas plantas de esas edificaciones, sin que para ello resulte necesario el cumplimiento de los requisitos anteriores.

3. *Definiciones, cómputo de la superficie, número de viviendas y tipo de actuación.*

Las definiciones de los términos establecidos en la presente ordenanza y los criterios de cómputo de las superficies serán los establecidos por el Plan General de Ordenación de Legazpi.

Las nuevas viviendas creadas en las plantas bajas que previamente no tenían destino de vivienda no computarán a efectos de cálculo del número máximo de viviendas autorizado establecido en el artículo 53.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi.

Dado que las actuaciones de cambio de uso suponen el aumento de la edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente, los cambios de uso de locales a vivienda tendrán consideración de actuaciones de dotación establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Las viviendas resultantes no computarán a efectos de la capacidad residencial, tal y como se recoge en el artículo 7.5.c.4 de las Directrices de Ordenación del Territorio.

4. *Condiciones del local para el cambio de uso.*

4.1. Condiciones de habitabilidad y adecuación al uso.

Para que el cambio de uso pueda ser aceptado los locales cumplirán con las condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda establecidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización, Edificación, y Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística de Legazpi. Se podrá admitir, excepcionalmente, el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas. A modo de ejemplo, se podrá sustituir el tendedero por una secadora, por razones debidamente justificadas.

Serán de aplicación subsidiaria, en los aspectos no regulados en la señalada ordenanza, las normas de diseño de viviendas de VPO, vigentes en el momento de la solicitud de cambio de uso.

La vivienda se adecuará a las condiciones técnicas establecidas por el Código Técnico de Edificación en los aspectos que le sean de aplicación.

A su vez, la vivienda deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad vigentes en el momento de la solicitud.

4.2. Usos circundantes.

Además de dichas condiciones propias del local, los locales lindantes y próximos a aquel deberán ser objeto de algún uso compatible con el de la vivienda, de tal forma que no resulte inapropiado el establecimiento de dicho uso por razón de las actividades circundantes al mismo. A tal efecto, se entenderán usos compatibles con el de la vivienda los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi.

En los casos en que la vivienda linde con establecimientos hosteleros, garajes, etc. instalados con anterioridad al cambio de uso solicitado, corresponderá al solicitante de la adecuación de la vivienda el cumplimiento de las condiciones básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, tales como Seguridad en caso de incendio o Protección frente al ruido.

4.3. Lokalerako sarrera.

Aipatu solairuetan kokatzea aurreikusten diren etxebizitzaren sarrera eraikuntzako elementu komunetatik (ataria edo eskailera) nahiz horri atxikitako lur sail pribatuaren barnetik egingo da. Salbuespen gisa, «B egoeran» dauden eremuetan sarbidea zuzenean kaletik izatea baimenduko da, baldin eta lokala eta ataria mugakide ez badira edo lokalak atariarekiko 12 cm baino gehiagoko desnibela badu (bukatutako zorua, kasu bietan).

Etxebizitzaren sarrerak eskaera egingo den unean indarrean egongo diren irisgarritasun baldintzak bete beharko ditu.

4.4. Baldintza estetikoak eta diseinuari dagozkionak.

Hiriko giroa babeste aldera, etxebizitzaren fatxada berriaren tratamendua erabaki beharko da eta, beraz, etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren konposizioa eta materialetara egokitu beharko da. Dagozkion ondorioetarako, eraikinen kanpoko elementuak aldatzeko baldintzak arautzen dituen Ordenantzan ezarritakoa bete beharko da.

Babes-mailaren bat duten eraikuntzak baldin badira, Ondare urbanizatua babesteko eta zaintzeko Plan Bereziko fitxa partikularretan zehaztutakoa bete beharko da.

4.5. Lokalak sotoan edo erdisotoan.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira jatorriz sotoan kokatuta dauden lokalak eta, beraz, ezingo dira horietan etxebizitzak egokitu. Modu berean ezingo dira etxebizitzak bihurtu erdisotoan kokatutako lokalak, gutxienez haien fatxadetako bat erabat lur-arrasean ez baldin badago eta, horrez gain, gainerako itxituren % 30a baino gehiago lurzorua zuzenean ukituz dagoenean. Erdisotoak diren gainerako lokalek indarrean dauden araudietan exijitutako bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

4.6. Solairuarteko lokalak.

Solairuarteko lokalen erabilera aldatzea baimendu ahal izango da, baldin eta proposatuko diren etxebizitzek 4. artikuluan ezarritakoa betetzen badute.

5. Erabilera aldatzeko prozedura.

5.1. Lokalaren jabeak erabilera aldatzeko aurkeztuko duen eskaerarekin hasiko da prozedura. Eskaerarekin batera lokalaren eskritura publikoa aurkeztu beharko da.

Eskaerarekin batera, teknikari adituak idatzitako eta sinatutako ondorengo dokumentazioa aurkeztuko da:

a) Erabilera berria justifikatuko duen memoria xehatua, lokalaren azalera eta irisgarritasunaren ebazpen-proposamena zehatz adieraziz.

b) Kokapen plano, ulertzeko eskala egokian. Plano horretan finkaren kokalekua adieraziko da eta eraikin exentuen edo hura integratuta dagoen etxe-uhartearen osotasunarekin muga egiten duten inguruko espazioak –bide publikoak edo espazio pribatiboak– azalduko dira.

Plano horretan honakoak sartuko dira: orientazioa, lerrokatze eta sestra ofizialak eta, hala badagokio, etxe-uhartearen perimetro zentrala edo lur saileko patioen kokapena. Planoan, halaber, eraikina aipatu lerrokatze eta sestretara egokitzen den adieraziko da.

c) Solairuaren eta fatxaden plano, 1:100 eskalan, erabat ulertzeko beharrezko sekzioekin.

5.2. Udal Zerbitzu Teknikoek txosten tekniko egingo dute. Bertan, azalduko da 2. eta 4. artikuluetan jasotako irizpideen arabera, lokala bertan etxebizitza egokitzeko egokia den baloratuko da. Aipatu txosten teknikoan dagoen hirigintza-karga kalkulatu da.

4.3. Acceso al local.

El acceso a las viviendas que se proyecten ubicar en las citadas plantas deberá efectuarse bien desde los elementos comunes de la edificación (portal o escalera), bien desde el interior de la parcela privada vinculada a la misma. Excepcionalmente en las zonas «en situación B» se autorizará el acceso directo desde la calle cuando el local no sea colindante con el portal o cuente con un desnivel superior a 12 cm con el portal (suelo terminado, en ambos casos).

El acceso a la vivienda deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad vigentes en el momento de la solicitud.

4.4. Condiciones estéticas y de diseño.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de la nueva fachada de la vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. Se deberá cumplir, a los efectos correspondientes, con lo señalado en la Ordenanza reguladora de las condiciones de modificación de los elementos exteriores de los edificios.

En el caso de tratarse de edificaciones con algún nivel de protección se deberá respetar lo señalado en las fichas particulares del Plan Especial de Protección y Conservación de Patrimonio Urbanizado.

4.5. Locales en sótano o semisótano.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda, los locales que originalmente presenten una configuración de sótano, y aquellos que presenten la condición de semisótano en las que al menos una de las fachadas del local no aflore completamente sobre rasante y además, cuando más del 30 % del resto de los cierres esté en contacto directo con el terreno. El resto de locales que presenten condición de semisótano deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y salubridad exigidas por la normativa vigente.

4.6. Locales en entreplanta.

Se podrá autorizar el cambio de uso en locales de entreplanta siempre y cuando las viviendas propuestas cumplan con lo señalado en el artículo 4.

5. Procedimiento para el cambio de uso.

5.1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local, para lo cual habrá de acompañar la escritura pública del local.

La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico competente:

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

b) Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se indique la situación de la finca con referencia a los espacios circundantes –vías públicas o espacios privativos– que limiten la totalidad del edificio exento o de la manzana en la que está integrada.

Se incluirá en este plano la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y, en su caso, el perímetro central de la manzana o localización de patios de parcela; señalándose si el edificio existente se ajusta 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.

5.2. Mediante informe técnico de los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios del artículo 2.º y 4.º expuestos. En el citado informe técnico se realizará el cálculo de la carga urbanística correspondiente.

5.3. Lokalak bertan etxebizitza egokitzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituen edo ez ikusi ondoren, Udalak hiru hilabeteko epean hartuko du erabakia, lokalaren erabilera aldatzeko eskaera onartuz edo ukatuz. Erabilera aldatzea onartuz gero, erabaki berean azalduko da jarduera horri dagozkion hirigintza-kargen zenbatekoa.

Hartu beharreko erabakia hiru hilabeteko epean hartzen ez bada, eskaera ez dela onartu ulertuko da.

5.4. Baimena eman ondoren, erabilera aldatzea interesdunaren eta Udalaren artean sinatuko den hitzarmen batean jasoko da. Agiri horretan hirigintza-kargak jasoko dira eta horiek nola ordainduko diren azalduko da.

Aipatu hitzarmena erabilera aldatzeko lizentzia eman eta, gehienez, hilabeteko epearen barruan sinatuko da. Aipatu agiria eskatzaileari egotzitako arrazoiengatik sinatzen ez bada, interesdunak bere eskubideari uko egiten diola ulertuko da, hari daxezkion ondorio juridikoekin.

Sinatuko den hitzarmen motaren eredia I. eranskinean jasotako da.

5.5. Esandako guztia jabetza eskubidearen salbu eta hirugarrenen kaltetan gabe eta zuzenbide zibila edo fiskala aplikatzearen ondorioz interesdunari dagozkion obligazioen kaltetan gabe gauzatuko da.

5.6. Etxebizitza egokitzeko obrak egiteko lizentzia eskuratzeko, interesdunak dagozkion Proiektu Teknikoa aurkeztu behar du. Hitzarmena sinatu eta urte eta erdiko epea igaroko denerako obra bukatuta egongo da, lehen erabilerako lizentzia jasota eta norbait etxebizitzan bizi izaten egongo da.

Hirigintzako, eraikuntzako eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko eta iraunarazteko Legazpiko Udal Ordenantzaren 65.3 artikuluan jasotakoaren arabera, etxebizitza-kopurua handitzeko obrak eraikuntza-obratzat hartuko dira.

5.7. Erabilera aldatzeko gauzatzearen gaineko behin-betiko ziurtagiriak etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta etxebizitzan norbait bizi izaten dagoela egiaztatu eta gero egingo dira (hitzarmena sinatu eta urte eta erdi igaro baino lehen).

6. Etxebizitzaren erregimen juridikoa.

Etxebizitzak udal etxebizitza tasatuaren (UET) erregimen bereziari lotutakoa zaizkio. Hortaz, besteak beste, esku hartzeko ondorengo irizpideak hartuko dira kontuan:

6.1. Izaera orokorarekin, etxebizitza horien erregimen juridikoa, ekonomikoa, teknikoa, etab. etxebizitza horiek arautzen dituen udal ordenantzak zehaztutakoa izango da, eta Legazpiko Udalak sustatu behar du ordenantza hori.

6.2. Izaera bereziarekin, ondorengo alderdi berezitzaileak ezartzen dira:

1. Etxebizitzaren gehieneko salneurria.

Salmentaren gehieneko prezioa honela kalkulatu da: babes ofizialeko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa egitean indarrean dagoen erregimen orokorren barneko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioari 1,2 indizea aplikatuz.

2. Etxebizitzaren onuradunak.

Lokalaren jabea izan daiteke etxebizitzaren onuradun. Etxebizitzaren eskualdatzea jabearen lehenengo eta bigarren mailako familiako kideen alde (seme-alabak, bilobak, gurasoak, aitona-amonak) eginez gero, Udalak eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoak ez du lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubiderik izango.

5.3. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento resolverá, en el plazo de tres meses, el expediente, concediendo o denegando la autorización para el cambio de uso. En el caso de concesión, en el mismo acuerdo se expresará el importe al que ascenderán las cargas urbanísticas correspondientes a dicha actuación.

De no emitirse resolución en el plazo de tres meses se entenderá que ha sido desestimada.

5.4. Concedida la autorización, el cambio de uso se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento, en el que se contemplarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

La firma del citado convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un -1- mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso. En el caso de no suscribirse el citado documento por causa imputable al solicitante, se considerará que el interesado renuncia a su derecho con las consecuencias jurídicas inherentes.

El modelo tipo de Convenio a suscribir se incluye como Anexo I.

5.5. Todo lo anterior se efectuará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de las obligaciones que incumban al interesado derivadas del derecho civil o fiscal.

5.6. Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de vivienda, el interesado deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico. La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera ocupación obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año y medio a contar de la firma del convenio.

Atendiendo a lo señalado en el artículo 65.3 de la Ordenanza Municipal de Urbanización, Edificación, y Protección Ambiental, Paisajística y Naturalística de Legazpi, las obras de aumento de número de viviendas tienen consideración de obra de edificación.

5.7. Las certificaciones definitivas de la materialización del cambio de uso serán expedidas una vez sea concedida la licencia de primera ocupación de la vivienda y comprobada que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso de un año y medio desde la firma del convenio).

6. Régimen jurídico de las viviendas resultantes.

Las viviendas se vincularán al régimen propio de la vivienda tasada municipal (VTM). A este respecto se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios de intervención:

6.1. Con carácter general, el régimen jurídico, económico, técnico, etc. de esas viviendas será el que se determine en la ordenanza municipal reguladora de las mismas, promovida el Ayuntamiento de Legazpi.

6.2. Con carácter particular se establecen los siguientes aspectos diferenciadores:

1. Precio máximo de venta de la vivienda.

El precio de máximo de venta será el resultante de la aplicación del índice 1,2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

2. Beneficiarios de la vivienda.

Podrá ser beneficiario de la vivienda el propietario del local. En el supuesto de que la transmisión se realizara a favor de familiares directos en primer y segundo grado (hijos/as, nietos/as, padres/madres, abuelos/abuelas) del propietario, no habrá lugar al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento y, subsidiario, de la Comunidad Autónoma.

Kasu horietan, ez da udal etxebizitza tasatuak esleitzeko baldintzei buruz aipatu udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal ordenantzaren 9. artikuluan jasotakoa egiaztatu behar. Modu berean ez dira etxebizitzaren onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak egiaztatu beharko.

7. *Jabeen betebeharrak.*

Erakunde publikoen hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte hartzea gauzatu da, indarrean dagoen legerian jasotakoaren arabera.

Zuzkidura-kargaren kentzea indarrean dagoen legeriaren arabera finkatuko da.

8. *Etxebizitza bilakatu diren lokalen erregistroa.*

Udalak Erregistro bat sortuko du eta bertan etxebizitzak egokitze baimendu dituen lokal guztiak jasoko dira.

9. *Ziurtagiriak egitea.*

Udalak interesdunek eskatuko dizkion nahi beste ziurtagiri egingo ditu eman den aldaketa egiaztatzeko.

10. *Katastroari jakinarazi.*

Hasiera batean lokalaren erabilera duen espazio batean etxebizitza egokitzea baimendu ondoren, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko hiri-katastroari, dagozkion ondorioetarako; era berean, ofizios egoera berrira egokitu dituzten eskumeneko erregistro edo erroldak.

11. *Ordenantzaren ezartzea bertan behera uztea.*

Ordenantza hau indarrean sartu eta bi urte (2) igaro ondoren bertan behera geratuko da haren aplikazioa, eta edozein ere, bertan behera geratuko da Udalak erabilera aldatzeko 25. baimena emango duenean. Une horretan etxebizitzaren gaiarekin zerikusia duten aldebereko zertzeladak berrikusteari ekingo dio Udalak eta lokalaren erabilera aldatzeak baloratu ondoren, Ordenantza aplikatzen jarraituko den edo ez erabakiko du.

I. ERANSKINA

..... zenbakiko Hitzarmen-Kontratua, hirugarren sektoreko erabilera edo besteren bat etxebizitza erabilerara aldatzekoa.

Legazpin, 20.....koaren(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, jauna/andrea, adinez nagusia, Legazpiko Udaleko Alkate Lehendakaria, zenbakiko nortasun agiria duena.

Eta bestetik, jauna/andrea, zenbakiko nortasun agiria duena, eta honako helbide honetan bizi dena:

JARDUNEAN

..... jauna/andrea, Legazpiko Udalaren izenean eta haren ordezkari bezala, Alkate den neurrian dagozkion eskumenetan oinarrituta

..... jauna/andrea, ondoren adieraziko den lokalaren jabe dena, bere izenean eta eskubidez.

AURREKARIAK

Lehena: jauna/Andrea kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen lokalaren jabe da, eta

En estos supuestos no se deberá acreditar lo señalado en el artículo 9 de la ordenanza municipal reguladora de las VTM, sobre las condiciones de adjudicación de las VTM, ni se deberán acreditar los ingresos máximos y mínimos de los beneficiarios de las viviendas.

7. *Deberes de los propietarios.*

Se materializará la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Se fijará el levantamiento de la carga dotacional conforme la legislación vigente.

8. *Registro de locales convertidos a vivienda.*

El Ayuntamiento creará un Registro en el que inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar.

9. *Emisión de certificaciones.*

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

10. *Comunicación al catastro.*

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un espacio destinado originariamente a local, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos; así como procederá de oficio a adaptar a la nueva situación cuantos registros o padrones sean de su competencia.

11. *Suspensión de la aplicación de la ordenanza.*

La aplicación de la presente Ordenanza quedará suspendida una vez transcurrido el plazo de dos (2) años a partir de su entrada en vigor, y en todo caso cuando el Ayuntamiento conceda la autorización de cambio de uso número 25. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con el tema de la vivienda, y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá la continuación o no con la aplicación de la Ordenanza.

ANEXO I

Convenio-Contrato N.º de modificación de uso terciario u otro a vivienda.

En Legazpi, a de de 20....

REUNIDOS

De una parte, Don/Doña mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Legazpi, provista de D.N.I.

Y, de la otra, Don/Doña con D.N.I. N.º con domicilio en

ACTÚAN

Don/Doña en nombre y representación del Ayuntamiento de Legazpi, en virtud de las competencias que como Alcalde/sa le corresponden.

Don/Doña, en su propio nombre y derecho, como propietario del local que luego se dirá.

ANTECEDENTES

Primero: Don/Doña es propietario de un local sito en la Calle/Avenida/Plaza n.º con una superficie de m². Su propiedad se acredita mediante cer-

metro koadroko azalera du lokal horrek. Lokal horren jabetza Bergarako Jabetza Erregistroak datan emandako ziurtagiri bidez egiaztatu da.

Bigarrena: 20 ko aren (e)an, lehen aurrekarian aipatutako lokal horren erabilera hirugarren sektorekoa edo beste batekoa izatetik etxebizitzakoa izatera aldatzeko lizentzia eskatu zuen pertsona horrek.

Hirugarrena: Alkate Lehendakariak, 20.....koarenko erabakiaren bidezk egin-dako eskaeraren aldeko iritzia eman zuen. Halaber, eurotan finkatu zuen aipatutako lokal horren erabilera aldatzeko eragiketari egokitu beharreko hirigintza karga.

Bi aldeek, Hitzarmen-Kontratu hau gauzatzeko nahikoa gaitasun eta eskumen aitortzen diote elkari, eta horri begira, agiri hau izenpetzen dute, ondorengo baldintzekin bat etorriz:

BALDINTZAK

Lehena: Udalak baimena eman du kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen eta metro koadroko azalera duen lokalaren erabilera hirugarren sektorekoa edo beste batekoa izatetik etxebizitzakoa izatera aldatzeko, jarraian adieraziko diren baldintzekin bat etorriz.

Bigarrena: Aipatutako lokal hori etxebizitza bihurtzeko, eragiketa horrek sortzen dituen hirigintza kargak ordaindu beharra dago. Karga horien zenbatekoa eurotan finkatu da.

Adierazitako zenbateko hori ekitaldi honetan bertan ordainduko da, eta Hitzarmen-Kontratu honek ordainagiri gisa balio izango du.

Hirugarrena: Lokalaren erabilera hirugarren sektorekoa edo beste batekoa izatetik etxebizitzakoa izatera aldatzeko baimen hau jabetza eskubidea urratu gabe eman da, hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe, eta eragiketa horrek jabetza horizontalaren tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

Laugarrena: Erabilera aldaketa hori gauzatu dadin, interesatuak etxebizitza gisa erabiltzeko beharrezkoak diren obrak egin beharko ditu, nahitaezkoak diren administrazio lizentziak erdetsi ondoren.

Bosgarrena: Hitzarmen honen bidez, izenpetzen duen ja-beak honako betebeharrak hartu ditu bere gain:

1. Obrak gauzatu aurretik eta, gero, obrak gauzatu ondoren eratu den lokal berria erabiltzen hasi aurretik, legez nahitaez eskatu beharreko administrazio lizentziak eskatzea eta erdieste.
2. Obrak administrazioari aurkeztutako proiektuetan aurreikusitakoarekin bat etorriz gauzatzea, aurrez dagozkien lizentziak lortu ondoren.
3. Obrak ezarritako epeetan gauzatzea.
4. Baldin eta, jaunak/andreak erabilera aldaketarako lizentzia, obra lizentzia edota etxebizitzaren jabetza lehen mailako edo bigarren mailako zuzeneko senitarteko ez den hirugarren bati eskualdatzea erabakitzen bada, Udolari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari horren berri ematea, dagokionaren arabera, udal administrazioak edo Autonomia Erkidegokoak lehen tasunaz erosteko eskubidea gauza dezan, edota udal etxebizitza tasatuen jabe egiteko zerrendetan dauden pertsonen eskura jar dadin eta, horrela, etxebizitza hori erosteko aukera izan dezaten. Erabilera aldaketaren lizentzia edota obra lizentzia eskualdatzea betebeharrak hori bete gabe egin bada, automatikoki indarririk gabe geldituko dira lizentziak. Etxebizitza betebeharrak hori bete gabe eskualdatu bada, adierazitako administrazio horiek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango dute.
5. Bergarako Jabetza Erregistroan erabilera aldaketari eta honako hitzarmen honi dagokien inskripzio edo idatzoharra es-

tificación emitida con fecha por el Registro de la Propiedad de Bergara.

Segundo: Con fecha de de 20, solicitó licencia de cambio de uso, de terciario u otro a vivienda del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El/la Alcalde/sa-Presidente, mediante acuerdo de de de 20....., informó favorablemente la solicitud formulada por Don/Doña Así mismo, fijó en euros, el importe de las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Ambas partes reconocen recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio-Contrato y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local sito en la Calle/Avda./Plaza n.º , con una superficie de m² 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 situación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros.

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

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceros, 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 las preceptivas licencias administrativas.

Quinta: Mediante el presente Convenio el propietario suscribiente se compromete a lo siguiente:

1. A solicitar y obtener, con carácter previo a la ejecución de las obras, y posteriormente con carácter previo a iniciar el uso del nuevo local resultante tras su ejecución, las licencias administrativas que legalmente le son precisas.
2. A ejecutar las obras de conformidad con lo previsto en los proyectos presentados ante la administración y que hayan sido objeto de las oportunas licencias.
3. A ejecutar las obras en los plazos establecidos.
4. En el supuesto de que Don/Doña decida transmitir la licencia de cambio de uso, la licencia de obras, o la propiedad de la vivienda a un tercero que no sea familiar directo en primer y segundo grado, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento y de la Administración General de la Comunidad Autónoma, para que, según el caso, la administración municipal o de la Comunidad Autónoma puedan ejercer el derecho de tanteo, o se ponga a disposición de las personas incluidas en las listas de acceso a la propiedad de viviendas tasadas municipales para que puedan adquirir las mismas. La transmisión de la licencia de cambio de uso o de la licencia de obras sin haber cumplido esta obligación supondrá automáticamente la caducidad de las licencias. La trasmisión de la vivienda sin cumplir con esta obligación originará a favor de las referidas administraciones un derecho de retracto.
5. A solicitar al Registro de la Propiedad de Bergara la inscripción o anotación tanto de la licencia de cambio de uso como

katzea; argi eta garbi islatuko da bertan aldaketa eta obra horien ondorioz sortuko den etxebizitzak udal etxebizitza tasatu kalifikazioa izango duela, eta Udalak eta, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea dutela. Betebehar hori bete ondoren, Udalari inskripzioaren edo idatzoharraren egiaztatzea aurkeztuko zaio.

6. Etxebizitza hori pertsona horren ohiko etxebizitza finko izatea. Betebehar hori beteko ez balitz, Udalak etxebizitza hori desjabetzera jo ahal izango du, legeak ezarritako betebeharrak betez, eta horretarako, Udalak egoki iruditzen zaizkion bilaketa, ikerketa eta egiaztapen guztiak egingo ditu.

Seigarrena: Honako Hitzarmen-Kontratu hau sinatzen den unetik hasita urte eta erdiko epean, egin beharreko obrek amaituta eta lehen erabilerako lizentzia lortuta egon behar dute, eta etxe horretan bizitzen jarri behar dute epe horretan, obrak has-teko luzapen bat eman denean izan ezik. Baldintza hau ez betez gero, erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo da, eta, zigor modura, hirigintza kargetan ordaindu duen zenbatekoaren % 50 itzuliko zaio soilik.

Zazpigarrena: Etxebizitza berriaren lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta bertan bizi direla egiaztatzeke egin beharreko guztiak egingo ondoren, Udalak egin den erabilera aldaketaren behin betiko egiaztatzea emango du, bai eta lokal horren etxebizitza/hotelizaerarena ere.

Zortzigarrena: Legazpiko Udalak eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute, eta beraz, etxebizitza berriaren titularrak kostu bidez berau eskualdatzera erabakitzen badu, berau lehenatasunez erosteko eskubidea izango dute, honako baldintza hauen arabera:

– Lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubi-deak iraupen iraunkorra izango du, udal etxebizitza-tasun kalifikazioari eusten zaion bitartean.

– Legazpiko udalerrira kokatuta dagoen eskualderako eskumena duen organoak araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako salmentaren unean finkatuta duen salmenta prezioa kontuan hartuta, etxebizitza horren gehieneko salmenta prezioa, lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan, prezio hori bider 1,2 izango da.

– Udalari eta Eusko Jaurlaritzari jabetza hori eskualdatzeko asmoa jakinarazi ondoren, hauek bi hilabeteko epea izango dute erosteko eskubidea gauzatzeko.

– Jabeak lehen eta bigarren mailako zuzeneko senitarte-koei eskualdatzen badie (seme-alabei, bilobei, gurasoei, aitona-amoiei), Legazpiko Udalak eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoak ez dute lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubiderik izango, udal etxebizitza tasatu kalifikazioaren kalterik gabe. Lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide horrek eta eskubide hori gauzatzeko baldintzek bazter ohar modura agertu beharko dute jabetza Erregistroan egiten den finkaren idazpenean.

Bederatzigarrena: jaunak/andreak ezagutzen eta onartzen du eratuko den etxebizitza horrek udal etxebizitza tasatu kalifikazioa izango duela, kalifikazio horrek dakartzan legezko ondorio guztiak ere aintzat hartuta, batez ere, Udalari eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrari lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko dagokien eskubidea.

Hamargarrena: Hirigintza Hitzarmen-Kontratu hau eskualdatze eskritoretan edo obra berrien eskritoretan bilduko da.

Eta adostasunaren frogara modura, bi aldeek agiri hau bi ale-tan izenpetu dute, idazpuruan adierazitako lekuan eta datan.

del presente convenio, debiendo quedar reflejado de forma expresa que la vivienda resultante tendrá la calificación de vivienda tasada municipal, y el derecho de tanteo y retracto que corresponde al Ayuntamiento y de forma subsidiaria a la administración de la Comunidad Autónoma Vasca. Una vez realizado, deberá presentar ante el Ayuntamiento certificación acreditativa de la inscripción o anotación efectuada.

6. A residir de forma habitual y permanente en la vivienda. Para el supuesto de que no se cumpliera con esta obligación se reconoce a favor del Ayuntamiento la facultad de proceder a la expropiación de la vivienda en los términos establecidos legalmente, y para ello se autoriza al Ayuntamiento para realizar cuantas averiguaciones, investigaciones y comprobaciones tuviera a bien.

Sexta: Las obras precisas deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año y medio contado a partir de la firma del presente Convenio-Contrato, 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 en concepto de cargas urbanísticas.

Séptima: Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Octava: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Legazpi y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la administración general de la Comunidad Autónoma por lo que les 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 tendrá una duración permanente, en tanto en cuanto se mantenga la calificación de vivienda tasada municipal.

– El precio máximo de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones será de 1,2 veces el precio de venta para viviendas de protección oficial de régimen general establecido en el momento de la venta para la comarca en la que se emplaza el municipio de Legazpi por el organismo competente.

– Notificada al Ayuntamiento y al Gobierno Vasco la voluntad de transmitir la propiedad, contarán con un plazo de dos meses para ejercitar el citado derecho de adquisición.

– En el supuesto de que la transmisión se realizara a favor de familiares directos en primer y segundo grado (hijos/as, nietos/as, padres/madres, abuelos/as) del propietario no habrá lugar al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Legazpi y, subsidiario de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la calificación de la vivienda como tasada municipal. 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.

Novena: Don /Doña acepta y reconoce que la vivienda resultante sea calificada como vivienda tasada municipal, con las consecuencias legales que de tal calificación se derivan, especialmente en lo que se refiere al derecho de tanteo y retracto que corresponde al Ayuntamiento, y subsidiariamente a la administración general de la Comunidad Autónoma.

Décima: Este Convenio-Contrato Urbanístico estará incluido en las escrituras de transmisión u obra nueva.

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