

ZEGAMAKO UDALA

Iragarkia

2010eko azaroaren 8an Udalbatza Osoak «Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen ordenantzari» behin betiko onspena eman diolarik, osoki bera argitaratzen da, Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2. artikuluan xedatutakoa beteaz, aipatu ordentantza apirilaren 2ko Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan ezarritako epea burutzen denean.

Bizitegitarako lurzoruko hainbat eremu finkatutako Hirugarren Sektorerako Lokalak edo lokal osagarriak, beheko solairuak eta teilatupekoak bizitegi bihurtzeko jarduerak arautzeko ordenantza.

ZIOEN AZALPENA

I

Herritar askorentzat arazo bihurtu da etxebizitza bat erostea eta, horrenbestez, eraikinak optimizatuta etxebizitzaren eskaintza handitzeko hainbat ekimen jarri dituzte abian Zegamako Udaleko teknikariek.

II

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 lege autonomikoak gaitzen du erabilera planeamendu orokortetik kanpo formulatu eta izapidetutako ordenantza baten bidez aldatzeko; izan ere, horren 99. artikulua baimena ematen du erabilera hori tokiko erregimeneko araudian udal ordenantzetarako ezarritako prozeduraren bidez formulatu, izapidetu eta onartzeko.

III

Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak dio bizitegitarako eraikin berriek 4.2. artikuluko irizpideek xedatu bezala bermatuko dutela horietarako irigarritasuna.

Lokalak erabilera berrietara egokitzea, ordenantza honen xede dena, ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, kasu horietan ez litzateke artikulua hori aplikatuko, baizik Legearen 4.4 artikulua eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskina-ren 2.5.a, Urbanizazioak eta eraikinak berritzeko, handitzeko edo moldatzeko lanei buruzkoa; izan ere, hiri ingurueta, espazio publikoetara, eraikinetara eta informazio nahiz komunikazio sistemetara iristeko baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu dekretu horrek.

Edonola ere, Udalaren gogoaren araberkia izaten da jardun bakoitzean eraikin berrietarako sarbide edo irigarritasuna kontuan hartzea edo ez. Irizpide hori aplikatzeak proposatutako helburuetan aldaketa handiak eragingo balitu bakarrik onar liteke eraikinaren ingurua ez egokitzea, aldaketa eraikinaren barruan egiten dela ulertuta.

AYUNTAMIENTO DE ZEGAMA

Anuncio

Aprobada Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2010, la «Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial», se publica íntegramente la misma a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor la mencionada Ordenanza, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Ordenanza reguladora del cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales, en Planta Baja y Bajo Cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de Suelo Urbano Residencial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El acceso a la vivienda ha venido a convertirse en un problema que afecta a amplios sectores de población, cuestión de la que el municipio de Zegama no se encuentra al margen y que ha llevado a los servicios técnicos municipales a la puesta en marcha de una serie de iniciativas tendentes a aumentar la oferta a través, en este caso, de la optimización del patrimonio inmueble edificado.

II

La habilitación legal para la ordenación del cambio de uso a través de una Ordenanza formulada y tramitada al margen del planeamiento general, la encontramos expresamente recogida en la nueva ley autonómica, 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 99 autoriza la formulación, tramitación y aprobación por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales.

III

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

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta ordenanza no se produce en «nuevos edificios» dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 y 2.5 del Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

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

IV

Beheko eta teilatupeko solairuak bizitegitarako egokituta, handitu egiten da horien balioa, baina ez da hori tresna honen helburua. Horrenbestez, Udalbatzak uste du eskaintza lokalak garestitu gabe handitzeko modu bakarra dela lokalak nahitaez Zegamako Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza tasatu bihurtzea (aurrerantzean HPET).

V

Azkenik, ordenantza hau ezin da bizitegitarako lurzoruan edonola edo inolako kontrolik gabe aplikatu.

Auzoetako erdiguneek herritarrak elkarren artean erlazioatzeko gune izaten jarraitu behar dute; beraz, jendea erakartzeko gune horietako beheko solairuek hirugarren sektorerako erabilerari eustea komeni da.

Herriaren arazoaren xehetasunen berri edukitzeko, Beheko solairuak biziegi bihurtzeko azterketa egin da eta, bertan, zehatz-mehatz aztertu dira eraikinak eta horiek inguruarekin duten harremana; hala, ordenantza honen aplikazio esparrua oso berezia dela ondorioztatu da.

Horregatik guztiagatik, honako eranskin hauek gehitu zaizkio ordenantzari:

I ERANSKINA

Eragindako eremua, eta hirugarren sektorerako edota merkataritzarako erabilera lehentasunezkoa duten kale eta plazak, bizitegi bihurtzeko baimena ez dutenak.

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea da bizitegitarako lurzoruko hainbat eremu finkatutako hirugarren sektorerako lokalak eta teilatupeko solairuak bizitegi bihurtzeko jarduerak arautzea.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau hiriguneko eraikinetako beheko solairu edota teilatupeko solairuei aplikatuko zaie, oinezkoentzako-hirugarren sektorerako-merkataritzako eremu ez direnei.

Hala, eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago eraikinaren erreferentzia kotan duena da beheko solairua.

Teilatupeko solairua da Arau Subsidiarioen 7. planoan bizitegitarako erabilerako azken solairuaren eta teilatuaren artean dagoena. Plano horietan, TS letrekin adierazita agertzen da.

Aukera egongo da I. eranskinetako lokalen erabilera aldatzeko, baina debekatuta dago ordenantza hau oinezkoentzako, merkataritzarako eta hirugarren sektorerako kale eta plazetarako sotoko solairu eta fatxadei aplikatzea.

IV

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas y bajo cubierta generaría a los propietarios un incremento de su valor, efecto que no constituye el objetivo del presente instrumento. En consecuencia, se entiende por la Corporación que la única manera de articular un aumento de oferta sin que redunde directa e inmediatamente en el aumento de precio de venta de los locales comerciales es la obligatoriedad de su adscripción al régimen de vivienda tasada de precio convenido por el Ayuntamiento de Zegama (en adelante VTPC).

V

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

En efecto, se pretende mantener los puntos centrales de los barrios como ámbitos de relación ciudadana, a nivel local, por lo que resulta aconsejable que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

A fin de tener un conocimiento detallado de la problemática que se presenta en el Municipio, se ha elaborado el «Estudio para la readecuación de plantas bajas al uso residencial» en el que se han analizado de manera pormenorizada los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta forma se ha podido concluir sobre la excepcionalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

A esos efectos, se adjuntan a la ordenanza los siguientes anejos:

ANEJO I

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

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas o bajo cubierta de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales del suelo urbano y que no estén incluidos en la relación de espacios peatonales-terciario-comerciales.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

Se entiende por bajo cubierta el espacio comprendido entre la última planta de uso residencial reflejada en los planos 7 de las normas subsidiarias y el elemento que conforma la cubierta. En los planos citados la planta bajo cubierta se representa por las letras BC.

Se permitirá el cambio de uso en locales comprendidos en la relación de ámbitos del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a las fachadas que conforman las calles y plazas de carácter peatonal-comercial-terciario.

Oinezkoentzako, merkataritzarako eta hirugarren sektore-rako kale eta plazetarako fatxadaz gain beste fatxadaren bat duten lokalen kasuan, bizitegitarako erabili ahal izango dira gutxienez 30 m²-ko merkataritzarako edo hirugarren sektore-rako lokal bat mantentzen badute.

3. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Udalbatzarrak 2007ko maiatzaren 29an onartutako Zegamako Hirigintza Arau Subsidiarioetako Planeamenduko Testu Bateratuko B agiriko 3. Sekzioko 3.13tik 3.28 artikuluetara adierazitakoak: «Bizitegi izaera duten eraikinetako lokalen bizigaitazun baldintza orokorrak».

Bestela, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko arauak aplikatuko dira.

4. artikulua. Estetikaren inguruko baldintzak.

Hirietako giroa babesteko, eraikin berrien fatxadek bat etorri beharko dute eraikin osoan erabilitako material eta konposizioarekin. Proiektuak grafikoen bidez frogatu beharko du fatxada guztiek betetzen dutela baldintza hori.

5. artikulua. Irisgarritasunaren inguruko baldintzak.

Eraikinaren barneko elementu komunitatik sartu beharko da etxebizitza berrietara. Hori ezinezkoa bada, eraiki gabeko pareko eremutik sartu ahal izango da, baina aparteko kasua izango da hori.

Eraikinaren kanpo aldetik sartu behar bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko arauak beteko direla bermatu beharko da, hiri inguruetara, espazio publikoetara, eraikinetara eta informazio nahiz komunikazio sistemetara iristeko baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen baititu dekretu horrek.

Baldintza horiek betetzetik salbuetsita gera daiteke horrek helburu nagusiak nabarmen aldatzen baditu, baina Udaleko zerbitzu teknikoek aztertu eta justifikatu beharko dute hori, kasu bakoitzean.

6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuko erregimenari borondatez atxikitzea.

Etxebizitza berria nahitaz «Zegamako Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza tasatuen (HPET) Erregimenera» atxikituko da, hamar urteko epe batez eta ezingo dio kalifikazio horri uko egin.

7. artikulua. Etxebizitzaren erabilera-erregimena.

Erabilera aldaketaren sustatzaileak jabetzan edo errentan erabiliko du etxebizitza. Salduz gero, Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza (HPET), tasatuetarako aurreikusitakoaren arabera izendatuko da eroslea. Nolanahi ere, ohiko etxebizitza gisa erabiliko du erabiltzaileak; debekatuta dago bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo beste erabilera bat ematea.

8. artikulua. Lokala etxebizitza bihurtzeko sustatzaileak.

1. Lokalaren jabe den edozein pertsona fisiko, juridiko, publiko edo pribatuk bultzatu ahal izango du lokala etxebizitza bihurtzea.

2. Aldaketa horren sustatzaileak ordainduko ditu lokala ordenantza honetako baldintzetara egokitzeko lanak, Eraikuntza Ordenatzeko Legeak eta aplikagarri diren gainerako arauak hari aitortutako erantzukizuna izango du.

En los casos de locales con más fachada o fachadas que la de la calle o plaza con carácter peatonal-comercial-terciario se autorizará la transformación del local a uso residencial siempre que se mantenga un local comercial-terciario de una superficie mínima 30 m².

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Las recogidas en los artículos 3.13 a 3.28 de la Sección 3.ª «Condiciones generales de habitabilidad de los locales en los edificios de uso residencial» del Documento B» Normas Urbanísticas generales del vigente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zegama aprobadas en sesión plenaria el 29 de mayo de 2007.

Subsidiariamente serán de aplicación las normas de diseño de vivienda de protección oficial.

Artículo 4. 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.

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

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

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

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

Artículo 6. Adscripción voluntaria al régimen de vivienda tasada de precio convenido.

Se establece la obligatoriedad de que la vivienda resultante de la conversión sea adscrita al «Régimen de viviendas Tasadas de precio convenido VTPC» durante un plazo de 10 años desde dicho cambio y sin que pueda renunciarse a dicha calificación.

Artículo 7. Régimen de uso de la vivienda.

La vivienda se utilizará en régimen de propiedad o arrendamiento por el promotor de la transformación de uso. En caso de venta, la persona compradora será designada conforme a lo previsto para las viviendas tasadas de precio convenido VTPC. En cualquier caso, el usuario habrá de utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Artículo 8. Promotores de la conversión del local en vivienda.

1. Podrá promover la conversión del local en vivienda cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que sea propietaria del local.

2. La persona promotora de la conversión asumirá y costeará la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad reconocida a aquélla en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

9. artikulua. Erabilera aldatzeko, lanak egiteko eta lehen aldiz erabiltzeko baimenak lortzeko prozedura. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.

9.1. Erabilera aldatzeko baimena.

Lokala 1. eranskinekoen artean dagoela egiaztatu aurretik, erabilera aldatzeko eskaria egin behar du jabeak, prozedura has-teko; Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu behar du horretarako. Eskari horrekin batera honako agiri hauek aurkeztu behar ditu:

— Erabilera berria justifikatzen duen memoria xehatua, lokalaren azalera eta irisgarritasunaren konponbidearen proposamena adierazten dituen.

— Kokalekuaren plano, 1:500 eskalan; bertan, argi eta garbi adieraziko da finka non dagoen, bai eta horren etxe-uharte edo blokearekin muga egiten duten bide publiko eta partikularrak. Plano horretan, etxe-uhartearen orientazioa, lerroakadurak eta sestra ofizialak adieraziko dira, bai eta uharte-patioaren perimetroa ere, halakorik egonez gero. Horrekin batera, erakina lerroakadurekin eta sestekin bat datorren edo ez ere adieraziko da.

— Oinaren eta fatxaden plano, 1/100 eskalan, erabat ulerzeko beharrezko diren sekzioekin.

Ordenantza honen 3., 4. eta 5. artikuluek ezarritako irizpideen arabera, lokala etxebizitza izateko egokia den edo ez aztertuko dute Udaleko zerbitzu teknikoek txosten tekniko batean.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu, eta teknika-rien aldeko txostena badu, erabilera aldatzeko baimena emango dio Udaleko organo eskumendunak.

Tokiko Gobernu Batzordeak du erabilera aldatzeko baimena emateko gaitasuna.

Eskaerarekin batera, «Zegamako Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza tasatuen (HPET)», erregimenera atxikitzeko agiria aurkeztu beharko da.

Hori guztia besteen eskubideak eta jabetzak izan litzakeen aldaketak baztertu gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen erregimenera atxikitakoan lortuko da.

9.2. Etxebizitza «Zegamako Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza tasatuen (HPET)», erregimenean sailkatzea.

Tokiko Gobernu Batzordeak sailkatuko du erregimen horretan behin-behinean, lanak egiteko baimena eman baino lehen. Behin-behineko sailkatze horrek ezarriko du etxebizitza bakoitzaren prezioa, behin-behineko sailkapena lortzeko uanean indarrean dauden udaleko balorazio irizpideen arabera.

Behin betiko sailkatzea lehen aldiz erabiltzeko baimena lortu baino lehen edo horrekin batera egingo da, eta behin-behineko sailkapeneko baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

9.3. Lanak egiteko baimena.

Etxebizitza berria egokitzeko lanak egiteko baimena lortzeko, teknikari eskumendunak sinatutako eta dagokion Profesionalen Elkargoak onartutako proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du interesdunak eskaerarekin batera, sei hilabetekeo epean.

Artículo 9. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.

9.1. Licencia de cambio de uso.

Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

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

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

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

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

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será la Junta de Gobierno Local.

Junto con la solicitud habrá de presentar un documento de solicitud de adscripción al régimen de vivienda tasada de precio convenido VTTC.

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

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la adscripción al régimen de vivienda de precio convenido municipal.

9.2. Calificación de la vivienda en el régimen de «viviendas tasadas de precio convenido por el Ayuntamiento».

La calificación provisional se realizará por la Junta de Gobierno Local, de manera previa a la concesión de la licencia de obra. La citada calificación provisional establecerá el precio máximo de venta de cada vivienda de acuerdo con los criterios de valoración municipales vigentes en el momento de obtención de la calificación provisional.

La calificación definitiva se realizará de manera previa o simultánea a la obtención de la licencia de primera utilización y deberá acreditarse el cumplimiento de las condiciones de la calificación provisional.

9.3. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de seis meses, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Lanak egiteko baimena lortu ondoren, hiru hilabeteko epea izango du eskaera egin duenak lanak hasteko. Hiru hilabeteko luzapen berezi bat lortu ahal izango da, justifikatuz gero.

Lanak egiteko baimenaren jabeak eskualdatu egin ahal izango du hori, baina Udalari jakinarazi beharko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta lanak egiteko baimenarekin batera erabilera aldatzeko baimenak emandako eskubideak ere eskualdatzen direla eta «Udalak hitzartutako prezioa duen etxebizitza tasatuen (HPET)», tasatuen erregimenari atxikitzen zaiola ulertuko da. Jakinarazte hori saltzaileak eta erosleak sinatu behar dute.

9.4. Lehen erabilerarako baimena.

Lanak amaitutakoan, lehen aldiz erabiltzeko baimena eskatu beharko da, lehen adierazitako agiriak aurkeztuta; ezinbestekoa da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sarearekin lotu izana: Ur hornikuntza eta saneamendu eta argindar sarearekin, bai eta gas hornikuntzarekin, behar izanez gero.

Lanak egiteko baimena lortu eta sei hilabeteko epean, lanak amaituta egon beharko dute, lehen aldiz erabiltzeko baimena eduki beharko da eta etxebizitzan bizi beharko da, lanak has-teko luzapenik lortu ez bada.

Lehen aldiz erabiltzeko baimena lortu ondoren eta lehengo artikuluan adierazitako epean etxean jendea bizi dela egiaztatu ondoren egingo da erabilera aldatzea frogatzen duen ziurtagiria.

10. artikulua. Hirigintza kargak.

10.1. Behe solairuetako bizitegi erabilera berrirako egokitzapenak behe oinen balioa gehitzea dakar jabeentzat. Hori dela eta, Udalak gehikuntza horren parte izateko tasa bat ezarri du Ordenantza honetan. Tasa hau etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko 24,04 euro aplikatzearen emaitza izango da.

Lokala etxebizitza erabilerara egokitzeko lanak egiterakoan Irigarritasuna Sustatzeko Legean ezartzen diren parametroak betetzen badira eta, zehazki, 68/2000 Dekretuaren «Etxebizitzaren barruko baldintzei» buruzko III. Eranskinaren 10.2. artikuluan ezartzen dena betetzen bada, kasu hauetan %50eko kenkaria aplikatuko zaio tasari.

10.2. Ordenantza indarrean izango den lehen urterako ezartzen diren zenbateko hauek urtero eguneratuko dira Euskal Autonomia Erkidegorako Estatistika Institutu Nazionalak ezartzen duen Kontsumo Prezioen Indizearen arabera.

Jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez diren arte ez da inolako erabilera aldaketarik baimenduko eta horretarako dagokion zenbatekoa ordaintzearen ordainketa gutuna edo, hala badagokio, dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da.

11. artikulua. Etxebizitza bihurtutako lokalen erregistroa eta emaitzen aldizkako azterketa.

1. Udalak erregistro bat sortuko du, etxebizitza bihurtutako hirugarren sektorerako lokalak erregistratzeko.

2. Hirigintza Sailak ordenantzaren aplikazio-mailaren eta horrekin zerikusia duten kontuen berri emango dio urtero Tokiko Gobernu Batzordeari. Indarrean sartu eta hiru urtera, ordenantza berrikustea proposatu ahal izango du Batzordeak.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla notificando este extremo al Ayuntamiento el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos adquiridos por la licencia de cambio de uso y la aceptación de la adscripción al régimen de vivienda tasada de precio convenido. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

9.4. Licencia de primera utilización.

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

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

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 10. Cargas urbanísticas.

10.1. 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 efectos de hacer partícipe al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 24,04 euros por cada metro cuadrado de superficie de la vivienda.

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2. «Condiciones en el interior de las viviendas» del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.

10.2. 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 11. Registro de locales convertidos en vivienda y evaluación periódica de resultados.

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

2. El área de urbanismo dará cuenta anualmente a la Junta de Gobierno Local del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés. Al cabo de tres años de vigencia la Junta podrá proponer la revisión de la Ordenanza.

12. artikulua. Ziurtagiriak ematea.

Interesdunek erabilera aldaketa egiaztatzeko eskatu beste ziurtagiri egingo ditu Udalak.

13. artikulua. Katastroan jakinaraztea.

Hirugarren sektorerako, beste erabilera baterako edo erabilerarik gabea zen lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena eman ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Katastroari jakinaraziko dio hori Udalak.

14. artikulua. Jabeen erkidegoaren estatutuen edo jabetza horizontalaren moldaketa.

Besteren eskubideak eta beheko edo teilatupeko lokalaren higiezinaren jabeen estatuen edo jabetza horizontaleko tituluren moldaketak bazter utzi gabe emango da erabilera aldatzeko udal baimena, eta hori buruzko araudi propioaren arabera, aldaketaren sustatzailea izango da horren erantzule.

15. artikulua. Elementu publikoak egokitzea.

Sustatzailearen kontu izango dira erabilera aldatzeko beharreko diren azpiegitura edo herri ondasunetako lanak, egokitze proiektuan eta lanak egiteko baimenean agertzen direnak.

16. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea.

Udalak lehenengo erabilpenaren baimena eman eta hamar urteko epean, eraikuntzarekiko eroslehentasun eta atzera eskuratzeko eskubidea erreserbatzen da.

Beren etxebizitza erabilera aldaketaren bidez lortu duten jabeek hori saldu nahi izanez gero, Udalarri eman behar diote erabakia horren berri, eta etxearen salneurria eta hori ordaintzeko bidea ere adierazi beharko dizkiote, jakinarazteak egiteko helbideaz gain.

Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Udalak, hilabete biko epea du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan aukera hauek ditu: Etxebizitza erostea, bere interes eta beharrei erantzuteko (gizarte larrialdiak, birkopkapenak), bere momentuan burutuko den erosle-zerrendaren arabera hau zozketa bidez esleitzea, edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak beteko dituen Goierri bizi edo lan egiten duen beste erosle bat proposatzea horretarako bidezkoa den prozedura beteta, publizitatearen, lehiakortasunaren eta berdintasunaren printzipioarekiko edo hatsarreekiko errespetua bermatuko duena.

Eskubidea gauzatzeko erabakia hartu ondoren eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoetan adierazitako aukerak burutu ondoren, ez bada erostun egokirik aurkitzen eta bi hileko epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berriazko ebazpenik jakinarazi, besterentzea gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetako betebeharra betetzen ez bada, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du.

Artículo 12. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 13. Comunicación al catastro.

Una vez sea autorizado el uso de vivienda en un local destinado originariamente al uso terciario, a otro uso o sin utilización, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Artículo 14. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de propiedad horizontal, del inmueble donde se encuentre el local en planta baja o bajo cubierta, que en su caso pudiera exigir la intervención, respecto de las que en todo caso responderá, conforme a su normativa propia, la persona promotora de la transformación.

Artículo 15. Adecuación en elementos públicos.

Correrán de cargo del promotor las obras sobre infraestructuras o bienes públicos que, expresamente incluidas en el proyecto de adecuación y autorizadas en la licencia de obras, sean necesarias para el cambio de uso.

Artículo 16. Tanteo y retracto.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo y retracto sobre las fincas obtenidas, en el caso de una transmisión de las mismas a terceros, por un plazo de 10 años desde la concesión de la licencia de primera utilización.

Los titulares de las viviendas obtenidas en ejercicio de la opción de cambio de uso prevista en la presente Ordenanza que quieran transmitir su vivienda deberán comunicar al Ayuntamiento su decisión, con expresión del precio y la forma de pago proyectados, además del domicilio a efectos de notificaciones.

Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente al de la presentación en el registro del Ayuntamiento, deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, para dar respuesta a sus intereses y necesidades (emergencia social, realojos), adjudicar la vivienda a la persona resultante de la lista comprador@s que se elabore y mediante sorteo, o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que viva o trabaje en el Goierri que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad.

Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

Agotadas las posibilidades establecidas en los párrafos anteriores, si no se encuentra un comprador apto y transcurrido el plazo de 2 meses sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder a la enajenación proyectada.

En caso de incumplimiento del deber establecido en este artículo el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto.

Azken xedapena.

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunera egongo da indarrean ordenantza hau.

I. eranskina: Planoa: Eragindako eremua, eta hirugarren sektorerako edota merkataritzarako erabilera lehentasunezkoa duten kale eta plazak, bizitegi bihurtzeko baimena ez dutenak.

Jende orenen jakinaren gainean ipintzeko argitaratzen delarik, aipatuz administrazio-bidea amaitzen duen egintza honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez dezakezu Donostiako Administrazioarekiko Auzitarako Epaitegiaren aurrean, bi hilabeteko epearen barruan, jakinarazpen hau jasotzen duzuetik hasita, administrazioarekiko auziak arautzen dituen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 8. eta 46. artikuluetan ezarritakoaren arabera, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legea aldatu zuen urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen 109.c) artikuluekin bat etorritz.

Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko idatz-zatian adierazitako administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, berraztertze errekurtsoa aurkez diezaiokezu ebazpena eman duen organoari hilabeteko epean, jakinarazpen hau jasotzen duzuetik hasita.

Hori guztia, aurretik adierazitako urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen 116. eta 117. artikulua eta kidekoetan ezarritakoarekin bat etorritz, eta zure eskubideak babesteko egoki irizten dituzun egintza edo errekurtsoak aurkezteari kalterik egin gabe.

Zegama, 2011ko urtarrilaren 11.—Alkatea. (831)

Disposición Final.

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

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

Lo que se publica para general conocimiento, señalando que contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente a la notificación de este Acuerdo, a tenor de lo establecido en los arts. 8 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en concordancia con el art. 109.c) de la Ley 4/1999 de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, con carácter potestativo y previo al Recurso Contencioso-Administrativo señalado en el párrafo anterior, contra la resolución expresa que se le notifica, podrá interponer recurso de reposición, ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar del día siguiente a la notificación de este Acuerdo.

Todo ello, conforme a lo establecido en los artículos 116, 117 y concordantes de la Ley 4/1999 de 13 de enero, anteriormente señalada, y sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estime oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

Zegama, a 11 de enero de 2011.—La Alcaldesa. (831)