

URNIETAKO UDALA

Akats zuzenketa

Akatsak antzeman direnez Etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxe bizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantzari buruz 2014ko apirilaren 10eko 69 zk. duen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako iragarkian, testu osoa argitaratzen da berriro:

Iragarkia

Urnietako Udalaren Ez-Ohiko Osoko Bilkurak, 2014ko otsailaren 18an egindako bileran, hasierako onarpena eman zion Urnietako Udaleko etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantzaren aldaketari.

Espediente hori jendaurrean ikusgai jarri da 30 egun balioduneko epean, eta interesdunek ez dute erreklamaziorik jarri. Beraz, erabaki hori behin betiko onartutzat jotzen da.

Iragarki honen eranskinean argitaratu da Urnietako Udaleko etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza.

Urniet, 2014ko apirilaren 7a.—Mikel Pagola Tolosa, (3595) Alkatea.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza.

I

ZIOEN AZALPENEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zioen azalpenean, honakoa adierazi da: «Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoagoa egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezzen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte-jendearen artean, zer nolako erosmen-ahalmen dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharizanez egokitzen den bakarra prezioz. Etxebizitzen politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik. Hori dela eta, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona guztiek etxebizitza duin bat eskuratzeko duten eskubidea egia bilaka dadin».

II

Urnietako Udalari ez zaio arrotz arazo hori; izan ere, Plangintzako Arau Subsidiarioak behin betiko onetsi zirenetik etxebizitzek izan duten gorakada nabarmenari etxebizitzek duten prezio handia gehitu behar zaio.

III

Beste alde batetik, udalerriko zenbait etxebizitza-eremu finkatutan ikus daiteke ondare eraiki garrantzitsua dagoela, hain justu ere eraikinen behe-solairuetan eta tarteko solairuetan, areto horiek hirugarren sektorerako aurreikusita egon arren merkatuaren une honetako egoeragatik egun jarduerarik gabe

AYUNTAMIENTO DE URNIETA

Corrección de errores

Habiéndose apreciado errores en el anuncio relativo a la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 69 de 10 de abril de 2014, se procede a publicar nuevamente el texto íntegro:

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento de Urnieta, en sesión extraordinaria celebrada el 18 de febrero de 2014, aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Habiéndose sometido dicho expediente al trámite de exposición pública por el plazo de 30 días hábiles y no habiéndose deducido por parte de los interesados reclamación alguna, se tiene por adoptado definitivamente el citado acuerdo.

Se publica como Anexo a este anuncio la Ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Urniet, a 7 de julio de 2014.—El Alcalde, Mikel Pagola Tolosa. (3595)

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.

I

EXPOSICION DE MOTIVOS

En la exposición de motivos de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se señala que: «los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna».

II

El municipio de Urnieta, no escapa de esa problemática, ya que al importante desarrollo residencial que se ha venido produciendo desde la aprobación definitiva de las Plan general de ordenación urbana de Planeamiento, hay que añadir los altos precios de la vivienda.

III

Por otra parte, se detecta, asimismo, que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y entreplantas de los edificios, previsto para uso terciario, pero que por circunstancias coyunturales de mer-

eta aprobetxamendurik gabe aurkitzen direlako. Aprobetxamendurik ez duen eraikuntza-aktibo bat dela esan dezakegu, eta gainera, kasurik gehienetan, irudi degradatua eragiten dute herriko paisaian.

Horregatik, pentsa liteke zenbait aretok, prozedura arautu eta kontrolatu baten bitartez, alda dezaketela beren egoera, etxebizitzetarako erabilera onartuz, kontuan izanik aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzea ekar dezakeela, lurzoru berria kolonizatzen hasi beharrik gabe. Jada finkatuta dagoen ondare eraiki horren barruan ezarri beharreko erabilerak errealitatearen eskakizunetara ahalik eta ongien egokitzea izango litzateke helburua. Era horretan, egungo eraikinen barruan espazio batzuk okupatzen dituzten eta erabiltzen ez diren areto horiei irteera hobia emango litzaieke.

IV

Orain bultzatuko diren jarduera hauei esker, etxebizitzek kopuruak gora egingo du, eta horrexegatik, etxebizitzek eta gune librearen sistemaren arteko proportzioa mantentzeko begira, ordenantza honetan kontuan hartu beharko da alderdi hori.

Horregatik, jarduera bakoitzaren sustatzaileari eskatuko zaio ekarpen ekonomiko bat egin diezaiola Udalari; eta Udalak, bestalde, ekarpen horiek guztiak jabari publikoko lurzoru eskuratzeko erabili beharko ditu, gune librearen sistemari atxikita gera daitezten.

V

Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza-erabilera izango duten eraikin berriek beren irigarritasuna bermatu beharko dute, 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorritik.

Aretoak ordenantza honetan araututako erabilera berrietara egokitze hori ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, artikuluko hori ez litzateke kasu hauetan aplikatuko, eta horrenbestez, Legearen 4.4 artikulua eta hiri-inguruneen, espazio publikoan, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «Urbanizazio eta eraikinetako eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obra» V. Eranskineko 2.4 artikulua izango dira aplikatu beharrekoak.

Nolanahi ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irigarritasuna edo erabilgarritasuna jarduera bakoitzean kontuan hartzea eta betetzea. Hori aplikatzeak proposatutako helburuei dagokienez desbiderapen garrantzitsuak eragingo litzuzkeen kasuetan bakar-bakarrik baimendu ahal izango litzateke salbuespen modura etxebizitzaren ingurunea egokitzeari ez ekitea, horrelakoetan aldaketa hori haren barrualdean egiten dela ulertzen delako.

VI

Nahiz eta mekanismo horrek nolabait ere arindu dezakeen udalerrian dugun etxebizitza-eskaintzaren urritasuna, Udalak, gauza guztien gainera, zaindu egin beharko du egiten diren etxebizitzek erabilera horretarako egun eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituztela (higiene, bizigarritasun, erabileren bateragarritasun, eta beste). Horrexegatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta arrazoiturik baimena eman beharko zaie ala ez, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasuna kontuan izanik.

cado carece actualmente de actividad y se encuentra desaprovechado. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

Por ello, se considera que diversos locales, mediante un procedimiento regulado y controlado, podrían variar su situación acogiendo el uso residencial, considerando que dicho cambio puede generar un aumento del número de viviendas sin necesidad de colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría más salida a estos locales inutilizados, que por su parte ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes.

IV

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

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

V

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

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta ordenanza no se produce en «nuevos edificios» dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 del Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

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

VI

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el Municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente puntualmente, y autorizadas o no motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

VII

Urnietako Udala ohartzen da orain arte etxebizitza-erabilera baimenduta ez zeukaten aretoetan etxebizitza-erabilera hori onartzeak higiezin hirigintza-aprobetxamendua handitzea dakarrela, eta horrek ordenantza honen helburuen guztiz kontrako diren espekulazio-eragiketak sor ditzakeela, bere helburu nagusia baliabide urrienak dituzten herritarrei etxebizitza bat eskuratzeko aukera ematea baita, egungo hiri-egitura berritzeaz gain. Horregatik, Urnietako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezar dadila eskatuko du, etxebizitza bihurtuko diren aretoei dagokienez Urnietako Udalaren aldeko prezio tasatu bat jarri erabilera-aldaketaren eskaizailleekin izenpetuko diren hitzarmenetan.

VIII

Azkenik esan beharra dago Ordenantza honen aplikazioa ezin daitekeela kontrolik gabe egin etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren edozein eremutan.

Horri begira, I. Eranskina gehitu zaio ordenantza honi, eta bertan zehatz-mehatz ageri da zein beheko solairu geldituko diren etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izate-tik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantzaren aplikaziotik kanpo.

1. artikulua. Xedea.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izate-tik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzea da ordenantza honen xedea.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

Ordenantza honen aplikazio-eremua, hain zuzen ere, ordenantza hau onartu zen unean etxebizitza-eremu finkatuetan aurkitzen ziren eraikinetako behe-solairuak edo beste batzuk —behegainak edo goiko parteak, planeamenduan hirugarren sektoreko erabileretarako edo beste batzuetarako xedatuak— izango dira.

Horri begira, behe-solairutzat hartzen da zuzenean bide publikotik edo gune libreetatik barrena sartzen dena, eta bere zorua, %60an baino gehiago, sarrera mailan duena, edo maila horretatik gehienez ere 1,20 m gorago edo gehienez ere 0,80 m beherago.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

a) Jatorriz soto izaera duten aretoak.

b) Erdisoto izaera duten aretoak; horrela hartuko da behe-solairuaren azpitik daudenak eta zorua bide publikoaren edo gune libreen mailatik 0,80 m beherago dutenak beren perimetroaren %60an baino gehiagoan, eta fatxadarekiko altuera 1,20 m baino handiagoa dutenak beren perimetroaren %40an baino gehiagoan. Puntu hau, edonola ere, kasu bakoitzean aztertu beharko da.

3. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

Erabilera-aldaketa onartu ahal izateko, jarraian azalduko diren bizigarritasun-baldintzak eduki behar ditu edo edukitzeko aukerak izan behar ditu aretoak:

VII

El Ayuntamiento de Urnieta es consciente de que la habilitación del uso residencial en locales en los que actualmente dicho uso no está permitido supone un aumento en el aprovechamiento urbanístico de los inmuebles afectados, lo que puede derivar en operaciones especulativas totalmente contrarias a los objetivos de esta ordenanza cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos, además de regenerar el actual tejido urbano. Por ello, el Ayuntamiento de Urnieta va a exigir la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento de Urnieta respecto de los locales que se conviertan en viviendas en los convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso.

VIII

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

A esos efectos, se adjunta a la ordenanza el Anejo I en el que de manera precisa se relacionan, las plantas bajas excluidas de la aplicación de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial.

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas u otras —entresuelos o partes altas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios u otros— de edificaciones existentes en el momento de la aprobación de la presente ordenanza, ubicadas en zonas residenciales consolidadas.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella a la que se accede directamente desde vía pública o espacios libres y cuyo suelo está situado en más de un 60% a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m., por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

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

a) Los locales que originariamente presenten una configuración de sótano.

b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada por debajo de la planta baja y su suelo se sitúa más de 0,80 m. por debajo de la vía pública o espacios libres en más del 60% de su perímetro y presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. en más del 40% de su perímetro. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

3.1. Aplikazio-eremua:

Honako bizigarritasun-baldintza hauek jatorrian etxebizitza-erabilerarik ez duten baina izaera hori lortu nahi duten aretoen egokitzapenean aplikatuko dira, eta salbuespen gisa onartu ahal izango da aipatutako alderdi horietakoren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoietan oinarrituz.

3.2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:

Gutxieneko etxebizitzatzat hartuko da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela (gutxienez konketa, komuna eta dutxarekin) dituen. Sukaldea eta egongela-jangela gela bakarrean bil daitezke, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio.

Egongelatzen ulertzen da normalean bizitzeko erabiltzen den gela edo egoteko gela, logela ez dena baina logela gisa ere erabil daitekeena.

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da 40 m koadro baino txikiagoa izango.

3.3. Etxebizitza osatzen duten gelen eremu-baldintzak eta gutxieneko eremua:

a) Egongela-jangela: 16 m²-ko eremua (3 m-ko diametro duen zirkulu bat egin ahal izango da bertan).

b) Sukaldea: 7 m²-ko eremua, 1,60 m baino zabalagoa.

c) Egongela-sukalde-jangela: 20 m²-ko eremua (3 m-ko diametro duen zirkulu bat egin ahal izango da bertan).

d) Logela bikoitza: 10 m²-ko eremua, 2,50 m baino zabalagoa.

e) Banako logela: 6 m²-ko eremua, 2 m baino zabalagoa.

f) Bainugela: 3,50 m²-ko eremua, eta kasu guztietan, konketa, komuna eta dutxarentzako tokia eduki behar du.

g) Korridoreak: 0,95 m-ko gutxieneko zabalera izango dute, baina estuguneren bat ere egon daiteke, 0,80 m-ko gutxieneko zabalera duena, baldin eta horren luzera ez bada 0,40 m baino handiagoa.

3.4. Gelen gutxieneko altuera libre:

Etxebizitzetako gelen gutxieneko altuera libre, oro har, 2,50 m-koa izango da, I. Eranskinean numerus clausus-ekin ageri diren aretoetan izan ezik. Altuera hori 2,20 m arte gutxitu ahal izango da garbigeletan, bainugeletan, korridoreetan, atondoetan, armairu-geletan, trasteleketan eta pertsonen egonaldi luzeetarako ez diren gainerako geletan.

Salbuespen modura, egongela, sukalde edo logelen parte batean ere onartu ahal izango da murrizpen hori, egiturako edo instalazio batzuetako elementuak bertatik igarotzen baldin badira. Horrelakoetan, altuera murriztua duen egongela-zatiaren eremua ezin izan daiteke eremu osoaren %10 baino handiagoa.

3.5. Etxebizitzetako gelen banaketa-baldintzak:

Etxebizitzetarako sarbidea ezin daiteke bainugela, logela, adagela, trasteleku edo antzekoetatik barrena izan.

Logela bakoitzak atondotik, korridoretik edo egongelatik bakarrik izango du sarrera, eta inola ere ez sukaldetik edo beste logela batetik.

Bainugelak atondotik edo korridoretik izango du sarrera. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago baldin badu, aski izango da horietako batek sarrera atondotik edo korridoretik izatea, eta gainerakoak logelen barruan egon daitezke, sarrera zuzenean horietatik barrena izanik.

3.1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

3.2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:

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

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

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m. cuadrados.

3.3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

a) Estancia-comedor: Sup. 16 m². (Se podrá inscribir un círculo de 3 m de diámetro).

b) Cocina: Sup. 7 m², ancho no menor de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: Sup. 20 m². (Se podrá inscribir un círculo de 3 m de diámetro).

d) Dormitorio doble: Sup. 10 m², ancho no menor de 2,50 m.

e) Dormitorio individual: Sup. 6 m², ancho no menor de 2 m.

f) Baño: Sup. 3,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

g) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,95 m, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

3.4. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será con carácter general de 2,50 m, salvo en los locales relacionados con numerus clausus en el Anexo I. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m, en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

3.5. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares.

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

3.6. Etxebizitzetako gelen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

Etxebizitza guztiek, gutxienez, bizigune gisa erabil daitezkeen bi gela izango dituzte, eta eraikinaren kanpo-fatxadetan bao irekiak izango dituzte. Gela horietatik bat gutxienez egongela gisa erabiltzekoa izango da, bere edozein modalitatetan.

Egongela, sukalde, jangela eta logela izateko gelek argiztapen naturaleko eta aireztapen irekiko baoak izango dituzte, zuzenean kanpoaldera irekiak. Bao horiek gelaren eremu erabilgarriaren 1/8 baino handiagoak izango dira. Baoaren eremu erabilgarria, aireztapenaren ondorioetarako, gelaren eremu erabilgarriaren 1/12 izango da gutxienez.

Garbigela eta bainugelek eta etxebizitzaren barrualdean eraiki litezkeen trastelekuek zuzenean kanpoaldera edo argi- edo aireztapen-patioetara irekita dauden baoak eduki beharko dituzte, eta 0,30 m²-ko gutxienezko aireztapen-eremu izango dute; horien ordeztu, hodi bidezko aireztapen-sistemak jartzea onartuko da, CTE-DB-HS3 betetzen badute.

Sukaldeak hodi bat izango du ke-kanpaiak jasotako gasak bertatik barrena kanporatzeko. Hodi horrek eraikinaren teilaturaino iritsi behar du barne-patitok, etxadi-patitok edo fatxadatik barrena, baldin eta proiektatutako irtenbideak ez badio haren estetikari kalterik egiten. Azken konponbide modura, irtenbidearen zailtasun teknikoak edo bere afekzio estetikoak hala justifikatuz gero, sukaldeko eremura bertara zuzenean botatzea onartuko da. Kasu honetan, iragazkien bidez koipea eta usainak bilduko direla bermatuko duen kanpai bat izango da bertan. Horrelako sistema bat edukitzea eta funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko.

3.7. Esekitokiak:

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean egingo dira, baina edonola ere, fatxadako eremuaren barrualdean. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak jartzea aurreikusiko da. Arropa-lehorgailua edukitzea eta funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko.

3.8. Ur beroa eta berokuntza sortzea:

Ur beroa eta berokuntza sortzeko sistemek keak edo gasak sortzen badituzte, teilaturaino kanporatzeko hodi egokiak daudenean edo jarri ahal direnean bakarrik onartuko dira. Horrela ez bada, energia elektrikoa erabili beharko da hornigai gisa. Kanporatzeko hodiak, inondik inora, ezin izango du fatxada aireztatu.

3.9. Segurtasuna fatxada-baoetan:

Kanpoaldera irekitako baoetan babes gisa hesiak jartzea onartuko da, betiere baoaren barruan jartzen baldin badira; eta ez da inola ere onartuko fatxada-eremutik irtetea. Pertsianak jarriz gero, horien kaxa barrualdean egongo da.

3.10. Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren aldameneko aretoetan egiten diren jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egiteko unean egiten ari direnetan eta bai etorkizuneko erabilera-aldaketa batek ekar ditzakeenetan, etxebizitza-erabilerara egokitzeo proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu egin beharko da etxebizitza berri hori hosgabatu egin dela.

3.6. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

Toda vivienda tendrá, al menos, dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren el CTE DB HS.

La cocina dispondrá de un conducto para la eliminación de los gases recogidos por la campana extractora. El conducto deberá llegar hasta la cubierta del edificio por patio interior, patio de manzana o por fachada si la solución proyectada no perjudica la estética de la misma. En último extremo, justificado por la dificultad técnica de la solución o por su afeción estética se admitirá la emisión directa al propio espacio de la cocina. En este caso deberá existir una campana que a base de filtros garantice la recogida de grasas y olores. La existencia y funcionamiento de este sistema se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

3.7. Tendederos:

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

3.8. Producción de agua caliente y calefacción:

Los sistema de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta. En caso contrario deberá emplearse energía eléctrica para su alimentación. El conducto de evacuación en ningún caso podrá ventilar a fachada.

3.9. Seguridad en los huecos de fachada:

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

3.10. Usos compatibles:

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

4. artikulua. Estetika- eta diseinu-baldintzak.

Hiri-inguruneen babes-neurri gisa, eraikin osoak duen egiturarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxadako tratamenduak. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada guztientzat eta horietako bakoitzarentzat, baldintza horren inguruko justifikazioa, baita proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeari begira.

Era berean, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aplikatzeak berarekin dakartzen zehaztapenak bete beharko dira.

5. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbideak eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko dira. Sarbide hori ezinezkoa bada, salbuespen modura horren aurrealdeko eremu ez-erakitik zuzenean egiten dena baimendu ahal izango da.

Sarbide hori eraikinaren kanpoaldetik egiten baldin bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. Eranskinean ezarritako arauak bete daitezela bermatu beharko da.

Baldintza hauek salbuetsi ahal izango dira horrelakoak hornitzeak bere helburuetan desbiderapen garrantzitsu bat eragiten badu, baina kasu bakoitzean Udaleko Zerbitzu Teknikoek berariaz aztertu eta justifikatu beharko dute alderdi hori.

6. artikulua. Erabilera-aldaketarako, obretarako eta lehen erabilerarako baimenak eskuratzeko prozedura. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.

6.1. Erabilera aldatzeko baimena:

Aretoaren jabeak horri begira aurkeztu beharreko eskaeraren bitartez emango zaio hasiera prozedurari, eta xehetasun hori behar bezala egiaztatu beharko da.

Pertsona bakoitzak lokal bat besterik ezin izango du aldatu.

Beheko solairuen kasuan, alde zehatzetik frogatu beharko da lokala ez dagoela I. eranskinean jasotakoan artean.

Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira, teknikari eskudun batek idatziak:

— Erabilera berriaren justifikazio-memoria eta memoria zehatza, aretoaren eremua adierazita, irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamenarekin batera.

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi adieraziko duena, bide publikoak eta partikularrak ere aipatuz. Plano honetan, orientazioa, lerroak eta sestra ofizialak eta etxadiaren patio zentralaren perimetroa —horrelakorik balego— adieraziko dira, eta egungo eraikina aipatutako lerroak eta sestra horietara egokitzen den ala ez ere adieraziko da.

— Oin-planoa eta fatxadetako, 1/100 eskalan, hori erabat ulertu ahal izateko beharrezkoak diren sekzio guztiek.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko baten bitartez, aretoak bertan etxebizitza bat kokatu ahal izateko gaitasuna duen ala ez neurtuko dute, ordenantza honen 3, 4 eta 5. artikuluetan eta Hiri Antolamenduko Plangintzako Orokorrean ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Artículo 4. Condiciones estéticas y de diseño.

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

Igualmente se atenderá a las determinaciones que resulten de aplicación del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código de la Edificación,

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

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

Artículo 6. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.

6.1. Licencia de cambio de uso:

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo debidamente.

Cada sujeto sólo podrá promover la transformación de un local.

En el caso de las plantas bajas, deberá comprobarse previamente que el local no se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I.

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

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

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

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

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 de esta ordenanza, así como los establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Areto horrek eskatutako baldintzak betetzen baditu eta horren aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, udaleko organo eskudunak erabilera aldatzeko baimenari buruzko erabakia emango du, eta erabaki horretan bertan jarduera horri dagokion hirigintza-kargaren zenbatekoa adieraziko du. Erabilera-aldaketaren hirigintza-baimena emateko organo eskuduna alkatea edo Udaltzako lehendakaria izango da.

Erabilera-aldaketa horren hasierarako baimena jabeak eta alkate-lehendakariak izenpetuko duten hitzarmen baten bitartez gauzatuko da, eta bertan zehaztuko da hirigintza-kargaren zenbatekoa eta ordaintzeko modua. Hitzarmena hilabeteko gehie-nezko epean sinatu beharko da erabilera-aldaketaren baimena ematen denetik kontatzen hasita.

Eskatzaileari egotz dakioken arrazoi bategatik hitzarmen hori ez bada adierazitako epean izenpetzen, prozedura horrek hasieraraino egingo du atzera, alegia, eskaera berri bat aurkeztu beharko da.

Aurreko hori halaxe egingo da, hirugarrengoen eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

Erabilera aldatzeko eskubidea hitzarmena izenpetzen denean eta hirigintza-karga ordaindu ondoren eskuratuko da, eta biak aldi berean egin beharrekoak izango dira. Hitzarmenerako eredia II. eranskinean jasoa dago.

6.2. Obra-baimena:

Etxebizitza berriaren egokitzapen-obretarako baimena erdiesteko, interesatuak, hitzarmena sinatzen denetik bi hilabete epean (beste hilabete batez luzatu ahal da, baldin eta arrazoiak justifikatzen duen agiri bat aurkezten bada), eskaerarekin batera, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia, Urnietako Hiri Antolamendurako Plan orokorrean ezarritakoarekin bat etorritik.

Lizentziak gauzatzeko baldintza eta epeei dagokionez, Hiri Antolamendurako Hirigintza Arauetan xedatutakoa beteko da.

Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere aretoaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalarari jakinarazi beharko dio, eta hark dagokion erabakia hartuko du, erabilera-aldaketarako baimenaren bidez eta hitzarmenaren bidez eskuratutako eskubideak ere horrekin batera eskualdatzen direla ulerturik. Jakinarazpen hori eskualdatzaileak eta eskuratzaileak izenpetuta egon beharko du.

6.3. Lehen erabilerarako baimena:

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da, Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorreko Hirigintza Arauetan eskatutako dokumentazioa aurkeztuta, eta hori emateko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berriaren eta herriko zerbitzu-sareen arteko konexioa egina egotea: Ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala egokitzuz gero, gasaren hornidura.

Lehen erabilerarako lizentzia eman eta gero, Udalean dagokion eskriturak aurkeztu beharko dira, Erregistroaren oniritziarekin batera, lokala etxebizitza izatera pasatzeko. Hori guztia, Udalak eroldaketa eta erabilera aldaketaren ziurtagiria egin ditzan, lokalaren etxebizitza izaera berriarekin.

Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabilerarako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

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

La autorización para el inicio del procedimiento para el cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el que se cuantificará la carga urbanística y su forma de pago. La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

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

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

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

6.2. Licencia de obras:

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses (prorrogable por un mes en caso de presentar justificación) desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Plan general de ordenación urbana de Urnieta.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Plan general de ordenación urbana.

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

6.3. Licencia de primera utilización:

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

Una vez concedida la licencia de primera utilización, deberán presentarse en el Ayuntamiento las correspondientes escrituras junto con el visto bueno del Registro para proceder a la efectiva transformación del local en vivienda. Todo ello a los efectos de proceder al empadronamiento y emisión por parte del Ayuntamiento del certificado de cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

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 firma del Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindu duen zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

7. artikulua. Hirigintza-karga.

7.1. Sustatutako esku-hartzeek etxebizitza kopurua handitzea dakar, eta, hori dela eta, etxebizitzaren eta guneez libreen sistemaren arteko erlazioa gordetzeko, ordenantza honek kontuan hartzen du alderdi hori.

Horrenbestez, Udalari ekarpen ekonomiko bat egiteko eskatuko zaio esku-hartze bakoitzaren sustatzaileari; Udalak, bestalde, ekarpen horiek jabari publikoa lortzeko erabiliko ditu, guneez libreen sistemari atxikitzeko.

Hirigintza-kargetarako, etxebizitzaren eta merkataritza-aretoen eragin balioaren arteko diferentziaren % ordainduko da./ 54,93 € / m² (2014.urteari dagokionez) bakoitzeko. (Zenbateko honek urtero EAEko KPIaren arabera igoera izango du).

7.2. Ordenantzak indarraldia duen lehen urte honetarako ezarritako kopuru hori urtero eguneratuko da Estatistikaren Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezartzen duen Kontsumoko Prezioen Indizea oinarritzat harturik.

Ez da inolako erabilera-aldaketarik onartuko jarduera horri dagokion hirigintza-karga ordaintzen ez den bitartean, eta horretarako, ordainketa horren egiaztagiria edo agiri baliokidea aurkeztu beharko da, kasu bakoitzean.

8. artikulua. Baimen horrek bete beharko dituen baldintzak.

Urnietako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearren, eta etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko helburuarekin, aretoen gainean espekulaziorik sor ez dadin, eta izaera partikularra duten eta indarreko araudiarekin bat etorritik ezar litezkeen beste baldintza batzuk gorabehera, baimen horiek izaera orokorreko honako baldintzen menpe geratuko dira, eta hala agerraraziko da izenpetu beharreko hitzarmenean.

Ordenantza honen aplikazioa dela eta, aretoen erabilera aldatuz lortzen diren etxebizitzek Araubide Bereziko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute. Araubide Bereziko udal etxebizitza tasatu hauek, garaje eta trasteleku atxikiak barne, gehenez babes ofizialeko etxebizitza tasatuarentako aplikatzekoa den araudi autonomikoak ezartzen duen gehieneko salmenta-prezioa izango dute. Nolanahi ere, ezin gaindituko da 1,5eko indizea, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez, lortzen diren etxebizitzetan gehieneko salmenta-prezio horiek beteko direla bermatzeko, horien gainean lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde.

Etxebizitzaren jabeek etxebizitzak besterentzea erabakitzen badute, prozedura hau jarraituko da:

— Udalari etxebizitza besterengantzeko erabakia jakinaraziko zaio.

— Udalak etxebizitza tasatuak eskatu dituztenen zerrenda eskatuko dio Etxebideri, eta horiek, erakunde horretan behar bezala inskribaturik egon beharko dute, salmentaren jakinarazpenaren aurreko urteko azaroaren 30a baino lehen. Halaber, behin egindakoan, kontuan hartuko da etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal zerrenda.

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

Artículo 7. Carga urbanística.

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

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

Se abonará en concepto de cargas urbanísticas un % de la diferencia entre el valor de repercusión de las viviendas y el de los locales comerciales./ 54,93 € por m² (año 2014, incrementándose anulamente según el IPC de la Comunidad Autónoma Vasca).

7.2. Esta cantidad establecida para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizará 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 abone la carga urbanística correspondiente a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Artículo 8. Condiciones a las que quedará sujeta la autorización.

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

Las viviendas que resulten de la transformación de locales en virtud de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de vivienda tasada municipal de Régimen Especial. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas. En todo caso, no podrán superar el índice 1,5 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

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

En caso de que los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación, el procedimiento a seguir será el siguiente:

— Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda.

— El Ayuntamiento solicitará a Etxebide la lista de demandantes de viviendas tasadas, quienes deberán estar debidamente inscritos en esta entidad con anterioridad al 30 de noviembre del año anterior a la de la comunicación de venta. Se tendrá en cuenta así mismo, una vez haya sido elaborada, la lista municipal de demandantes de viviendas tasadas.

Udal etxebizitza tasatuen esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da Urnietako udal etxebizitza tasatuei buruzko ordenantzak ezartzen dituen baldintzak betetzea. Horretarako, ordenantza horretan ezarritako esleipen-prozedurari jarraituko zaio.

9. artikulua. Etxebizitza bihurtutako aretoen erregistroa.

Udalak erregistro bat sortuko du, eta bertan, beren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzea onartu zaien areto guztiak inskribatuko dira.

10. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Halaber, gauzatutako aldaketa hori egiaztatzekeo interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak Udalak egingo ditu.

11. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilerarako xedatuta zegoen areto batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak.

12. artikulua. Egitatezko egoeren erregularizazioa.

I. eranskinean agertzen ez diren eraikinetako aretoak etxebizitza gisa erabili eta egokitzea baimendu ahalko da, baldin eta ordenantza hau indarrean sartu baino lehen egin bada aldaketa, udal baimenik gabe, betiere jabeak hala eskatu badu eta testu artikulatuan ezarritako baldintza tekniko, araubide juridikoko eta prozedurazko guztiak betetzen badira.

Nolanahi ere, aldaketa horiek legeztatzeari dagokionez, ordenantza honetako 3, 4, eta 5. artikuluetan aurreikusitako baldintza arruntak bete beharko dira, eta, horrez gainera, baimenik gabe egindako obra horiei dagozkien tasa eta zergak ordaindu beharko zaizkio Udalari, bai eta Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aurrez egindako arau-hauste horri dagokion zigor ekonomikoa ere.

Azken xedapena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta handik 15 egunetara jarriko da indarrean.

Ordenantza honen indaraldia 5 urterako izango da. Orduan, etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertuko ditu Udalak, eta aretoen erabilera-aldaketaren esperientzia hori baloratu ondoren, ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez erabakiko du.

Halaber, dagokion azterketa egin ondoren, I. Eranskinean sartu beharreko eremu berriak finkatu ahal izango ditu.

I. ERANSKINA

Etxe-lurretako eremu finkatueta erabilera aldatzeko esku-hartzei buruzko ordenantzaren aplikaziotik kanpo gelditutako beheko solairuen zerrenda.

Akan kalea 09, 11 Behe solairu Osoa.

Errekalde 01 eta 03., 06, 08 10,12 eta 14 Behe solairu Osoa.

Aldapeta kalea 01.- Fatxada eta sarrera Aldapeta kaletik daukaten beheko solairuak.

Aranzubi kalea 02.- Fatxada eta sarrera Idiazabal kaletik daukaten beheko solairuak.

Para ser adjudicatario de las viviendas tasadas municipales será imprescindible el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Urnieta. A tales efectos, se seguirá el procedimiento de adjudicación establecido en la misma.

Artículo 9. Registro de locales convertidos en viviendas.

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

Artículo 10. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 11. 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 12. 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 de la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se soliste 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 los artículos 3, 4 y 5 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 del Suelo y Urbanismo correspondiente a la infracción previamente cometida.

Disposición final.

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

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de cinco (5) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.

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

ANEJO I

Relación de plantas bajas excluidas de la aplicación de la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendientes a la modificación de uso en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial.

Akan kalea 09, 11, Planta baja Completa.

Errekalde 01 y 03., 06, 08 10,12 y 14 Planta baja Completa.

Aldapeta Kalea 01.- Plantas bajas con fachada y acceso desde Aldapeta kalea.

Aranzubi Kalea 02.- Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

Geltoki kalea 02.- Behe solairu Osoa.

05.- Fatxada eta sarrera Geltoki ondoko pasealekutik daukaten beheko solairuak.

Ettxeberri plaza 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, Fatxada eta sarrera plaza aldera duten behe solairuak.

02, 04 Osoak.

Errementari kalea 02.- Behe solairua Osoa.

Idiazabal kalea 05A eta 05B (osoa), 7A, 7B, 09, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 39, 41, 43, 04, 06, 08, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32,32 bis, 34, 38, 40, 42, 46, 48.

Fatxada eta sarrera Idiazabal kaletik daukaten beheko solairuak.

San Juan kalea 09, 11 eta 18.- Fatxada eta sarrera San Juan kaletik daukaten beheko solairuak.

Iurramendi kalea 01, 17, 17 bis, 19 – Behe solairua Osoa.

02, 24, 26, 28, 30.- Fatxada eta sarrera Idiazabal kaletik daukaten beheko solairuak.

Zelai Alde plaza 01, 02 03 eta 04 - Fatxada eta sarrera Idiazabal kaletik daukaten beheko solairuak.

Zubitxo plaza 01, 03, Fatxada eta sarrera Idiazabal kaletik daukaten beheko solairuak.

Azkorte 1 Behe solairua Osoa (Denontzat).

Urbita 2.

II. ERANSKINA

Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko hitzarmen-eredua.

Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko zk. hitzarmena.

Urnietan, ko aren (e)an.

ELKARTU DIRA

Batetik, jaun/andrea, adinduna, Urnietako bizilaguna. Urnietako Udaleko alkate-lehendakari gisa eta haren ordezkari gisa esku hartu du, horretarako ahalmena baitu,..... -n hartutako erabakiaren arabera.

Eta bestetik, jn./and., NAN zk. duena, eta bizilekua -n duena, zeinak bere izenean jardungo duen.

AURREKARIAK

Lehena:

..... jn./and., arean kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen aretoaren jabe da, eta metro koadro ditu areto horrek.

Bigarrena:

20 koarenan, lehen aurrekarian aipatutako areto horren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimena eskatu zuen.

Estación Kalea 02.- Planta baja Completa.

05.-Plantas bajas con fachada y acceso desde paseo junto a las vías.

Ettxeberri Plaza 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17.- Plantas bajas con fachada y acceso hacia la plaza.

02, 04 Planta baja completas.

Herrerros kalea 02.- Planta baja completa.

Idiazabal Kalea 05A y 05B.-Planta baja (completa), 7A, 7B, 09, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 39, 41, 43, 04, 06, 08, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32,32 bis, 34, 38, 40, 42, 46, 48.-

Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

San Juan Kalea 09 11, y 18.-Plantas bajas con fachada y acceso desde la calle San Juan.

Yurramendi Kalea 01, 17, 17 bis, 19 – Planta baja completa.

02, 24, 26, 28, 30.- Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

Zelai Alde Plaza 01, 02, 04 y 03, - Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

Zubitxo Plaza 01, 03, Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal Kalea.

Azkorte n.º 1 Planta baja Completa (Denontzat).

Urbita n.º 2.

ANEJO II

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

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

En Urnieta, a de

REUNIDOS

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

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

ANTECEDENTES

Primero:

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

Segundo:

Con fecha de de 20...., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

Hirugarrena:

Alkate-lehendakari jaunak, 20....ko aren ko erabakiaren bidez, k egindako eskaera horren aldeko iritzia eman zuen. Eta halaber, eurotan finkatu zuen aipatutako areto horren erabilera aldatzeko eragiketari dagokion hirigintza-karga.

Laugarrena:

200....ko aren (e)an, jaun/andreak idazki bat aurkeztu zuen udaletxean, eta bertan, Udalarekin hitzarmen egoki bat izenpetzeko prest zegoela adierazi zuen, lehen aurrekarian aipatutako areto horren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatu ahal izateko, arestian aipatutako 200....koaren ko erabakian adierazitako hitzetan.

Bi aldeek hitzarmen hau gauzatzeko nahiko gaitasun eta eskumen aitortu diote elkarri, eta horri begira, agiri hau izenpetu dute, ondorengo baldintzekin bat etorritz.

BALDINTZAK

Lehena:

Udalak baimena ematen du eremuan kale/etorbide/plazako zenbakian dagoen eta metro koadro dituen aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko, jarraian adieraziko diren baldintzekin bat etorritz.

Bigarrena:

Aipatutako areto hori etxebizitza bihurtzeko, eragiketa horrek sortzen duen hirigintza-karga ordaindu beharra dago. Karga horren zenbatekoa eurotan finkatu da.

Adierazitako zenbateko hori ekitaldi honetan bertan ordainduko da eta hitzarmen honek ordainagiri gisa balio izango du.

Hirugarrena:

Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimen hau eman bada ere, ez zaie eragingo hirugarrengoen eskubideei, ez eta eragiketa horrek jabetza horizontalaren tituluan eragin ditzakeen aldaketei ere.

Laugarrena:

Erabilera-aldaketa hori gauzatu dadin, interesatuak etxebizitza gisa egokitzeko beharrezkoak diren obrak egin beharko ditu, udalaren nahitaezko baimena erdietsi ondoren.

Bosgarrena:

Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko beharrezkoak diren obrak amaitu, lehen erabilerrako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da urtebeteko epean, hitzarmen hau izenpetzen den egunetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean. Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindutako zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

Tercero:

El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 20...., informó favorablemente la solicitud formulada por Así mismo, fijó en euros, el importe de la carga urbanística imputable a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto:

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

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

ESTIPULACIONES

Primera:

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

Segunda:

La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de la carga urbanística que origina tal actuación. Dicha carga se fijan en la cantidad de euros.

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

Tercera:

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

Cuarta:

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

Quinta:

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

Seigarrena:

Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako baimena eman eta etxebizitza horretara bizitzera etorriak direla egiaztatu ondoren (hitzarmen hau izenpetzen denetik hasi eta urtebeteko epea baino lehen), Udalak erabilera-aldaketa horren eta aretoak duen etxebizitza-izaera berriaren behin betiko ziurtagiria emango du.

Zazpigarrena:

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Urnietako Udalaren alde, eta beraz, lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu bidezko eskualdaketari ekiten badio, baldintza hauekin:

— Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori mugagabeki gauzatu ahal izango da.

— Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori gauzatu gero Udalak ordainduko duen prezioa honakoa izango da: Eusko Jaurlaritzak Urnietan babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehienezko prezioaren modulua bider 1,5 koefizientea.

— Jabetzaren inter vivos (bizien arteko) besterenganatze hori Udal Administrazioaren baimenaren menpe geratuko da, lehentasunez erosteko eskubidea bermatzeko.

— Udalari jabetza hori eskualdatzeko borondatea jakinarazi ondoren, Udalak 2 hilabeteko epean eskuratzeko eskubide hori gauzatu edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.

— Higiezin horretan egin ahal izan diren hobetze-lanek eta mantentze-lanek igo egingo dute besterenganatze-prezioa, betiere Udal Administrazioak horretarako onespena eman baldin badu, horien balio-handitzea eta balio-galtzea finkatuz.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide horrek eta hori gauzatzeko baldintzek bazter-ohar modura agertu beharko dute Jabetzaren Erregistroan egiten den finkaren idazpenean. Udalak ez du inola ere lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori gauzatzeko etxebizitza hori lehen mailako arbaso edo ondorengoei eskualdatzen baldin bazaie.

Eta adostasunaren frogara modura, bi aldeek agiri hau bi alen izenpetu dute, burualdean adierazitako lekuan eta datan.

Urnietan, 20....ko -aren (e)(a)n.

Alkatea, Mikel Pagola.

Sexta:

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

Séptima:

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

— El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse indefinidamente.

— El precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será: El establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas. En todo caso, no podrán superar el índice 1,5 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

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

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

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

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

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

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

Urnieta, a de de 20....

El Alcalde, Mikel Pagola.