

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ASTEASUKO UDALA

Asteasuko Udaleko lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko ordenantzaren berrikuspena.

Asteasuko Udalak, 2021eko apirilaren 27an egin zuen osoko bilkuran hasierako onespina eman zion Asteasuko Udaleko lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko ordenantzaren berrikuspenari (2021/05/3ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Arazuko jendaurreko informazio epean ez da erreklamazio edo oharpenik izan. Hori dela eta, Toki jaurbidearen oinarrien apirilaren 2ko 7/1985 legearen 49 artikulua xedatzen duenaren arabera, orain artean behin behineko zen akordioa behin betikoa bihurtuko da.

Legearen 70.2 artikulua xedatzen duenaren arabera, onartutako Ordenantzaren testu osoa argitaratzen da, zehatzuz bere edukina Udalaren web orrian ere argitaratuko dela, udal-agintaruen atalean.

Administrazio-bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekur tsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean, egoki iritzi tako beste edozein errekurtso jarzteari utzi gabe.

Aplikatzeko den legeria: Urriaren 1eko 39/2015 legea, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearena (123 eta 124 artikulua), eta uztailaren 13ko 29/1998 Legea, Administrazioarekiko Auzietarako Eskumena arautzen duena (46. artikulua).

Asteasu, 2021eko ekainaren 15a.—Maria Pilar Legarra Cortajarena, alkatea. (4186)

Merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza berrikustea.

ZIOEN AZALPENEA

I. Udaltzatzen, 2012ko otsailaren 29an egindako bilkuran, merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza onartu zuen. Ordenantzaren testu osoa 2012ko martxoaren 20ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen.

Ordenantzaren indarraldia bost (5/3) urterako ezarri zen, eta epe hori igarotakoan, Udalak udalerriko etxebizitzaren arazoarekin zerikusia duten inguruabarrak berrikusiko zituela eta, lokalen erabileren aldaketan esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honen indarraldia mantentzea edo, hala badagokio, eraberritzea egokia den erabakiko zuela adierazi zen.

II. 2020rako Urteko Araugintza Planak merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza onartzea aurreikusten du. Kontsulta publikora eramandako memoriaren arabera, Asteasuko Plangintzako Arau Subsidiarioek, bestalde, araudi bat dute, udalerrian eskuragarri dauden zerbitzu publiko eta pribatu gehienetatik hurbil dauden eraikinetan (udaletxea, liburategia, kiroldegia, ostalaritza-establezimenduak, txikizkako merkataritza-erakundeak, etab.) merkatu-eremuak bihurtzeko.

AYUNTAMIENTO DE ASTEASU

Revisión de la ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas del Ayuntamiento de Asteasu.

El Ayuntamiento de Asteasu, en sesión plenaria de 27 de abril de 2021, acordó aprobar inicialmente la revisión de la ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas del Ayuntamiento de Asteasu (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 3/05/2021).

Transcurrido el periodo reglamentario de exposición pública sin que se hayan presentado reclamaciones ni observaciones en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se eleva a definitivo el acuerdo hasta ahora provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma Ley se procede a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza, señalando que la misma se publicará también en la página web del Ayuntamiento de Asteasu, dentro del apartado de las ordenanzas municipales.

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 del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. Y ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Legislación aplicable: Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Asteasu, a 15 de junio de 2021.—La alcaldesa, Maria Pilar Legarra Cortajarena. (4186)

Revisión de la ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de febrero de 2012 aprobó la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas. El texto íntegro de la Ordenanza se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del 20 de marzo de 2012.

La vigencia de la Ordenanza se estableció por un tiempo de cinco (5/3) años con la indicación de que, transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento procedería a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidiría sobre la procedencia de mantener, o no, la vigencia de la presente Ordenanza, o en su caso, de su reformarla.

II. El Plan Anual Normativo 2020, prevé la aprobación de la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas. De acuerdo con la memoria sometida a consulta pública, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, por su parte, contienen una regulación que no posibilita el uso de vivienda en planta baja en los edificios próximos a la mayoría de los servicios públicos y privados disponibles en el municipio.

tza, etab.) beheko solairuko etxebizitzak erabiltzeko aukerarik ematen ez duena, baldin eta etxebizitza-erabilera horrek eraikin horien etxebizitza-kopurua handitzea badakar, eta, betiere, etxebizitza berri bat onesten bada edo ordenantza berezi bat onartzen ez bada.

Egoera hori ez dator bat aspalditik udalerriko bizilagunek ohartarazten dituzten beharrek; izan ere, premia horiek dira, besteak beste, adineko pertsonen beren bizilekua hurbileko ingurune batera hurbildu behar dutela deskribatu diren zerbitzuetara, irisgarritasun-baldintza egokiek, eta, era berean, herritarren segurtasunerako eta gizarte-koehesiorako baldintzak eman behar dituztela, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneetan.

III. Berrikuspenak helburu eta irizpide tekniko hauei erantzuten die:

– Etxebizitzek etxebizitza tasatu iraunkorren kalifikazioa mantentzen dute; izan ere, Ordenantzaren helburua ez da merkatuaren eskaintza zabaltea, baizik eta merkatuak eskaintzen duena prezioak kontrolatzea eta «erabilera-aldaketatik» sortzen diren etxebizitzek etxebizitza-politika publikoa garatzeko balio dezaten laguntzea.

– Adineko pertsonen beren bizilekua irisgarritasun-baldintza egokiak dituzten zerbitzuetatik gertu dagoen ingurune batera hurbildu ahal izateko, eta, era berean, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneek herritarren segurtasunerako eta gizarte-koehesiorako baldintzak izan ditzaten, biztanleria-segmentu horretarako baldintzak arintzen dira, etxebizitza mota horien titular izan daitezten.

– Horretarako, alde batetik, erabilera aldatzeko aukera duten lokalen zerrenda zabaldu da (I. eranskina), baldin eta horiek eraldatzeko Ordenantzaren 2. eta 3. artikuluetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Bestalde, salbuespen bat sartzen da 60 urtetik gorako pertsonen etxebizitza-premiaren betekizunean.

– Eraikitako ondare hori erabiltze aldera, eta alokairuko etxebizitzaren eskaria kontuan hartuta, etxebizitza tasatuaren kalifikazioarekin bat datorren prezioan sartu da errentamenduaren figura.

– Gainera, etxebizitzak eskualdatzeko prozedura arinago batekin ordeztu da.

IV. Azkenik, azken xedapena ere berrikusi da.

V. Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeak, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak udalerrinari hirigintzarloan emandako eskumenaren arabera emango da ordenantza hau.

Ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak 51.6 artikuluan xedatzen duenez, udalek, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, aukera izango dute hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-eraiikinen beheko solairuko bizitegi-erabilerrara aldatzeko; oro har, ez da beharrezkoa izango jabeen erkidegoen baimena eskatzea, jabetza horizontalari buruzko araudiaren arabera baimen hori eska daitekeen kasuetan izan ezik.

Asteasuko etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantzak, bestalde, honako hau xedatzen du: «Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuaren motakoak izango dira, bai araubide orokorrekoak bai araubide berezikoak, eta horien araubide juridikoa ordenantza espezifikoan arautzen da».

(ayuntamiento, biblioteca, polideportivo, establecimientos de hostelería, comercio minorista, etc.), siempre y cuando este uso de vivienda implique un incremento en el número de viviendas de aquellos edificios, y a salvo se apruebe un Plan Especial de Rehabilitación Integrada o se apruebe una nueva ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

Esta situación contrasta con las necesidades que se vienen advirtiendo por parte de los/las vecinos/vecinas del municipio desde hace un tiempo, y que consisten en que las personas de mayor edad, entre otras, precisan de acercar su lugar de residencia a un entorno cercano a los servicios que se han descrito, con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu.

III. La revisión responde a los siguientes objetivos y criterios técnicos:

– Las viviendas mantienen la calificación de vivienda tasada permanente, ya que el objetivo de la Ordenanza no es el de ampliar la oferta del mercado, sino controlar los precios de lo que el mercado ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política pública de vivienda.

– Con la finalidad de cumplir con el objetivo de que las personas de mayor edad puedan acercar su lugar de residencia a un entorno cercano a los servicios con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu, se alivian los requisitos para este segmento de la población para que puedan ser titulares de este tipo de viviendas.

– Con ese fin, por una parte, se ha ampliado la relación de locales con posibilidad de cambio de uso (anejo I), siempre que para su transformación cumplan las condiciones establecidas en los artículos 2 y 3 de la Ordenanza. Por otro lado, se introduce una excepción en el requisito de necesidad de vivienda de las personas mayores de 60 años.

– En aras a la utilización de ese patrimonio edificado y teniendo en cuenta la demanda de pisos de alquiler, se ha introducido la figura del arrendamiento a un precio acorde con la calificación de vivienda tasada.

– Además, el procedimiento para efectuar la transmisión de las viviendas se ha sustituido por otro más ágil.

IV. Finalmente, también se revisa la Disposición Final.

V. Esta Ordenanza se dictará en virtud de la competencia atribuida al Municipio en materia urbanística por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, así como por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La Ley 3/2015, de vivienda de 18 de junio, dispone en su artículo 51.6 que los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

La ordenanza reguladora de las viviendas tasadas de Asteasu, por su parte, dispone que «pertenece a la clase de Viviendas Tasadas Municipales tanto de Régimen General como de Régimen Especial, las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda, cuyo régimen jurídico se regula en su ordenanza específica».

I. KAPITULUA. XEDEA ETA EREMUA

1. artikulua. Xedea.

Ordenantzaren xedea da Asteasuko udalerrian beste erabilera batzuetarako eta bizitegi-eraikinetan kokatutako lokalak udal-etxebizitza tasatu bihurtzeko baldintzak, betekizunak eta prozedura arautuko dituen araubide arauemailea ezartzea.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

1. Ordenantza honen aplikazio-eremua lehendik dauden eraikuntzen beheko solairuei dagokiena da, bizitegi-eremu finkatuetan kokatuta badaude eta I. eranskinean ezarritako kale eta eraikinen zerrendan sartuta ez badaude.

Ondorio horietarako, beheko solairutzat hartuko da lurzoru osoa sestra gainean duena, edo gutxienez bolumenaren % 85 lursailaren sestra gainean, perimetro osoan.

2. Ezin izango da etxebizitza-erabilera hori ezarri erantsitako planoan adierazitako eraikin-lokaletan.

3. Era berean, ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukeratik kanpo geratzen dira:

a) Sotoaren konfigurazioa duten lokalak.

b) Baimena eskatzen den unean garaje/aparkaleku gisa erabiltzen diren lokalak, baldin eta, etxebizitza edo etxebizitzak egokitu ondoren, gutxienez etxebizitza bakoitzeko aparkalekugereleku bat mantentzen ez bada, gutxienez 15 m²-ko azalera-ekin.

c) Bizitegi-erabilerarako birmoldaketa-lizentzia eskatzeko unean lehen erabilerarako lizentzia lortu zenetik gutxienez hamar (10) urte igaro ez diren eraikinetan kokatutako lokalak.

d) Bizitegi-erabilera birmoldatzeko lizentzia eskatzeko unean, baimendutako azken jarduera utzi zenetik gutxienez bost (5) urte igaro ez diren lokalak.

II. KAPITULUA. BALDINTZA TEKNIKOAK

3. artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza erabiltzeko baimenaren baldintza teknikoak.

Baldintza hauek etxebizitza-izaera eskuratu nahi duten lokalak egokitzeko aplikatuko dira.

Udalak, salbuespen gisa, salbuetsi ahal izango du aipatutako alderdiren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, eta kasu bakoitzean udal-zerbitzu teknikoek azterketa eta balorazio juridiko eta/edo tekniko arrazoitua egin ondoren.

3.1. Bizigarritasun-baldintzak.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria arautzeko, etxebizitzaren gutxieneko programa funtzionala, etxebizitza osatzen duten piezen gutxieneko azalera eta neurriak, etxebizitzako espazioen gutxieneko altuera librea, etxebizitzako piezen banaketa eta antolaketa funtzionalerako baldintzak, etxebizitzako piezen argiztapen-eta aireztapen-baldintzak, eta espazio publikoarekiko pribatutasun-baldintzak indarrean dauden Hiri Plangintzaren Arau Orokorrean edo Hiri Antolaketak Arautegian jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar en el municipio de Asteasu la conversión en vivienda tasada municipal de locales destinados a otros usos y ubicados en edificios residenciales.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de las construcciones existentes, ubicadas en zonas residenciales consolidadas y que no queden incluidas en la relación de calles y edificios que se establece en el anejo I.

A esos efectos, se considerará planta baja aquella cuyo suelo se sitúe en su totalidad sobre rasante o al menos un 85 % de su volumen se sitúa sobre rasante del terreno en todo su perímetro.

2. No se permitirá la implantación de este uso de vivienda en los locales de edificios indicados en el plano adjunto.

3. 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 en el momento de la solicitud de la autorización estén destinados al uso de garaje/aparcamiento y en los que tras la habilitación de la vivienda o viviendas no se mantenga al menos un plaza de aparcamiento por vivienda con una superficie mínima de 15 m² cada una de ellas.

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.

d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo.

CAPÍTULO II. CONDICIONES TÉCNICAS

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 y/o técnica razonada, en cada caso, de los Servicios Técnicos Municipales.

3.1. Condiciones de habitabilidad.

Para la regulación de la superficie mínima útil de la vivienda, el programa funcional mínimo de la vivienda, las superficies y dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, la altura libre mínima de los espacios de la vivienda, las condiciones de distribución y organización funcional de las piezas de la vivienda, las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas de la vivienda, y las condiciones de privacidad respecto del espacio público, son de aplicación en su integridad las correspondientes determinaciones contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Asteasu, o en el instrumento de planeamiento general que esté vigente en el momento de solicitud de licencia.

3.2. Irisgarritasun-baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbidea, lehentasunez, kokatuta dagoen eraikinaren barneko zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da. Sarbide hori fisikoa, funtzionala edo legala ez bada, eta salbuespen gisa, aurrez aurre dagoen eraiki gabeko kanpoko espaziotik zuzenean sartzeko baimena eman ahal izango da, atari berri bat, edo atari/banagailu independente bat gaituz; atari horretara etxebizitza bateko edo gehiagoko sarrera-ateak ireki ahal izango dira. Atari horrek gutxienez 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbidetuko duten gutxieneko neurriak izango ditu. Sarbide-espazio horren azalera, baldin eta etxebizitza bat baino gehiago eskuratu behar bada, ez da kontuan hartuko etxebizitzaren gutxieneko azalera kontrolatzeko, aurreko paragrafoan ezarri bezala.

Sarbidea eraikinaren kanpotik egiten bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio-eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onarritzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da.

3.3. Baldintza estetikoak.

Hiri-inguruneak babesteko, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebatzi beharko da, kokatuta dagoen eraikin osoaren osarari eta materialei egokitzeko. Aurkeztutako proiektuak grafikoki jaso beharko du, fatxada guztietan, baldintza horren justifikazioa, bai eta proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere, materialen erabilera eta osaera justifikatzeko.

3.4. Bestelako baldintzak.

A) Esekitokiak:

Esekitokietarako espazioak, ahal dela, etxebizitzaren kanpoaldea aireztatzuz ebatziko dira, eta, edonola ere, fatxadaren azaleraren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi da. Etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko ezinbesteko baldintzat hartuko da arropa lehorgailua egotea eta martxan jartzea.

B) Ur beroaren eta berokuntzaren ekoizpena:

Keak edo gasak sortzen dituzten ur beroa eta berokuntza ekoizteko sistemak soilik onartuko dira erabili beharreko erregai motari aplikatu beharreko araudiaren baldintzak betetzen direnean. Bestela, estalkirainoko ebakuazio-hodiak prestatu beharko dira, edo energia elektrikoa erabili elikatzeke.

C) Fatxada-baoen segurtasuna:

Kanpora irekitako baoak babesteko, burdin hesiak jarri ahal izango dira, zuloaren barruan bertan jartzen badira; ez da onartuko, inola ere, fatxadaren azaleratik ateratzea. Pertsianak instalatuz gero, kaxa barrura begira jarriko dira.

D) Solairuarreak:

Solairuarreak eraiki ahal izango dira, hargatik eragotzi gabe etxebizitzako gela guztietan eska daitekeen gutxieneko altuera betetzea, nagusiak, osagarriak edo zerbitzukoak izan, aplikatu beharreko bizigarritasun-zehaztapenetan ezarritakoaren arabera (Arau subsidiarioetako 44 art.), eta ezin izango da egon zehaztapen hori betetzea eragozten duen egitura- edo instalazio-elementurik.

E) Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan lehendik zeuden jardueren ezaugarrien arabera, bizitegi-erabilerarako egokitzapen obren proiektuan bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da

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 físico, funcional o legalmente posible, y de forma excepcional, 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 diámetro 1,50 m. La superficie de este espacio de acceso, siempre que de acceso a más de una vivienda no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda, 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 se cumplan las condiciones de la normativa aplicable al tipo de combustibles a utilizar. En caso contrario deberán habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta o 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 terminaciones de habitabilidad aplicables (art. 44 de las NNSS), no pudiendo existir ningún elemento estructural, o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación.

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 ga-

etxebizitza berriaren intsonorizazio egokirako beharrezko neurriak hartuko direla.

F) Eraikuntza eta diseinua:

Lokalaren bizitegi-egokitzapenerako proiektuak justifikatu beharko du bete egiten dituela Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio-eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, bai eta Eraikuntza eta Diseinu Orokorri buruzko indarreko araudia ere.

Horretarako, aireztatzeko eta kea ateratzeko soluzioak proposatu ahal izango dira bainugeletan eta sukaldeetan, betiere, Indarrean dauden arau subsidiarioetako 56. baldin eta udal-zerbitzu teknikoek baliozkotzen badituzte, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan aurreikusitakoa betetzen dela justifikatzen bada.

Era berean, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko fatxada-baoren konposizio-soluzioak proposatu ahal izango dira, baldin eta ez badatoz bat hertsiki Indarrean dauden arau subsidiarioetatik 56. baldin eta udal-zerbitzu teknikoek baliozkotzen badituzte, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetuzetik justifikatuta badaude, etxebizitzaren erabilzailerei beharrezko pribatasun- eta segurtasun-baldintzak ematen badizkiete eta eraikinen ezaugarri arkitektonikoekin bat badatoz.

G) Babes Ofizialeko erregimenari lotutako etxebizitzak:

Ateratzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenari lotuz gero, ahal dela, etxebizitzak arautzen dituzten xedapen espezifikoen (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak, etab.) horietarako ezarritako baldintza teknikoak eta materialak bete beharko dira.

Ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak osagarri eta/edo osagarri gisa aplikatuko dira etxebizitza horietan, baldin eta aipatutako xedapen espezifikoen ezarritakoekin bateragarriak badira.

III. KAPITULUA. BIZITOKIEN ARAUBIDE JURIDIKOA

4. artikulua. *Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak eta araubide juridikoa.*

Asteasuko Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko, etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko eta espekulazio-jarduerak saihesteko, ordenantza honetan araututako lokalen erabilera aldatzeko baimenek baldintza orokor hauek bete beharko dituzte, eta erabilera baimentzeko dagokion udal-akordioan jasoko dira:

4.1. Etxebizitza berrien kalifikazioa eta gehieneko prezioa salmentan eta errentamenduan.

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortzen diren etxebizitzek Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute, jabetza-araubidean edo jabari osoan. Etxebizitza horien salmentaren eta alokairuaren gehieneko prezioa Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 5. artikuluko 1. epigrafean ezarritakoa izango da.

4.2. Udalaren aldeko lehentasunezko erosketa-eskubidea eratzea.

Ondoriozko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa ikusten dela eraginkortasunez bermatzeko, lehentasunez erosteko eta

rantizarse 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 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, que sean alternativas de las explícitamente señaladas por el art. 56 de las Normas Subsidiarias vigentes, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, y que se justifique en todo caso 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, que no se ajusten estrictamente a los parámetros señalados por el art. 56 de las Normas Subsidiarias vigentes, 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.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 4. *Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.*

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Asteasu, de incidir directamente en el mercado de la vivienda y de evitar actuaciones especulativas, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales reguladas por la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general, que se harán constar en el correspondiente acuerdo municipal de autorización de uso:

4.1. Calificación y precio máximo en venta y arrendamiento de las nuevas viviendas.

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio. El precio máximo de venta y de alquiler de estas viviendas será el que queda establecido por los epígrafes 1 del artículo 5 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

4.2. Constitución del derecho de compra preferente a favor del Ayuntamiento.

A fin de garantizar eficazmente que se observa el aludido precio máximo de venta de las viviendas resultantes, se esta-

atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 12. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Horretarako, obrak amaitu ondoren, eta lehenengoz okupatze lizentzia emateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura zirriborroa aurkeztu beharko zaio Udalari. Eskritura horretan, honako hauek jasoko dira:

– Etxebizitza Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea behin betiko, jabetza-erregimenean edo jabari osoan.

– Etxebizitzaren salmenta-prezioa finkatzea, udal erabilera-baimenak ezarria eta ordenantza honetan xedatutakoak arautua.

– Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratzea etxebizitzaren jabetza-eskualdaketan, Udalaren Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa behar duen bitartean.

4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko eta errentan emateko baldintzak.

Erabilera aldatzeko jarduketaren sustatzailearen erabilera propiora bideratutako etxebizitzaren kasuan izan ezik, hori Udalari azaldu beharko baitzaio, Ordenantza honetako 6.1 artikuluko zehaztapenei jarraikiz, etxebizitzaren jabeek besterentzea edo errentan ematea erabakitzen dutenean (bai lehenengo salmantan, bai hurrengoetan), honela jokatu da:

a) Udalari etxebizitza besterentzeko edo errentan emateko erabakia jakinaraziko zaio, aurreikusitako eragiketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta interesdunaren datuak ere, jakinarazpenak egin ahal izateko, eta etxebizitzaren balizko erosleak edo errentatzaileak ordenantza honen 4.6 artikuluko esleipendunei eskatzen dizkien baldintzak betetzen dituela modu frogagarrian egiaztatzen duten datuak ere.

b) Eskualdatze- edo errentamendu-erabakia formalki jakinarazten denetik bi hilabeteko epean, Udalak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko edo ez erabiltzeko borondatea jakinaraziko dio interesdunari, eta, ondorioz, etxebizitza araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioari dago-kion prezioan erosi edo ez.

c) Era berean, bi hilabeteko epe horren barruan, eta hala badagokio, Udalak, emandako datuak egiaztatu ondoren, proposatutako etxebizitzaren eroslea/errentaria/esleipenduna baliozkotzeari buruzko iritzia emango du. Horretarako, datu osagarriak eskatu ahal izango ditu; kasu horretan, epea eten egingo da jabeak edo eskualdatzaileak datu horiek aurkeztu arte.

d) Aurreko bi lerroketan aipatutako epea igarotakoan, lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, edo, hala badagokio, etxebizitzaren erosle-esleipendunaren baliozkotzeari buruzkorik jakinarazi ez bada, proiektatutako besterentzea edo errentamendua askatasunez egin ahal izango da.

e) Interesdunak besterentzeko erabakiaren jakinarazpena egin ez badu, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, urtebeteko epean, besterentzearen berri izan duenetik zenbatzen hasita. Era berean, atzera-eskuratzeko eskubidea epe berean egikaritu ahal izango da, jakinarazpenean eskatutako betekizunen bat bete ez denean, eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa denean edo eskualdaketaren baldintzak kostu gutxiagoak direnean. Udalak etxebizitza horiek erosi ahal izateko, udal-ondarean sartu, alokairu-erregimenera bideratu, beste bizileku bat eman, prekarioran laga edo antzeko zerbait egin beharko du.

4.4. Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena.

Etxebizitzaren jabetza edo errentamendua eskualdatzean, ez da beharrezkoa izango ordenantza honen 4.3 artikuluan eza-

blecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, según lo previsto en el artículo 12 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento borrador de escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:

– La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General en régimen de propiedad o pleno dominio.

– La fijación del precio de venta de la vivienda, establecido por la autorización municipal de uso y regulado por lo dispuesto en la presente Ordenanza.

– La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en las transmisiones de propiedad de la vivienda, en tanto que esté sometida a la calificación de Vivienda Tasada Municipal.

4.3. Condiciones de transmisión y arrendamiento de las viviendas.

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, extremo éste que deberá ser expuesto ante el Ayuntamiento, atendiendo a las determinaciones del artículo 6.1 de la presente Ordenanza, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación o arrendamiento (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:

a) Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar o arrendar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la operación prevista, así como los datos de la persona interesada a efecto de practicar comunicaciones, y los datos que acrediten fehacientemente el cumplimiento por parte del posible persona compradora o arrendadora de la vivienda de las condiciones exigidas a los adjudicatarios por el artículo 4.6 de esta Ordenanza.

b) En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión o arrendamiento, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo y en consecuencia, adquirir o no la vivienda en el precio correspondiente a la calificación de vivienda tasada municipal de régimen general.

c) Así mismo, dentro de dicho plazo de dos meses, y si fuera procedente, el Ayuntamiento tras la comprobación de los datos aportados, se pronunciará sobre la validación del comprador/arrendatario-adjudicatario de la vivienda propuesto. A tal fin, podrá solicitar datos complementarios, en cuyo caso, el plazo quedará interrumpido hasta la fecha en que el propietario-transmitente los aporte.

d) Transcurrido el plazo a que se refieren los dos párrafos anteriores, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, o en su caso, sobre la validación del comprador-adjudicatario de la vivienda, se podrá proceder libremente a la enajenación o arrendamiento proyectado.

e) Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de enajenación, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar al régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

4.4. Excepción al derecho de compra preferente.

En la transmisión de la propiedad o arrendamiento de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas

rritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak) zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko aurreko edo ondorengo ahaideen alde egiten bada. Hala ere, kasu horretan ere formalki jakinarazi beharko zaio Udalari transmititzeko asmoa.

4.5. Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal-baimena.

Aurreko bi artikuluetan jasotako edozein kasutan, Udalak eskualdaketa baimentzeko agiria emango du, eta bertan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuaren kalifikazioari eutsiko zaio atzera bueltarik gabe. Hori egin ezean, eskualdatzailearen eta adjudikaziodunaren edo familiarraren artean ezin izango da dagokion eskritura publikoa egiletsi, ezta, ondorioz, etxebizitza hori Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Eskrituran, higiezina babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuko da, eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio Asteasuko Udalari edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriari, etorkizuneko eskualdaketatik.

Erosleak eskrituraren kopia bat emango dio Asteasuko Udalari, Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoena.

4.6. Esleipendunaren baldintzak.

Ordenantza honek arautzen dituen etxebizitzen esleipendun izateko, ezinbestekoa izango da, jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 8. eta 9. artikuluetan horretarako ezarritako baldintzak betetzea, bai eta aipatutako Ordenantzaren 5. artikulua 2. epigrafean ezarritakoa ere.

Hala ere, etxebizitza-premiaren betekizunetik salbuetsiko dira 60 urtetik gorako pertsonak, baldin eta Asteasuko udalerririkiko bizilekuaren edo lan-loturaren betekizuna, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 9. artikuluan aurreikusitakoa, betetzen badute, bai eta aipatutako Ordenantzaren 5. artikulua 2. epigrafean ezarritakoa ere.

Baldintza berberak aplikatuko zaizkie etxebizitza horien errentari.

Ordenantza hau indarrean jarri baino gutxienez bi urte lehenagotik lokalaren jabe diren pertsonak eta haien ezkontidea edo izatezko bikotea edo haien zuzeneko 2. mailara arteko senideak (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak edo alboko anai-arrebak) salbuetsiko dira aurreko eskakizunetik, eta zuzenean izan daitezke etxebizitzaren erabiltzaileak.

5. artikulua. Etxebizitza erabiltzeko baimenaren hirigintza-kargak.

Lokalean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, eraikina eta lokala kokatuta dagoen partzelari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egiten denez, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoa kontuan hartuta, etxebizitza-erabilera eskatzen duten lokalen jabeek egotz dakizkiekeen betebeharrak honako hauei dagozkien:

1. Beheko solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzeak haien balioa handitzea eragiten die jabeek. Alde horretatik, ordenantza honetan tasa bat ezartzen da Udalari gehikuntza horren berri emateko, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadro bakoitzeko 50 euro aplikatuta.

2. Era berean, etxebizitza-kopurua handitzeak berdegunetarako eta espazio libreterako lurzorua handitzea eskatzen duenez, Udalak lurzoru hori eskuratzeko diru-kopuru bat ordainduko da hirigintza-kargen kontzeptuan.

por el artículo 4.3 de esta Ordenanza cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmisor (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

4.5. Autorización municipal de la transmisión de propiedad de las viviendas.

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando de la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, sin el cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmisor y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

La escritura contendrá la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Asteasu o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

La persona adquirente entregará al Ayuntamiento de Asteasu, una copia de la escritura, ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.6. Condiciones del adjudicatario.

Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmisor, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por los artículos 8 y 9 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, así como lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 5 de la citada Ordenanza.

No obstante, se excepcionará del requisito de necesidad de vivienda, a las personas mayores de 60 años, que cumplan con el requisito de residencia o vinculación laboral con el municipio de Asteasu, previsto en el artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, así como lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 5 de la citada Ordenanza.

Iguales condiciones serán de aplicación a los arrendatarios de dichas viviendas.

Quedan eximidas de la anterior exigencia y podrán ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos años antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, así como su cónyuge o pareja de hecho o cualquiera de sus familiares hasta el 2.º grado directo (abuelos, padres, hijos y nietos o colateral hermanos).

Artículo 5. 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.

Beraz, aurreko bi puntuak aplikatuz, hau da kobratu beharreko tasa:

Lokalaren azalera euro/m²-ko etxebizitza.

40 m² < s, 55 m²: 50 (1. puntuaren arabera) + 15 (2. puntuaren arabera) = 65 €/ m² (erabilgarria).

55 m² < s, 75 m²: 50 (1. puntuaren arabera) + 10 (2. puntuaren arabera) = 60 €/ m² (erabilgarria).

75 m² < s; 50 (1. puntuaren arabera) + 5 (2. puntuaren arabera) 55 €/ m² (erabilgarria).

3. Udalak, etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz, lehendik zeuden urbanizazioa eta ekipamendua hobetzeko eta osatzeko kostu ekonomikoen ordaina, honako kanon hau ordainduz:

Urbanizazio- eta ekipamendu-gastuak osatzeko kanona honela kalkulatzen da: etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera erabilgarria, Asteasuko udalerrian, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak saltzeko gehieneko moduluarekin biderkatuta ateratzen den balioaren % 2,5. Kanon honen ordainketatik independentetzat jotzen dira etxebizitzak zerbitzu-sare orokorretan dituen hartuneak berritzetik edo horiek berriro gauzatzetik edo etxebizitzarako sarbideak gaitzetik erator daitezkeen gastuak. Erabilera aldatzeko baimenaren eskatzaileak oso-osorik bere gain hartu beharko dituen gastuak.

Ordenantzen indarraldiko lehen urterako ezarritako zenbateko horiek urtero eguneratuko dira Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezarritako Kontsumoko Prezioen Indizean oinarrituta.

Ez da inolako erabilera-aldaketarik baimenduko jarduketari dagozkion hirigintza-kargak ordaintzen ez diren bitartean, eta ordainketa horren Ordainketa-gutuna edo dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da kasu bakoitzean.

IV. KAPITULUA. PROZEDURA-ARAUAK

6. artikulua. *Lokala etxebizitza bihurtzeko baimena lortzeko prozedura. Lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatzea.*

6.1. Prozedura hastea.

1. Lokalaren jabeak horretarako aurkeztutako eskaeraren bidez hasiko da prozedura. Eskaera hori obra-lizentzia eskatzearekin batera egingo da.

Obra-lizentzia lortzeko aurkeztu beharreko dokumentazioa gorabehera, lokala etxebizitza bihurtzeko baimena izapidetzeko, sustatzaileak honako hauek aurkeztu beharko ditu:

a) NANaren fotokopia.

b) Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua, sustatzailearen lokalaren titulartasuna egiaztatzen duena, eta lokala eskuratzeko eskritura publikoaren fotokopia.

c) Sustatzaileak 4. artikuluko baldintzak betetzen dituztenek higiezin baxentzeko edo errentan emateko duen borondatea adieraztea, norberaren erabilera edo zuzenean izan daitezkeen etxebizitzaren erabilizale (4.6 artikulukoak) nahi denean izan ezik; kasu horretan, berriaz adieraziko da hori.

d) Fatxaden eta lokalaren barrualdearen egungo egoeraren argazkiak.

e) Memoria, honako hauekin:

– Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako hauek zehaztuko dira: azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-saretarako hartuneak, erabilera eta jarduera, eskaera egiten den unean, bai egokitu beharreko lokala, bai egokitu beharreko lokalaren mugakide horizon-

Por lo tanto, en aplicación de los dos puntos anteriores la tasa a cobrar es la siguiente:

Superficie del local euros/m² vivienda.

40 m² < s < 55 m²: 50 (según punto 1) + 15 (según punto 2) = 65 €/ m² (útil).

55 m² < s < 75 m²: 50 (según punto 1) + 10 (según punto 2) = 60 €/ m² (útil).

75 m² < s; 50 (según punto 1) + 5 (según punto 2) 55 €/ 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 el 2,5 % del valor resultante de multiplicar la superficie útil del local reconvertido a vivienda, por el módulo máximo de venta, en el Municipio de Asteasu, de las viviendas de protección oficial de régimen general. 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 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.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 6. *Procedimiento para la obtención de la autorización para la conversión del local en vivienda. Calificación provisional del local como vivienda protegida.*

6.1. Iniciación de procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local. Dicha solicitud será simultánea a la solicitud de la licencia de obras.

Sin perjuicio de la documentación a presentar para obtener la licencia de obras, para tramitar la autorización para la conversión del local en vivienda el promotor deberá de presentar:

a) Fotocopia del D.N.I.

b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad sobre el local de la persona promotora y fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.

c) Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar o arrendar el inmueble quienes cumplan los requisitos del artículo 4, salvo en el caso de que se pretenda el uso propio o de las personas que pueden ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda (del artículo 4.6) 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 ho-

tala eta bertikala duten lokalak, eraiki gabeko espazioen titular-tasun publikoa edo pribatua, lokalaren mugakideak, eta, hala badagokio, eraikinaren babes-araubidea.

– Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa. Berariaz adierazi behar da nola bete behar den ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan xedatutakoa, eta, zehazki, zer irisgarritasun-konponbide hartu behar den.

– Kokalekuaren planoak, 1:500 eskalakoak, finkaren kokapena argi eta garbi adierazita, bide publikoak eta partikularrak aipatuta.

– Lokalaren egungo egoeraren oinplanoaren, fatxaden eta sekzioen planoak, gutxienez 1/100 eskalan. Lokalaren eta haren alboko espazioen lurzoru-sestrak jasota geratuko dira solairuan.

– Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena, etab.) eta sare horietarako hartu-neak adierazten dituen egungo egoeraren planoak (ezaugarri teknikoak zehaztuta).

– Oinplanoaren, fatxaden eta sekzioen planoak, gutxienez 1/100 eskalakoak, memorian deskribatutako eta justifikatutako egokitzapen-proposamenaren ondoriozko egoera adierazten duena.

2. Teknikari edo tituludun eskudunak sinatu beharko du dokumentazioa, eta Elkargo Ofizialak oniritzia eman beharko dio, hori jasotzea beharrezkoa bada.

3. Etxebizitzaren erabilera baimentzeko udal-lizentzia eta, hala badagokio, xede horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko lizentzia emateko, Ordenantza honetako 5. artikuluan azaldutako betebeharrak betetzeko baldintza zehatzak zehaztuko dira, baita, hala badagokio, betebeharrak horien zenbateko ekonomikoa ere, betiere aplikagarriak badira.

Hirigintza-kargei dagokien zenbatekoa eraikuntza-obrak hasi aurretik ordaindu beharko da.

6.2. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa.

Etxebizitza tasatu kalifikazioa iraunkorra izango da. Kalifikazio iraunkorrak berekin dakar gehieneko salmenta-prezio bati lotzea eskualdaketa guztietan, eta udal-administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratze-ko eskubideak baliatzeko ahalmena izatea.

Udal Etxebizitza tasatuen Kalifikazioa Alkatetza Dekretuaren bidez ezarriko da, sustatzaileak hala eskatuta.

1. Behin-behineko kalifikazioa.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa dagozkion obren lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Hori halaxe egingo da, hirugarrenen eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

Onartutako erabilera-aldaketa baimenaren ziurtagiri administratiboa egingo da bere jabeak Jabetzaren Erregistroan inskribatu ahal izateko aurkeztu dezan.

2. Behin betiko kalifikazioa.

Obrak lizentziaren arabera egin ondoren lehen erabilerrako baimena emanez gero, higiezin hori etxebizitza babestu gisa kalifikatuko da behin betiko eta modu iraunkorrean (Udal Etxebizitza tasatua), eta horrek aukera emango du esleipendunarekin eskualdatze- edo errentamendu-eskritura formalizatzeko eta esleipendunak etxebizitza okupatzeko.

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.

– 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.

2. La documentación deberá venir firmada por técnico o titulado competente y visada, cuando su obtención se obligatoria, por su Colegio Oficial.

3. La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de los deberes expuestos en el artículo 5 de esta misma Ordenanza, incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

El abono del importe correspondiente a las cargas urbanísticas, deberá efectuarse antes del inicio de las obras de edificación.

6.2. Calificación provisional y definitiva.

La calificación como vivienda tasada tendrá carácter permanente. La calificación permanente implica su sujeción a un precio máximo de venta en todas sus transmisiones y la facultad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración municipal o del Gobierno Vasco.

La Calificación de Vivienda Tasada Municipal se establecerá mediante Decreto de Alcaldía de la Corporación a petición del promotor.

1. Calificación provisional.

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá que simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

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.

Se expedirá certificación administrativa de la licencia de cambio de uso otorgada para que su titular la presente en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

2. Calificación definitiva.

La concesión del permiso de primera utilización tras la ejecución de las obras conforme a la licencia, conllevará la calificación definitiva y permanente de dicho inmueble como vivienda protegida (Vivienda Tasada Municipal), lo que permitirá la formalización de la escritura de transmisión o arrendamiento con la persona adjudicataria y la ocupación por ésta de la vivienda.

6.3. Kalifikazioaren edukia.

Etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioei dagozkien ebazpenek honako alderdi hauek jasoko dituzte:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Sustapeneko etxebizitzaren azalera erabilgarria.
- c) Etxebizitzaren erabilera-araubidea: salmenta edo errentamendua.
- d) Salmenta-edo errenta-prezioa; eta
- e) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

6.4. Lehen erabilerarako lizentzia.

Obra amaitutakoan, lehen erabilerako lizentzia eskatu behar da. Aurkeztu beharreko obra berriaren adierazpenaren eskritura zirriborroan, ordenantza honen 4. artikulua agintzen duen bezala, honako hauek jasoko dira: etxebizitza berriaren kalifikazio iraunkorra, jabetza-araubideko edo jabari osoko udal-etxebizitza tasatu gisa; etxebizitzaren salmenta-prezioa, erabilera baimentzeko udal-erabakiak horretarako ezarritakoa; eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra, udalaren alde.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da eskaera egiteko unean etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareetara konektatuta egotea: ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala badagokio, gasaren hornidura.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza da, halaber, hirigintza-kargei dagokien zenbatekoa ordaindu izana egiaztatzea.

Obra amaituta egon behar du, lehen erabilerarako lortutako lizentzia eta bizitokia urtebeteko epean, obra-lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita, salbu eta obrak hasteko luza-pena eman bada.

Baldintzak betetzen ez baditu, interesdunak galdu egingo du etxebizitza erabiltzeko udal-baimenaren bidez eskuratzeko eskubidea, eta, zigor gisa, hirigintza-karga gisa ordaindutako zenbateko osoaren % 50 baino ez zaio itzuliko.

6.5. Eskualdaketa edo errentamendua formalizatzea.

Behin betiko kalifikazioa eman eta hilabeteko epean formalizatu behar dira eskualdaketa eta errentamendua. Lehenengo eskritura publikoan egin behar da.

Eskrituran, higiezina babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuko da, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio Asteasuko Udalari edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, etorkizuneko eskualdaketatik.

Kontratuaren ikus-onespena: udal-administrazioak kontratu guztiak ikus-onetsi behar ditu, eta ezin izango dute Jabetza Erregistroa sartu ikus-onespenik gabe.

Eskuratzailak edo errentariak eskrituraren kopia bat emango dio Asteasuko Udalari, Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoena, edo errentamendu-kontratuaren kopia, hurrenez hurren.

7. artikulua. Lokala etxebizitzaren erabilera baimenduari lotzea.

Ordenantza honetan araututako baimena jaso duten lokalen erabilera ezin izango da etxebizitzarena ez den beste erabilera baterako erabili, gutxienez hamar urteko epean, lehen erabilerako lizentzia lortzen den egunetik zenbatzen hasita. Hori guztia, udalerrriaren plangintza orokorraren ondoz ondoko berri-

6.3. Contenido de la calificación.

Las resoluciones que correspondan a las calificaciones provisional y definitiva de la vivienda contendrán los siguientes extremos:

- a) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Superficie útil de las viviendas de la promoción.
- c) Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.
- d) Precio de venta o renta; y
- e) Calificación permanente del régimen de protección.

6.4. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización. En el borrador de escritura de declaración de obra nueva a aportar, se hará constar, tal y como lo prescribe el artículo 4 de esta Ordenanza: La calificación permanente de la nueva vivienda como Vivienda Tasada Municipal en régimen de propiedad o pleno dominio, el precio de venta de la vivienda establecido al afecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y el derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

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.

También resulta requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización haber acreditado el abono del importe correspondiente a las cargas urbanísticas.

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.

6.5. Formalización de la transmisión o del arrendamiento.

Tanto la transmisión como el arrendamiento deberán formalizarse en el plazo de un mes desde la calificación definitiva. La primera habrá de hacerse en escritura pública.

La escritura contendrá la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Asteasu o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

Visado del contrato: Todos los contratos habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

La persona adquirente o arrendataria entregará al Ayuntamiento de Asteasu una copia de la escritura, ya inscrita en el Registro de la Propiedad, o del contrato de arrendamiento, respectivamente.

Artículo 7. Vinculación del local al uso autorizado de vivienda.

Los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por la presente Ordenanza, no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda, en un plazo mínimo de diez años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las deter-

kuspenetatik lokalei aplikatu beharreko erabilera-araubideari buruz erator daitezkeen zehaztapenei kalterik egin gabe.

8. artikulua. *Etxebizitza erabiltzeko baimena duten lokalen erregistroa.*

Ordenantza honen aplikazioaren ondorioz etxebizitza-erabilera baimendu zaien lokal guztiak Udal Etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantzaren Bigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitako Udal Erregistroan sartuko dira.

9. artikulua. *Ziurtagiriak ematea.*

Era berean, Udalak interesdunek eskatutako ziurtagiri guztiak emango ditu, etxebizitza erabiltzeko emandako baimena egiaztatzeko.

10. artikulua. *Katastroari jakinaraztea.*

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilera duen lokal batean etxebizitza erabiltzeko baimena ematen zaionean, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

11. artikulua. *Izatezko egoerak erregularizatzea.*

I. eranskinean jasota ez dauden eraikinetan kokatutako lokalen etxebizitza erabiltzeko eta egokitzeko jarduketak baimendu ahal izango dira, baldin eta ordenantza hau indarrean jarri aurretik egin badira, dagokion udal-lizentziarik gabe, betiere jabeak eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarritako araubide juridikoko eta prozedurazko baldintza tekniko guztiak betetzen badira.

Hala ere, jarduketa horiek legeztatzeari dagokionez, Ordenantza honetako 6. artikuluan aurreikusitakotik eratorritako baldintza arruntak betetzei kalterik egin gabe, Udalari ordaindu beharko zaizkio lizentziarik gabe egindako obrei dagozkien tasak eta zergak, bai eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera alde aurretik egindako arau-hausteari dagokion zehapen ekonomikoa ere.

12. artikulua. *Zortasunak eta Jabeen Erkidegoaren jabetza horizontaleko arauak.*

1. Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal-baimena emateak ez ditu eragotziko hirugarrenen eskubideak eta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunak, elementu komunetarako sarbideari dagokionez (patioak, instalazioetarako pasabideak, etab.).

2. Eraldaketaren sustatzaileari dagokio Jabeen Erkidegoaren estatutuaren edo esku-hartzeak eska dezakeen jabetza horizontalaren tituluan aldaketak egiteko eskatzea. Erabilera aldatzeko udal-lizentziak ez ditu behartzen higiezinaren gainerako jabeak, eta ez die eragiten partikularren arteko harremanei; horien arteko gatazkak, akordiorik ezean, justizia-auzitegi arruntean ebaztiko dira.

Lehenengo xedapen gehigarria.

Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantza nahi-tzeko erreferentziatzko araudia da ordenantza honetarako, eta haren zehaztapenak ordenantza honetan berariaz jasota ez dauden udal-etxebizitza tasatuen araubidearekin zerikusia duten alderdi guztietan aplikatuko dira.

Bigarren xedapen gehigarria.

Ordenantza honetan udal-plangintzako arau subsidiarioei buruz ezartzen diren erreferentziak, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berri bat onartu ondoren horiek ordeztzen dituzten arau korrelatiboei buruz egindakotzat hartuko dira.

minaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

Artículo 8. *Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.*

Todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda se incorporarán al Registro Municipal previsto por la Disposición Adicional Segunda de la Ordenanza Reguladora de Vivienda Tasada Municipal.

Artículo 9. *Emisión de certificaciones.*

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

Artículo 10. *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 11. *Regularización de situaciones de hecho.*

Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios no incluidos en el anejo I, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y procedimentales establecidas en este texto articulado.

No obstante, sobre la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados ordinarios dimanantes de lo previsto en el artículo 6 de esta Ordenanza, recaerá la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que según la Ley de Suelo y Urbanismo corresponde a la infracción previamente cometida.

Artículo 12. *Servidumbres y Normas de propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.*

1. La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas 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 adicional primera.

La Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal constituye una normativa de referencia obligada para la presente Ordenanza y sus determinaciones serán de aplicación en todos aquellos aspectos relacionados con el Régimen de las VTM no específicamente contemplados por ésta.

Disposición adicional segunda.

Las referencias que en esta Ordenanza se establecen respecto a las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, se entenderán realizadas respecto a la normativa correlativa que las sustituyan tras la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Hirugarren xedapen gehigarria.

Ordenantza hau «hirigintza-antolamenduaren osagarri den udal-ordenantza» da; beraz, ordenantza honetako arau-haustekak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera zehatuko dira.

Azken xedapena.

Lehenengoa. Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, eta indarrean jarraituko du Asteasuko Udalak berariaz indargabetu arte.

Disposición adicional tercera.

Esta Ordenanza tiene carácter de «Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística», por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Disposición final.

Primera. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, y mantendrá su vigencia hasta que sea expresamente derogada por decisión del Ayuntamiento de Asteasu.

I. ERANSKINA

Esku hartzeko eremuen eta erabilera tertziario-komertziala lehenesten duten eta beheko solairuko lokalak bizitegi-erabilerara aldatzeko baimenik ematen ez duten eremuen planoak.

ANEXO I

Plano de ámbitos de Intervención y Zonas en las que se prioriza el uso terciario-comercial y no se autoriza la transformación de los locales de planta baja a uso residencial.



Asteasuko udala

ANEXO I

ETXEBIZITZETARAKO HIRI-LURZORUAN FINKATUTAKO EREMU JAKIN BATZUETAN DAUDEN ARETOEN ERABILERA HIRUGARREN SEKTOREKOA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKO AIZERA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.



HIRUGARREN SEKTOREKOA ERABILERA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKO AIZERA ALDATZEKO AUKERATIK KANPO UTZITAKO GUNEA

Zona excluida de la posibilidad de cambio de uso de terciario a residencial



Asteasuko udala

ANEXO I

ETXEBIZITZETARAKO HIRI-LURZORUAN FINKATUTAKO EREMU JAKIN BATZUETAN DAUDEN ARETOEN ERABILERA HIRUGARREN SEKTOREKOA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKO IZAERA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.



HIRUGARREN SEKTOREKOA ERABILERA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKO IZAERA ALDATZEKO AUKERATIK KANPO UTZITAKO GUNEA

Zona excluida de la posibilidad de cambio de uso de terciario a residencial