

b) Aurkeztu beharreko dokumentazioa: Baldintza agirietan adierazten dena.

c) Aurkezteko lekua:

— Erakundea: Lezoko Udala.

— Helbidea: Gurutze Santuaren Plaza.

— Herria eta posta-kodea: Lezo, 20100.

d) Lehiatzaileak bere eskaintza mantendu beharreko epea: 2 hilabete.

9. *Eskaintzak irekitzea.*

a) Erakundea: Lezoko Udala.

b) Helbidea: Gurutze Santuaren Plaza.

c) Herria: Lezo.

d) Eguna: Eskaintzak aurkezteko epea amaitu eta seigaren egun baliodunean.

e) Ordua: 12:00tan.

10. *Iragarki-gastuak.*

3.000 euro artekoak esleipendunaren kontu izango dira.

11. *Deialdiari buruzko argibideak edota baldintza-agiariak aurkitu daitezkeen atari informatikoa edo web orria, hala korrik badago.*

www.lezo.net

Lezo, 2009ko otsailaren 10a.—Haritz Salaberria, Alkatea.

(23)

(1671)

Iragarkia

Udalbatzarrak, 2008/12/03 datan egindako ohizko bilkuran, hasiera batez onartu zuen bizitegirako hiri lurzoruko hainbat eremutako lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzeko jardunak arautzen dituen ordenantza berrikuspena onartzea. Espte. Zkia.: 2008H0290004.

Ondoren aipatzen den moduan onarpen hori jendaurrean jarri zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2008 abenduaren 17an zk. 242.

Beraz, 7/1985 Legeko 49.artikuluaren arabera, eta kontuan izanik ezen, jendeaurreko azalpen epean zehar, hogeita hamar lanegunez, iradokizunik eta erreklamaziorik ez dela aurkeztu, Ordenanza Arautzaile hori behin-betiko onarturik geratzen da.

Ondoren transkribatzen da.

ARRAZOIEN AZALPENA

I

Lezoko Udalak indarrean dauka Bizitegirako hiri lurzoruko hainbat eremu finkatutan kokaturiko lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzeko jardunak arautzen dituen Ordenantza. Ordenantza hori 2003ko apirilaren 11n egindako Osoko Bilkuran onartu zuen Udalbatzak, eta 2003ko urriaren 10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eman zen argitara. Ordenantza horren indarraldian jardun ugari egin dira, haren babesean, lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzeko.

b) Documentación a presentar: La que figura en los pliegos de condiciones.

c) Lugar de presentación:

— Institución: Ayuntamiento de Lezo.

— Dirección: Plaza Santo Cristo.

— Población y código postal: Lezo. 20100.

d) Periodo obligado para mantener la oferta por parte del licitante: 2 meses.

9. *Apertura de ofrecimientos.*

a) Institución: Ayuntamiento de Lezo.

b) Domicilio: Plaza Santo Cristo.

c) Población: Lezo.

d) Día: Sexto día hábil desde la finalización de plazo de presentación de ofrecimientos.

e) Hora: 12:00 h.

10. *Gastos de anuncio.*

Hasta los 3.000 euros será a cuenta del adjudicatario.

11. *Información sobre la convocatoria o portal informático donde se puede acceder a los pliegos de condiciones o página web, si la hubiera.*

www.lezo.net

Lezo, a 10 de febrero de 2009.—El Alcalde, Haritz Salaberria.

(23)

(1671)

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 03/12/2008, aprobó inicialmente la revisión de la ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a modificación de uso de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos de suelo urbano residencial. Código Expediente: 2008H0290004.

La mencionada aprobación se expuso al público en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 242 de 17 de diciembre de 2008.

Por tanto, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, y teniendo en cuenta que durante el período de exposición pública, treinta días hábiles, no se han presentado sugerencias ni reclamaciones, dicha Ordenanza Reguladora queda aprobada definitivamente.

A continuación se transcribe el texto íntegro.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Ayuntamiento de Lezo cuenta con la vigente ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial. Dicha ordenanza fue aprobada por el Pleno el 11 de abril de 2003 y se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el 10 de octubre de 2003. Durante la vigencia de esta ordenanza han sido numerosas las operaciones de cambio de uso en locales, de terciario a residencial llevadas a cabo al amparo de la misma.

Ordenantza hori onartu zenetik lege aldaketa ugari gertatu badira ere, oraindik indarrean diraute berau onartzeko oinarritzat hartu ziren arrazoiek. Hala bada, honako hau adierazten da ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arrazoen azalpenean: «Etxebizitzaren prezio handiek eta herrialdeko lurzuaren eskasia kronikoak inoiz baino beharrezkoago egiten dute etxebizitza babestuaren bolumen handia sustatzeko lana. Izan ere, biztanle askoren, eta batez ere gazte jendearen erosteko ahalmena ikusirik, etxebizitza babestua da prezioari begira herritar horien aukeretara egokitzen den bakarra. Gizarte ikuspegia duen etxebizitza politika aurrera eramanez behar bada, etxebizitza babestuaren eskaintza hori nabarmen handitu behar da, inolaz ere. Egoera horren aurrean, botere publikoek beharrezko neurriak hartu behar dituzte pertsona orok duen etxebizitza duina izateko eskubidea gauzatzeko.

Bestalde, ikusi da eraikitako ondare handia dagoela udalerriko bizitegi esparru finkatu batzuetan, zehatzago adierazteko, eraikinetako beheko eta arteko solairuetan; hirugarren sektoreko erabilerrako aurreikusita zeuden, baina, merkatuaren egungo egoera dela eta, ez dago inolako jarduerarik bertan, eta ez zaie inolako etekinik ateratzen. Horrenbestez, eraikuntzako aktibo horiek alferrik galduta daude, eta, gainera, hiri paisaia itsustu egiten dute gehienetan.

Hori dela eta, prozedura arautu eta kontrolatuaren bidez, hainbat lokalen egoera alda daiteke, etxebizitza erabilera emanez, aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzeko aukera emango bailuke, lur berria erabili behar izan gabe. Kontua izango litzateke, errealitateari ahalik eta modu egokienean erantzuteko, jada finkaturiko ondare eraikian ezarri beharreko erabilerrak arrazionalizatzea. Modu horretan, irtenbide handiagoa emango litzateke alferrik dauden eta jada eraikitako eraikinen barnean espazioak hartzen dituzten lokal horiei.

Orain bultzatuko diren jardun horiei esker, handitu egingo da etxebizitza kopurua, eta, horregatik, ordenantza honetan alderdi hori kontuan hartu da, etxebizitzaren eta espazio libreen sistemaren arteko lotura gorde ahal izateko.

Hori dela eta, jardun bakoitzaren sustatzaileak halako diru ekarpen bat egin beharko dio Udalari, eta ekarpen horiek espazio libreen sistemari gehitzeko jabari publikoko lurzorua osatzeko erabiliko dira.

Nolanahi ere, udalaren irizpide orokorra da etxebizitza berrirako sarbidea kontuan hartu eta gauzatzea jardun bakoitzean. Proposaturiko helburuak betetzeko debideratze handiak egin behar izango balira soilik baimendu ahal izango litzateke, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurua ez egokitzea; kasu horietan, aldaketa haren barnean egiten dela ulertuko baita.

Bide horrek, nolabait ere, Udalerriko etxebizitza eskaintza eza arintzen lagunduko badu ere, Udalak ziurtatu egin beharko du, batik bat, sorturiko etxebizitzek erabilera hori izateko gaur egun eskatzen diren baldintza guztiak (higiene, bizigarritasun, erabilera bateragarritasun baldintzak) bete ditzaten. Horregatik, banan-banan aztertu beharko dira erabilera aldatzeko eskaerak, haien inguruko iritzi teknikoak emango da, eta baimenduko dira edo ez dira —arrazoiak emanda beti ere—, proposaturikoa bezalako erabilera izateko egokiak diren ala ez kontuan harturik.

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

Por otra parte, se detecta, asimismo, que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y entreplantas de los edificios, previsto para uso terciario, pero que por circunstancias coyunturales de mercado carece actualmente de actividad y se encuentra desaprovechado. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

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

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

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

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.

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

II

2003ko apirilaren 11n onarturiko ordenantzaren arrazoen azalpenaren IV. atalean, prezio tasatu batez lehenetsuz erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea jasotzen zen Lezoko Udalaren alde etxebizitza bihurtuko diren lokal horiei dagokienez, erabilera aldaketaren eskatzaileekin zeregin horretarako sinaturiko hitzarmenen bidez. Neurri hori hartu zen, hain zuzen ere, udalaren espekulazio jardunik ez gertatzeko helburua betetzearren, ordenantza honen xedearren guztiz aurka baitaude jardun horiek; izan ere, egoerarik txarrean dauden biztanle sektoreei etxebizitza bat izan dezaten erraztasunak ematea da azken xedea.

Ordenantza hori indarrean egonik, lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea onartu da. Lege horren berrikuntzetako bat udal etxebizitza tasatuen aurreikuspena da, hain zuzen ere, etxebizitza babestuen modalitate berri gisa, eta Udalei dagokie etxebizitza horiek arautzeko lana.

Halatan, Lezoko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen dituen Udal Ordenantza berriaz adierazten da erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen barmean egongo direla lokalak etxebizitza bihurtzeko jardueretik etorritako etxebizitzak.

III

Era berean, ordenantza hori indarrean egon den bitartean, eskarmentua hartu da haren punturik gatazkatsuenen inguruan, batez ere, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako araudira jotzen duelako lokalak etxebizitza bihurtu ahal izateko bete behar dituzten eraikuntza baldintzei dagokienez.

Berrikuspen honen bidez, gutxieneko bizigarritasun eskakizunetara egokitu nahi da ordenantza hori, babes ofizialeko etxebizitzetarako araudiaren alderdi batzuk malgutuz.

IV

Bestalde, indarrean dagoen ordenantza jaso diren lege izaerako hainbat adierazpen gainditu egin dituzte aipaturiko legedi horretan egoniko aldaketa batzuek.

Aurreikuspen berri horiek direla eta, ia osorik berrikusi behar da ordenantza hori legearen aurreikuspen berrietara egokitu ahal izateko.

1. artikulua. Xedea.

Bizitegirako hiri lurzoruko hainbat esparrutan dauden lokalak hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilera aldatzeko jardunak arautzea da Ordenantza honen xedea.

2. artikulua. Aplikazio esparrua.

Alde Zaharra, Hirigunea, Hirigunearen Kanpoaldea, 3. eta 5. Poligonoak eta 2. Sektorea esparruei dagokien plangintza arau subsidiarioen aldaketa puntualaren planoan Zehaztutakoa da ordenantza honen aplikazio esparrua.

Kasu zehatz batzuetan, gainera, plangintzetan hirugarren sektoreko erabileretarako ezartzen diren beste solairu batzuetan ere aldatu ahal izango da erabilera. Berriaz debekaturik dago ordenantza hau sotoko solairuetan aplikatzea.

Ondorio horietarako, beheko solairutzat hartuko da sarbidea bide publikotik edo espazio libreetatik zuzenean duena, haren zoruaren %50 baino gehiago sarbidearen mailan dagoenean edo maila hori baino 1,20 metro gorago edo 0,80 metro beherago dagoenean.

II

En el apartado IV de la exposición de motivos de la ordenanza aprobada el 11 de abril de 2003 se justificaba la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento de Lezo respecto de los locales que se conviertan en viviendas mediante convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso. La adopción de tal medida respondía a la finalidad municipal de evitar operaciones especulativas, totalmente contrarias a los objetivos de esta ordenanza, cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos.

Durante la vigencia de esta ordenanza, ha sido aprobada la Ley 2/2006 se suelo y urbanismo. Una de las novedades de esta ley radica en la previsión de las denominadas viviendas tasadas municipales, como nueva modalidad de vivienda protegida, cuya regulación corresponde a los Ayuntamientos.

Así en la ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Lezo se contempla expresamente que las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda pertenecerán a la clase de viviendas tasadas municipales en régimen especial.

III

Asimismo durante el tiempo de vigencia de esta ordenanza se ha adquirido una experiencia en cuanto a los puntos más conflictivos de la misma, particularmente en la remisión general que se hace a la normativa de diseño de las viviendas de protección oficial en cuanto a las condiciones constructivas que han de cumplir los locales para poder convertirse en vivienda.

Mediante esta revisión se pretende adecuar esta ordenanza a las exigencias de los mínimos de habitabilidad, flexibilizando algunos aspectos de la normativa para viviendas de protección oficial.

IV

Por otra parte, algunas remisiones de carácter legal que se recogen en la vigente ordenanza, han quedado superadas por diversas modificaciones producidas en la legislación referida.

Estas nuevas previsiones hacen que se deba revisar prácticamente en su integridad esta ordenanza para adecuarla a las nuevas previsiones legales.

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el Definido en el plano de la modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento relativa a los ámbitos del Casco Antiguo, Casco Urbano, Exterior de Casco Urbano, Polígonos 3, 5 y Sector 2.

En casos concretos, se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios. Quedará expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella a la que se accede directamente desde vía pública o espacios libres y cuyo suelo está situado en más de un 50% a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m, por encima o 0,80 m por debajo de ese nivel.

Ordenantza honen aplikazio esparrutik kanpo geratuko dira, eta, horrenbestez, ez dute etxebizitza bilakatzeko aukerarik izango honako hauek:

a) Jatorriz soto izaera duten lokalek.

b) Erdisoto izaera duten lokalek. Halakotzat hartuko dira beheko solairua baino beherago daudenak, haien zorua bide publikotik edo espazio libreetatik baino 0,80 metro beherago dagoenean haien perimetroaren %50 baino gehiagoan, eta fatxadaren altuera 1,20 metro baino handiagoa denean haien perimetroaren %40 baino gehiagoan. Nolanahi ere, kasu bakoitzean aztertu beharko da puntu hau.

3. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Ez da aireztatze-baorik onartuko eremu arkupedunetara ematen duten fatxadetan, haien altuera libre 3 metro baino txikiagoa denean.

Erabilera aldaketa onartu ahal izateko, ondoren zehazten diren bizigarritasun baldintza hauek bete beharko ditu edo betetzeko gai izan behar du lokalak:

3.1. Aplikazio esparrua:

Bizigarritasun baldintza hauek aplikatuko dira jatorriz etxebizitza erabilera ez duten eta izaera hori eskuratu nahi duten lokalen egokitzapenean, eta salbuespen gisa lehen aipaturiko alderdi horietakoren bat ez betetzea onartuko da, behar bezala justifikaturiko arrazoiak daudenean.

3.2. Azalera erabilgarria eta gutxieneko etxebizitza programa:

Gutxieneko etxebizitzat hartuko da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat, bainugela osoa eta arropa zabaltzeko tokia duena. Sukaldea eta egongela-jangela egongela-jangela-sukaldea deituriko areto bakar batean egon ahal izango dira. Egongelatzen hartuko da normalean egoteko erabiltzen den gela, logela ez dena, lo egiteko erabili badaiteke ere.

Gainera, 3 edo logela gehiagoko etxebizitzetan bi komun izango dira gutxienez, horietako bat bainugela osoa.

Etxebizitzen gutxieneko azalera erabilgarria ez de 40 m² baino txikiagoa izango.

3.3. Azalera baldintzak eta etxebizitzak osatzen dituzten gelen gutxieneko zabalera:

a) Etxebizitza guztietan, Egongelaren (E), Jangelaren (J) eta Sukaldearen (S) gutxieneko azalera erabilgarriak logela kopuruaren arabera ezarriko dira, gela bakoitzak erabilera bat edo gehiago dituen kontuan harturik, honako koadro honi jarraiki:

Logela kop.	E-J-S (m ²)	E-J (m ²)	S (m ²)
1	18	14	7
2	20	16	8
3	22	18	9
4	24	20	10
5 edo gehiago	26	22	12

Bi logela baino gehiagoko etxebizitzetan, EJS gela bakarra izan daiteke, baldin eta gela horiek bakarka hartuta, bakoitzak aireztapen eta argiztapen osagarria baditu kanpoaldetik eta bereiz.

Gelaren perimetroaren barnealdean gutxienez 3 metro diametroko zirkulua egiteko modukoa izango da egongela edo egongela-jangela-sukaldea, eta gutxienez 1,60 metroko egiteko modukoa, berriz, sukaldea.

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

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

b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada por debajo de la planta baja y su suelo se sitúa más de 0,80 m por debajo de la vía pública o espacios libres en más del 50% de su perímetro y presenta una altura en fachada superior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

No se admitirán ventilaciones de huecos a fachadas que den a zonas porticadas cuya altura libre sea inferior a 3 metros.

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

3.1. Ámbito de aplicación:

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

3.2. Superficie útil y programa de vivienda mínima:

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estar-comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño completo y un espacio destinado a tenderero. Las piezas de cocina y estar-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estar-comedor-cocina. Por estar se entiende la pieza de la sala cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

En viviendas de 3 o más dormitorios existirán, al menos, dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m².

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

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del Estar (E), Comedor (C) y Cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

N.º de dormitorios	E-C-K (m ²)	E-C (m ²)	K (m ²)
1	18	14	7
2	20	16	8
3	22	18	9
4	24	20	10
5 o más	26	22	12

En las viviendas de más de dos dormitorios, el ECK podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente.

Deberá poder inscribirse en el interior del perímetro de la estancia un círculo de 3 m de diámetro mínimo en el estar o Estar-comedor-cocina y uno de 1,60 m mínimo en el caso de las cocinas.

b) Logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²koa izango da banakakoetan eta 8 m²koa bikoitzetan. Etxebizitza gutzietan gutxienez logela bat izango da 10 m² baino txikiagoa ez den azalera. Azalera horiei erantsiko zaizkie armairuarentzako espazioak; espazio horiek gutxienez 0,60 x 1,00 metrokoak izango dira banakakoetan eta 0,60 x 1,50 metrokoak bikoitzetan, edo pareko azalera duten hutsarteetan.

Logelaren perimetroaren barnealdeak 2,50 metroko zirkulua egiteko moduko espazioa beharko du, baina logela bat baino gehiago baldin baditu, onartuko da etxebizitza bakoitzeko gehienez ere batean zirkulu hori 2 metrokoa izatea.

c) Bainugela edo komun osoak 3,00 m²ko azalera izango du gutxienez eta beti izango ditu konketa, komun-ontzia eta dutxa. Gutxienez 2,00 m²ko azalera izango du bigarren komunak. Bietan zabalera ez da 1,60 metrotik beherakoa izango.

d) Korridoreek, eskailerek eta igarobideek apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak ezarritako baldintzak beteko dituzte, dekretu horrek onartzen baititu hiri, espazio publiko, eraikuntza eta informazio eta komunikazio sistemekin loturiko irisgarritasun baldintzen inguruko arau teknikoak, edo, hala behar badu, hura ordezkatu duen beste edozein irisgarritasun araudik zehazturikoa.

3.4. Gela gutxieneko altuera libre:

Etxebizitzetako geletan, oro har, 2,50 metrokoa izango da gutxieneko altuera libre. Altuera hori 2,20 metrora murriztu ahal izango da komun, bainugela, korridore, atondo, armairu gela, trasteleku eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste geletan.

Salbuespen gisa, altueraren murrizketa hori onartu ahal izango da halaber gela, sukalde edo logelen zati batean, egitura elementuak edo instalazio batzuk igarotzeko horrelakorik eskatzen denean. Kasu horretan, altuera murriztua duen gelaren azalera ezin izango da haren gutzizko azalaren %10 baino handiagoa izango.

3.5. Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

Etxebizitzetara ezin izango da bainugela, logela, janzteko gela, trasteleku edo antzekoetatik sartu.

Atondo, korridore edo egonlekutik bakarrik sartu ahal izango da gela bakoitzera, inolaz ere ez sukaldetik edo beste logela batetik.

Atondo edo korridoretik sartuko da bainugelara. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago baldin baditu, aski izango da haietako batera soilik sartzea atondo edo korridoretik; gainerakoak logeletan egon ahal izango dira eta haietatik zuzenean sartu ahal izango da bainugelara.

3.6. Gela argiztatze eta aireztatze baldintzak etxebizitzetan:

Etxebizitza guztiek, gutxienez, eraikineko kanpoko fatxada ematen duten bi bizigela izango dituzte. Gela horietatik bat, gutxienez, egonlekua izango da edozein modalitatetan.

Egongela, sukalde, jangela eta logelek argiztatze naturaleko eta aireztatzerako tartekak izango dituzte zuzenean kanpualdera irekiak. Tarte horiek ez dute gelaren azalera erabilgarriaren %10 baino azalera txikiagoa izango, eta ez dute inolaz ere metro koadro bat baino gutxiago izango. Tartearen aireztatze azalera, argiztapen tarterako eskatutakoaren 1/3 izango da gutxienez, baldin eta CTE-DB-HS3 edo, hala behar badu, hura ordezkatu duen arauan ezarritakoa betetzen badu.

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m² en los individuales y de 8 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m². A estas superficies se añadirán los espacios para armario, que se considerarán, como mínimo, de 0,60 x 1,00 m en las individuales y de 0,60 x 1,50 m en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

Deberá poder inscribirse en el interior del perímetro del dormitorio un círculo de 2,50 m, admitiéndose, en el caso de que exista más de uno, que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m.

c) El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,00 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha y el aseo secundario tendrá una superficie mínima de 2,00 m². Ambos con un ancho no menor de 1,60 m.

d) Los pasillos, escaleras y huecos de paso cumplirán las condiciones establecidas 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 o, en su caso, cualquier normativa de accesibilidad que la sustituya.

3.4. Altura libre mínima de las piezas:

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

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

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

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

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

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

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

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

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la requerida para el hueco de iluminación, siempre y cuando cumpla lo establecido en el CTE-DB-HS3 o, en su caso, la normativa que lo sustituya.

Etxebizitzaren barruan egon daitezkeen komun eta jakitegiak zuzenean kanpoaldera edo argi edo aireztapen patiotara irekitako tarteak izango dituzte; horien aireztapen azalera 0,30 m²koa izango da gutxienez, baina horien ordez, onartu egingo dira, NTE-ISV Arau Teknologikoa «Osasungarritasun Instalazioak: Aireztatzea» eta CTE-DB-H3 betetzen dituzten aireztatze sistemak.

Ke xurgagailuak jasotako gasak husteko eroanbidea izango du sukaldeak. Eroanbide hori eraikineko estalkiraino iritsiko da barne patio, etxadi patio edo fatxadaren bidez, proiekturiko soluzioak ez badu fatxada horren estetika itsusten. Azken muturrean, konponbidea emateko zailtasun teknikoak izateagatik edo estetika mailan eragina izateagatik, onartuko da sukaldeko esparrura bertara zuzenean hustea. Kasu horretan, iragazkien bidez koipe eta usainak jasotzeko moduko ke-xurgagailua beharko da, eta alderdi hori kontuan izan beharko da, inolaz ere, bizigarritasun baldintza hoberenak ziurtatzeko aireztatze beharrak kalkulatzeko orduan. Sistema hori eduki eta abian jartzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko garaian.

3.7. Esekkitokiak:

Arropa zabaltzeko lekuak etxebizitzaren kanpoaldean egongo dira ahal izanez gero, eta, betiere, fatxadaren azaleraren barnean. Hori ezinezkoa bada, arropa lehorgailuak jarri beharko dira. Arropa lehorgailua eduki eta abian jartzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko garaian.

3.8. Ur beroa eta berokuntza:

Kea eta gasak sortzen dituzten ur beroa ekoizteko eta berotzeko sistemak, estalkiraino iristen diren eroanbideak daudenean edo egin daitezkeenean, edo EITAn (uztailaren 20ko 1.027/2007 Errege Dekretua, Eraikinetako Instalazio Termikoen Araudia onartzen duena) edo, hala behar badu, hura ordezkatzeko duen araudian ezarritako baldintzak betetzen dituztela justifikatzen denean bakarrik onartu ahal izango dira. Bestela, energia elektrikoa erabili beharko da horretarako.

3.9. Segurtasuna fatxadako tarteetan:

Babes gisa burdin hesiak jarri ahal izango dira kanpoaldera irekitako tarteetan, baldin eta tarte horren barnean kokatzen badira; ezin izango dira, inolaz ere, fatxadaren azaleratik atera. Pertsianak jartzeko badira, kutxa barnealdean izango dute beti.

3.10. Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletako jardueren ezaugarriak kontuan harturik —eskaera egin den unean garatzen ari direnak nahiz etorkizuneko erabilera aldaketa batetik etor daitezkeenenak—, bizitegi erabilera egokitzeko proiektuan teknikoki ziurtatu eta justifikatu egin beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

Artikulu honetan xedatu ez den guztian, indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinua arautzen duen legerian ezarritako erakuntza baldintzak beteko dira.

4. artikulua. Estetika eta diseinu baldintzak.

Hiri inguruak babestu ahal izateko, dagoen eraikinaren osaera eta materialetara egokitzeko da etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada bakoitzerako, baldintza horren justifikazioa.

Los cuartos de aseo y despensas que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación» y el CTE-DB-H3.

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

3.7. Tendederos:

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

3.8. Producción de agua caliente y calefacción:

Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos y gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta o se aporte justificación de que cumplen lo establecido en el RITE (Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) o, en su caso, la normativa que lo sustituya. En caso contrario deberá emplearse energía eléctrica para su alimentación.

3.9. Seguridad en los huecos de fachada:

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

3.10. Usos compatibles:

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

En todo lo que no este dispuesto en este artículo se deberá cumplir las condiciones constructivas dispuestas en la vigente legislación reguladora del Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 4. Condiciones estéticas y de diseño.

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

Era berean, kontuan hartuko dira Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretutik etorritako zehaztapenak, edo hura ordezkatu, indargabetu, osatu edo aldatzen duen araudiak xedaturikoa.

5. artikulua. Irigarritasun baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbidea eraikineko bame zirkulaziorako elementu komun bidez egingo da. Sarbide hori ezin bada egin, salbuespen gisa, aurrean duten eraiki gabeko esparutik zuzenean egitea onartuko da. Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskinean –dekretu horrek onartzen ditu hiri, espazio publiko, eraikuntza eta informazio eta komunikazio sistemekin loturiko irigarritasun baldintzen inguruko Arau Teknikoak– zehaztutako arauak, edo hura ordezkatu, indargabetu, osatu edo aldatzen duen araudiak xedaturikoa beteko direla ziurtatuko da. Baldintza horiek ez dira bete beharrekoak izango, baldin eta haiek betetzeak zehaztutako helburuetatik nabarmen desbideratzea ekartzen bada. Nolanahi ere, Udal Zerbitzu Teknikoak arduratuko dira kontu hori berariaz aztertzeaz eta kasu bakoitzean justifikatzeaz.

6. artikulua. Erabilera aldatzeko, obrak egiteko eta lehen aldiz erabiltzeko baimenak lortzeko prozedura. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak.

6.1. Erabilera aldatzeko lizentzia.

Lokala Ordenantza hauen 2. artikulua barnean dagoela egiaztatu ondoren, lokalaren jabeak zeregin horretarako aurkeztu behar duen eskariak emango dio hasiera prozedurari. Jabetza erregistroak eginiko ziurtagiri bakunaren bidez egiaztatuko da jabetza hori.

Eskari horrekin batera, honako dokumentu hauek aurkeztuko dira:

— Erabilera berriaren memoria xehea, lokalaren azalera eta irigarritasunaren arazoa konpontzeko proposamena zehaztuta.

— Kokalekuaren plano, 1:500 eskalan. Plano horretan argi eta garbi azalduko da finkaren kokalekua, dagoen etxadi edo bloke osoa mugatzen duten bide publiko eta partikularrei dagoeneko. Plano horretan zehaztuko dira orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta erdiko patioaren perimetroa, horrelakorik badago. Dagoen eraikina aipaturiko lerrokadura eta sestra horiekin bat datorren adieraziko da halaber.

— Oinaren eta fatxadaren plano, 1/100 eskalan, erabat ulertereko beharreko atalekin.

Udal Zerbitzu Teknikoek lokala etxebizitza bilakatzeko egokia den baloratuko dute txosten teknikoaren bidez, ordenantza honen 3. artikuluan zehaztutako irizpideen arabera beti ere. Txosten hori, eskaera aurkezten den egunetik hasi eta bi hilabeteke epean egingo da ezinbestean.

Lokalak eskaturiko baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoak badu, eskumena duen udal organoak erabilera aldatzeko baimena ematea erabakiko du, eta erabaki berean zehaztuko du jardunari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa ere.

Udalbatzako Alkatea izango da erabilera aldatzeko hirigintza baimena emateko eskuduna.

Hori guztia egingo da hirugarrenen eskubideei eta, behar izanez gero, jardunak eska ditzakeen jabetza horizontalaren titulua aldatzeko kalterik egin gabe.

Igualmente se atenderá a las determinaciones que resulten de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, derogue, complete o modifique.

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente. En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación o normativa que la sustituya, derogue, complete o modifique. Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

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

6.1. Licencia de cambio de uso.

Previo comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el artículo 2 de éstas Ordenanzas, 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 el artículo 3 de esta ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.

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.

6.2. Obra lizentzia.

Etxebizitza berria egokitzeko obrak egiteko lizentzia lortzeko, interesatuak Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko du, erabilera aldatzeko hirigintza lizentzia lortzen duen egunetik hasi eta bi hilabeteko epean, eskariarekin batera. Proiektu hori eskumena duen teknikariak sinatuko du, eta dagokion Kolegio Profesionalak ontzat hartu beharko du. Era berean, erabilera aldatu duen lokalak Udal Etxebizitza Tasatuaren Behin-behineko Kalifikazioa eskatu beharko du.

Obra baimena eta Udal Etxebizitza Tasatuaren Behin-behineko Kalifikazioa lortu ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obrak egiten hasteko, eta gehienez ere bost hilabetetan bukatuko ditu obra horiek. Salbuespen gisa eta, behar bezala justifikatzen bada, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia bukatzeaz dagoenean izan ezik.

Obra baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, Udalari jakinarazita, eta Udalak horren inguruko erabakia hartuko du. Ulertzen da eskualdatze horrekin batera aldatuko direla erabilera aldatzeko baimenak emaniko eskubideak, eta baita Udal Etxebizitza Tasatu kalifikaziotik etorritako betebeharrak ere. Eskualdatzen duenak eta hartzen duenak batera sinatu beharko dute jakinarazpen hori.

Obrak amaituta egon behar du eta jendea biziko da bertan urtebeteko epean, baimena ematen den egunetik aurrera kontatuta, obrak hasteko epea luzatu denean izan ezik.

6.3. Lehen aldiz erabiltzeko lizentzia.

Behin obra bukatu ondoren, lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eta Udal Etxebizitza Tasatu gisa lortu beharreko Betiko Kalifikazioa eskatuko dira. Lizentzia hori emateko, ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berria hiriko zerbitzu sareekin: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala behar badu, gas hornidura benetan loturik egotea.

Baldintza horiek ez badira betetzen, interesatuak galdu egingo du erabilera aldatzeko lortutako eskubidea, eta zigor moduan, hirigintza karga gisa ordaindutako zenbatekoaren %50 soilik itzuliko zaio.

Lehen aldiz erabiltzeko hirigintza baimena lortzeko, beharrezkoa izango da aldeztetik edo aldi berean eskuratzea udal etxebizitza tasatuaren betiko kalifikazioa, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioak xedaturikoaren arabera egin dela egiaz-tatu beharko da halaber.

7. artikulua. *Hirigintza kargak.*

7.1.

Kontuan izanik etxebizitza kopurua handitzean berdegune eta espazio libreterako lurzoru gehiago behar dela, eraikitako etxebizitzaren metro karratuko 60 € ordainduko dira hirigintza karga moduan, Udalak lurzoru hori erosi ahal izateko.

7.2.

Ordenantza indarrean egongo den lehen urterako zehaztutako zenbateko horiek urtero eguneratuko dira Estatistika Institutu Nazionalak Euskadiko Autonomia Erkidegorako ezarritako Kontsumoaren Prezioen Indizearen arabera.

Ez da inolako erabilera aldaketarik onartuko jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez diren bitartean, eta ordainketa horren agiria edo antzeko dokumentua aurkeztu beharko da kasu bakoitzean.

6.2. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la obtención de la licencia urbanística de cambio de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo, deberá solicitar la Calificación Provisional como Vivienda Tasada Municipal del local cuyo uso ha sido cambiado.

Concedida la licencia de obras y la Calificación Provisional como Vivienda Tasada Municipal, el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las obras, debiendo finalizarlas en un plazo máximo de cinco meses. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.

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, así como las obligaciones dimanantes de la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

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

6.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización y Calificación Definitiva de Vivienda Tasada Municipal, 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.

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

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea de la calificación definitiva de vivienda tasada municipal, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la calificación provisional.

Artículo 7. Cargas urbanísticas.

7.1.

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 60 € por metro cuadrado construido de vivienda destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

7.2.

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.

8. artikulua. Etxebizitza bilakaturiko lokalen erregistroa.

Udalak Erregistro bat sortuko du eta bertan inskribatuko ditu erabilera hirugarren sektoretik etxebizitzara aldatu duten lokal guztiak.

9. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Era berean, eginiko aldaketa hori egiaztatzeko interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak emango ditu Udalak.

10. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Hasieran hirugarren sektoreko erabilera zuen lokal batean etxebizitza erabilera baimendu ondoren, Udalak gorabehera horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari, beharrezkoak diren ondorioetarako.

Xedapen Gehigarria.

Udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatzeari dagokion guztian, alor horretan indarrean dagoen legeriak eta Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen dituen Udal Ordenantzak xedaturikoa beteko da.

Aldi Baterako Xedapena.

Lezoko Udalak 2003ko apirilaren 11n eginiko Osoko Bilkuran onartu zuen Ordenantzaren xedapenen arabera etxebizitza bilakatu diren lokalek udal etxebizitza tasatuen erregimenari heldu ahal izango diote betiko kalifikazioa lortu ondoren, Lezoko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzen dituen Udal Ordenantzak zehaztutako baldintzetan.

Kasu horietan, udal etxebizitza tasatuaren betiko kalifikazioa lortu ondoren, haien erregimen juridikoa aplikatuko zaie, eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei dagokienez, etxebizitza bihurtu den lokalaren jabearen eta Udalaren artean hitzartutakoaren ordezkari udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoan zehaztutakoa beteko da.

Xedapen Indargabetzailea.

Indargabeturik geratuko da 2003ko apirilaren 11ko osoko bilkuran onarturiko bizitegirako hiri lurzoruko hainbat esparrutan dauden lokaletan hirugarren sektoreko erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzen dituen Ordenantza, eta baita ordenantza honetan xedaturikoaren aurkakoa esaten duen maila bereko edo txikiagoko beste edozein arau ere.

Azken Xedapena.

Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik hasi eta 15 egunera hasiko da indarrean. Ordenantza hau hiru (3) urtez egongo da indarrean. Une horretan, udalerriko etxebizitza arazoarekin loturiko gorabeherak berrikusiko ditu Udalak, eta, lokalen erabilera aldaketan esperientzia baloratu ondoren, erabakiko du Ordenantzak indarrean jarraitu behar duen ala ez.

Lezo, 2009 otsailaren 10a.—Haritz Salaberria, Alkatea.

(292)

(1667)

Artículo 8. Registro de locales convertidos en viviendas.

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

Artículo 9. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 10. 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.

Disposición Adicional.

En todo lo referente a la calificación de vivienda tasada municipal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia así como a la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

Disposición Transitoria.

Aquellos locales convertidos en viviendas de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento de Lezo en Pleno celebrado el 11 de abril de 2003 podrán acogerse al régimen de vivienda tasada municipal previa obtención de calificación definitiva, en las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Lezo.

En estos supuestos, una vez obtenida la calificación definitiva de vivienda tasada municipal se les aplicará en régimen jurídico de las mismas, sustituyéndose lo convenido entre el propietario del local convertido en vivienda y el Ayuntamiento en lo que a los derechos de tanteo y retracto se refiere por lo establecido en el régimen jurídico de las viviendas tasadas municipales.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a modificación de uso de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos de suelo urbano residencial aprobada en pleno de 11 de abril de 2003, así como cualquier otra norma del mismo o inferior rango que contradiga lo dispuesto en la presente ordenanza.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.

Lezo, a 10 de febrero de 2009.—El Alcalde, Haritz Salaberria.

(292)

(1667)

