

**BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUKO  
EREMU FINKATU JAKIN BATZUETAN  
KOKATUTAKO LOKALETAN  
HIRUGARREN SEKTOREKO  
ERABILERATIK BIZITEGIRAKO  
ERABILERARA ALDATZEKO  
JARDUKETAK ARAUTZEN DITUEN  
ORDENANTZA.**

I

ZIOEN AZALPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zioen azalpenean honako hau adierazten da: «Etxebizitzaren prezio altuek eta herrialdeko lurzoru-eskasia kronikoak inoiz baino beharrezkoagoa egiten dute etxebizitza babestuaren bolumen handi bat sustatzea, biztanleria-geruza garrantzitsuek, eta batez ere gazteek, erosteko duten ahalmenagatik beren beharretara prezioan egokitzen den etxebizitza bakarra izatea baino. Ikuspegi soziala duen etxebizitza-politika batek etxebizitza babestuaren eskaintza nabarmen handitzea baino ezin du eskatu. Egoera hori dela eta, botere publikoek neurri egokiak hartu behar dituzte pertsona orok etxebizitza duina izateko duen eskubidea gauzatu ahal izateko».

II

Urnietako udalerrriak ere badu arazo hori; izan ere, Planeamenduko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zenetik gertatu den bizitegi-garapen garrantzitsuari etxebizitzaren prezio altuak gehitu behar zaizkio.

III

Bestalde, ikusi da, halaber, udalerriko bizitegi-eremu finkatu jakin batzuetan eraikitako ondare garrantzitsua dagoela, zehazki eraikinen beheko solairuetan eta solairuarteetan dagoena, hirugarren sektoreko erabilerarako aurreikusita dagoena, baina merkatuaren unean uneko zirkunstantziengatik gaur egun jarduerarik ez duena eta aprobetxatu gabe dagoena. Beraz, aprobetxamendurik gabeko

**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 mercado carece actualmente de actividad y se encuentra desaprovechado. Se trata, por tanto, de unos activos

eraikuntza-aktiboak dira, eta, gainera, kasu gehienetan, hiri-paisaiaren irudi degradatua eragiten dute.

Horregatik, hainbat lokalek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bidez, beren egoera alda lezaketela uste da, bizitegi-erabilerari helduz, kontuan hartuta aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzea eragin dezakeela, lurzoru berria kolonizatu beharrik gabe. Asmoa izango litzateke dagoeneko finkatuta dagoen ondare eraikian ezarri beharreko erabilerak errealitateko eskakizunetarako modurik egokienean arrazionalizatzea. Horrela, irteera handiagoa emango litzateke erabiltzen ez diren lokal horiei, dauden eraikinen barruko espazioak okupatzen baitituzte.

#### IV

Orain bultzatzen diren jarduketek etxebizitza kopurua handitzea ekarriko dute, eta, horregatik, etxebizitzaren eta espazio librearen sistemaren arteko harremana zaintzeko, ordenantza honetan alderdi hori kontuan hartzen da.

Hori dela eta, jarduera bakoitzaren sustatzaileari eskatzen zaio Udalari ekarpen ekonomiko bat egiteko; Udalak, bere aldetik, ekarpen horiek guztiak jabari publikoko lurzorua lortzera bideratu beharko ditu, espazio librearen sistemara atxikitzeko.

#### V

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak zehazten duenez, bizitegi-erabilerarako oin berriko eraikinek irisgarritasuna bermatuko dute, 4.2 artikuluan adierazitako irizpideen arabera.

Ordenantza honetan araututako lokalak «eraikin berrietan» ez direnez egokitzen erabilera berrietara, artikulua hori ez litzateke aplikagarria izango kasu horietan, eta Legearen 4.4 artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena) V. eranskineko («Urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak») 2.4 artikulua aplikatu beharko lirateke.

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.

Nolanahi ere, udalaren asmoa da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrirako irisgarritasuna edo erabilgarritasuna jarduketa bakoitzean kontuan hartzea eta betetzea. Hori aplikatzeak proposatutako helburuekiko desbideratze handiak ekarriko lituzkeen kasuetan soilik baimendu ahal izango litzateke, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzea, aldaketa etxebizitzaren barruan egiten dela ulertzen baita.

Era berean, eta udalak irisgarritasuna sustatzeko duen borondatea garatze aldera, ordenantza honen barruan sartu da etxebizitza eskualdatu nahi duen jabeari lehenatasuneko eskaintza ematea lokalaren eraikineko etxebizitzaren jabeai, baldin eta mugikortasun urriko minusbalotasuna justifikatzen badute.

## VI

Mekanismo horrek udalerrian etxebizitza-eskaintzarik ez egotea nolabait arintzen lagun badezake ere, Udalak, beste ezer baino lehen, zaindu beharko du sortzen diren etxebizitzek gaur egun erabilera horretarako eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituztela (higienikoak, bizigarritasunekoak, erabileren bateragarritasunekoak, etab.). Hori dela eta, erabilera aldatzeko baimen-eskaerak kasuz kasu aztertu beharko dira, eta unean-unean txosten teknikoa egin beharko da, eta proposatutako erabilera hartzeko duten gaitasunaren arabera baimendu edo arrazoitu gabe.

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.

Asimismo, y con el fin de desarrollar la voluntad municipal de promoción de la accesibilidad, se ha incluido en esta ordenanza la imposición al propietario que desea transmitir la vivienda una oferta preferente a los propietarios de viviendas del edificio donde se sitúa el local que justifiquen una minusvalía con movilidad reducida.

## 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 jakitun da gaur egun erabilera hori baimenduta ez duten lokaletan bizitegi-erabilera gaitzeak eragindako higiezin hirigintza-aprobetxamendua handitzea dakarrela, eta horrek espekulazio-eragiketak ekar ditzakeela, ordenantza honen helburuen guztiz aurkakoak. Ordenantza horren azken helburua da egoera txarrean dauden biztanleria-sektoreei etxebizitza eskuratzeko erraztasunak ematea, eta egungo hiri-ehuna berroneratzea. Horregatik, Urnietako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eratzea eskatuko du, Urnietako Udalaren aldeko prezio tasatuarekin, hamar urtez, erabilera-aldaketaren eskatzaileekin horretarako sinatutako hitzarmenetan etxebizitza bihurtzen diren lokalei dagokienez.

## VIII

Azkenik, ordenantza hau ezin da kontrolik gabe aplikatu bizitegitarako hiri-lurzorua erdozein eremutan.

Horretarako, ordenantzari I. eranskina erantsi zaio. Eranskin horretan, zehatz-mehatz zerrendatzen dira bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetan beheko solairuen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen ordenantzaren aplikaziotik kanpo geratzen diren beheko solairuak.

### **1. artikulua. Xedea.**

Ordenantza honen xedea da bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokalen erabilera hirugarren sektorerara aldatzeko jarduketak arautzea.

### **2. artikulua. Aplikazio-eremua.**

Ordenantza honen aplikazio-eremua honako hau da: ordenantza hau onartu zenean bizitegi-zona finkatuetan zeuden eraikinen beheko solairuei edo beste batzuei – plangintzatik hirugarren sektoreko erabileretarako edo beste erabilera batzuetarako erabiltzen ziren solairuarteak edo goiko zatiak – dagokiena.

## 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, durante un período de diez años, 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.

Ondorio horietarako, beheko solairutzat hartzen da bide publikotik edo espazio libreetatik zuzenean sartzen dena eta sarbide mailan edo 1,20 m-ko mugen barruan, maila horren gainetik edo azpitik, % 60tik gorako lurzorua duena.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo geratzen dira honako hauek:

a) Hasiera batean sotoa osatzen zuten lokalak.

b) Erdisoto izaera duten lokalak, hau da, beheko solairuaren azpitik dagoena eta bere lurzorua bide publikoaren edo espazio libreen azpitik 0,80 m baino gehiago badago perimetroaren % 60an baino gehiagoan eta fatxadaren 1,20 m-tik gorako altuera badu perimetroaren % 40an baino gehiagoan. Puntu hori, hala ere, kasu bakoitzean aztertuko da.

c) Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan garaje-/aparkaleku-erabilera espezifikorako eta eraikin nagusiaren eranskintzat jotzen diren lokalak.

### **3. artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.**

Erabilera-aldaketa baimendu ahal izateko, lokalak jarraian adierazten diren bizigarritasun-baldintzak izan beharko ditu edo izateko aukera izan beharko du:

#### **3.1. Aplikazio-eremua:**

Bizigarritasun-baldintza hauek etxebizitza-erabilera originalik ez duten lokalak egokitzeko aplikatuko dira, baldin eta izaera hori lortu nahi badute. Salbuespen gisa, aipatutako alderdietako bat ez betetzea onartu ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik.

#### **3.2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:**

Gutxieneko etxebizitzatzat hartzen da sukalde, egongela-jangela, logela bikoitz bat eta bainugela bat, gutxienez konketaz, komunez eta dutzaz osatua. Sukaldeko eta egongela-jantokiko piezak egongela-sukalde-jangela izeneko pieza bakar batean bildu ahal izango dira.

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.

c) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente quedan destinados al uso específico de garaje/aparcamiento y uso considerados como anejos a la edificación principal.

### **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:

#### **3.2. 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.

Egonaldizat jotzen da normalean bertan bizi den egongelako edo gelako pieza, logelarako erabiltzen ez dena, nahiz eta hala erabil daitekeen.

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

3.3. Etxebizitzak osatzen dituzten piezen gutxieneko azalera- eta zabalera-baldintzak Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuan ezarritakoak izango dira:

- a) Atondoa:  $S > 1,6m^2$  1,5m-ko zirkulua.
- b) Zirkulazio-espazioak: Zabalera  $> 1m$  / Altuera  $> 2,2m$ .
- c) Egoteko lekua:  $3 \times 3m$   $S > 13m^2$ .
- d) Kanpoko espazioa:  $S > 4m^2 / 1,5 m$ -ko zirkulua.
- e) Sukaldea:  $2,2 \times 2,2m$  edo  $3,1 \times 1,6m / S > 7m^2$   
Aurrealde bat,  $> 1,6 m$ -ko zabalera  
Bi fronte,  $> 2,2m$
- f) Garbitokia:  $S > 2m^2$   
Aurrealde bat,  $> 1,6 m$ -ko zabalera  
Bi fronte,  $> 2,2m$
- g) Esekitokia:  $> 5m$   
Zabalera  $1,5 m / 20 cm$ -ko tartea
- h) Logelak:  $2,5 \times 2,5$   
 $S > 10m^2$   
 $S > 11,5m^2$  armairuekin  
3 dorm, beste baldintza batzuk
- i) Komun nagusia:  $S > 3,5 m^2$
- j) Bigarren mailako komuna:  $S > 2,5 m^2$
- k) Biltegitzeko espazioak: Gela bakoitzeko:  $1,5 m$   
Orokorra: dorm zk.  $\times 1,5 m$

#### 3.4. Piezen gutxieneko altuera libre:

Etxebizitzetako piezen gutxieneko altuera libre, oro har,  $2,50 m$ -koa izango da, I. eranskinean numerus clausus duten lokaletan izan ezik. Altuera hori  $2,20 m$ -ra murriztu ahal izango da komunetan, bainugeletan, korridoretan, atarrietan, armairu-geletan, trasteleketan eta pertsonen egonaldi luzerako ez diren beste pieza batzuetan.

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  $40 m^2$  cuadrados.

3.3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas serán las establecidas en el Decreto 80/2022 de regulación de condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas:

- a) Vestíbulo:  $S > 1,6m^2$  Círculo  $1,5m$ .
- b) Espacios circulación: Ancho  $> 1m$  / Altura  $> 2,2m$ .
- c) Espacio estar:  $3 \times 3m$   $S > 13m^2$ .
- d) Espacio exterior:  $S > 4m^2 /$  Círculo  $1,5m$  .
- e) Cocina:  $2,2 \times 2,2m$  ó  $3,1 \times 1,6m / S > 7m^2$   
Un frente, anchura  $> 1,6m$   
Dos frentes, anchura  $> 2,2m$
- f) Lavadero:  $S > 2m^2$   
Un frente, anchura  $> 1,6m$   
Dos frentes, anchura  $> 2,2m$
- g) Tendedero: Línea tendido  $> 5m$   
Ancho  $1,5m /$  Separación  $20cm$
- h) Habitaciones:  $2,5 \times 2,5$   
 $S > 10m^2$   
 $S > 11,5m^2$  con armarios  
3 dorm, otras condiciones
- i) Aseo principal:  $S > 3,5m^2$
- j) Aseo secundario:  $S > 2,5m^2$
- k) Espacios almacenamiento: Por habitación:  $1,5m$   
General:  $n^{\circ}$  dorm  $\times 1,5m$

#### 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.

Salbuespen gisa, gela, sukalde edo logelen zati baten altuera murriztea ere onartu ahal izango da, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk igartzeko beharrezkoa denean. Kasu horretan, altuera murriztuko gelaren azalera ezin izango da haren azalera osoaren % 10 baino handiagoa izan.

3.5. Piezak etxebizitzetan banatzeko baldintzak:

Etxebizitzan ezin izango da sartu bainugelen, logelen, jantzien, trastelekuen edo antzekoen bidez.

Logela bakoitzera atartetik, korridoretik edo gelatik baino ez da sartuko, inola ere ez sukaldetik, ez eta beste logela batetik ere.

Bainugelarako sarbidea atondotik edo korridoretik egingo da. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago badu, nahikoa izango da gutxienez horietako baterako sarbidea atondotik edo korridoretik egitea, eta gainerakoak logelei atxikita egon ahalko dira, haietatik sarbide zuzena dutela.

3.6. Etxebizitzetako piezen argiztapen-eta aireztapen-baldintzak:

Etxebizitza guztiek, gutxienez, eraikinaren kanpoko fatxadetan bao irekiak dituzten bi pieza bizigarri izango dituzte. Pieza horietako bat, gutxienez, egonaldirako izango da, edozein modalitatetan.

Gela, sukalde, jangela eta logelarako gelek argiztapen naturaleko baoak eta kanpoaldera zuzenean irekitako aireztapena izango dituzte. Baoen azalera ez da piezaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino txikiagoa izango, eta inoiz ez da izango 1 m<sup>2</sup> baino txikiagoa. Aireztapenerako baoaren azalera erabilgarria piezaren azalera erabilgarriaren 1/12 izango da gutxienez.

Bainugelek eta bainugelek, etxebizitzan barruan eraiki daitezkeen trastelekuek, zuzenean kanpoaldera edo argi- edo aireztapen-patioetara irekitako baoak izan beharko dituzte, 0,30 m<sup>2</sup>-ko aireztapen-azalerarekin gutxienez, eta horien ordezkari bidezko aireztapen-sistemak erabili ahal izango dira, EKTren HO oinarritzko dokumentua betez.

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. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplan el CTE DB HS .

Sukaldeak hodi bat izango du kekanpaiak bildutako gasak ezabatzeko. Hodiak eraikinaren estalkiraino iritsi beharko du barne-patitotik, etxadi-patitotik edo fatxadatik, proiektatutako konponbideak haren estetikari kalterik egiten ez badio. Azkenik, konponbidearen zailtasun teknikoagatik edo eragin estetikoagatik justifikatuta, sukaldeko espaziora zuzenean igortzea onartuko da. Kasu horretan, iragazkien bidez koipeen eta usainen bilketa bermatuko duen kanpai bat egongo da. Sistema horren existentzia eta funtzionamendua ezinbesteko baldintzatzat hartuko dira etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko.

### 3.7. Esekitekokiak:

Esekilekuetarako espazioak, ahal dela, etxebizitzaren kanpoaldean ebatziko dira, eta, edonola ere, fatxadaren azaleraren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa lehorgailuak instalatzea aurreikusiko da. Etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko ezinbesteko baldintzatzat hartuko da arropa lehorgailua egotea eta haren funtzionamendua.

### 3.8. Ur beroaren eta berokuntzaren ekoizpena:

Kea edo gasak sortzen dituzten ur beroa eta berokuntza ekoizteko sistemak bakarrik onartuko dira dagozkien hustuketa-hodiak estalkiraino daudenean edo jar daitezkeenean. Bestela, energia elektrikoa erabili beharko da elikatzeke. Ebakuazio-hodiak ezin izango du inola ere fatxadara aireztatu.

### 3.9. Fatxadako baoetako segurtasuna:

Kanpoaldera irekitako baoak babesteko, hesiak instalatu ahal izango dira, baldin eta hutsunearen barruan jartzen badira; ez dira inola ere onartuko fatxadako azaleratik ateratzen badira. Pertsianak instalatuz gero, kaxa barrualderantz begira egongo da.

### 3.10. Erabilera bateragarriak:

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 afección 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.

### 3.11. 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.

### 3.12. Producción de agua caliente y calefacción:

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

### 3.13. 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.

### 3.14. Usos compatibles:



Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletako jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egiteko unean jada garatzen ari direnenak, bai etorkizuneko erabilera-aldaketaren ondoriozkoak, bizitegi-erabilera egokitzeko proiektuan bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

#### **4. artikulua. – Baldintza estetikoak eta diseinukoak.**

Hiri-inguruneak babesteko, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua eraikin osoaren osaerara eta materialetara egokitzeko moduan ebatzi beharko da. Aurkezten den proiektuak grafikoki jaso beharko ditu, fatxada guztietarako, baldintza horren justifikazioa eta proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak, materialen eta konposizioaren erabilera justifikatzeko.

Era berean, Eraikuntzaren Kodea aldatzen duen otsailaren 19ko 173/2010 Errege Dekretuan aplikatu beharreko zehaztapenak beteko dira.

#### **5. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.**

Etxebizitza berrietarako sarbidea kokatuta dagoen eraikinaren barne-zirkulazioko elementu komunen bitartez egin beharko da. Sarbide hori ezinezkoa bada, salbuespen gisa, eraiki gabeko espaziotik zuzenean sartzea baimendu ahal izango da.

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

Baldintza horiek salbuetsi ahal izango dira haien hornidurak helburuetan desbideratze handia dakarrenean. Gai hori berariaz aztertu eta justifikatu beharko dute Udal Zerbitzu Teknikoek kasu bakoitzean.

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.

#### **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.

**6. artikulua. Erabilera aldatzeko, obrak egiteko eta lehen aldiz erabiltzeko lizentziak lortzeko prozedura. Eman beharreko doktoregoa. Epeak.**

**6.1. Erabilera aldatzeko lizentzia:**

Nolanahi ere, ordenantza honen eraginpeko lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko, aldez aurretik erabilera aldatzeko dagokion udal-lizentzia lortu beharko da nahitaez.

Lokalaren jabeak horretarako aurkeztu beharko duen eskabidearekin hasiko da prozedura, eta hori behar bezala egiaztatu beharko du.

Subjektu bakoitzak lokal baten eraldaketa sustatu ahal izango du soilik.

Beheko solairuen kasuan, lokala I. eranskinean jasotakoan artean ez dagoela egiaztatu beharko da aldez aurretik.

Eskaera horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira, teknikari eskudunak idatzita:

— Jabekideen erkidegoak aho batez hartutako erabakia, lokala etxebizitza bihurtzeko.

— Erabilera berriaren justifikazio-memoria xehatua, lokalaren azalera eta irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamena adierazita.

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalan egina, finkaren kokapena argi eta garbi adierazita, bide publikoak eta partikularrak aipatuta. Plano horretan adieraziko dira etxadiaren orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, eta adieraziko da dagoen eraikina lerrokadura eta sestra horietara egokitzen den ala ez.

— Oinplanoa eta fatxadak, 1/100 eskalan eginak, guztiz ulertzeko behar diren sekzioekin.

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

**6.4. Licencia de cambio de uso:**

En todo caso, la implantación del uso de vivienda en los locales afectados por esta Ordenanza, requerirá previa y preceptiva obtención de la correspondiente licencia municipal 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:

— Acuerdo unánime de la comunidad de copropietarios para la transformación del local en vivienda.

— 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.

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko baten bidez, lokala bertan etxebizitza bat hartzeko egokia den baloratuko dute, ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluetan ezarritako irizpideekin eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoekin bat etorri.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu, udal-organo eskudunak erabilera aldatzeko lizentzia ematea ebatziko du, eta erabaki horretan bertan adieraziko du jarduketari dagokion hirigintza-zamaren zenbatekoa. Erabilera aldatzeko hirigintza-lizentzia emateko organo eskuduna Udalbatzako alkate-udalburua izango da.

Erabilera aldatzeko prozedura hasteko baimena jabeak eta alkate-udalburuak sinatuko duten hitzarmen baten bidez gauzatuko da, eta bertan hirigintza-karga eta ordaintzeko modua kuantifikatuko dira. Erabilera aldatzeko lizentzia ematen denetik gehienez ere hilabeteko epean sinatu beharko da hitzarmena.

Eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik hitzarmena adierazitako epean sinatzen ez bada, prozedurak hasierara arteko atzeraeragina izango du, hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da.

Aurreko guztia egingo da hirugarrenen eskubideei eta jarduketak eska ditzakeen jabetza horizontalaren titularen aldaketari kalterik egin gabe.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatzen den unean eta hirigintza-kargak ordaindu ondoren eskuratuko da; ordainketa hori aldi berean egin beharko da. Hitzarmen-eredua II. eranskinean dago.

## 6.2. Obra-lizentzia:

Xede horretarako obrak egin behar badira, aldeztu aurretik nahitaezko udal-lizentzia lortu beharko da.

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.

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 urbanísticas que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo II.

## 6.5. Licencia de obras:

En el supuesto de que resulte necesaria la realización de obras con ese fin, la ejecución de éstas, requerirá la obtención de la previa y preceptiva licencia municipal.

Lokalaren egoerak etxebizitza gaitzeko aukera ematen bada eta obrak egitea beharrezkoa ez bada, baimen hori emateko, proiektu bat egin eta aurkeztu beharko da, besteak beste, eragindako lokalak ordenantza honetan ezarritako baldintzak, 3., 4. eta 5. artikuluetan aipatzen diren baldintza teknikoak barne, betetzen dituela justifikatuko duena.

Etxebizitza berria egokitzeko obren lizentzia lortzeko, interesdunak, eskabidearekin batera, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak sinatua eta dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsia, Urnietako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoarekin bat etorritik. Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epea izango du horretarako (epe hori hilabetez luza daiteke, justifikazioa aurkezten bada).

Lizentziak emateko baldintzei eta epeei dagokienez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arauetan xedatutakoa beteko da.

Obra-lizentziaren titularrak eskualdatu ahal izango du lokalaren jabetza eskualdatzen bada, eta Udalari jakinaraziko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da harekin batera eskualdatzen direla erabilera aldatzeko lizentziak eta Hitzarmenak eskuratutako eskubideak. Jakinarazpen hori eskualdatzaileak eta eskuratzaileak sinatu beharko dute.

### 6.3. Lehen erabilerako lizentzia:

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorretako Hirigintza Arauetan eskatutako dokumentazioarekin batera. Lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareetara (ura eraistea, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala badagokio, gas-hornidura) benetan konektatuta egotea.

En los supuestos en los que el estado del local permita la habilitación de la vivienda sin que resulte necesaria la ejecución de obras, dicha autorización se entenderá condicionada, en todo caso, a la elaboración y presentación de un proyecto que, entre otros extremos, justifique que el local afectado cumple, en su estado actual, las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter técnico a las que se hace referencia en los artículos 3, 4 y 5.

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.

### 6.6. 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.

Lehen erabilerarako lizentzia eman ondoren, dagozkion eskriturak aurkeztu beharko dira Udalean, Erregistroaren oniritziarekin batera, lokala etxebizitza bihurtzeko. Hori guztia, Udalak egindako erabilera-aldaketaren eta lokalaren etxebizitza-izaera berriaren ziurtagiria eman dezan.

Obra, hala badagokio, amaituta egon beharko da, lehen erabilerarako lizentzia lortuta eta etxebizitzan jendea bizi bada urtebeteko epean, Hitzarmena sinatzen denetik zenbatzen hasita, salbu eta obrak hasteko luzapena eman bada.

Baldintza hori betetzen ez badu, erabilera aldatzeko eskubidea galduko du interesdunak, eta, zigor gisa, hirigintza-karga gisa ordaindutako zenbatekoaren % 50 baino ez zaio itzuliko.

#### 6.4.- Etxebizitzaren kalifikazioa

Etxebizitza babes publikoko araubide bati lotu behar bazaio, proiektatutako etxebizitzari behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa eman beharko zaio, indarrean dauden xedapenen arabera.

Testuinguru horretan, dagokion behin betiko kalifikazioa lortu aurretik eta/edo aldi berean lortu beharko da:

- Lehen erabilerarako lizentzia lortzeko eskubidea.
- Etxebizitza-erabilera baimentzeko lizentzia lortzeko eskubidea, betiere xede horretarako obrak egitea beharrezkoa ez bada, eragindako lokalaren edo lokalen egungo egoerak erabilera hori ordenantza honetan ezarritako baldintzetan ezartzeko aukera ematen duela kontuan hartuta.

### 7. artikulua. – Hirigintza-karga.

7.1. Sustatzen diren jarduketek etxebizitza kopurua handitzea dakarte eta, horregatik, etxebizitzan eta espazio libreen sistemaren arteko harremana zaintzeko, ordenantza honetan alderdi hori kontuan hartzen da.

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 la emisión por parte del Ayuntamiento del certificado de cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

La obra, en su caso, 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.

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.

#### 6.4.- Calificación de la vivienda

Siempre que la misma deba vincularse a algún régimen de protección pública, la vivienda proyectada deberá ser objeto de las correspondientes calificación provisional y definitiva, de conformidad con las disposiciones vigentes.

En este contexto, la obtención, en concreto, de la correspondiente calificación definitiva deberá ser previa y/o simultánea:

- A la obtención de la correspondiente licencia de primera utilización.
- A la obtención de la correspondiente licencia de autorización del uso de vivienda, siempre que no resulte necesaria la ejecución de obras con ese fin, al considerarse que el estado actual del local o locales afectados posibilita la implantación de dicho uso en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

### 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.

Hori dela eta, jarduera bakoitzaren sustatzaileari eskatzen zaio Udalari ekarpen ekonomiko bat egiteko; Udalak, bere aldetik, ekarpen horiek guztiak jabari publikoko lurzorua lortzera bideratu beharko ditu, espazio libreen sistemara atxikitzeko.

Hirigintza-kargen kontzeptuan, etxebizitzaren errepersekuzio-balioaren eta merkataritza-lokalen balioaren arteko aldearen % bat ordainduko da./66,35 €/m<sup>2</sup> bakoitzeko (2023. urtea, Euskal Autonomia Erkidegoko KPIaren arabera deuseztatuz).

7.2. Ordenantzaren indarraldiko lehen urterako ezarritako zenbateko hori urtero eguneratuko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Estatistikako Institutu Nazionalak ezarritako Kontsumoko Prezioen Indizearen oinarriaren arabera.

Ez da erabilera aldaketarik baimenduko jarduketari dagokion hirigintza-karga ordaintzen ez den bitartean, eta ordainketa horren ordainketa-gutuna edo dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da, kasu bakoitzean.

## **8. artikulua. Baimenak bete beharreko baldintzak.**

Urnietako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko eta etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko, lokalekin espekulatzea saihestuz, eta indarrean dagoen araudiaren arabera erabakitzen diren beste baldintza partikular batzuk alde batera utzi gabe, baimenak baldintza orokor hauen mende geratuko dira, eta formalizatu beharreko hitzarmenean jasoko dira:

### **8.1.- Ohiko etxebizitza iraunkorra:**

Lokala etxebizitza bihurtzearen sustatzaileak ohiko bizileku iraunkor gisa erabili beharko du lokala, eta etxebizitza horretan erroldatu beharko da lehen okupazioko lizentzia lortu eta gehienez ere hilabeteko epean.

Betebehar hori etxebizitzaren erosleek ere bete beharko dute hurrengo eskualdatzeetan.

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./ 66,35 € por m<sup>2</sup> (año 2023, incrementándose anualmente 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:

### **8.1.- Vivienda habitual y permanente:**

La persona promotora de la conversión del local en vivienda estará obligada a utilizarla como domicilio habitual y permanente y deberá empadronarse en dicha vivienda en el plazo máximo de un mes de la obtención de la licencia de primera ocupación.

Esta obligación será extensible a las personas compradoras de la vivienda en sucesivas transmisiones.

8.2.- Etxebizitza berrien kalifikazioa eta gehieneko salmenta-prezioa:

- a) Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenen ondoriozko etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuaren erregimen propioari lotuko zaizkio Ordenantza honen 8.3 artikuluan aipatutako aldian.
- b) Aurreko araubide orokorretik kanpo geratzen dira alde aurretik eta lehentasunez babes publikoko araubideren batera bideratutako bizitegi-eraikinetan kokatutako lokaletan gaitzen diren etxebizitza berriak, betiere horiek kalifikazio beraren arabera kalifikatu eta eskualdatu badira.
- c) Etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioa, udalaren erosleasantun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko aldian, etxebizitza-gaieran eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailburuaren indarreko Aginduak erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzetarako ezarritakoa izango da.

8.3.- Lehentasunez erosteko eskubidea eratzea Udalaren alde:

Ondoriozko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioak betetzen direla bermatzeko, Udalaren aldeko erosleasantun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko dira, 10 urterako gehienez ere.

Horretarako, obrak amaitu ondoren, eta lehen okupazioko lizentzia emateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko da Udalean, honako hauek jasoko dituen:

- Etxebizitzaren prezioa finkatzea. Prezio hori udalaren erabilera-baimenak ezartzen du, eta ordenantza honetan xedatutakoak arautzen du.
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratzea Udalaren alde etxebizitzaren jabetza-eskualdatzeetan, 10 urterako.

8.2.- Calificación y precio máximo de venta de las nuevas viviendas:

- a) Las viviendas resultantes de las autorizaciones concedidas en aplicación a esta Ordenanza se vincularán al régimen propio de la vivienda tasada municipal durante el período referido en el artículo 8.3 de esta Ordenanza.
- b) Se exceptúan del anterior régimen general, las nuevas viviendas que pudieran habilitarse en locales ubicados en edificaciones residenciales previa y preferentemente destinadas a algún régimen de protección pública en el momento de entrada en vigor de esta Ordenanza; siempre que los mismos hubiesen sido calificados y transmitidos conforme a la misma calificación.
- c) El precio máximo de venta de estas viviendas durante el período de ejercicio del derecho de tanteo y retracto municipal será el establecido por la Orden vigente del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco para las viviendas de protección social de régimen general.

8.3.- Constitución del derecho de compra preferente a favor del Ayuntamiento:

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 por un plazo máximo de 10 años.

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

- La fijación del precio 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, por un plazo de 10 años.

#### 8.4.- Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak:

Etxebizitzen jabeek etxebizitza besterentzea erabakitzen badute, prozedura honi jarraituko zaio:

- Udalarari jakinaraziko zaio etxebizitza besterentzeko erabakia, aurreikusitako eskualdatzearen prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta interesdunaren helbidea ere, jakinarazpenak egiteko.
- Eskualdatzeko erabakia formalki jakinarazten denetik bi hilabeteko epean, Udalarak interesdunari jakinaraziko dio lehentasunez erosteko eskubidea erabili nahi duen ala ez. Eskubidea erabiliz gero, salerosketa gehienez ere bi hilabeteko epean formalizatu beharko da, udalarak etxebizitza Ordenantza honetan ezarritako prezioan zuzenean erosi duela jakinarazten dionetik kontatzen hasita.
- Aurreko paragrafoan aipatzen den epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, lehenik eta behin lokala kokatuta dagoen eraikineko etxebizitzaren jabeen eskainiko zaie salmenta, baldin eta mugikortasun urriko minusbalioa justifikatzen badute, eta horren berri emango zaio Udalarari. Bi hilabeteko epea igaro ondoren, eraikineren jabeek ez badute eskubide hori baliatzen mugikortasun mugatuko minusbalioa duen eraikinean, nahi bezala besterendu ahal izango da proiektatutako besterentzea.

#### 8.4.- Condiciones de transmisión de las viviendas:

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, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio del interesado a efectos de practicar comunicaciones.
- En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo. En caso de ejercicio del derecho, la compraventa deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la comunicación municipal procediendo a la adquisición directa de la vivienda por el precio estipulado por esta Ordenanza.
- Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se procederá a ofrecer la venta en primer lugar a propietarios de viviendas del edificio donde se sitúa el local que justifiquen una minusvalía con movilidad reducida, lo que se notificará al Ayuntamiento. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se ejercite este derecho por propietarios del edificio con minusvalía con movilidad reducida, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.



— Interesdunak besterentze-erabakiaren jakinarazpena egin ez badu, udalak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, besterentzearen berri izan eta urtebeteko epean. Halaber, atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango da, epe berean, jakinarazpenean eskatutako betekizunen bat bete ez denean, eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa denean edo eskualdaketaren baldintzak kostu txikiagoak direnean. Udalak etxebizitza horiek erosi ahal izango ditu, udal-ondarean sartzeko, alokatzeko, beste bizileku bat emateko, prekarioan lagatzeko edo antzeko erregimenean.

— 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 en régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

8.5.- Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena:

- Etxebizitzaren jabetza eskualdatzean, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen 8.3 artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, eskualdatzailearen zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko aurreko edo ondorengo ahaideen alde egiten denean (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak). Hala ere, kasu horretan ere, eskualdatzeko asmoa formalki jakinarazi beharko zaio Udalari.

8.5.- Excepción al derecho de compra preferente:

- En la transmisión de la propiedad de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas por el artículo 8.3 de la presente Ordenanza, cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2º grado directo o colateral del propietario-transmitiente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

8.6.- Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal-baimena:

Aurreko bi artikuluetan aurreikusitako edozein kasutan, Udalak eskualdatzea baimentzen duen agiria egingo du.

8.6.- 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 la transmisión.

8.7.- Babes publikoko etxebizitzen araubidearen aplikazioa:

8.7.- Aplicación del régimen de vivienda de protección pública:

Ordenantza honi atxiki nahi zaizkion lokalak aldeztatik osorik erabiltzen ziren eraikinetan kokatuta badaude, beste erabilera batzuetarako edo babes publikoko etxebizitzetarako solairuak edo horien zatiak izan ezik, eta Ordenantza hau indarrean sartzen den unean araubide horri lotuta badaude, eta gai horri buruz indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideak kontuan hartuta, Ordenantza honek araututako erabilera-baimenaren ondoriozko etxebizitza berriak babes publikoko araubide horri lotuko zaizkio. Horretarako, legeria horretan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, barne hartuta haien kalifikazioa eta eskualdatze-prezioa arautzen dituztenak, administrazio eskudunak lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko aukera baliatzea, esleipen-baldintzak eta abar.

#### **9. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.**

Udalak erregistro bat sortuko du, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko baimena izan duten lokal guztiak inskribatzeko.

#### **10. artikulua. Ziurtagiriak ematea.**

Era berean, Udalak interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak emango ditu izandako aldaketa egiaztatzeko.

#### **11. artikulua. Katastroari jakinaraztea.**

Jatorrian hirugarren sektorerako erabiltzen zen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

#### **12. artikulua.- Egitatezko egoerak berrikustea**

Cuanto los locales que se pretendan acoger a esta Ordenanza, estén ubicados en edificaciones previamente destinadas en su integridad, con la sola excepción de las plantas o partes de las mismas destinadas a otros usos, a vivienda de protección pública, y vinculadas a este régimen en el momento de la entrada en vigor de esta Ordenanza, y teniendo en cuenta los criterios establecidos al respecto por la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza, se vincularán a ese régimen de protección pública. A tal efecto serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación y precio de transmisión, su sumeción al ejercicio de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

#### **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**

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

Hala ere, jarduketa horiek legeztatzeari dagokionez, Ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluetan aurreikusitakotik eratortzen diren 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 aurretik egindako arau-hausteari dagokion zehapen ekonomikoa ere.

#### **Azken xedapena.**

Lehenengoa.- Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

Bigarrena.- Ordenantzaren indarraldia bost (5) urtekoa izango da. Une horretan, udalak udalerriko etxebizitzaren arazoarekin zerikusia duten inguruabarrak berrikusiko ditu, eta lokalen erabilera-aldaketen esperientzia baloratu ondoren, ordenantza hau indarrean dagoen ala ez erabakiko du.

Era berean, I. eranskinean sartu beharreko eremu berriak ezarri ahal izango ditu, aldeztu aurretik nahitaezko azterlana eginda.

Hirugarrena.- Ordenantza hau indarrean sartzen denean, indargabetuta geratzen da bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen ordenantza, hirugarren sektoretik egoitzara, 2014ko otsailaren 18an Udalbatzak onartua eta GAOren 72. zenbakian argitaratua 2014ko apirilaren 15ean.

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 solicite or 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.**

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Segunda.- 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.

Tercera.- Con la entrada en vigor de esta Ordenanza, queda derogada 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 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 18 de febrero de 2014 y publicada en el B.O.G. nº 72 de 15 de abril de 2014.

Horren ondorioz, Ordenantza honen indarraldian emandako lizentziak Ordenantza berriaren edukiaren arabera arautuko dira, eta emandako erabilera aldatzeko lizentziatik hamar urte igaro ondoren, etxebizitza horiek etxebizitza libretzat hartuko dira.

## I. ERANSKINA

Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatueta erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen ordenantzaren aplikaziotik kanpo utzitako beheko solairuen zerrenda.

**Arantzubi kalea 02.-** Idiazabal kaletik fatxada eta sarbidea duten beheko solairuak

**Etxeberri Plaza 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17.-** Fatxada eta plazarako sarbidea duten beheko solairuak

**Idiazabal kalea** Idiazabal kaleko fatxada eta sarbidea duten beheko solairuak.  
16., 18., 20., 22. eta 24. zenbakiak izan ezik, Lizardi plazatik sartzeko baimena baitute. Eta Zabaleta auzoko beheko solairuak izan ezik, horiek ere baimenduta baitaude.

**Yurramendi kalea** Idiazabal kaleko fatxada eta sarbidea dituzten beheko solairuak.

**Zelai Alde Plaza** Idiazabal kaletik fatxada eta sarbidea duten beheko solairuak.

**Zubitxo Plaza 01, 03,** Beheko solairuak, Idiazabal kaletik fatxada eta sarbidea dutenak.

**Etxeberri kalea 21, 23,** Beheko solairuak.

**Ierdi plaza 1, 2,** Beheko solairuak.

**Ermotegi kalea 1,** Beheko solairuak.

Era berean, garatzeke dauden eremu

Como consecuencia, las licencias otorgadas bajo la vigencia de esta Ordenanza, se regularán por el contenido de la nueva Ordenanza, de modo que una vez transcurridos diez años desde la licencia de cambio de uso otorgada, dichas viviendas tendrán la consideración de viviendas libres.

## ANEXO I

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

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

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

**Idiazabal Kalea** Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

A excepción de los números 16, 18, 20, 22 y 24 con acceso desde la plaza Lizardi que estarían autorizados. Y a excepción de las plantas bajas del barrio Zabaleta, que también estarían autorizadas.

**Yurramendi Kalea** Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

**Zelai Alde Plaza** Plantas bajas con fachada y acceso desde Idiazabal kalea.

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

**Etxeberri kalea 21, 23,** Plantas bajas.

**Ierdi plaza 1, 2,** Plantas bajas.

**Ermotegi kalea 1,** Plantas bajas.

berrietatik kanpo geratzen dira beheko solairuak eta solairuarteak.

## II. ERANSKINA

Hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko hitzarmen-eredua.

..... zenbakiko hitzarmena, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzekoa.

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

### BILDU DIRA

Alde batetik,.....  
..... jauna/andrea, adinez nagusia, Urnietako bizilaguna, Urnietako alkate-udalburu gisa eta haren ordezkari gisa esku hartzen duena, eta horretarako behar bezala ahaldunduta dagoena,..... egunean hartutako erabakiaren arabera.

Eta bestetik,.....  
..... jauna/andrea (NAN: .....; helbidea: .....), bere izenean jarduten duena.

### AURREKARIAK

**Lehenengoa:**.....  
..... jauna/andrea..... Arean dagoen lokal baten jabea da. Kalea/Hiribidea/Plaza ..... zenbakia ....., ..... metro karratuko azalera duena.

**Bigarrena:** 20.... (e) ko..... aren..... (e) (a) n, lehenengo aurrekarian aipatutako lokalaren erabilera aldatzeko lizentzia eskatu zuen, hirugarren sektorekoa izatetik egoitzakoa izatera igarotzeko.

Asimismo, quedan excluidas las plantas bajas y entreplantas, de los nuevos ámbitos pendientes de desarrollo

## ANEXO 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 ..... 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-udalburuak, 20.. (e) ko..... aren..... (e) ko erabakiaren bidez,..... jaunak/andreak egindako eskaeraren aldeko txostena eman zuen. Halaber, lokal horren erabilera aldatzeko eragiketari egotz dakioken hirigintza-kargaren zenbatekoa..... eurotan finkatu zuen.

**Laugarrena.** Eguna: 20.....ko ..... jaunak/andreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean, eta bertan adierazten zuen prest zegoela Udalarekin dagokion hitzarmena sinatzeko, lehen aurrekarian aipatutako lokalaren hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilera izateko, lehen aipatutako 200... (e) ko..... aren..... (e) ko erabakian adierazitako baldintzetan.

Bi alderdiek hitzarmen hau formalizatzeko gaitasuna eta eskumena aitortzen diote elkarri, eta, horretarako, dokumentu hau sinatu dute, honako klausula hauen arabera:

## HIZBAKETAK

**Lehenengoa:** Udalak baimena ematen du ..... eremuan dagoen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilera bihurtzeko prozedurari hasiera emateko. .... kalea/etorbidea/plaza, ..... zenbakia, ..... metro karratuko azalera duena, ondoren adierazten diren estipulazioen arabera.

**Bigarrena:** Aipatutako lokala etxebizitza bihurtzeko, jarduketa hori eragiten duen hirigintza-karga ordaindu beharko da. Karga hori..... eurokoa izango da.

Adierazitako zenbatekoa ekitaldi honetan bertan ordaintzen da, eta hitzarmen honek ordainketa-gutun formal gisa balio du.

**Hirugarrena:** Hirugarren sektoreko lokala egoitza bihurtzeko prozedura hasteko baimen hau hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe ematen da, baita, hala badagokio, esku-hartzeak eska ditzakeen jabetza horizontalaren tituluaren aldaketei kalterik egin gabe ere.

**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.

**Laugarrena:** Erabilera-aldaketa gauzatzeko, etxebizitza egokitzeko dagozkion obrak egin beharko ditu interesdunak, nahitaezko udal-lizentzia lortu ondoren.

**Bosgarrena:** Hirugarren sektoreko lokala egoitzatarako bihurtzeko behar diren obrak amaituta egon beharko dira, bai eta lortutako lehen erabilerrako lizentzia eta bertan bizi den etxebizitza ere, hitzarmen hau sinatzen denetik urtebeteko epean, salbu eta obrak hasteko luzapena eman bada. Ez-betetzea gertatuz gero, erabilera aldatzeko eskuratutako eskubidea galduko da, eta zigor gisa, hirigintza-kargengatik ordaindutako zenbatekoaren % 50 baino ez da itzuliko.

**Seigarrena:** Etxebizitza berria lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman ondoren, eta etxebizitza horretan benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren (hau sinatzen denetik urtebeteko epea igaro baino lehen), Udalak behin betiko ziurtagiria emango du, egindako erabilera-aldaketari eta lokalaren etxebizitza-izaera berriari buruzkoa.

**Zazpigarrena:** Urnietako Udalaren aldeko eroslehasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea eratzen da, Ordenantzaren 8.3 artikuluan zehaztutakoaren arabera; beraz, etxebizitza berriaren titularrak etxebizitza kostu bidez eskualdatzen badu, lehasunaz eskuratzeko eskubidea dagokio, honako baldintza hauekin:

— Lehasunaz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea mugarik gabe baliatu ahal izango da.

— Lehasunaz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz gero, Udalak ordainduko duen prezioa honako hau izango da: Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako aplikatu beharreko araudi autonomikoak ezarritakoa. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,5 indizea gainditu, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

— Jabetza inter vivos besterentzeko, udal-administrazioaren baimena behar da, lehasunaz eskuratzeko eskubide hori ziurtatzeko.

**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.

**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 del modo establecido en el artículo 8.3 de la Ordenanza, 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 *inter vivos* de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

— Udalari jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazi ondoren, Udalak bi (2) hilabeteko epean erabili beharko du erosteko eskubide hori edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.

— Higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanak, halakorik egin bada, besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta udal-administrazioak ondorio horietarako onartu baditu, balorazioa eta balio-galera finkatuz.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori eta hori egikaritzeko baldintzak bazterreko ohar gisa jaso beharko dira Jabetza Erregistroko finkaren idazpenean.

Udalak ez du lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubiderik izango etxebizitza lehen mailako aurreko edo ondorengo ahaideei eskualdatzen zaienean.

Eta ados daudela adierazteko, bi alderdiek dokumentu honen bi ale sinatu dituzte, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

Urnieta, 20.... (e) ko.....  
aren..... (a)

Alkatea,

— 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 ejercitará 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,