

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OLABERRIKO UDALA*Iragarkia*

Arauzko informazio publikorako epea inolako erreklamazio edo oharririk aurkeztu gabe igaro denez, behi betiko bihurtu da Udalbatzak 2020ko uztailaren 16an «Olaberria udalerrian merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko arautzen duen ordenantza»ren inguruan hartutako hasierako erabakia.

Beraz, eta Toki Erregimenaren Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikulua dioenaren arabera, erregulamendu horren testu osoa argitaratzen da, zeina hitzez hitz dioen:

Olaberria udalerrian merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza.

ARRAZOIEN AZALPENA

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

Merkataritza-erabilerarako edo antzeko beste erabilera bazueterako perspektibarik ez duten lokal huts horiei, ahal den heinean, irtenbide bat eman beharko litzaiekeela aintzat hartu da eta komenigarritzat jo da lokal horiek etxebizitza bihurtzeko aukera ematea -hartara, aldi berean, arazoizko prezioa izango duten etxebizitza eskuragarrien eskaintza handituko 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 eredia sustatzen duten mekanismoak ezartzearen alde egiten du -hiri hedatzailearen ereduaren aurrean- eta lurzorua- ren okupazio arrazionalagoa ahalbidetzen du. Hala, lege horren 51.6 artikulua udalei aukera ematen die, udal-ordenantza baten bidez eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, bizitegi-erakinetako 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, Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak zehazten du bizitegi-erabilerara zuzenduko diren oin berriko eraikinek irigarritasuna bermatuko dutela, betiere hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-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 Lege horren 4.4. artikulua eta

AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA*Anuncio*

Transcurrido el plazo reglamentario de información pública sin que se haya presentado reclamación ni observación alguna, se eleva a definitivo el acuerdo inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el 16 de julio de 2020, en relación a la «Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas en el municipio de Olaberria».

Por ello, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto íntegro del citado reglamento, que dice textualmente lo siguiente:

Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas en el municipio de Olaberria.

EXPOSICIÓN 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, 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 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,

68/2000 Dekretuaren V. eranskineko -Eraberritze-, zabalkuntza-eta aldaketa-obra urbanizazio eta eraikinetan- 2.4. eta 2.5. artikulua.

Merkataritza-erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko 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.

ORDENANTZAK

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen xedea da bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruko lokal finkatuetan etxebizitza-erabilerara ezartzeko aukera arautzea, betiere Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. eta 75. artikuluetan xedatutakoaren besean eta Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 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 erreferentziako kotan duen solairua jotzen da beheko solairutzat.

Transformazio-eragiketarik 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.

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

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

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.

3.1. Bizigarritasun-baldintzak.

Indarrean dagoen Olaberriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta Eraikuntza 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 azalera eta neurriak; etxebizitzako espazioen gutxieneko altuera libre; etxebizitzako piezen banaketa eta antolaketa funtzionala; etxebizitzako piezen argiztapen-eta aireztapen-baldintzak; eta espazio publikoarekiko pribatutasun-baldintzak.

3.2. Irisgarritasun-baldintzak.

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

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.

ORDENANZAS

Artículo 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.

Artículo 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.

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 derivarse, y de configurar entornos urbanísticos propicios para el uso residencial.

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.

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

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

3.1. Condiciones de habitabilidad.

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

3.2. Condiciones de accesibilidad.

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

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

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 dituen-.

3.3. Baldintza estetikoak.

Hiri-inguruneak babesteko ondorioetarako, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebaztean, kontuan hartu beharko da tratamendua egokitu beharko dela kokatuta dagoen eraikin osoaren osakerara 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 ebartziko dira, eta, nolahi ere, fatxadaren azaleraren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak instalatzea aurrekusi 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 ere, onartuko hesiak fatxadaren azaleratik irtetea. Bestalde, pertsianak instalatzen badira, pertsianen kutxa etxebizitzaren barrualdean egongo da.

D) Solairuarreak:

Gaitutako etxebizitza berrietan ezin izango da solairuarterik eraiki.

E) Erabilera bateragarriak:

Bizitegi-erabilera egokitzeko obra-proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berria behar bezala insonorizatzeko 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 Etxebizitzaren Eraikuntzari eta Diseinuari buruzko Araudia.

Halaber, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko fatxadako baoen konposizio-soluzioak proposatu ahal izango dira, baldin eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzen hobekuntzak justifikatzen baditu, etxebizitzaren erabiltzaileei beharrezko pri-

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

3.3. Condiciones estéticas.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique.

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

3.4. Otras condiciones.

A) Tendederos:

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

B) Producción de agua caliente y calefacción:

Los 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 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.

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

batutasun- eta segurtasun-baldintzak ematen bazaizkie, eta erai-kinaren ezaugarri arkitektonikoekin harmonizatzen badira.

G) Lagapen-betebeharrak:

Erabilera-aldaketaren ondorioz, partzelari edo lokalari esleituko 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.

H) Prozedura:

Prozedurari hasiera ematean, hirigintza-konsulta bat aurkeztuko da. Konsulta horretan, hirigintzaren eta irisgarritasunaren arloko ezaugarriei buruzko datuak emango dira, baita Udalak aldatetaren 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.

Aldaketaren bideragarritasuna ezarri ondoren, lizentzia eskatuko da Olaberriar indarrean dauden eraikuntza-ordenantzetan ezarritako prozeduraren eta eduki teknikoaren 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 etxebizitzaren salmenta-prezio maximoa betetzen dela eragin-kortasunez bermatzeko ondorioetarako, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, betiere Olaberriko 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 erabilerrako udal-baimenak ezarritakoa izango da eta ordenantza honetan xedatutakoaren arabera arautuko da.

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

vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

G) Obligaciones de cesión:

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) Procedimiento:

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.

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.

Artículo 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 previsto en el artículo 11 de 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 transmisiones de propiedad de la vivienda, en tanto que esté sometida a la calificación de Vivienda Tasada Municipal.

4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak.

Erabilera aldatzea sustatzen duenak berak erabiliko dituen etxebizitzaren kasuan izan ezik –hori udalari azaldu beharko zaio–, etxebizitzaren jabeek etxebizitzak besterentzea erabakitzen dutenean (bai lehen salmantan, bai ondoz ondoko eskualdaketatik), honela jokatu da:

– Etxebizitza besterentzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari. Jakinarazpen horretan, aurreikusitako eskualdaketa-aren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak 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. artikulua 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 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 txikiagoak izan badira. Udalak etxebizitza horiek erosiz gero, etxebizitzak udal-ondarearen parte izango dira, eta alokairu-erregimenera, ostatu ematera, prekarioan lagatzera, besterentzeetara edo antzeko erregimenera 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. Etxebizitzaren 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 eskualdatzailearen eta esleipendunaren arteko eskritura publikoa egin, ezta senidearen artekoa ere, eta, ondorioz, ezin izango da Jabetza Erregistroan inskribatu.

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 transmisiones) se procederá como sigue:

– 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 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 la 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-transmisor aporte.

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

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

4.4. Excepción al derecho de compra preferente.

En la transmisión 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-transmisor (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

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

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

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.

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

4.6. Esleipendunaren baldintzak.

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

Baldintza berdinak aplikatuko zaizkie etxebizitza horien errentariei.

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).

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 emaitzako etxebizitza berriak babes-erregimen horri lotuko zaizkio, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian horri dagokionez ezarritako irizpideak kontuan izanik. Ondorio horretarako, aplikatzeak 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.

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

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

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 berdegunetarako 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 azalaren arabera:

$35 \text{ m}^2 < A < 55 \text{ m}^2$: 50 (1. puntuaren arabera) + 15 (2. puntuaren arabera) = 65 €/m² (erabilgarri).

$55 \text{ m}^2 < A < 75 \text{ m}^2$: 50 (1. puntuaren arabera) + 10 (2. puntuaren arabera) = 60 €/m² (erabilgarri).

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.

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

4.6. Condiciones del adjudicatario.

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

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

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

4.7. Aplicación del régimen de Vivienda de Protección Oficial.

Quando 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 vincularán 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 administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

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

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

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

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

$35 \text{ m}^2 < S < 55 \text{ m}^2$: 50 (según punto 1) + 15 (según punto 2) = 65 €/m² (útil).

$55 \text{ m}^2 < S < 75 \text{ m}^2$: 50 (según punto 1) + 10 (según punto 2) = 60 €/m² (útil).

$75 \text{ m}^2 < A: 50$ (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 emaitzako balioaren % 5aren baliokidea izango da: etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera erabilgarria bider Olaberria udalerriko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren 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 Konsumoko Prezioen Indizean oinarrituta.

Ez da erabilera-aldaketarik baimenduko jarduketari dagoz-kion 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.

B) Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua –lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zortasunak eta abar jasoko dituen– 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 dituen:

– 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 lokalarenak–, lokalaren mugakideak diren eraiki gabeko espazioen titulartasun publikoa edo pribatua, eta, hala badagokio, eraikinen 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 planoak, 1:500 eskalan, finkaren kokapena argi eta garbi adierazten duena, bide publikoei eta partikularrei erreferentzia eginez.

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

$75 \text{ m}^2 < S 50$ (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 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, o nueva ejecución de las acometidas de la vivienda a las redes generales de servicio, o de la habilitación de accesos a la misma. Gastos que deberán ser asumidos íntegramente por el solicitante de la autorización del cambio de uso.

Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

Artículo 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) 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, o 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, o privada de los espacios no edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

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

F) Planos:

– Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares.

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

– Egungo egoeraren planoak –lokalaen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena, eta abar) eta sare horietarako hargune posibleak irudikatzen dituen (ezauzgarri teknikoak zehaztuz)–.

– Memorian deskribatutako eta justifikatutako egokitze-proposamenaren emaitzazko egoera jasoko duen oinplanoko, faxadetakoa eta sekzioetako planoak, 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 teknikoak badu, udal-organo eskudunak etxebizitza-erabilerrako baimena ematea erabaki dezake, eta erabaki berean adieraziko du etxebizitza-erabilera hori zein erregimen juridikoren mende egongo den, betiere Olaberriko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantzan aurreikusitakoaren arabera. Era berean, jarduketari dagozkion hirigintza-kargak izango duten zenbatekoa adieraziko du, baita ordaintzeko modua ere, artikuluko honetan xedatutakoaren arabera.

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.

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.

Hirigintza-kargak ez badira eskatzaileari egotz dakizkiokeen arazoengatik 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 titulua- ren aldaketei kalterik egin gabe.

6.2. Obra-lizentzia:

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia lortu nahi bada, interesdunak proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du eskabidearekin batera, eta, horretarako, erabilera-baimena jakinarazi eta gehienez ere bi hilabeteko epea izango du. Teknikari eskudunak sinatu beharko du proiektu tekniko hori eta dagokion lanbide-elkargoak ikus-onesi beharko du. Halaber, etxebizitza-erabilera baimentzeko udal-erabakian ezarritako hirigintza-kargak aurrez ordaindu direla egiaztatzen duen agiria aurkeztu beharko da.

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.

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-erabilerraren udal-baimenaren ondoriozko eskubideak eta betebeharrak ere eskualdatuko direla. Eskualdatzaileak eta eskuratzaileak batera sinatu beharko dute jakinarazpen hori.

– 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, dejarán 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, 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.

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

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.

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. Licencia de obras:

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 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.

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.

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 adquirente.

6.3. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa:

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.

Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa alkatetzaren ebazpen bidez ezarriko da, betiere sustatzaileak eskatuta.

1. Behin-behineko kalifikazioa.

Obra-lizentziarekin batera, lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan emaitzako etxebizitzaren 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:

- Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- Sustapeneko etxebizitzaren azalera erabilgarria.
- Etxebizitzaren erabilera-erregimena: salmenta edo errentamendua.
- Salmenta- edo errenta-prezioa.
- 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 bada, 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.

7. artikulua. Lokala etxebizitza-erabilera baimenduarekin lotzea.

Ordenantza honetan araututako 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

6.3. Calificación provisional y definitiva:

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

La Calificación de Vivienda Tasada Municipal se establecerá mediante 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:

- Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Superficie útil de las viviendas de la promoción.
- Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.
- Precio de venta o renta; y
- 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.

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

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

ondorioz lokalei aplika dakiekeen erabilera-erregimenaren arloko emaitzako zehaztapenetan.

8. artikulua. *Ziurtagiriak jaulkitzea.*

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

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, dagokion ondorioak izan ditzan.

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–.

2. Transformazioaren sustatzaileari dagokio esku-hartzean 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 ebaztzeko dira.

11. artikulua. *Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa.*

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

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

12. artikulua. *Zehapenak eta arau-hausteak.*

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

Azken xedapena.

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

Olaberria, 2020ko irailaren 10a.—Alkatea. (4553)

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

Artículo 8. *Emisión de certificaciones.*

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

Artículo 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.

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. 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.

Artículo 11. *Registro de locales convertidos a vivienda.*

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

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

Artículo 12. *Sanciones e infracciones.*

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

Disposición final.

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

Olaberria, a 10 de septiembre de 2020.—El alcalde. (4553)