



**ETXEBIZITZETARAKO HIRI-LURZORUAN
FINKATUTAKO EREMU JAKIN BATZUETAN
DAUDEN ARETOEN ERABILERA HIRUGARREN
SEKTOREKOA IZATETIK ETXEBIZITZETARAKO
IZATERA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEN
DITUEN ORDENANTZA.**

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS
ACTUACIONES TENDENTES A LA
MODIFICACIÓN DE USO, DE TERCARIO A
RESIDENCIAL, EN LOCALES UBICADOS EN
DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE
SUELO URBANO RESIDENCIAL.**

BIGARREN ALDAKETA

SEGUNDA MODIFICACIÓN

ZIOEN AZALPENA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Arau Subsidiarioen Berrikuspen horretan xedatuta dagoen moduan, hiri-lurzoruan kokatuta dauden eraikinetako behe-solairuen erabilera-erregimena, baldin eta horien antolamendua finkatua badago, dagozkien areetako Hirigintza Fitxetan ezarrita egongo da. Eraikinen behe-solairu hauetan kokatutako lokalei eman dakizkiekeen erabileren antolamenduan inolako erregulaziorik ezarri beharrik ez dagoela jotzen denean, hau da, unitate horietatik gehienetan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako Ordenantza Orokorren **49. artikulua** definitutako erabilera-erregimenera jotzen du sistematikoki aipatutako Fitxa horrek.

Según queda dispuesto por la citada Revisión de las NNSS, el régimen de uso de las plantas bajas de los edificios emplazados en suelo urbano, cuya ordenación esté consolidada, queda establecido por las Fichas Urbanísticas de las respectivas áreas. Cuando en la ordenación de los usos atribuibles a los locales emplazados en estas plantas bajas de la edificación, se ha considerado innecesario establecer alguna regulación específica, es decir, en la mayor parte de estas unidades, la citada Ficha se remite sistemáticamente al régimen de uso definido por el **artículo 49** de las Ordenanzas Generales de las NNSS.

Aipatutako 49. artikulua bere lehenengo puntuan zera dio:

El citado artículo 49 en su punto primero dice lo siguiente:

49.1. Behe solairuak bizitegi erabilerrako izateko, hirigintza fitxetan ezarrita egon behar du erabilera horrek (etxebizitza edo komunitate bizitokia), eta bi baldintza hauek bete behar ditu: araudi honen 54. artikulutik 59. artikulura bitarteko artikuluetan ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzea eta 55.4. artikulua betetzea; hau da, udalerraren topografiaren ezaugarriak kontuan hartuta, espazio libre publikoko edo pribatuko lehenengo solairuan egotea. Erabilera horiek ez dituzte Arau Subsidiarioen oinarriak aldatzen, ezarritako bolumena ez baita handitzen LLTBren 154. artikuluko ondorioetarako. Udal osorako, azterketa bat egin beharko da, area urbanoen arabera udal ordenantza arautzaile bat egiteko.

49.1. Las plantas bajas podrán destinarse a usos residenciales exclusivamente en los casos así previstos en las fichas urbanísticas (vivienda, o residencia comunitaria), siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad especificadas en el artículo 54 a 59 de esta Normativa y por lo menos el cumplimiento del artículo 55.4a, se sitúe en Planta primera de espacio libre público o privado dadas las condiciones topográficas del municipio. Dichos usos no supondrán modificación sustancial de las NN.SS. por entenderse que no se produce incremento de volumen a los efectos del artículo 154 del R.P.L.S. Para el contexto global del municipio deberá realizarse un estudio específico que establezca una ordenanza reguladora municipal, en función de las distintas Áreas Urbanas

— Este texto de Ordenanza ha sido

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



— Ordenantzaren testu berri hau ondorengo irizpide eta helburuak abiapuntutzat harturik egin da:

A. Begi-bistakoa da udalerriko zenbait etxebizitza-eremu finkatutan ondare eraiki garrantzitsua dagoela, hain justu ere eraikinen behe-solairuetan eta tarteko solairuetan, hirigintza-planeamenduan lokal horiek hirugarren sektorerako aurreikusita egon arren, hirigintza, ekonomia eta gizarte nahiz kultur arloko hainbat faktorerengatik egun okupatu gabe eta oso erabilera urriarekin aurkitzen baitira, kasu batzuetan aspaldi samarretik. Beraz, aprobetxamendurik ez duen eraikuntza-aktibo bat dela esan dezakegu, eta gainera, kasu askotan, hiriko paisaiaren irudi degradatua eragiten dute. Egoera honek hirigintza-irtenbide eraginkor bat eskatzen du, egun jarduerarik ez duten lokalei erabilera bat ematea ahalbidetzeko.

B. Zumaian, Gipuzkoako eta EAEko hainbat eta hainbat udalerritan bezalaxe, egoera hori aztertzea egoki dela jo da, aipatutako lokal horietan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena eman ahal izatea arautuko duen Ordenantza baten bitartez. Irtenbide horrek merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

C. Jarduketa-proposamen hau ez da mugagabeki gauzatu behar etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren edozein eremutan; izan ere, ondoko Zabalgunearen zati batean eta gunee komertzialtzat definitutako guneeetan, bertako merkataritza eta hirugarren sektoreko jarduerak babeste aldera, ezin izango da egin hemen aipagai dugun erabilerearen aldaketa. Gainerako eremuetan posible da lokalen erabilera aldatzea, baldin eta errespetatzen bada oraindik finkatzeke dagoen gutxieneko epe bat, eraikina bukatzen denetik edota hirugarren sektoreko jarduera bertan behera uzten denetik kontatuta.

D. Problema bati irtenbidea emateak ezin dezake beste arazo batzuk sortzea eragin, ezta lehendik dauden beste batzuk areago-

formulado a partir de los siguientes criterios y objetivos:

A. Resulta evidente que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y entreplantas de los edificios, que el planeamiento urbanístico ha destinado a usos terciarios, que como consecuencia de un conjunto complejo de factores urbanísticos, económicos y socio-culturales, se encuentra desocupado, ó infrautilizado, en algunos casos desde hace largo tiempo. Se trata, por tanto, de unos activos edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en no pocas ocasiones una imagen degradada del paisaje urbano. Situación ésta que reclama una solución urbanística eficaz que facilite la puesta en uso de los locales actualmente sin actividad.

B. En Zumaia, como en un buen número de Municipios de Gipuzkoa y de la C.A.P.V. se ha considerado factible abordar esta situación, a través de una Ordenanza que regule la posibilidad de autorizar la implantación del uso residencial en los citados locales. Solución ésta que fomenta la puesta en el mercado residencial de nuevas viviendas sin necesidad de consumir nuevos suelos.

C. Esta propuesta de intervención no se aplica de manera indiscriminada, en cualquier ámbito de suelo urbano residencial, sino que quedan excluidas de tal posibilidad de transformación de uso de una parte del Ensanche inmediato y de las zonas definidas como de interés comercial, a fin de preservar su tejido comercial-terciario. En el resto de las zonas, es admisible la reconversión de los locales, con la sola limitación del cumplimiento de un plazo de carencia mínima a establecer, a partir de la fecha de terminación del edificio, ó de cese de la actividad terciaria precedente.

D. La solución de una problemática, no debe conllevar la creación de nuevos problemas, ó el agravamiento de otros ya existentes. Por ello, no estaría justificado que

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



tzea ere. Horregatik, ez legoke justifikatuta lokalen erabilera aldatzea, baldin eta egungo eraikinen barruko aparkaleku-gaitasuna murrizten badu, hasiera batean hirugarren sektoreko erabilerarako xedatuta dauden lokaletan aurkitzen baitira horietako asko eta asko. Arazoa bide-sarera eta eremu publikoetara eramatea ekarriko luke horrek.

E. Ordenantzak, nolanahi ere, bermatu egin beharko du lortzen diren etxebizitzek indarreko araudian eskatutako baldintza guztiak beteko dituztela, eta halaber, - gutxieneko bizi-kalitatea zaindu beharko du (higiene, bizigarritasun, erabileren bateragarritasun eta abarren aldetik). Horrexegatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta, baimen arazoitua emateko ala ez emateko, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasun funtzionala hartuko da kontuan.

F. Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza-erabilera duten oin berriko eraikinek ibilerraztasuna bermatu beharko dute, 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorritik.

Lokalak etxebizitza-erabilerarako egokitze hau ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, artikulua hori ez litzateke kasu hauetan aplikatuko, eta beraz, aplikatu beharko direnak Legearen 4.4 artikulua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen ibilerraztasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «Urbanizazio eta eraikinetako eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obra» V. Eranskineko 2.4 artikulua izango dira.

Hala eta guztiz ere, irizpide orokor gisa hartu beharko da jarduera bakoitzean kontuan hartu eta beteko dela etxebizitza berriaren ibilerraztasuna edo erabilgarritasuna. Horren aplikazioak proposatutako helburuekiko desbideratze

la transformación de uso de los locales alcanzara a disminuir la capacidad interna de aparcamiento de las edificaciones existentes, que en no pocos casos reside en locales inicialmente destinados al uso terciario. Lo que provocaría trasladar el problema a la red viaria y a los espacios públicos.

E. La ordenanza, deberá garantizar, en todo caso, que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas por la normativa en vigor, y por la salvaguarda de una mínima calidad de vida (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas individualizadamente, informadas técnicamente, y autorizadas o no, motivadamente, en base a su aptitud funcional para albergar un uso como el propuesto.

F. 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 el acondicionamiento de los locales para el uso de vivienda no se produce en «nuevos edificios», dicho artículo no sería de aplicación, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 del Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En todo caso, debe ser adoptado 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 implicara importantes desviaciones en relación con los

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



Zumaia Udala

garrantzitsuak eragingo lituzkeen kasuetan bakar-bakarrik baimenduko litzateke, salbuespen modura, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzea.

G. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arrazoen azalpenean, hauxe esaten da: «Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia izan dugu betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoagoa egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan eta, batez ere, gazte-jendearen artean zer nolako erosmen-ahalmen dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita prezioz beren beharrezkoak egokitzen den bakarra. Etxebizitzaren politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik. Hori dela eta, botere publikoek egoki diren neurriak hartu beharko dituzte, pertsona guztiek etxebizitza duin bat eskuratzeko duten eskubidea egia bilaka dadin».

Ordenantza berriak, ikuspegi horretatik, aukera ezin hobea eskaintzen du hasierako helburua (lokal hutsak erabiltzea) aberasteko, garrantzi gutxiagorik ez duen beste batekin: Baimentzen diren etxebizitza berriak babes publikoko erregimen bati atxikita geratzea. Gure kasuan **Udal Etxebizitza Tasatuena** izango da erregimen hori, alegia, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak berariaz jasotako kategoria.

Gure gizarteak pairatzen duen etxebizitza-arazoaren gainean eragin zuzena du proposamen honek, produktu higiezin bat aurrez finkatutako prezio batean eskaintzen duelako; izan ere, jabetzaren eskualdaketetan gerta litezkeen especulazio-egoerak mugatu egiten dira horrela, lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango baitu udalak, jarduera hori ekintza publikoko sektore sozio-ekonomiko behartsuenetarantz zuzenduz. Aipatutako Legeak aldarrikatzen duenarekin bat datoz emaitza horiek, eta gainera, justifikazio handiagoa eskaintzen dute baimendutako erabilera-birmoldaketa horren ondorioz lokalei ematen zaien etekin ekonomikoa

2021IERR0004-A21/6776

objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda.

G. 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».

La nueva ordenanza, desde este enfoque, ofrece una inmejorable oportunidad de enriquecer el objetivo inicialmente trazado (puesta en uso de los locales vacíos), con otro de no menor trascendencia, que es el de que las nuevas viviendas autorizadas queden adscritas a un régimen de protección pública. En nuestro caso, el de **Vivienda Tasada Municipal**, categoría específicamente contemplada por la citada Ley del Suelo y Urbanismo.

Esta propuesta incide directamente sobre la problemática de la vivienda que aqueja a nuestra sociedad, al ofertar un producto inmobiliario a un precio prefijado, al limitar las posibles situaciones de especulación en las transmisiones de propiedad, mediante la reserva del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento y al dirigir la acción hacia los sectores socioeconómicos más necesitados de la acción pública. Resultados, concordantes con lo preconizado por la citada Ley, y que además, proporcionan una mayor justificación al aumento de rendimiento económico que se otorga a los locales como consecuencia de la reconversión de uso

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



Zumaia Udala

handitzen delako.

Salmentako prezioak eta birmoldatutako etxebizitza horien araubide juridikoa zehazte aldera, Zumaia Udalak, Udal Etxebizitza Tasatuari buruzko Udal Ordenantza ere sortu zuen

ORDENANTZAREN TESTU ARTIKULUDUNA

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen xedea, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60 eta 75 artikuluek xedatutakoaren babesean, eta Zumaia Udalerriko Hirigintza Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Araudi Orokorreko 49. artikuluan aurreikusitakoa garatuz, etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatuta dauden lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera arautzea da.

2. artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.

Ordenantza honen aplikazio-eremua egun dauden eraikinetako behe-solairu, soto eta solairuarterei dagokiena da, guztiak ere finkatutako etxebizitza-eremuetan kokatuak eta **I. Eranskinen** (testu eta planoz osatua) ezarrita dagoen eraikinen zerrendan aipatutakoak. Horiekin batera, I. Eranskinen sartu gabe dauden solairuartereak ere eremu horretan egongo dira, baldin eta irisgarritasun arazoengatik erabilera komertzialik emateko aukerarik ez badute.

Ondorio horietarako, behe-solairuaren definizioa, Zumaia Udalerrian indarrean dauden Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ordenantza Orokorretako 33 artikulua ezartzen duena izango da. Hala eta guztiz ere, lokalek beren azalera eraikiaren %50 gutxienez kale mugakideko edo mugakideetako sestraren gainetik eduki behar dute, lokal horien fatxadari dagokionez.

I. Eranskinaren zerrendan aipatzen ez diren lokaletan ez da etxebizitza-erabilera hau ezartzea onartuko, eta horietan aplikagarri den erabilera-erregimena kokatuak dauden

autorizada.

A efectos de la regulación de los precios de venta y alquiler y del régimen jurídico al que deben someterse estas viviendas reconvertidas, el Ayuntamiento de Zumaia adopto la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Vivienda Tasada Municipal.

TEXTO ARTICULADO DE LA ORDENANZA

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

El objeto de esta ordenanza es establecer el amparo de lo dispuesto por los artículos 60 y 75 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y el artículo 49 de las NNSS, la regulación de la posibilidad de implantación del uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos 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, semisótanos y entreplantas de las construcciones existentes, ubicadas en zonas residenciales consolidadas e incluidas en la relación de calles y edificios que se establece en el **Anejo I** (formado por texto y planos) así como de las entreplantas existentes no incluidas en el anejo I que por motivos de accesibilidad no puedan destinarse a uso comercial.

A esos efectos, la definición de planta baja es la que queda establecida por el artículo 33 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia. En todo caso, los locales deberán tener al menos el 50% de su superficie edificada sobre la rasante de la, ó las calles colindantes con las fachadas de dicho local.

No se permitirá la implantación de este uso de vivienda en los locales que no estén comprendidos en la relación del **Anejo I**, para los que el régimen de uso aplicable será

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



hirigintza arearen Hirigintza Fitxa zehatzean aurreikusitakoa izango da bakar-bakarrik, eta egoki izanez gero, indarreko Arau Subsidiarioen Araudi Orokorren 33. Artikuluan ezarritakoa.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honako hauek:

- a) Sotoaren egitura duten lokalak.
- b) Indarreko hirigintza-planeamenduan garaje/parkin erabilera berezarako xedatuta geratzen diren lokalak, edo etxebizitza-erabileraren lizentzia-eskaera egiten den unean eginkizun horretarako erabiltzen ari direla egiaztatzen den lokalak.
- c) Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatzeko orduan, lehen erabilerako lizentzia eskuratu zutenetik gutxienez hamar urteko (10) epea bete ez duten eraikinetako lokalak.
- d) Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatzeko orduan, bertan azken jarduera bertan behera utzi zenetik lehen bost urteko (5) epea bete ez duten eraikinetako lokalak.

3. artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.

3.0.- Irizpide orokorrak

Baldintza hauek etxebizitzaren izaera eskuratu nahi duten lokalen egokitzapen-lanetan aplikatuko dira. Udalak, salbuespen - batzuetan, aipatutako alderdi horietakoren bat ez betetzea onartu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, Udal Zerbitzu Teknikoek alde zuzenetik aztertu eta arrazoi bidezko balioespena egin ondoren, kasu bakoitzean.

Erabilera-aldaketa egiteko egokitasuna definitzeko unitatea ataria izango da. Hortaz, hasiera batean, horrela kalifikatutako atari batean dauden lokalak soilik izango dira erabilera-aldaketa egiteko egokiak.

Edonola ere, Zumaia Udalarekin batera adostutako irizpideak hirigintzako azterketan soilik oinarritu dira; hau da, lokalen kanpoaldeko analisis eta baita horiek inguruarekin duten harremanaren analisis ere. Hortaz, hirigintzako azterketa egin

exclusivamente el previsto por la Ficha Urbanística específica del Área Urbanística en la que quedan ubicados.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

- a) Los locales que presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento, ó que en el momento de la solicitud de la autorización de uso de vivienda se compruebe que están utilizados de hecho para tal función.
- c) Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.
- d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde el cese de la última actividad en el mismo.

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

3.0.- Criterios generales

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 razonada, en cada caso, de los Servicios Técnicos Municipales.

La unidad para definir la aptitud para el cambio de uso es el portal, por lo que en principio, los locales aptos para el cambio de uso serían los ubicados en un portal calificado como tal.

Sin embargo, los criterios consensuados con el Ayuntamiento de Zumaia se han basado únicamente en el análisis urbano; es decir, en un análisis desde el exterior de los locales y de su relación con el entorno. Por lo tanto, los

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



ondoren erabilera-aldaketa egiteko egokitzat jo diren ataritan dauden lokalek ordenantza honek zehazten dituen baldintzak ere bete beharko dituzte.

3.1. Bizigarritasun baldintzak.

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria, etxebizitzaren gutxieneko programa funtzionala, etxebizitza osatzen duten gelen gutxieneko azalera eta neurriak, etxebizitzaren espazioen gutxieneko altuera librea, etxebizitzako gelen banaketa eta antolamendu funtzionalerako baldintzak eta etxebizitzako gelen argiztapen eta aireztapenaren baldintzak Zumaia Udalerriko Hirigintza Planeamenduko indarreko Arau Subsidiarioetako **55. artikuluan** jasotako zehaztapenak aplikatuko dira osoz.

Arau Subsidiarioetan ezarrita dagoen 40 m²/etxebizitzako gutxieneko azalera erabilgarria betetzearen kalterik gabe, 70 m² (t)ko batez besteko etxebizitza-tamaina hartu da oinarritzat. Aipatutako batez besteko tamaina hori aplikatuz azalera desberdineko etxebizitzak sor daitezke, baina horietako batek ere ez du arestian adierazitako - gutxieneko azalera erabilgarria baino txikiagoa izango.

Lortutako gehienezko etxebizitza kopurua kontrolatzeko helburuaren aurkakoa den emaitzarik izan ez dadin, aipagai dugun azalera hori, esku hartu beharreko eremu bakoitzean ezarritako batez besteko etxebizitza aplikatzearen, egokitu beharreko lokal osoari dagokiona izango da, 2009ko abenduaren 31 baino lehen erregistratutako zatiketa-egoeraren arabera. Eta beraz, ez dira kontuan hartuko jatorrizko lokalaren segregazioak, aipatutako data hori baino geroago egiten baldin badira.

3.2. Sarbideen baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbideak horiek kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko dira. Sarbide hori fisikoki, funtzionalki edo legez ezinezkoa baldin bada, eta salbuespen modura, aurrealdeko kanpo-espazio ez-erakietatik barrena zuzenean egin dadila onartu ahal izango da, bebarru edo

locales situados en portales calificados como aptos para el cambio de uso tras el análisis urbano deberán además cumplir las condiciones de esta ordenanza.

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, las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas de la vivienda, son de aplicación en su integridad las correspondientes determinaciones contenidas en el **artículo 55** de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Zumaia.

Sin perjuicio del cumplimiento de la superficie mínima útil de 40 m²/vivienda establecido por las NNSS, se adopta un tamaño (pro)medio de vivienda de 70 m² (t). La aplicación del mencionado tamaño (pro)medio podrá dar lugar a viviendas de superficie diversa, sin que ninguna de ellas pueda tener una superficie útil inferior a la mínima antes señalada.

En orden a evitar resultados contrarios al objetivo de control del número máximo de las viviendas resultantes, la superficie de referencia, para aplicar en cada ámbito de intervención el (pro)medio de vivienda establecido, será la que corresponda a la totalidad del local a acondicionar, según el estado de división registrado con anterioridad al 31 de diciembre de 2009. Por lo que no se tendrán en cuenta, las segregaciones del local original, que se puedan llevar a cabo con posterioridad a la citada fecha.

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

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



atari independente berri bat eginez horretarako, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko ateeak bertara eman ahal izango dute. Atari horrek izango dituen - gutxieneko neurriek aukera eman behar dute, gutxienez, horren barruan 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko. Sarbideko eremu honen azalera ez da zenbatuko aurreko apartatuan ezarritako etxebizitzaren gutxieneko azaleraren kontrol-ondorioetarako.

Sarbide hori eraikinaren kanpoaldetik egiten baldin bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko V. Eranskinean ezarritako arauak bete daitezela bermatu beharko da.

Aurreko ataletan aipatutako baldintzetako bat ez betetzea onar daiteke hori betetzea ezinezkoa bada. Salbuespenezko kasu horietan, Udaleko teknikariek kasua aztertu eta txosten bat prestatu beharko dute.

3.3. Baldintza estetikoak.

Hiri-inguruneen babes-neurri gisa, eraikin osoak duen egiturarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxadako tratamenduak. Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, - fatxada guztientzat eta horietako bakoitzarentzat, baldintza horren justifikazioa, baita proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeari begira.

3.4. Beste baldintza batzuk.

A) Esekitokiak:

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldera aireztapena dutela egingo dira, baina edonola ere, fatxadatik barrualdera. Hori ezinezkoa balitz, arropa-lehorgailuak jartzea aurreikusiko da. Arropa-lehorgailua edukitzea eta funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupaziorako lizentzia eman ahal izateko.

edificado al que de frente, mediante la habilitación de un nuevo portal, ó vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, ó más viviendas. Dicho vestíbulo, tendrá unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m. La superficie de este espacio de acceso, no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda e, establecida en el apartado anterior.

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.

Excepcionalmente podrá eximirse el cumplimiento de alguna de las condiciones de los apartados anteriores en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento, previo análisis de cada caso e informe de los técnicos municipales.

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

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



B) Ur beroa eta berokuntza sortzea:

Ur beroa eta berokuntza sortzeko sistemak keak edo gasak sortzen badituzte, ke edo gas horiek kanporatzeko teilaturainoko hodi egokiak daudenean edo jar daitezkeenean bakarrik onartuko dira. Horrela ez bada, energia elektrikoa erabili beharko da hornigai gisa.

C) Segurtasuna fatxada-baoetan:

Kanpoaldera irekitako baoetan babes gisa hesiak jartzea onartuko da, betiere baoaren barruan jartzen baldin badira; eta ez da inola ere onartuko fatxadatik kanpoaldera irtetea. Pertsianak jarritz gero, horien kaxa barrualdean egongo da.

D) Solairuarteak:

Solairuarteak eraiki ahal zango dira. Nolanahi ere, etxebizitzako gela guztiek, nagusiak, osagarriak edo zerbitzukoak izanik ere, bete beharko dute bizigarritasunari buruzko xedapenak (Arau Subsidiarioen 55 art.) ezarritako gutxienezko altuera, eta ez da egiturako edota instalazioetako inolako elementurik egongo xedapen hori betetzea eragotziko duenik. Nolanahi ere, tarteko solairuaren gehienezko azalera, kokatzen den etxebizitzari nahitaz atxikita egon beharko duelarik, ezin daiteke izan etxebizitza berriak okupatutako behe-solairuaren azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino handiagoa.

E) Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, etxebizitza-erabilaren egokitzapen-obren proiektuan bermatu eta teknikoki justifikatu egin beharko da etxebizitza berria egoki hosgabetzeko beharrezko neurriak beteko direla.

F) Eraikuntza eta diseinua:

Lokala etxebizitzarako egokitzeko Proiektu horrek justifikatu egin beharko du eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen

ocupación de la vivienda.

B) Producción de agua caliente y calefacción:

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

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, éstas serán con la caja hacia el interior.

D) Entreplantas:

Se podrán construir entreplantas, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la altura mínima exigible en todas y cada una de las dependencias de la vivienda, sean principales, ó auxiliares, ó de servicio, según quedan establecidas por las determinaciones de habitabilidad aplicables (art. 55 de las NNSS), no pudiendo existir ningún elemento estructural, o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. En todo caso, la superficie máxima de la entreplanta vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja ocupada por la nueva vivienda.

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

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren arabera eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen sarbide-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera, baita oro har aplikatu beharrekoa den Etxebizitzaren Eraikuntza eta Diseinuari buruzko indarreko Araudiaren arabera ere, aplikatu behar zaizkion zehaztapenak beteko direla.

Horri begira, bainu-geletan eta sukaldeetan aireztapenerako eta keak kanporatzeko irtenbideak proposatu ahal izango dira, indarrean dauden Arau Subsidiarioen 55.4 artikuluan espresuki adierazitakoen alternatiba gisa, baldin eta udaleko zerbitzu teknikoek baliagarritzat ematen badituzte eta, dena dela ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan horretarako aurreikusitakoa betetzen dela justifikatzen bada.

Halaber, fatxadako ate-leihoen eta argizatze zein aireztatzerako elementuen kokapenerako irtenbide berriak proposatu ahal izango dira, indarrean dauden Arau Subsidiarioek ezarritako parametroetara estu-estu egokitzen ez badira ere, baldin eta Udal Zerbitzu Teknikoen oniritzia badute. Nolanahi ere, kokapen berriak onargarriak izango dira etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak eta bertako erabiltzaileei segurtasun eta pribatutasunaren inguruko ezinbesteko baldintzak hobetzeko direnean eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoekin bat datozenean.

G) Babes Ofizialeko erregimenari atxikitako etxebizitzak:

Lortzen diren etxebizitza horiek babes ofizialaren erregimenari atxikita geratzen badira, lehentasunez bete beharko dira horrelakoak arautzen dituzten xedapen berezietan ezarritako baldintza teknikoak eta materialak (babes ofizialeko etxebizitzaren diseinu-ordenantzak, eta abar).

Ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak etxebizitza horietan ordezkotatu eta/edo osagarri modura aplikatu

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.

Al efecto, podrán proponerse soluciones de ventilación y extracción de humos que se puedan adoptar en baños y cocinas, que sean alternativas de las explícitamente señaladas por el art. 55.4 de las Normas Subsidiarias vigentes, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, y que se justifique en todo caso el cumplimiento de lo previsto por el citado del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Podrán proponerse, así mismo, soluciones de composición de los huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, que no se ajusten estrictamente a los parámetros señalados por las Normas Subsidiarias vigentes, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

G) Viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial:

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se han de cumplir preferentemente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Las condiciones técnicas establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria y/o complementaria en esas

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



beharrekoak izango dira, betiere aipatutako xedapen berezi horietan ezarritakoekin bateragarri baldin badira.

H) Pribatutasuna eta segurtasuna:

1.- Etxebizitzen barrualdea zuzenean kanpoaldetik ez ikusteko, eta etxebizitzaren irisgarritasunarekin bateragarria bada soilik, kanpoko sestraren eta etxebizitzaren lurzoruaren mailaren artean gutxienez berrogeita hamar (50) zentimetroko altuera egon beharko du hiru (3) metro baino gehiagoko altuera libre dute lokal guztietan.

2.- Hiru (3) metro baino gutxiagoko altuera libre dute lokaletan, eta oro har irisgarritasuna eta pribatutasuna bateragarri egin ezin diren lokaletan, ez da etxebizitzaren lurzoruaren maila igotzea eskatuko. Hala ere, eta irizpide orokor bezala, nolabaiteko babesa jarri beharko da (zonalde berdea, terraza, etab.) lokala eta erabilera publikoko kanpoko pasabideen artean.

3.- Edozein irtenbide erabakitzerakoan lehentasuna emango zaio etxebizitzaren irisgarritasunari.

4.- Pertsianak, xaflak eta hesiak bezalako segurtasun elementuak erabil daitezke, betiere fatxadaren lerroa mantendu eta Ordenantzaren III. Kapituluan ezartzen diren baldintza estetikoak mantentzen badira. Pertsianak jartzen badira, haien kaxak fatxadatik barrualdera kokatuko dira.

I) Kontagailu eta postontzien kokapena
Etxebizitzara gune komun batetik sartzen bada (ataria, etab.), kontagailua gune horretan jarri beharko da, aurretik daudenen ondoan eta zerbitzua eskaintzen duten enpresek ezarritako irizpideei jarraiki. Sarbidea independentea bada, kontagailuak ezingo du fatxadaren lerrotik atera.

4. artikulua. Etxebizitza-erabileraren erregimen juridikoa eta baimenerako baldintzak.

Erabilera aldaketaren sustatzaileak besterendu, jabetzan erabili edo errentan ipini ahalko du etxe bizitza.

Nolanahi ere, ohiko etxebizitza iraukorko

viviendas, siempre que sean compatibles con las establecidas en las citadas disposiciones específicas.

H) Privacidad y seguridad

1.- Para que no existan vistas directas desde el exterior y siempre que ello sea compatible con la accesibilidad a la vivienda, en todo local de altura libre no inferior a tres (3) metros se exigirá que haya una altura mínima de cincuenta (50) centímetros entre la rasante exterior y el nivel del suelo de la vivienda.

2.- En los casos de locales de altura libre inferior a tres (3) metros, y en general, en los que no sea posible compatibilizar accesibilidad y privacidad, no se exigirá subir el nivel del suelo de la vivienda, pero, como criterio general, deberá existir o habilitarse una franja de protección (zona verde, terraza...) entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público.

3.- En cualquier solución que se adopte se dará prioridad a resolver la accesibilidad a la vivienda.

4.- Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc., siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo III de la Ordenanza. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior de la línea de fachada.

I) Localización de contadores y buzones:

Si el acceso a la vivienda es por elemento común (portal, etc.) los contadores deberán situarse en él, junto a los ya existentes, y se instalarán conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio. En el caso de acceso independiente no podrán sobresalir del plano de la fachada.

Artículo 4. Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.

El promotor del cambio de uso podrá enajenar, utilizar en propiedad o arrendar la vivienda.

En cualquier caso, el usuario directo

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



gisa erabiliko du erabiltzaile zuzenak; debekatuta dago bigarren etxe bizitza gisa erabiltzea edo beste erabilera bat ematea.

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortutako etxebizitzak ezin izango dira inola ere etxebizitza turistiko gisa erabili.

Zumaia Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearen, etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko helburuz eta jarduera espekulatiborik sor ez dadin, Ordenantza honetan araututako lokalen erabilera-aldaketarako baimenak izaera orokorreko honako baldintzen menpe geratuko dira, eta hala agerraraziko da erabilera hori baimenduko duen udal erabakian:

4.1. Etxebizitza berriak saltzeko eta errentan jartzeko gehienezko prezioa eta kalifikazioa.

Ordenantza hau aplikatuz lortzen diren **etxebizitzek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute**, jabetza erregimenean edo erabateko jabetzan.

Etxebizitza hauen salmentako prezioak ezin izango du 1,5 indizea gainditu Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioarekiko.

Bigarren edo geroagoko «Inter vivos» eskualdaketaren kasuan, etxebizitza hauen salmenta prezioak ezin izango du 1,7. indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatze hori egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionez. Sustapen pribatuaren kasuan, 2,2 indizera iritsi ahal izango da prezio gorena.

Alokairuaren kasuan, urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %2,5ri (ehuneko bi koma bost) dagokiona izango da gehienez.

habrá de utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza en ningún caso podrán ser utilizados como viviendas turísticas.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Zumaia, 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, quedarán 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 de estas viviendas no podrá superar el índice 1,5 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación Provisional municipal.

En caso de segunda o posterior transmisión «Inter-vivos», el precio no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

En caso de alquiler, la renta anual de estas viviendas será como máximo el equivalente al 2,5% (dos con cinco por

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



4.2. Lehentasunez erosteko eskubidea eratzea Udalaren alde.

Lortzen diren etxebizitzetan gehieneko salmenta-prezio horiek eraginkortasunez beteko direla bermatzeko helburuz, horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde, hurrengo puntuan aurreikusten dena kontuan hartuta.

Horri begira, obrak amaitu ondoren, lehen okupaziorako lizentzia eman ahal izateko berriazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko da Udaletxean, eta bertan, honakoa agerrarazi beharko da:

— Etxebizitza horrek Udala Etxebizitza Tasatuaren kalifikazio iraunkorra edukiko du, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan.

— Etxebizitzaren salmenta-prezio finkatua, erabileraren udal baimenak ezarria eta Ordenantza honetan xedatutakoak arautua.

— Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratzea etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketetan.

4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak.

1. Udala etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jardulari eta, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektaturiko prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, - atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulearen eta Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik aurrera kontatuta.

ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

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 siguiente punto.

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.

4.3. Condiciones de transmisión de las viviendas.

1. Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o a la Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efectos de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. 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, Administración actuante y Administración General de la Comunidad

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



Autónoma.

2. Aurreko paragrafoak aipagai duen epe hori igaro ondoren, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzearen inguruan berariazko erabakia hartu dela jakinarazi ezean, eskatzaileak berak proposatutako interesdun bati saldu ahal izango dio etxebizitza, eta interesdunaren izen-abizenak eta helbidea eman beharko ditu jakinarazpenetarako, eta datuen bidez egiaztatu beharko du etxebizitzaren eroslegaiak zuzen betetzen dituela Ordenantza honek 4.6 artikuluan esleipendunei eskatutako baldintza guztiak. Udalak, jasotako datuak aztertu eta gero, etxebizitza erosteko proposatutako hautagaia baliozkoa den ala ez ebatziko du; horretarako datu osagarri gehiago eskatzeko aukera izango du.

3. Artikulu honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin eta hartan legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada jaso, eskualdatzeak ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak bezain handiak ez badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen erabateko berri izan duen egunaren hurrengo bi hilabeteen barnean. Erosleak eginiko eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia aurkeztu beharko du Udalean hogeita hamar eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatzen diren egunetik aurrera kontatuta. Dokumentu horietan jasoko dira eskualdatzearen funtsezko baldintza guztiak eta baita etxebizitza horren prezioa eta eskaintza ere, zehaztutako baldintzetan lehenasunez erosteko edo - atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeari begira.

4.4. Lehenasunez erosteko eskubidearen salbuespena.

Etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketa, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen 4.3 artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen arbasoen

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada con lo que el solicitante podrá enajenar la vivienda a un interesado propuesto por él, comunicando el nombre y 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 Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal. 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.

3. 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, 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 el artículo 4.3 de esta Ordenanza cuando se efectúe a

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



edo ondorengoan alde egiten denean zuzeneko edo alboko 2. maila arte (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anaiak). Nolanahi ere, kasu honetan ere, formalki adierazi beharko zaio udalari eskualdatzeko borondatea.

4.5. Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal baimena.

Aurreko bi artikuluetan adierazitako kasu batean nahiz bestean, eskualdaketa hori onartzen duen agiri bat prestatuko du Udalak, eta bertan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioari bere horretan eutsiko zaio itzulezintasunez, eta hori gabe ezin izango da eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo familiarraren arteko eskritura publikoa egin, ez eta, jakina, hori Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

4.6. Esleipendunaren baldintzak.

Ordenantza honek araututako etxebizitzen esleipenduna izateko, ezinbestekoa izango da Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzan ezarritako baldintzak betetzea jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion momentuan.

Etxebizitza horien errentariak baldintza berberak bete beharko dituzte.

4.7. Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimena aplikatzea.

Eraikinaren lokalak eta/edo solairuak oso-oso Babes Ofizialeko etxebizitzetarako aurrez xedatutako erakinetan kokatuta daudenean, salbuespen bakarra izanik beste erabilera batzuetarako xedatuta dauden solairuak edo parteak, eta Ordenantza indarrean sartzen den unean erregimen hori atxikita daudenean, eta arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, Ordenantza honek araututako erabilera baimentzeak dakartzan etxebizitza berriak Babes Ofizialeko Erregimen horretara atxikita geratuko dira. Horri begira, aipatutako legeria horretan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, eta halaber, bere kalifikazioa eta eskualdaketa-prezioa arautzen dutenak, horien eskumena duen

favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

4.5. Autorización municipal de la 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 transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta 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 al efecto por la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

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

4.7. Aplicación del régimen de Vivienda de Protección Oficial.

Cuando los locales y/o plantas, que se pretendan acoger a esta Ordenanza, estén ubicados en edificaciones previamente destinadas en su integridad, con la sola excepción de las plantas o partes de las mismas destinadas a otros usos, a viviendas de Protección Oficial y vinculadas a ese régimen en el momento de entrada en vigor de la Ordenanza, y teniendo en cuenta los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente en la materia, las nuevas viviendas resultantes de la autorización de uso regulada por esta Ordenanza, se vincularán a ese Régimen de Protección Oficial. A tal efecto, serán de aplicación las determinaciones contenidas en dicha legislación, incluidas las reguladoras de su

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



Administrazioak lehenetsunez erosteko eta - atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzearen mende.

4.8 Etxebizitzak errentatzeko baldintzak.

Udalari jakinarazi behar zaio hori, etxebizitzaren jabeek haiek errentatzea erabakitzen dutenean, hala lehenengo errentamenduan nola ondorengoetan, hauex izango da prozedura:

Etxebizitza errentatzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari, aurreikusitako errentaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adieraziz. Era berean, Udalari jakinarazi beharko zaio sustatzailea bera izango den etxebizitzaren esleipenduna proposatuko duena, horrek zuzen betetzen dituela Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantzak esleipendunei eskatutako baldintza guztiak. Bestela, Udalari eskatuko dio hark izenda dezala.

Udalak izendatu behar badu esleipenduna, eskualdaketaren erabakia formalki jakinarazi eta hiru hilabeteko epean, Udalak interesdunari esleipendun-errentatzailearen izen-abizenak eta helbidea emango dizkio, betiere eskatzaileak badaude.

Errentatzaile-esleipendun hori «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa»tik hartuko da.

Bi kasuetan, alderdiek sinatutako errentamendu-kontratuaren kopia bat entregatu beharko da udalean, sinatu eta gehienez ere 30 eguneko epean.

5. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzearen mende geratuko diren hirigintza-kargak.

Etxebizitza babestuaren haztapen koefizienteak eta erabilera tertziariokoenak oso antzekoak direnez, Ordenantza honi jarraiki gauzatzen diren erabilera-aldaketek ez dute eraginik izango hirigintzako eraikigarritasunean, hau da, ez dute

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.

4.8. Condiciones de arrendamiento de las viviendas.

Se notificará al Ayuntamiento la decisión de arrendar la vivienda con expresión del precio y demás condiciones esenciales del arrendamiento previsto.

Asimismo, se deberá comunicar al Ayuntamiento si será la propia promotora quien propondrá la persona adjudicataria de la vivienda acreditando fehacientemente el cumplimiento por parte del posible comprador de la vivienda de las condiciones exigidas a los adjudicatarios por Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal. De no ser así, solicitará al Ayuntamiento que sea éste quien la designe.

Si es el ayuntamiento el que debe designar al adjudicatario, en el plazo de tres meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de arrendamiento, el Ayuntamiento comunicará al interesado el nombre y el domicilio del adjudicatario-comprador, siempre y cuando haya solicitantes.

El arrendador-adjudicatario será seleccionado, del «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública».

En ambos casos se deberá entregar en el ayuntamiento una copia del contrato de arrendamiento firmado por las partes en el plazo no superior a 30 días desde su firma.

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

Dado que los coeficientes de ponderación del uso de vivienda protegida y el uso terciario son muy similares, a los cambios de uso que se promuevan conforme a esta Ordenanza no tendrán efectos prácticos en cuanto a aumentos o

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



eraikigarritasun maila handituko edota txikituko. Hortaz, Udalak ez du hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeari dagokion portzentajea eskatuko eta sustatzaileak ezingo du galdutako hirigintzako eraikigarritasun haztatua erreklamatu.

6. artikulua. Etxebizitzen erabilera finkatzeko baimena eta obra eta lehen erabilerarako lizentzia erdiesteko prozedura-baldintzak. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak. Sustatzaileak.

6.1. Etxebizitza-erabilera baimentzea:

Lokalaren jabeak aurkeztu behar duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

A) NANaren fotokopia.

B) Lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zorrak eta abar aipatzen dituen Jabetza Erregistroko ziurtagiri eguneratua, eta halaber, lokala erosi zeneko eskritura publikoaren fotokopia.

C) Higieztina Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan besterenganatzeko edo errentan jartzeko pertsona sustatzailearen borondatearen adierazpena, berak, arbasoen edo ondorengoaren alde egiten denean zuzeneko edo alboko 2. maila arte (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak) erabiltzeko asmoa eduki ezean, eta hala baldin bada, berariaz adierazi beharko da xehetasun hori.

D) Fatxaden egungo egoeraren eta lokalaren barrualdearen argazkiak.

E) Memoria, honako hauekin:

— Etxebizitza gisa berregokitu nahi den lokalaren egungo egoerari buruzko deskribapena, eta gutxienez, honako alderdiak zehaztuko dira: Azalera, irispide-sistema, zerbitzu-sarearen hartuneak, erabilera eta jarduera, eskaera egiteko unean, bai berregokitu beharreko lokalarena eta bai horrekin horizontalki nahiz bertikalki muga egiten duten lokalenak, eraiki gabe dauden eta lokalarekin muga egiten duten espazioen titulartasun publikoa edo pribatua, eta eraikin horrek izan dezakeen babes-erregimena, egoki denean.

disminución de la edificabilidad urbanística. Ni el Ayuntamiento exigirá la cesión del porcentaje correspondiente a un eventual incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, ni el promotor podrá reclamar la pérdida de edificabilidad urbanística ponderada.

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. Promotores.

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, ó arrendar el inmueble en las condiciones estipuladas por esta Ordenanza, salvo que se pretenda el uso propio o algún ascendiente o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos), en cuyo caso se manifestará explícitamente tal extremo.

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

E) Memoria con:

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

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



— Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa. Ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan erabakitakoa nola bete behar den berariaz adieraziz, eta bereziki, irispideei dagokienez hartu beharreko soluzioa.

F) Planoak:

— Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi adieraziko duena, bide publikoak eta partikularak ere aipatuz.

— Lokalaren egungo egoeraren oin, - fatxada eta sekzioen planoak, gutxienez 1/100 eskalan. Oin-planoan lokalaren lurreko sestrak eta horrekin muga egiten duten espazioenak jasota geratuko dira.

— Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena) eta sare horietan egin daitezkeen hartuneak irudikatuta agertuko dituen egungo egoeraren planoak (bere ezaugarri teknikoak definituz).

— Oin, fatxada eta sekzioen planoak, - gutxienez 1/100 eskalan, Memorian deskribatu eta justifikatu den egokitzapen-proposamenetik lortzen den egoera irudikatuta duena.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek, lokalaren ikuskapen-bisita egin ondoren, txosten baten bitartez agerraraziko dute agertzen Ordenantza honen I Eranskinean jasotako artean agertzen dela, eta lokalak bertan etxebizitza bat kokatzeko duen gaitasuna balioetsiko dute, ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorriz. Etxebizitza-erabilera ezartzeko proposamena egoki interpretatzeari begira beharrezkoa izango balitz, aipatutako txosten hori egin aurretik, datu berriak aurkezteko eskatu ahal izango zaio eskatzaileari, edo jada aurkeztu dituenak argitu eta osatu ditzala.

Lokal horrek eskatutako baldintzak betetzen baditu eta horren aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, udaleko organo eskudunak etxebizitzaren erabilera baimentzeko erabakia emango du eta erabaki horretan bertan etxebizitzaren erabilera hori zein erregimen juridikoren mende geratuko den adieraziko du, Ordenantza honen 4.

— 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 quedarán recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.

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

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

Los Servicios Técnicos Municipales, una vez efectuada visita de inspección al local, mediante informe, dejarán constancia de que el mismo se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I de esta Ordenanza, valorarán 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 el artículo 4 de esta Ordenanza. Esta

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



artikuluari aurreikusitakoarekin bat etorri. Ebazpen hau bi hilabeteko epean eman beharko da nahitaez, eskaera aurkezten denetik edo, egoki izanez gero, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik kontatzen hasita.

6.2. Zortasunak eta jabetza horizontalaren arauak

1.- Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal-baimena hirugarrenen eskubideei eta jatorrizko eraikinak izan ditzakeen zortasunei (gune komunetara sarbidea, patioak, instalazioetara sartzeko pasabideak, etab.) kalterik egin gabe emango da.

2.- Erabilera-aldaketa sustatu duen pertsonak izango du jabeen erkidegoaren estatutuan edota jabetza horizontalaren tituluan eska daitezkeen balizko aldaketak egiteko ardura. Erabilera-aldaketa egiteko udal lizentziak ez die gainontzeko jabeei eragiten ezta partikularren arteko harremanei ere. Partikularren arteko gatazkak, adostasunik ez badago, justiziako auzitegi arruntetan konponduko dira.

6.3. Obra-lizentzia:

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia erdiesteari begira, interesatuak, erabilera-lizentzia jakinarazten den egunetik hiru hilabeteko gehienezko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia.

Obra-lizentzia eman ondoren, eskatzaileak lau hilabeteko epea izango du horiek hasteko, eta gehienez ere zortzi hilabete amaitzeko, horiei hasiera eman zaion egunetik hasita. Salbuespen modura, eta justifikatuz gero, bi hilabeteko luzapen bakarria eman ahal izango da obrak hasteko.

6.4. Lehen erabilerarako lizentzia:

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko du, Zumaia Planeamenduko Arau Subsidiarioen Arautegi Osagarriaren dokumentuko 13. ataleko 4. artikuluan eskatutako dokumentazioarekin

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

6.2. Servidumbres y Normas de Propiedad Horizontal

1.- La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas se otorgará sin perjuicio 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

6.3. Licencia de obras:

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo máximo de tres 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.

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

6.4. Licencia de primera utilización:

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida en el artículo 4, apartado 13 de la Normativa complementaria de las NNSS de

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



bat etorri. Aurkeztu beharreko obra berriaren adierazpen-eskrituran, Ordenantza honen 4. artikulua agintzen duen moduan, honakoa agerraraziko da: Etxebizitza berriak Udal Etxebizitza Tasatu gisa izango duen kalifikazio iraunkorra, jabetza-erregimenean edo erabateko jabetzan, erabilera baimentzen duen udal erabakian horretarako ezarritako etxebizitzaren salmenta-prezioa eta Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da hori eskatzen den unean etxebizitza berria hiriko zerbitzu-sareetara benetan konektatuta egotea: Ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala egokitzu gero, gasaren hornidura.

Obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerarako lizentzia erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da urtebeteko epean, obra-lizentzia ematen denetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

Hori betetzen ez bada, interesatuak etxebizitza erabiltzeko udal baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea galduko du.

6.5 Lokala etxe bizitza bihurtzeko sustatzaileak.

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

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

3. Lokal horien erabilera aldaketa eskualdatzeko edo errentatzeko sustatzen badituzte, tributu alorrean eta gainontzeko

Planeamiento de Zumaia. En la escritura de declaración de obra nueva a aportar, se hará constar, tal y como lo prescribe el artículo 4 de esta Ordenanza: 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.

6.5 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.

3. Si las modificaciones de los cambios de uso de los locales se promueven para su transmisión o arrendamiento, se estará a lo

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



legedian ezarritakoa bete beharko da.

dispuesto en materia tributaria y demás legislación.

7. artikulua. Lokala etxebizitza-erabilera baimenduari atxikitzea.

Lokalen erabilera Ordenantza honek araututako baimenari atxikita geratu denean, ezingo dira etxebizitzarena ez den beste erabilera batzuetarako xedatu, hamar urteko gutxieneko epean, lehen erabilerarako lizentzia erdiesten den egunetik kontatzen hasita. Hori guztia, Udaleriko Planeamendu Orokorren ondoz ondoko Berrikuspenetan ondorioztatzen denaren arabera lokal horiei aplikagarri zaizkien erabileren erregimenari buruzko zehaztapenen kalterik gabe.

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 diez años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

8. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokalen erregistroa.

Ordenantza honen aplikazioaren ondorioz etxebizitza erabilera baimenduta duten lokal guztiak Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Arautzailearen aurreikusitako Udal Erregistroan inskribatuko dira.

Artículo 8. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.

Todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda se incorporarán al Registro Municipal previsto en la Ordenanza Reguladora de Vivienda Tasada Municipal.

9. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Halaber, onartutako etxebizitza-erabileraren baimena egiaztatzeke interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu Udalak.

Artículo 9. Emisión de certificaciones.

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

10. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilerarako xedatuta zegoen lokal batean etxebizitza-erabilera baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak, egoki diren ondorioetarako.

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.

11. artikulua. Izatezko egoerak arautzea.

I Eranskinean ageri diren eraikinetako lokalak etxebizitzetarako erabiltzeko eta egokitzeke jarduerak onartu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik egin badira, dagokion udal lizentziarik gabe, betiere bere jabeak hala eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarrita dauden baldintza teknikoak, erregimen juridikokoak eta prozedurazkoak betetzen

Artículo 11. Regularización de situaciones de hecho.

Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios incluidos en el Anejo I, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2



badira.

Nolanahi ere, jarduera hauek legeztatzeari dagokionez, Ordenantza honen 6. artikuluan aurreikusitakotik ondorioztatzen diren baldintza arruntak betetzearen kalterik gabe, lizentziarik gabe egindako obrei dagozkien tasa eta zergak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aldeaz aurretik egindako lege-urratzeari dagokion zigor ekonomikoa ordaindu beharra izango du.

Xedapen indargabetzailea

Ordenantza honek osorik indargabetu eta ordeztu du aurreko ordenantza, 2010ean onartu zena, eta horren gainean gerora egindako aldaketak.

Azken xedapenak.

Lehena. Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean.

Bigarrena. Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza ezin utzizko erreferentzia da Ordenantza honetarako eta bertako xedapenak aplikatuko dira UETen Erregimenarekin lotuta dauden eta Ordenantza honetan berariaz aurreikusita ez dauden alderdi guztietan.

Hirugarrena. Eranskinak eguneratzea

1. Eranskina Udalbatzaren erabaki bitartez eguneratu ahal izango dira.

procedimentales establecidas en este texto articulado.

No obstante, sobre la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados ordinarios dimanantes de lo previsto en el artículo 6 de esta Ordenanza, recaerá la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que según la Ley de Suelo y Urbanismo corresponde a la infracción previamente cometida.

Disposición derogatoria

La presente ordenanza deroga y sustituye íntegramente la anterior Ordenanza, aprobada en 2010, y modificaciones posteriores realizadas sobre la misma.

Disposiciones finales.

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

Segunda. La Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal constituye una normativa de referencia obligada para la presente Ordenanza y sus determinaciones serán de aplicación en todos aquellos aspectos relacionados con el Régimen de las VTM no específicamente contemplados por ésta.

Tercera. Actualización de Anexos

El Anexo 1 podrán ser actualizados mediante acuerdo municipal razonado.

Dokumentu kod./Cod. Documento	2021IERR0004-A21/6776
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAACDSVK.69e2