OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

2020KO UZTAILAREN 16an EGINDAKO OHIKO OSOKO BILKURAREN AKTA.

Olaberrian, 2020ko uztailaren 16an, arratsaldeko 18:00ak izanik Udaletxeko Pleno Aretoan bildu dira alkatea den Jokin Garmendia Asurabarrena, Maider Agirre Mugika (O.E.O),Irene Irastorza Asurabarrena (O.E.O), Elixabet Canales Segurola (O.E.O), Aitor Urkiola Ugartemendia (EH-BILDU) eta Pedro José Jauregui García (EH-BILDU)zinegotziak.

Nerea Castaño Irazola (O.E.O) zinegotziak bertaratze eza zuritu du.

Bertan dago eta fede ematen du Iñaki Alonso Antolin Idazkari Kontu-hartzaileak.

Osoko Bilkura legez osatzeko beharrezkoa den zinegotzi kopurua bertaratu dela egiaztatu ondoren, Udalbatzak gai-zerrendako lehen gaia aztertzeari ekin dio.

AURREKO BILKURATAKO AKTEEN ONARPENA, HALA BADAGOKIO.

- 2020ko maiatzaren 21ean ospatutako Ohiko Osoko Bilkurari dagokion Akta.
- 2020ko ekainaren 15e29an ospatutako Ezohiko Osoko Bilkurari dagokion Akta.

Bozketa egin ondoren, akta hauek aho batez onartu dira.

ALKATETZAKO GAIAK

ACTA DEL PLENO ORDINARIO CELEBRADO EL 16 DE JULIO DE 2020.

En Olaberria, a 16 de julio de 2020, siendo las 18:00 horas se han reunido en el Salón de Plenos del Ayuntamiento el alcalde, Jokin Garmendia Asurabarrena y los concejales, Maider Agirre Mugika (O.E.O), Irene Irastorza Asurabarrena (O.E.O), Elixabet Canales Segurola (O.E.O), Aitor Urkiola Ugartemendia (EH-BILDU) y Pedro José Jauregui García (EH-BILDU).

La concejal Nerea Castaño Irazola (O.E.O) ha excusado su asistencia.

Asiste y da fe del acto el Secretario-Interventor Iñaki Alonso Antolin.

Comprobado que asiste el número suficiente de concejales para la válida constitución de la Sesión Plenaria se pasa a estudiar el primer asunto del orden del día.

APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS DE LASESIONES ANTERIORES.

- Acta correspondiente al Pleno Ordinario de 21 de mayo de 2020.
- Acta correspondiente al Pleno Extraordinario de 15 de junio de 2020.

Tras efectuar la votación, estas actas resultan aprobadas por unanimidad.

TEMAS DE ALCALDÍA

Alkatetza ebazpenen berri ematea.

Alkate jaunak dio joan zen batzorde informatzaileetan aurreko Osoko Bilkuratik aurrera emandako Alkatetza-Ebazpenen inguruko azalpena eman zela, 96/2020tik 125/2020 bitartera.

Udal-kideak jakinaren gainean gelditzen dira.

Dar cuenta de los decretos de alcaldía.

El Sr. Alcalde informa de que se dio cuenta en la pasada comisión informativa de los Decretos de Alcaldía adoptados a partir del último Pleno Ordinario, es decir, del 96/2020 al 125/2020.

Los corporativos quedan al corriente.

Bake epaile titular eta ordezko berrien hautaketa.

2020ko martxoaren 27ko Osoko Bilkuran, Olaberriako bake-epaile titularra eta ordezkoa hautatzeko beste prozesu bati ekin behar zitzaiola jakinarazi zen, hautatuak izan ziren 4 urteko epea igaro zelako.

Beraz, izendapen berria egiteko beharrezko espedienteari hasiera eman zaio, dagokion iragarkia, 102 zenbakidun 2020ko ekainaren 2ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zelarik, kargu hauek betetzeko interesa zutenek Udaletxean izena eman zezaten 15 egun naturaleko epean.

Hiru eskari aurkeztu dira, honako hauek izanik:

- Saray Barreiro Heras
- Jose Ignacio Zudaire Albéniz
- Amaia Cuellar González.

Botere Judizialeko Lege Organikoaren 99tik 103ra bitarteko artikuluetan eta Bake Epaileen araudia jasotzen duen ekainaren 7ko 3/1995 Erregelamenduan ezarritakoaren

Elección de nuevo juez de paz titular y sustituto.

En el Pleno celebrado el 27 de marzo de 2.020 se dio cuenta de la necesidad de iniciar un nuevo proceso de selección de Juez de Paz titular y sustituto de Olaberria por haber transcurrido el periodo de 4 años para el que son elegidos.

Por lo tanto, se ha procedido a iniciar el correspondiente expediente para el nuevo nombramiento, insertando el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 102 de 2 de junio de 2.020, otorgando un plazo de 15 días naturales para que l@s interesad@s en ocupar dichos cargos pudieran dar su nombre en el Ayuntamiento.

Se han presentado las siguientes solicitudes:

- Saray Barreiro Heras
- Jose Ignacio Zudaire Albéniz
- Amaia Cuellar González.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 99 a 103 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Reglamento 3/1995,

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

arabera, Udal Osoko Bilkurari dagokiola udalerri honetako Bake Epaile titularra eta ordezkoa izendatzea.

Uztailaren 9ko Batzordean gaia aztertu zen, aurkeztutako pertsonen egokitasuna eta kargu hori betetzeko denbora eta prestasuna kontuan hartuta, eta honako proposamen honen aldeko irizpena eman zen:

Bake Epaile Titularraren kargurako, Amaia Cuellar González izango da kargu hori beteko duen pertsona.

Bake Epaile Ordezkoaren kargurako, Saray Barreiro Heras izatea kargu horretan dagoen pertsona.

Hori horrela, jarraian bozketa egin da, eta osoko bilkura honetara bertaratu diren 6 zinegotziek aho batez onartu dute proposamen hau.

Beraz, Udalbatzaren aho batez hartutako akordioa ondorengoa da:

<u>LEHENA</u>: Amaia Cuellar González andrea proposatzea Bake Epaile Titular moduan, datozen lau urteetarako.

<u>BIGARRENA</u>: Saray Barreiro Heras andrea proposatzea Ordezko Bake Epaile moduan, datozen lau urteetarako.

<u>HIRUGARRENA</u>: Erabaki hau interesatuei jakinaraztea.

de 7 de junio, de los Jueces de Paz, corresponde al Pleno del Ayuntamiento elegir al Juez de Paz titular y sustituto de este municipio.

En Comisión celebrada el 9 de julio se estudió el tema, teniendo en cuenta la idoneidad de las personas presentadas, así como el tiempo y la disponibilidad de cada un@ para ocupar dicho cargo y se dictaminó favorablemente la propuesta siguiente:
Para el cargo de Juez de Paz Titular que la persona que ocupe este cargo sea Amaia Cuellar González.

Para el cargo de Juez de Paz Suplente que la persona que ocupe este cargo sea Saray Barreiro Heras.

Siendo esto así, acto seguido se pasa a la votación, siendo aprobada esta propuesta por unanimidad de los 6 corporativos asistentes a esta sesión plenaria.

Por lo tanto, el acuerdo adoptado por unanimidad es el siguiente:

<u>PRIMERO</u>: Elegir como Jueza de Paz Titular a Amaia Cuellar González para los próximos cuatro años.

<u>SEGUNDO</u>: Elegir como Jueza de Paz sustituta a Saray Barreiro Heras para los próximos cuatro años.

<u>TERCERO</u>: Notificar esta decisión a l@s interesad@s.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri ematea Euskadiko Justizi Auzitegi Nagusiari.

CUARTO: Dar cuenta de esta decisión al Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

OGASUNA ETA UDAL ZERBITZU TEKNIKOAK

HACIENDA Y SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

3.000 eurotik gorako fakturen onarpena.

Hauek dira Osoko Bilkurara aurkezten diren fakturak, bere onarpenerako:

Aprobación de las facturas superiores a 3.000 euros.

Estas son las facturas que se presentan al Pleno para su aprobación:

ZKIA	IZENA	AZALPENA	KOPURUA
1	AXA SEGUROS	MULTIRIESGO ASEGURUA	3.717,52 €
2	JOSEBA ZUBILLAGA	CARI DE LA CRUZ 1-3 OBRA	14.098,76 €
3	GUREAK BERDEA	LORAZAINTZA MAIATZA	3.936,63 €
4	E. IGARTUA ESTUDIOS	IHURREKO OSTATUKO PROIE.	8.495,41 €
5	IZFE	KOSTO INFORMATIKOAK	5.889,43 €
6	CONS. ANTIO	CARI DE LA CRUZ ARGITERIA	8.848,17 €
7	AXA SEGUROS	R.C. ASEGURUA	3.556,21 €
8	E. IGARTUA ESTUDIOS	ALTUNE BIDEA ZUZENDARITZA	3.146,00 €
9	GIPUZKOAKO URAK	UR KONTSUMOA SUSTRAITZ	10.500,73 €
10	GIPUZKOAKO URAK	UR KONTSUMOA ETXEZAGA	61.093,15 €
11	CONS. ECHAIDE	UDALETXE ONDOKO ZORUA	64.116,87 €
12	GUREAK BERDEA	LORAZAINTZA EKAINA	3.936,63 €
13	LIMPIEZAS ABANDO	GARBIKETA MAIATZA	4.871,93 €
14	BSAFE S.L.	DESFIBRILADOREAK	3.993,00 €
15	LIMPIEZAS ABANDO	GARBIKETA EKAINA	5.541,72 €
16	JOSEBA ZUBILLAGA	CARI DE LA CRUZ 1-3 OBRA	41.980,08 €
17	ZERKI	IGERILEKUAREN KUDEAKETA	6.655,00 €.
18	EXCAVACIONES ORSA	KALEA ASFALTATZEA	14.090,47 €.

Azkeneko faktura (18. zenbakiduna) uztailaren 9ko Batzordearen bileraren ondoren jaso da Udal honetan, eta, beraz, ez da aldeko irizpenik eman. Horregatik, zerrenda honetan sartzea proposatzen du, urgentziazko arrazoiengatik. Sarrera hori bozkatu da, eta aho batez onartu da.

Hemezortzi fakturako zerrenda hau onartzeko proposamena bozkatu da, eta gehiengo osoz onartu da, O.E.O. udal taldeko lau zinegotzien aldeko botoekin eta EH-Bildu taldeko bi zinegotzien abstentzioarekin.

Diruzaintzaren egoera: informazioa.

Udal-kideei, 2020ko uztailaren 1ri dagokion diruzaintzaren egoera aurkeztu zitzaien joan zen batzorde informatzailean.

Udalak, kutxan, banketxe ezberdinetako kontuetan eta epe laburrera eginiko inbertsioen artean, guztira Udal eraikinen garbiketa kontratuaren esleipena. **3.211.526,95 euro** ditu.

Udalbatzako kideak jakinaren gainean gelditzen dira.

2019ko kontu orokorraren onarpena.

2019ko Kontu Orokorra azaldu zitzaien zinegotziei maiatzaren 13ko informazio-batzordean, eta haren aldeko irizpena jaso zen.

Espedientea jendaurrean jarri ondoren, eta

La última factura (número 18) ha sido recibida en este Ayuntamiento con posterioridad a la celebración de la Comisión celebrada el día 9 de julio, por lo que no ha sido dictaminada favorablemente en la misma. Por ello propone su inclusión en esta relación por motivos de urgencia. Sometida a votación esta inclusión, resulta aprobada por unanimidad.

Se procede a la votación de la propuesta de aprobación de esta relación de dieciocho facturas, resultando aprobadas por mayoría absoluta, con el voto favorable de los cuatro concejales del grupo municipal O.E.O. y la abstención de los dos concejales del grupo EH-BILDU.

Situación de tesorería: información.

Se presenta a los corporativos en la pasada comisión informativa la situación de tesorería a fecha 1 de julio de 2020.

El Ayuntamiento dispone entre la caja, las cuentas en las distintas entidades y las inversiones a corto plazo, un total de **3.211.526,95 euros.**

Los corporativos quedan al corriente.

Aprobación de la cuenta general de 2019.

Se expuso la Cuenta General 2019 a los corporativos en la comisión informativa celebrada el 13 de mayo, recibiendo el dictamen favorable de la misma.

Sometido el expediente a información pública y transcurrido el plazo

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

arauzko epea igaro eta inolako eragozpenik, erreklamaziorik edo jarraipenik aurkeztu ez denez, Udaleko Osoko Bilkurak O.E.O. udal taldeko lau zinegotzien aldeko botoekin eta EH-Bildu taldeko bi zinegotzien abstentzioarekin erabaki du aipatutako kontu orokorra behin betiko onartzea.

reglamentario sin que se haya producido reparo, reclamación u observación alguna, el Pleno del Ayuntamiento acuerda, con el voto favorable de los cuatro concejales del grupo municipal O.E.O. y la abstención de los dos concejales del grupo EH-BILDU aprobar definitivamente la referida Cuenta General.

AZPIEGITURAK ETA HIRIGINTZA

Lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantzaren hasierako onarpena.

Etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emateko beharraz jabetuta, udal honek ordenantza-proposamen bat egin du merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera arautzeko. Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluan xedatutakoaren arabera, lege eta erregelamenduen proiektuak edo aurreproiektuak egin aurretik kontsulta publiko bat bideratu behar da, etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuen eta elkarte adierazgarrienen iritzia jasotzeko. Hori guztia betetzeko, aurretiazko kontsulta hau egin da prozedura honetan.

Alkatetzaren apirilaren 14ko 89/2020 Ebazpenaren bidez, udalaren webgunean argitaratu zen merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera arautzen duen ordenantzaren zirriborroa, bai eta horren justifikazio-memoria ere.

Espedienteari kontsultak egin zaizkion aldian ez da ekarpenik jaso.

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

Aprobación inicial de la ordenanza para conversión de locales en viviendas.

Conscientes de la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda este Ayuntamiento ha elaborado una propuesta de ordenanza reguladora de la posibilidad de convertir locales comerciales en viviendas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que con carácter previo a la elaboración de los proyectos o anteproyectos de ley y reglamentos, debe sustanciarse una consulta pública para recabar la opinión de los sujetos y de las asociaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma. En cumplimiento de ello se ha realizado esta consulta previa en este procedimiento.

Por Resolución de alcaldía 89/2020 de 14 de abril se publicó en la web municipal el borrador de la ordenanza reguladora de la posibilidad de conversión de locales comerciales en viviendas junto con la memoria justificativa de la misma .

Durante el periodo que ha sido sometido el expediente a consultas no se ha

recogido ninguna aportación.

Informazio-batzordean, halaber, ordenantza honen zirriborroa aztertu da, eta udalerri honen premiekin bat dator.

En Comisión informativa se ha estudiado igualmente el borrador de esta ordenanza encontrándola conforme a las necesidades de este municipio.

Horregatik guztiagatik, Osoko Bilkura honetara aurkezten da, hasierako onespena eman diezaioten eta espedientea jendaurrean jar dadin, dagozkion iragarkiak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta udalaren webgunean jarrita.

Por todo ello se presenta a este Pleno para que sea aprobada inicialmente y proceder a la exposición pública del expediente, mediante la inserción de los pertinentes anuncios en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y web municipal.

Hasierako onespena emateko aurkeztu den Ordenantzaren testua honako hau da:

El texto de la Ordenanza que se somete a aprobación inicial es el siguiente:

OLABERRIA UDALERRIAN MERKATARITZA-LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZA

ORDENANZA PARA LA CONVERSION DE LOCALES COMERCIALES EN VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE OLABERRIA

ARRAZOIEN AZALPENA

Olaberria udalerrian zenbait lokal dago etxebizitza kolektiboko tipologia duten bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan, eta, oso lokal kopuru handia ez den arren, lokal horiek azterketa espezifikoa merezi dute, hutsik eta jarduerarik gabe baitaude.

Merkataritza-erabilerarako edo antzeko beste erabilera batzuetarako perspektibarik ez duten lokal huts horiei, ahal den heinean, irtenbide bat eman beharko litzaiekeela aintzat hartu da eta komenigarritzat jo da lokal horiek etxebizitz bihurtzeko aukera ematea —hartara, aldi berean, arrazoizko prezioa izango duten etxebizitza eskuragarrien eskaintza handituko

EXPOSICION DE MOTIVOS

El municipio de Olaberria cuenta con un número de locales ubicados en las plantas bajas de edificios residenciales en tipología de vivienda colectiva, que, si bien no es excesivamente amplio, si merece un análisis específico ya que se encuentran desocupados y sin actividad.

Entendiéndose que habría de darse una salida, en la medida de lo posible, a tales locales vacíos y sin perspectiva alguna de uso comercial o similar, se considera conveniente posibilitar su transformación en vivienda, lo cual, a su vez, incrementa la oferta de viviendas accesibles con precios más asequibles. Ello, considerándose que,

da—. Dena dela, kontuan izan behar da bizigarritasun-baldintza egokiak dituzten etxebizitzak lortu behar direla.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, gure geografian bizitegi-lurzorua ondasun urria dela jakinik, hiri trinkoaren eredua sustatzen duten mekanismoak ezartzearen alde egiten du —hiri hedatzailearen ereduaren aurrean— eta lurzoruaren okupazio arrazionalagoa ahalbidetzen du. Hala, lege horren 51.6 artikuluak udalei aukera ematen die, udal-ordenantza baten bidez eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, bizitegi-eraikinetako beheko solairuen erabilera aldatzeko, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara.

Hori dela eta, ordenantza arautzaile bat onartu behar da, lehendik dauden eraikinen beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza bihurtzeko.

Lokal horien egokitzapenari eta egokitasunari dagokionez, Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak zehazten du bizitegi-erabilerara zuzenduko diren oin berriko eraikinek irisgarritasuna bermatuko dutela, betiere hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan adierazitako irizpideen arabera.

Hala ere, Ordenantza honetan arautzen den lokalak etxebizitza bihurtzeko berregokitzapena ez da eraikin berrietan egingo, baizik eta lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan. Hori dela eta, aplikatzekoak dira

no obstante, han de obtenerse viviendas con unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la citada Ley, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

Por ello, se entiende necesaria la aprobación de una Ordenanza reguladora para la conversión en vivienda de locales situados en bajos de las edificaciones existentes.

En cuanto a la adecuación y adaptación de estos locales, 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 la accesibilidad. Ello, conforme a los criterios que se señalan en el 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.

Dado que la readecuación de los locales a vivienda regulada en esta ordenanza no se produce en nuevos edificios, sino en los ya

Lege horren 4.4. artikulua eta 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko —*Eraberritze-, zabalkuntza- eta aldaketa-obrak urbanizazio eta eraikinetan*— 2.4. eta 2.5. artikuluak.

Merkataritza-erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeak lokalaren balioa handitzea ekar dezake. Kasu horietan, eta indarrean dagoen hirigintza-legeriak xedatutakoaren arabera, Udalak sortzen den gainbalioan parte hartzea arautuko da, eta, ondorio horretarako, gainbalio hori banan-banan sinatuko da interesdun bakoitzarekin.

existentes y consolidados, resulta aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y los artículos 2.4 y 2.5 del anejo V obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones del mencionado Decreto 68/2000.

El cambio de uso, de local comercial a vivienda, puede llevar aparejado un incremento de valor del habitáculo. En estos casos, de conformidad a lo dispuesto por la legislación urbanística en vigor, al Ayuntamiento regulará la participación en la plusvalía generada que a tal efecto se suscribirá individualizada mente con cada interesado.

ORDENANTZAK

1.artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen xedea da bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruko lokal finkatuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera arautzea, betiere Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. eta 75. artikuluetan xedatutakoaren babesean eta Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 52.5. artikuluan aurreikusitakoaren garapen gisa.

2. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-esparrua.

Ordenantza honen aplikazio-esparrua dira gaur egun bizitegi-zona finkatuetan dauden eraikuntzetako beheko solairuak. Ondorio horietarako, azalera eraikiaren % 50 baino gehiago eraikinaren erreferentziazko kotan duen solairua jotzen da beheko solairutzat.

ORDENANZAS

Articulo 1. Objeto de la Ordenanza.

El objeto de esta ordenanza es establecer al amparo de lo dispuesto por los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y como desarrollo de lo previsto en el artículo 52.5 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Olaberria, la regulación de la posibilidad de implantación del uso de vivienda en locales consolidados del suelo urbano residencial.

Articulo 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de las construcciones existentes, ubicadas en zonas residenciales consolidadas. A esos efectos, la definición de planta baja aquella que en más de un 50% de su superficie edificada es coincidente con la cota de

referencia del edificio.

Transformazio-eragiketak unitate koherente bat eratzeko behar den lokal kopurua hartu beharko du, bai eraikinaren irudiari dagokionez, bai kokatuta dauden hiri-inguruneari dagokionez. Beraz, erabileren kontrolik gabeko nahasketa eta horren ondorioz sor litezkeen koexistentzia-arazoak saihestu nahi dira, eta bizitegi-erabilerarako egokiak diren hirigintza-inguruneak eratu nahi dira.

La operación de transformación deberá abarcar simultáneamente el número de locales necesario para configurar una unidad coherente, tanto en relación con la imagen del edificio, como en relación con el entorno urbano en que se sitúan. Se trata por lo tanto de evitar la mezcla incontrolada de usos y los problemas de coexistencia que de ellas podrían derivase, y de configurar entornos urbanísticos propicios para el uso residencial.

Era berean, ordenantza honen aplikazio-esparruaz kanpo geratzen dira —eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukeraz kanpo— soto-konfigurazioa duten lokalak.

A su vez, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda, los locales que presenten una configuración de sótano.

3. artikulua. Ordenantza honen mende dauden lokaletan etxebizitza-erabilera onartzeko baldintza teknikoak.

Articulo 3. Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.

Baldintza hauek aplikatzekoak izango dira etxebizitza-izaera eskuratu nahi duten lokalen egokitzapenean. Udalak, salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko, alderdi horietakoren bat ez betetzea salbuetsi ahal izango du. Edonola ere, Udal Zerbitzu Teknikoek azterketa eta balorazio tekniko eta juridiko arrazoitua egin beharko dute, bereziki norberaren edo 2. mailako edota 3. mailako ahaideren baten minusbaliotasun fisikoaren kasuan, betiere interesdunak aurreko edo ondorengo ahaiderik ez badu.

Las presentes condiciones serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de vivienda. El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá dispensar el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas, previo análisis y valoración técnica y jurídica razonada, en cada caso, de los Servicios Técnicos Municipales, especialmente en los casos de minusvalía física propia o de pariente en 2º grado o incluso en 3er grado si el interesado no tuviera ascendientes ni descendientes.

3.1. Bizigarritasun-baldintzak.

3.1. Condiciones de habitabilidad.

Indarrean dagoen Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta Eraikuntza

Para la regulación de la superficie mínima útil de la vivienda, el programa funcional

Kode Teknikoan biltzen diren zehaztapenak oso-osorik aplikatu beharko dira honako alderdi hauek arautzeko: etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria; etxebizitzaren gutxieneko programa funtzionala; etxebizitza osatzen duten piezen gutxieneko azalerak eta neurriak; etxebizitzako espazioen gutxieneko altuera librea; etxebizitzako piezen banaketa eta antolaketa funtzionala; etxebizitzako piezen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak; eta espazio publikoarekiko pribatutasun-baldintzak.

mínimo de la vivienda, las superficies y dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, la altura libre mínima de los espacios de la vivienda, las condiciones de distribución y organización funcional de las piezas de la vivienda, las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas de la vivienda, y las condiciones de privacidad respecto del espacio público, son de aplicación en su integridad las correspondientes determinaciones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Olaberria y en el Código Técnico de Edificación.

3.2. Irisgarritasun-baldintzak.

3.2. Condiciones de accesibilidad.

Etxebizitza berrietarako sarbidea, lehentasunez, egin beharko da kokatuta dagoen eraikinaren barruko zirkulazioko elementu komunen bidez.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique.

Sarbide hori fisikoki, funtzionalki edo legez ezinezkoa bada, sarbidea zuzenean antolatu ahal izango da aurrean duen kanpoko espazio eraikigabetik.

En caso de que dicho acceso no sea física, funcional ó legalmente posible, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que de frente.

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

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

3.3. Baldintza estetikoak.

3.3. Condiciones estéticas.

Hiri-inguruneak babesteko ondorioetarako, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el

ebaztean, kontuan hartu beharko da tratamendua egokitu beharko dela kokatuta dagoen eraikin osoaren osaerara eta materialetara.

Aurkezten den proiektuak grafikoki justifikatu beharko du baldintza hori fatxada guztietan betetzen dela, eta proiektuaren mende dagoen eraikuntzaren argazki eguneratuak ere erantsi beharko ditu, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeko.

3.4. Beste baldintza batzuk.

A) Esekitokiak:

Esekitokietarako espazioak, ahal dela, etxebizitzaren kanpoalderako aireztapen bidez ebatziko dira, eta, nolanahi ere, fatxadaren azaleraren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi beharko da. Arropa-lehorgailuaren existentzia eta funtzionamendua ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzia emateko.

B) Ur beroaren eta berokuntzaren produkzioa:

Aplikatzekoa den araudi teknikoaren arabera arautuko dira kea edo gasak sortzen dituzten ur beroa eta berokuntza produzitzeko sistemak, betiere ke edo gas horiek ebakuatzeari dagokionez.

C) Fatxadako baoetako segurtasuna:

Hesiak jarri ahal izango dira kanpoaldera irekitako baoak babesteko, betiere hesiak baoaren barruan jartzen badira. Ez da, inola

tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición, así como fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

3.4. Otras condiciones.

A) Tendederos:

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

B) Producción de agua caliente y calefacción:

Los sistema de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases se regularán, en lo que corresponde a la evacuación de dichos humos o gases, en base a la normativa técnica que les sea de aplicación.

C) Seguridad en los huecos de fachada:

Se permitirá la instalación de verjas como

ere, onartuko hesiak fatxadaren azaleratik irtetea. Bestalde, pertsianak instalatzen badira, pertsianen kutxa etxebizitzaren barrualdean egongo da.

D) Solairuarteak:

Gaitutako etxebizitza berrietan ezin izango da solairuarterik eraiki.

E) Erabilera bateragarriak:

Bizitegi-erabilerara egokitzeko obra-proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berria behar bezala intsonorizatzeko beharrezkoak diren neurriak hartzen direla, betiere etxebizitza berriaren ondoko lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera.

F) Eraikuntza eta diseinua:

Lokala etxebizitza-erabilerarako egokitzeko proiektuan justifikatu beharko da aplikatzekoak zaizkion honako xedapen hauek betetzen direla: Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua; hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua; eta oro har aplikatzekoa den Etxebizitzen Eraikuntzari eta Diseinuari buruzko Araudia.

Halaber, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta

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, estas serán con la caja hacia el interior.

D) Entreplantas:

No se podrán construir entreplantas en las nuevas viviendas habilitadas.

E) Usos compatibles:

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales contiguos a la nueva vivienda, en el proyecto de obras de acondicionamiento al uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para la adecuada insonorización de la nueva vivienda.

F) Construcción y diseño:

El Proyecto de acondicionamiento residencial del local deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como de la Normativa vigente sobre Construcción y Diseño de Viviendas de general aplicación.

argiztatzeko fatxadako baoen konposizio-soluzioak proposatu ahal izango dira, baldin eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzen hobekuntzak justifikatzen baditu, etxebizitzaren erabiltzaileei beharrezko pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak ematen bazaizkie, eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoekin harmonizatzen badira.

Podrán proponerse, así mismo, soluciones de composición de los huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

G) Lagapen-betebeharrak:

G) Obligaciones de cesión

Erabilera-aldaketaren ondorioz, partzelari edo lokalari esleitutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren ehuneko hamabost laga beharko zaio Udalari, eta, horrez gain, finkatu gabeko hiri-lurzoruari eraikigarritasuna handitzeagatik dagozkion lege-eskakizunak bete beharko dira, betiere tokiko sistema-sarearen zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako egin beharreko lursail-erreserba moduan.

El cambio de uso comportará la cesión del quince por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela o local, así como el cumplimiento de las exigencias legales que corresponden al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, en materia de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

H) Prozedura:

H) Procedimiento

Prozedurari hasiera ematean, hirigintza-kontsulta bat aurkeztuko da. Kontsulta horretan, hirigintzaren eta irisgarritasunaren arloko ezaugarriei buruzko datuak emango dira, baita Udalak aldaketaren bideragarritasunari buruzko iritzia eman ahal izateko beharrezkoak diren gainerako datuak ere, aurreko ataletan adierazitako irizpideetatik abiatuta. Edonola ere, Udalak eskaera ezetsi ahal izango du, baldin eta iruditzen bazaio lokalen kalifikazioari eusteak lokala etxebizitza bihurtzeak baino hirigintza-interes handiagoa duela.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una consulta urbanística en la que se aportarán los datos relativos a las características de índole urbanística y de accesibilidad, así como el resto de los necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la viabilidad del cambio desde los criterios enunciados en los apartados anteriores. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud si considera de mayor interés urbanístico el mantenimiento de la calificación que ostenten los locales que su transformación en vivienda.

Aldaketaren bideragarritasuna ezarri ondoren, lizentzia eskatuko da Olaberrian indarrean dauden eraikuntza-ordenantzetan ezarritako prozeduraren eta eduki teknikoen arabera.

4. artikulua. Erregimen juridikoa eta etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak.
Olaberriko Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko, etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragina izateko eta espekulazio-jardunak saihesteko, honako baldintza orokor hauek bete beharko dituzte Ordenantza honen bidez arautzen diren baimenek, hau da, lokalen erabilera aldatzeko baimenek (baldintza horiek erabilera baimentzeko udal-akordioan jasoko dira):

4.1. Etxebizitza berrien kalifikazioa eta salmentarako eta errentamendurako prezio maximoa.

Ordenantza hau aplikatzearen emaitzazko etxebizitzak erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko dira, jabetza-erregimenean edo jabari osoan, eta kalifikazio hori iraunkorra izango da. Etxebizitza horien salmentarako eta alokairurako prezio maximoa Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzaren 5. eta 6. artikuluetan ezarritakoa izango da.

4.2. Udalaren aldeko erosketa-eskubide lehenetsia eratzea.

Emaitzazko etxebizitzen salmenta-prezio maximoa betetzen dela eraginkortasunez bermatzeko ondorioetarako, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, betiere Olaberriko

Una vez establecida la viabilidad del cambio se solicitará licencia con arreglo al procedimiento y contenidos técnicos establecidos en las Ordenanzas de edificación vigentes de Olaberria.

Articulo 4. Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.
Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Olaberria, de incidir directamente en el mercado de la vivienda y de evitar actuaciones especulativas, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales reguladas por la presente Ordenanza, quedaran sujetas a las siguientes condiciones de carácter general, que se harán constar en el correspondiente acuerdo municipal de autorización de uso.

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

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio. El precio máximo de venta y de alquiler de estas viviendas será el que queda establecido por los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria.

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

A fin de garantizar eficazmente que se observa el aludido precio máximo de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, según lo

Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzaren 11. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Horretarako, obrak amaitu ondoren, eta lehen okupazioko lizentzia emateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriko eskritura aurkeztu beharko zaio Udalari, eta eskritura horretan alderdi hauek jasoko dira:
— Jabetzako edo jabari osoko erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko da etxebizitza, eta kalifikazio hori iraunkorra izango da.

— Etxebizitzaren salmenta-prezioa finkatuko da; zehazki erabilerako udal-baimenak ezarritakoa izango da eta ordenantza honetan xedatutakoaren arabera arautuko da.

— Etxebizitzaren jabetza eskualdatzen denean, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratuko da Udalaren alde, Udal Etxebizitza Tasatu gisa kalifikatu behar den heinean.

4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak.

Erabilera aldatzea sustatzen duenak berak erabiliko dituen etxebizitzen kasuan izan ezik —hori udalari azaldu beharko zaio—, etxebizitzen jabeek etxebizitzak besterentzea erabakitzen dutenean (bai lehen salmentan, bai ondoz ondoko eskualdaketetan), honela jokatuko da:

— Etxebizitza besterentzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari. Jakinarazpen horretan, aurreikusitako eskualdaketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak

previsto en el artículo 11de la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de la licencia de primera ocupación, deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:
— La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General en régimen de propiedad o pleno dominio.

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

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

4.3.. Condiciones de transmisión de las viviendas.

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

— Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de

adieraziko dira, baita interesdunaren helbidea —jakinarazpen-ondorioetarako— eta etxebizitzaren balizko erosleak esleipendunei eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituela dudarik gabe egiaztatzen duten datuak ere —zehazki, Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzaren 9. artikuluak esleipendunei eskatzen dizkien baldintzak betetzen dituela—.

— Udalak lehentasunez erosteko eskubidea erabili nahi duen ala ez jakinaraziko dio interesdunari; bi hilabeteko epea izango du horretarako, eskualdatze-erabakia formaltasunez jakinarazten denetik hasita. Eskubidea baliatuz gero, gehienez ere bi hilabeteko epean formalizatu beharko da salerosketa, Udalaren jakinarazpenetik kontatzen hasita, eta ordenantza honetan ezarritako prezioan eskuratu beharko da zuzenean etxebizitza.

— Era berean, bi hilabeteko epe horren barruan, eta bidezkoa bada, Udalak, aurkeztu diren datuak egiaztatuko ditu eta proposatutako etxebizitzaren eroslearen/esleipendunaren balidazioari buruzko iritzia emango du. Horretarako, datu osagarriak eskatu ahal izango ditu. Hala gertatuz gero, epea eten egingo da jabeak/eskualdatzaileak datu horiek ematen dituen egunera arte.

— Aurreko bi paragrafoetan aipatzen den epea igaro, eta, lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeari buruzko berariazko ebazpenaren jakinarazpenik ez badago, edo, hala badagokio, etxebizitzaren eroslearen/esleipendunaren balidazioari buruzko berariazko ebazpenaren jakinarazpenik ez badago, askatasun osoz egin ahal izango da proiektatutako besterentzea.

— Interesdunak besterentze-erabakiaren jakinarazpena egin ez badu, Udalak atzera

la transmisión prevista, así como el domicilio del interesado a efecto de practicar comunicaciones, y los datos que acrediten fehacientemente el cumplimiento por parte del posible comprador de la vivienda de las condiciones exigidas a los adjudicatarios por el artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria.

— 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.

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

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

— Cuando el interesado no hubiera cursado

eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, besterentzearen berri izan duenetik urte bateko epean. Era berean, atzera eskuratzeko eskubidea epe berean baliatu ahal izango da, baldin eta jakinarazpenean eskatutako baldintzaren bat bete ez bada, edo eskualdatzearen benetako prezioa txikiagoa izan bada, edo haren baldintzak kostu txikiagokoak izan badira. Udalak etxebizitza horiek erosiz gero, etxebizitzak udal-ondarearen parte izango dira, eta alokairu-erregimenera, ostatu ematera, prekarioan lagatzera, besterentzeetara edo antzeko erregimenetara zuzenduko dira.

4.4. Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena.

Etxebizitzaren jabetza eskualdatzean, ez da beharrezkoa izango Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzaren 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, baldin eta eskualdaketa egiten bada jabearen eskualdatzailearen aurreko edo ondorengo ahaideen alde, betiere zuzeneko edo alboko 2. mailako ahaideetaraino (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak). Dena dela, kasu horretan ere modu formalean jakinarazi beharko zaio Udalari eskualdatzeko asmoa.

4.5. Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal-baimena.

Aurreko bi artikuluetan aintzat hartzen diren kasuetako edozeinetan, Udalak eskualdaketa baimentzeko agiria jaulkiko du. Agiri horretan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioari eutsiko zaio eta kalifikazio hori atzeraezina izango da. Kalifikazio hori gabe ezin izango da

la notificación de decisión de enajenación, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un ano a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar al régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, enajenación o similar.

4.4. Excepción al derecho de compra preferente.

En la trasmisión de la propiedad de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas por artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria, cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

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

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando de la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, sin

eskualdatzailearen eta esleipendunaren arteko eskritura publikoa egin, ezta senidearen artekoa ere, eta, ondorioz, ezin izango da Jabetza Erregistroan inskribatu.

el cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

Eskrituran, higiezina babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuko da, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio Olaberriko Udalari edo, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, etorkizuneko eskualdatzeetan.

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

Jabetza Erregistroan jada inskribatuta egongo den eskrituraren kopia bat emango dio eskuratzaileak Olaberriko Udalari.

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

4.6. Esleipendunaren baldintzak.

4.6. Condiciones del adjudicatario.

Ordenantza honek arautzen dituen etxebizitzen esleipendun izateko, ezinbestekoa izango da, jabeak/eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean, Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzaren 9. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmitente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria.

Baldintza berdinak aplikatuko zaizkie etxebizitza horien errentariei.

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

Aurreko eskakizun horretatik salbuetsita geratuko dira, eta zuzenean etxebizitzaren erabiltzaile izan daitezke, Ordenantza hau indarrean sartu baino gutxienez bi urte lehenagotik lokalaren jabe direnak, baita haien ezkontideak edo ahaideak ere, zuzeneko 2. mailara arte (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak edo alboko anai-arrebak).

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

hermanos).

4.7. Babes Ofizialeko Etxebizitzako erregimenaren aplikazioa.

Ordenantza honetara bildu nahi duten lokalak eta/edo solairuak aldez aurretik osorik Babes Ofizialeko Etxebizitzetara zuzendutako eraikinetan daudenean (salbuetsita eraikin horietan beste erabilera batzuetara zuzentzen diren eta Ordenantza indarrean jartzen den unean erregimen horri lotuta dauden solairuetan edo horien zatietan daudenean), Ordenantza honek arautUtako erabilera-baimenaren emaitzazko etxebizitza berriak babes-erregimen horri lotuko zaizkio, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian horri dagokionez ezarritako irizpideak kontuan izanik. Ondorio horretarako, aplikatzekoak izango dira legeria horretan jasotako zehaztapenak, hala nola kalifikazioa eta eskualdatze-prezioa arautzen duten zehaztapenak, ADMINISTRAZIO eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeari lotzen zaizkion zehaztapenak, esleipen-baldintzak eta abar.

4.7. Aplicación del régimen de Vivienda de Protección Oficial.

Cuando los locales y/o plantas, 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 viviendas de Protección Oficial y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza, y teniendo en cuenta los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza, se vincularan a ese Régimen de Protección Oficial. A tal efecto, serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su calificación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la ADMINISTRACION competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

5. artikulua. Etxebizitza-erabilerako baimenaren ondoriozko hirigintza-kargak.

Lokal batean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, gehitu egiten da eraikina eta, jakina, lokala kokatuta dagoen partzelari dagokion eraikigarritasun haztatua. Hartara, hauek dira haien lokalean etxebizitza-erabilera ezartzea eskatzen duten jabeei eslei dakizkieeken betebeharrak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa kontuan hartuta:

Articulo 5. Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de uso de vivienda.

Dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en el local se produce un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio y el propio local, y teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales que soliciten la implantación de uso de vivienda, se refieren a:

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

1. Beheko solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzearen ondorioz, jabeek gehitu egiten dute haien balioa. Hori dela eta, Ordenantza honetan tasa bat ezartzen da Udalak gehikuntza horren ordaina jasotzeko. Etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko 50 euroko zenbatekoa aplikatzearen emaitzazkoa izango da tasaren zenbatekoa.

2. Era berean, etxebizitza kopurua handitzeak berdeguneetarako eta espazio libreetarako lurzorua gehitzea eskatzen duenez gero, Udalak lurzoru hori eskuratzeko zenbateko bat ordaindu beharko da, hirigintza-karga gisa. Hartara, kobratu beharreko tasa honela geratuko da, lokalaren azaleraren arabera:

35 m² < A ‹ 55 m²: 50 (1. puntuaren arabera) + 15 (2. puntuaren arabera) = 65 €/ m² (erabilgarri).

55 m² < A ‹ 75 m²: 50 (1. puntuaren arabera) + 10 (2. puntuaren arabera) = 60 €/ m² (erabilgarri).

75 m² < A: 50 (1. puntuaren arabera) + 5 (2. puntuaren arabera) = 55 €/ m² (erabilgarri).

3. Lehendik zeuden urbanizazioa eta ekipamendua hobetzeko eta osatzeko kostu ekonomikoak ordaintzea. Udalak urbanizazioa eta ekipamendua bere gain hartuko ditu, etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz, eta, horretarako, kanon bat ordainduko da.

Urbanizazio- eta ekipamendu-gastuen osagarriaren kanona honako biderketa honen emaitzazko balioaren % 5aren baliokidea izango da: etxebizitza bihurtutako lokalaren

1. La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de (50 euros) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

2. Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo. Así, la tasa a cobrar quedara, dependiendo de la superficie del local de la siguiente manera:

35 m² < S ‹ 55 m²: 50 (según punto 1) + 15 (según punto 2) = 65 €/ m² (útil).

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

75 m² < S 50 (según punto 1) + 5 (según punto 2) 55 €/ m² (útil).

3. Resarcimiento de los costes económicos de mejora y complemento de la urbanización y equipamiento preexistentes, que el Ayuntamiento asume como consecuencia de la habilitación de las nuevas viviendas, mediante el abono del siguiente canon:

El canon de complemento de gastos de urbanización y equipamiento, se cifra en el 5% del valor resultante de multiplicar la

azalera erabilgarria bider Olaberria udalerriko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen salmenta-modulua. Kanon horren ordainketaz independenteak dira erreformaren ondoriozko gastuak, edo etxebizitza horiek zerbitzu-sare orokorretara lotzeko hargune berrien gastuak, edo sarbideak gaitzearen ondoriozko gastuak. Gastu horiek oso-osorik hartu beharko ditu bere gain erabilera aldatzeko baimena eskatzen duenak.
Ordenantza indarrean dagoen lehen urterako ezartzen diren zenbateko horiek urtero eguneratuko dira, Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezarritako Kontsumoko Prezioen Indizean oinarrituta.

Ez da erabilera-aldaketarik baimenduko jarduketari dagozkion hirigintza-kargak ordaintzen ez diren bitartean, eta ordainketa horren ordainketa-gutuna edo agiri baliokidea aurkeztu beharko da, kasuan-kasuan.

6. artikulua. Etxebizitza-erabileraren baimena lortzeko eta obra-lizentzia eta lehen erabilerako lizentzia lortzeko prozedura-baldintzak. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak.

6.1. Etxebizitza-erabileraren baimena:

Lokalaren jabeak ondorio horretarako aurkeztu beharko duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

A) NANaren fotokopia.

superficie útil del local reconvertido a vivienda, por el módulo máximo de venta, en el Municipio de Olaberria, de las viviendas de protección oficial de régimen general. Se consideran independientes del pago de este canon, los gastos que pudieran derivarse de la reforma, ó nueva ejecución de las acometidas de la vivienda a las redes generales de servicio, o de la habilitación de accesos a la misma. Gastos que deberán ser asumidos íntegramente por el solicitante de la autorización del cambio de uso.
Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Articulo 6. Condiciones de procedimiento para la obtención de autorización de la implantación de uso y de licencia de obras y de primera utilización de las viviendas. Documentación a aportar. Plazos.

6.1. Autorización del uso de vivienda:

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

A) Fotocopia de DNI.

B) Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua —lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zortasunak eta abar jasoko dituena— eta lokala eskuratzearen eskritura publikoaren fotokopia.

C) Higiezina ordenantza honetan ezarritako baldintzetan besterentzeko edo errentan emateko sustatzailearen borondatearen adierazpena —norberaren erabilera nahi denean izan ezik; kasu horretan, berariaz adieraziko da hori—.

D) Lokalaren fatxaden eta barnealdearen egungo egoeraren argazkiak.

E) Memoria, alderdi hauek jasoko dituena:

— Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeran deskribapena, gutxienez alderdi hauek zehaztuz: azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-sareetarako harguneak, eskaeraren uneko erabilera eta jarduerak —bai egokitu beharreko lokalarenak, bai horrekin muga horizontala eta bertikala duten lokalenak —, lokalaren mugakideak diren eraiki gabeko espazioen titulartasun publikoa edo pribatua, eta, hala badagokio, eraikinaren babes-erregimena.

— Egin nahi den jardunaren deskribapena eta justifikazioa. Berariaz adieraziko da Ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan xedatutakoa betetzeko modua, eta, zehazki, hartu beharreko irisgarritasun-soluzioa.

F) Planoak:

— Kokalekuaren planoa, 1:500 eskalan,

B) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad de la descripción completa, titularidad, cargas, servidumbres, etc. del local, así como fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.

C) Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar, ó arrendar el inmueble en las condiciones estipuladas por esta Ordenanza, salvo que se pretenda el uso propio, en cuyo caso se manifestará explícitamente tal extremo.

D) Fotografías del estado actual de las fachadas y del interior del local.

E) Memoria con:

— Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará: Superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, en el momento de la solicitud, tanto del local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública, ó privada de los espacios no edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

— Descripción y justificación de la actuación pretendida. Con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a lo estipulado por los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza, y en concreto de la solución de accesibilidad a adoptar.

F) Planos:

— Plano de emplazamiento, a escala 1:500,

finkaren kokapena argi eta garbi adierazten duena, bide publikoei eta partikularrei erreferentzia eginez.

— Lokalaren egungo egoeraren oinplanoko, fatxadetako eta sekzioetako planoa, 1/100 eskala minimoan. Oinplanoan lokalaren eta haren mugakide diren espazioen lurzoruko sestrak jasoko dira.

— Egungo egoeraren planoa —lokalaren zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena, eta abar) eta sare horietarako hargune posibleak irudikatzen dituena (ezaugarri teknikoak zehaztuz)—.

— Memorian deskribatutako eta justifikatutako egokitze-proposamenaren emaitzazko egoera jasoko duen oinplanoko, fatxadetako eta sekzioetako planoa, 1/100 eskalan minimoan.

Udal Zerbitzu Teknikoek, lokala ikuskatzeko bisita egin ondoren, txosten bidez jasoaraziko dute lokala etxebizitza bat hartzeko egokia den ala ez, betiere Ordenantza honetako 2. eta 3. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorriz. Etxebizitza-erabilera ezartzeko proposamena behar bezala interpretatzeko beharrezkoa izanez gero, aipatutako txostena egin aurretik, beste datu batzuk aurkez ditzan eskatu ahal izango zaio eskatzaileari edo aurkeztutako datuak argi ditzan eta zabal ditzan.

Lokalak eskatzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu, udal-organo eskudunak etxebizitza-erabilerarako baimena ematea erabaki dezake, eta erabaki berean adieraziko du etxebizitza-erabilera hori

en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares.

— Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta quedaran recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.

— Plano del estado actual en el que se representen (definiendo sus características técnicas) las redes de servicio con las que cuenta el local (agua, saneamiento, electricidad, gas, ventilación, etc.) y los puntos de acometida posibles a dichas redes.

— Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria.

Los Servicios Técnicos Municipales, una vez efectuada visita de inspección al local, mediante informe, dejaran constancia de la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 2 y 3 de esta Ordenanza. Si fuera pertinente para la correcta interpretación de la propuesta de implantación del uso de vivienda, de forma previa a la emisión del citado informe, se podrá requerir al solicitante la aportación de nuevos datos, o la aclaración y ampliación de los ya presentados.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la autorización de uso de vivienda y expresará en el mismo acuerdo,

zein erregimen juridikoren mende egongo den, betiere Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzan aurreikusitakoaren arabera. Era berean, jarduketari dagozkion hirigintza-kargek izango duten zenbatekoa adieraziko du, baita ordaintzeko modua ere, artikulu honetan xedatutakoaren arabera.

el régimen jurídico al que quedará sometido el citado uso de vivienda, según lo previsto en la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Olaberria y el importe al que asciendan la cargas urbanística correspondientes a la actuación, así como su forma de abono, atendiendo a lo estipulado en este mismo artículo.

Ebazpen hori bi hilabeteko epean jaulki beharko da, eskaera aurkezten den egunetik zenbatzen hasita edo, hala badagokio, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik zenbatzen hasita.

Esta resolución deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, ó en su caso, desde la fecha en que se aporte la documentación complementaria que le pudiera haber sido requerida.

Etxebizitza-erabilera ezartzeko eskubidea hirigintza-kargak ordaindu ondoren eskuratuko da, eta ordainketa hori udal-ebazpena jakinarazi eta gehienez ere bi hilabeteko epean egin beharko da, betiere lokala egokitzeko obra-lizentziaren eskaera aurkeztu aurretik.

El derecho para la implantación del uso de vivienda se adquirirá una vez se haya realizado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de dos meses desde la fecha de comunicación de la resolución municipal, y siempre de forma previa a la presentación de la solicitud de licencia de obras de acondicionamiento del local.

Hirigintza-kargak ez badira eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik epe barruan ordaintzen, hasierara itzuliko da prozedura, hau da, beste eskaera bat aurkeztu beharko da. Aurreko guztia hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe egingo da, baita jarduketak eska ditzakeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketei kalterik egin gabe.

Caso de no abonarse en plazo las cargas urbanísticas, 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 terceros y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

6.2. Obra-lizentzia:

6.2. Licencia de obras:

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia lortu nahi bada, interesdunak proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du eskabidearekin batera, eta, horretarako, erabilera-baimena jakinarazi

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de

eta gehienez ere bi hilabeteko epea izango du. Teknikari eskudunak sinatu beharko du proiektu tekniko hori eta dagokion lanbide-elkargoak ikus-onetsi beharko du. Halaber, etxebizitza-erabilera baimentzeko udal-erabakian ezarritako hirigintza-kargak aurrez ordaindu direla egiaztatzen duen agiria aurkeztu beharko da.

notificación de la autorización de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Así mismo se acompañará documento acreditativo del abono previo de las cargas urbanísticas establecidas por el acuerdo municipal de autorización del uso de vivienda.

Obra-lizentzia eman ondoren, eskatzaileak bi hilabeteko epea izango du obrak hasteko, eta, gehienez ere, sei hilabeteko epea obrak amaitzeko, obrak hasten diren egunetik zenbatuta. Salbuespenez, eta justifikatuta dagoenean, hiru hilabeteko luzapen bakarra eman ahal izango da obrei hasiera emateko.

Concedida la licencia de obras, el solicitante dispondrá de un plazo de dos meses para el inicio de las mismas y de un máximo de seis meses para su conclusión, desde la fecha de inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una única prórroga de tres meses para el inicio de las obras.

Obra-lizentziaren titularrak lizentzia hori eskualdatu ahal izango du lokalaren jabetza eskualdatzen badu, baina horren berri eman beharko dio Udalari. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da, jabetza eskualdatzearekin batera, etxebizitza-erabileraren udal-baimenaren ondoriozko eskubideak eta betebeharrak ere eskualdatuko direla. Eskualdatzaileak eta eskuratzaileak batera sinatu beharko dute jakinarazpen hori.

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 y obligaciones dimanantes de la autorización municipal del uso de vivienda. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquiriente.

6.3. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa:

6.3 Calificación provisional y definitiva :

Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa iraunkorra izango da. Kalifikazio iraunkorrak esanahi du salmenta-prezio maximo baten mende dagoela eskualdatze guztietan, eta udal-administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak balia ditzaketela.

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

Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa

La Calificación de Vivienda Tasada

alkatetzaren ebazpen bidez ezarriko da, betiere sustatzaileak eskatuta.

1. Behin-behineko kalifikazioa.

Obra-lizentziarekin batera, lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketen emaitzazko etxebizitzen behin-behineko kalifikazioa ere bideratu beharko da, baina lizentzia hori ez da emango, eskatzen ez bada edo kalifikazioa egokia ez bada.

2. Behin betiko kalifikazioa.
Obrak lizentziaren arabera egin ondoren, lehen erabilerako baimena eskuratu nahi bada, higiezin hori etxebizitza babestu gisa kalifikatu beharko da behin betiko eta modu iraunkorrean (udal-etxebizitza tasatua izango da), eta, horri esker, eskualdaketa- edo errentamendu-eskritura formalizatu ahal izango da esleipendunarekin, eta hark etxebizitza okupatu ahal izango du.

6.4 Kalifikazioaren edukia.
Etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioei dagozkien ebazpenak honako alderdi hauek jaso beharko dituzte:

a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).

b) Sustapeneko etxebizitzen azalera erabilgarria.

c) Etxebizitzaren erabilera-erregimena: salmenta edo errentamendua.

d) Salmenta- edo errenta-prezioa.

Municipal se establecerá mediante resolución de alcaldía a petición del promotor.

1. Calificación provisional.

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

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

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

a) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio);

b) Superficie útil de las viviendas de la promoción;

c) Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.

d) Precio de venta o renta; y

e) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

6.5. Lehen erabilerako lizentzia:

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da. Aurkeztu beharreko obra berriaren deklarazioaren eskrituran, honako alderdi hauek jaso beharko dira: etxebizitza berriari emango zaion Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra, jabetzako edo jabari osoko erregimenean; erabilera baimentzeko udal-erabakiak ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa; eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Udalaren eskubide iraunkorra.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da lizentzia eskatzeko unean etxebizitza berria jada hiri-zerbitzuetako sareetara benetan lotuta egotea: ur-hornidurara, saneamendura, energia elektrikoko hornidurara eta, hala badagokio, gas-hornidurara.

Obra-lizentzia eman eta urtebeteko epean, obra amaituta egongo da, lehen erabilerarako lizentzia lortuta egongo da eta etxebizitzan bizitzen arituko dira, betiere obrei hasiera emateko luzapenik eman ez bada.

Baldintzak betetzen ez baditu, interesdunak etxebizitza erabiltzeko udal-baimenaren bidez eskuratutako eskubidea galduko du, eta, zigor gisa, hirigintza-kargaren ordainetan ordaindutako zenbateko osoaren % 50 soilik itzuliko zaio.

e) Calificación permanente del régimen de protección.

6.5. Licencia de primera utilización:

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

Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar desde la concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Caso de incumplimiento el interesado perderá el derecho adquirido por la autorización municipal de uso de vivienda y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe total abonado en concepto de cargas urbanísticas.

7. artikulua. Lokala etxebizitza-erabilera baimenduarekin lotzea.

Ordenantza honetan arautako baimena eskuratu duten lokalak ezin izango dira etxebizitzaz bestelako erabileretara zuzendu, gutxienez bost urteko epean, lehenengo erabilerarako lizentzia lortzen den egunetik zenbatzen hasita. Horrek ez du kalterik eragingo Udalerriko Plan Orokorrari egin zaizkion berrikuspenen ondorioz lokalei aplika dakiekeen erabilera-erregimenaren arloko emaitzazko zehaztapenetan.

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

Los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por la presente Ordenanza, no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda, en un plazo mínimo de cinco años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

8. artikulua. Ziurtagiriak jaulkitzea.

Interesdunek etxebizitzaren erabilera-baimena egiaztatzeko eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak emango ditu Udalak.

Articulo 8. Emisión de certificaciones.

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

9. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorrian hirugarren sektoreko erabilera zuen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroari,dagozkion ondorioak izan ditzan.

Articulo 9. 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.

10. artikulua. Jabeen Erkidegoaren jabetza horizontaleko arauak eta zortasunak.

1. Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal-baimena emateak ez ditu hirugarren batzuen eskubideak eragotziko, ezta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunak ere —elementu komunetarako (patioetarako, instalazioen pasabideetarako eta abarretarako) sarbideekin lotutako zortasunak—.

Artículo 10. Servidumbres y Normas de propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.

1. La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

2. Transformazioaren sustatzaileari dagokio esku-hartzeen ondorioz Jabeen Erkidegoaren estatutuetan edo jabetza horizontalaren tituluan egin beharreko aldaketak eskatzea. Erabilera aldatzeko udal-lizentziak ez ditu higiezinaren gainerako jabeak behartuko, eta ez du eraginik sortuko partikularren arteko harremanetan; horien arteko gatazkak, akordiorik ez badago, justizia-auzitegi arruntetan ebatziko dira.

2. Corresponderá a la persona promotora de la transformación instar las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la intervención. La licencia municipal de cambio de uso no obliga al resto de propietarios del inmueble ni afecta a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos, de no mediar acuerdo, se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

11. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.

Artículo 11. Registro de locales convertidos a vivienda.

Etxebizitza gisa erabiltzea baimendu dituen lokal guztiak inskribatzeko erregistroa sortuko du Udalak.

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

Interesdunek alderdi hori egiaztatzeko eskatzen dizkioten ziurtagiri guztiak jaulkiko ditu Udalak.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

12. artikulua. Zehapenak eta arau-hausteak.

Artículo. 12. Sanciones e infracciones.

Ordenantza hau "hirigintza-antolamendurako udal-ordenantza osagarria" denez gero, Ordenantza honetako arau-hausteak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera zehatuko dira.

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

Azken Xedapena.

Disposición final.

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

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

Bozketa egin ondoren, hasierako onespena eman zaio aho batez. Jendaurrean jarri eta 30

Sometida a votación resulta aprobada inicialmente por unanimidad. Si tras el

eguneko epean alegaziorik aurkezten ez bada, behin betiko onartutzat joko da, horri buruzko beste erabakirik hartu beharrik gabe.

periodo de 30 días de exposición publica no se produjeran alegaciones se dará la misma por definitivamente aprobada sin necesidad de adoptar un nuevo acuerdo al respecto.

Ihurre auzoan zerbitzu-azpigiturentzako tokiko sistema bat mugatzeko 4 H.E.ko Plan Bereziaren behin behineko onespena.

Aprobación provisional del Plan Especial para la delimitación de un sistema local para infraestructuras de servicio en el barrio Ihurre, A.U. 4.

Jarraian, Ihurre auzoan zerbitzu-azpiegituretarako tokiko sistema bat mugatzekoPlan Bereziaren Osoko Bilkurari jakinarazi zaio. Plan hori Soroa Arquitectos S.L.P. enpresak idatzi zuen, eta hasierako onarpena 2020ko urtarrilaren 29ko osoko bilkuran eman zitzaion. Espedientea jendaurrean jarri den 45 egun balioduneko aldian ez da alegaziorik egin, gaia aurreko informazio-batzordean azaldu zitzaien bezala.

Seguidamente se da cuenta al Pleno del Plan Especial para la delimitación de un sistema local para infraestructuras de servicio en el barrio Ihurre, redactado por "Soroa Arquitectos S.L.P." cuya aprobación inicial se produjo en sesión plenaria celebrada el 29 de enero de 2.020. Durante el periodo de exposición pública de 45 días hábiles al que ha sido sometido el expediente no se ha producido ninguna alegación tal y como se expuso el tema a los corporativos en la pasada comisión informativa.

Hori guztia ikusita, eta espedientea osatzen duten dokumentuak aztertuta eta behar bezala eztabaidatu ondoren, bozketa egin da, eta honako erabaki hauek hartu dituzte, aho batez, osoko bilkura honetara bertaratu diren sei zinegotziek:

En vista de todo ello y analizados los documentos que forman el expediente y tras debatirlo suficientemente, se procede a la votación siendo los siguientes los acuerdos adoptados por unanimidad de los seis corporativos asistentes a esta sesión plenaria :

<u>LEHENENGO:</u> Olaberriko Ihurre auzoan zerbitzu-azpigiturentzako tokiko sistema bat mugatzeko 4 H.E.ko Plan Bereziari eta Ingurumen Dokumentu Estrategikoari behin behineko onespena ematea.

<u>PRIMERO</u>: Aprobar provisionalmente el Plan Especial para la delimitación de un sistema local para infraestructuras de servicio ene el barrio Ihurre de Olaberria A.U. 4. y el Documento Ambiental Estratégico.

<u>BIGARRENA:</u> Espedientea Gipuzkoako Foru

<u>SEGUNDO</u>: Remitir el expediente a la

Aldundiari igortzea, behin betiko onar dezan.

Mozioak

"LGTBI harrotasunaren nazioarteko eguna. Ekaina 28 " aitorpen instituzionalalren onarpena, hala badagokio

Jarraian, erakunde-adierazpenaren berri eman du Osoko Bilkurak. Hona hemen:

Adierazpen Instituzionala

Stonewall Inneko istiluek (New York, 1969) homosexualen komunitatearen eskubideen aldarrikapena eta exijentzia abiatu zituztenez geroztik, lesbiana, gay, trans, intersex eta queeren borrokaren irmotasuna Planeta osoan islatu da, bizimodu duinerako eta osoko hiritartasunerako eskubidearen defentsaren bidez.

Ekainaren 28an, gay, lesbiana, transexual eta bisexualen (lgbt) askapen mugimenduaren sorrera gogoratzen da mundu osoan; hala, LGTBI Harrotasunaren Egun bezala ospatzen da nazioartean, eta eskubide zibilen eta eskubide sexualen aitortza eta erabilera errebindikatzen dira mundu osoan.

Harrezkero, bost hamarkada igaro dira eta, zalantzarik gabe, gure gizartean aurrerapen nabariak egin dira LGBTIQ+ (lesbiana, gay, transexual, bisexual, queer, intersex eta beste identitate batzuk) Mugimenduaren irmotasun errebindikatiboari esker. Hala eta guztiz ere, bide luzea geratzen da egiteko, eta eskubideen errebindikazioa indarrean dago oraindik ere,

Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

Mociones

Aprobación, si procede, de la declaración insttucional "LGTBI Harrotasunaren nazioarteko eguna. Ekaina 28"

Seguidamente se da cuenta la Pleno de la declaraión institucional que qa continuación se transcribe:

Declaración Institucional

Desde que los disturbios de Stonewall Inn (Nueva York, 1969), marcaron el inicio de la reivindicación y exigencia de derechos para la comunidad homosexual, la determinación en la lucha de lesbianas, gays, trans, intersex y queer se ha materializado a lo largo y ancho del Planeta en la defensa del derecho a una vida digna y a una ciudadanía plena.

El 28 de junio se conmemora en todo el mundo el nacimiento del movimiento de liberación gay, lésbico, transexual y bisexual (lgbt), y que se celebra internacionalmente como el Día del Orgullo LGTBI y que reivindica el reconocimiento y ejercicio de los derechos civiles y los derechos sexuales en todo el mundo.

Cinco décadas han pasado desde entonces y no cabe duda de que en nuestra sociedad, se han dado significativos avances gracias al tesón reivindicativo del Movimiento LGBTIQ+ (lesbianas, gays, transexuales y bisexuales, queer, intersex y otras identidades). No obstante, queda mucho

Giza Eskubideen atal bereizezin bezala.

Ikus dezakegunez, munduko 70 herrialdek baino gehiagok delitu gisa jazartzen dute askatasun sexuala, sexu eta genero aldetik bestelakoak diren identitate eta aukerak zigortuz, sarri askotan Heriotza zigorra ere ezarriz; jokabide eta jarrera diskriminatzaile eta homo-lesbo- transfoboek bere horretan diraute gizarte, familia, lan eta hezkuntzaren alorrean, eta horrek heriotza ekartzen du berekin kasu askotan. Bada, horrek guztiak hausnartzera eraman behar gaitu gorrotoaren diskurtsoek eta aniztasun sexualaren aurkako mezuek ekartzen dituzten ondorioez.

Gizarte osoaren eskuetan dago, eta baita herritarren ordezkarien eskuetan ere, sexualitatea eta generoa berdintasun, askatasun eta errespetu baldintzetan bizitzeko eskubidearen benetako aitortzarako beharrezkoak diren aldaketa sozialak modu aktiboan sustatzeko azken ardura.

Horregatik guztiagatik, Ekainaren 28 honetan, Olaberriko udalak berretsi nahi du LGBTIQ+ komunitatearen eskubideen urraketaren gaitzespen irmoa, askatasunak modu aktiboan defendatzeko rola gureganatuta, horixe baita gure eginbeharra Olaberriko herritarren ordezkari gisa:

- Herritar guztien berdintasunaren alde lan egiteko hartuta dugun konpromisoa adierazten dugu, pertsonaren orientazio eta identitate sexuala zeinahi direlarik ere, eta geure betebehartzat hartzen dugu amaiera ematea beren orientazio sexualagatik eta genero edo

camino por recorrer, la reivindicación de derechos como parte inalienable de los Derechos Humanos tiene aún vigencia.

La constatación de que más de 70 países en el mundo persiguen la libertad sexual como un delito castigando las diferentes identidades y opciones sexuales y de género, en no pocas ocasiones, con pena de Muerte; la persistencia de comportamientos, actitudes discriminatorias en el ámbito social, familiar, laboral, educativo, homo-lesbo-transfobos con resultado de muerte en muchos casos. Esto debe hacernos reflexionar sobre las consecuencias de los discursos de odio y de quienes propagan mensajes contra la diversidad sexual.

Está en manos de toda la sociedad y también de los y las representantes de la ciudadanía la responsabilidad última de promover activamente los cambios sociales precisos que hagan posible el efectivo reconocimiento del derecho a vivir la sexualidad y el género en condiciones de igualdad, libertad y respeto.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Olaberria, en este 28 de Junio quiere reiterar su más firme rechazo a la conculcación de los derechos de la comunidad LGBTIQ+, asumiendo el papel activo en la defensa de las libertades que nos corresponde como representantes de la ciudadanía olaberritarra:

- Manifestamos nuestro compromiso de trabajar por la igualdad de todos los ciudadanos y ciudadanas con independencia de la orientación e identidad sexual de la persona y asumimos como propio el objetivo de poner fin a la violencia y la discriminación

sexu identitateagatik pertsonek pairatzen dituzten indarkeriari eta diskriminazioari; horrekin batera, diskriminazio- adierazpide oro - askatasun sexualerako eskubidearen urraketa barne sartuta- gaitzetsi eta horien aurren gogor erantzuten duen gizarte ireki eta tolerantea sustatu nahi dugu, eta askatasun sexualaren erabilerarako eskubidea txertatu nahi dugu ekintza publiko eta instituzionalaren garapenean.

- Gure aitortza helarazten diegu LGBTIQ+ pertsonen eskubideen defentsan modu aktiboan aritzen diren erakunde, emakume eta gizonei, zeren lan garrantzitsua egiten baitute justizia eta berdintasun handiagoko gizartearen eraikuntzan.

- Feminitate eta maskulinitate eredu ez-homogeneoak gatazkarik gabe integratzen dakien heziketa afektibo-sexualaren alde agertzen gara.

Olaberria, 2020ko uztailaren 16an

Mozio honen onarpena bozkatu da eta aho batez onartu da.

contra las personas debido a su orientación sexual e identidad de género, y o sexual, fomentando una sociedad abierta y tolerante que condene y reaccione enérgicamente ante cualquier expresión de discriminación, incluida la vulneración del derecho a la libertad sexual e incorporando el derecho al ejercicio de la libertad sexual en el desarrollo de la acción pública e institucional

- Trasladamos un reconocimiento a todas las organizaciones, mujeres y hombres activistas en la defensa de los derechos de las personas LGBTIQ+ que realizan una importante labor en la construcción de una sociedad más usta e igualitaria.

- Nos pronunciamos en favor de una educación afectivo-sexual que sepa integrar sin conflicto los modelos de feminidad y masculinidad no homogéneos.

Olaberria, a 16 de julio de 2020.

Sometida a votación la aprobación de esta moción resulta aprobada por unanimidad.

Galde-erreguak

Ez daude.

Ruegos y preguntas

No se producen.

Eta aztertzeko beste gairik egon gabe, Alkate jaunak bukatutzat ematen du bilkura 18:06ak direnean, eta nik, Udalbatzako Idazkariak, adierazitako guztiaren Akta egiten du.

Y sin más asuntos por tratar, el Sr. Alcalde da por terminada la sesión cuando son las 18 horas y 6 minutos, y yo, Secretario de la Corporación, expido el Acta de todo lo manifestado.

OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA

ALKATEA / EL ALCALDE **IDAZKARIA / EL SECRETARIO**