

ZUMAIAKO UDALA

Gaia: Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen udal ordenantzari behin betiko onespena ematea.

Udalaren osoko bilkurak, 2010eko uztailaren 29an, Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen udal ordenantzari hasierako onarpenera eman zion.

Ordenantza hori 40 laneguneko epean jendaurrean jarri zen, 2010eko abuztuaren 16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako 155 zenbakidun iragarkiaren bidez.

Ordenantza jendaurrean egon den epe barruan 6 alegazio edo iradokizun aurkeztu dira, eta zazpigarren bat epez kanpo.

Hori guztia dela eta, Udalaren osoko bilkurak, 2010eko urriaren 28an, ondorengo Erabakia hartu zuen:

Lehena. M. Idurre Lazkanoren Alegazioa zati batean bakarrik onartzea proposatzen da. Ordenantzaren I Eranskinean Juan Belmonte 43an Behe solairuan Jardueraren bat dagoela adieraztea eta Indamendi Eskalada taldearen jardura komertziala ez izan arren ordenantza aplikagarria izateko bost urte itxaron beharra izatea.

Bigarrena. José Agustín Egaña Aristiren alegazioa onartzea, eta ondorioz Itzurun zuhaizbideko oinezko pasabidean ordenantza aplikagarria izatea.

Hirugarrena. Pedro Iriondo Gorostolaren alegazioa ez onartzea, 40,00 m²ko azalera erabilgarria baino gutxiago duten etxebizitzak baimentzeko eskaera ez onartzea, ala ezarrita baitago egungo Zumaiako Arau Subsidiarioetan.

Laugarrena. Jone M. Altzibar Arotzenaren alegazioa ez onartzea Zumaiako Arau Subsidiarioetan eremu hauetarako Plan Berezia idatzi beharko direla ezartzen delako. Beraz, Ordenantza Alde Zaharrean ez da aplikagarria izango.

Bosgarrena. Ricardo Azcue Yereguik aurkezturiko alegazioei buruz zera erabakitzen da.

— 2.e. artikularen aldaketa onartzea, honela idatzia geratzeko:

e) Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatzeko orduan, egungo jabeak erosi zuen egunetik gutxienez bost (5) urteko epea igaro ez bada, zuzeneko edo alboko 2. maila arteko arbasoen arteko doaineko erosketa baten bitartez erosi bada izan ezik.

— 2d artikuluan azken jardura bertan behera utzi zenetik ordenantza aplikagarria izateko aipatzen den bost urteko (5) epearen aldaketa ez onartzea.

— 3.1. artikuluan aipatzen den eragindako lokalen jabe guztien adostasun formal aurkeztu beharra ez eskatzea onartzea. 3.1. artikuluko bigarren parrafoa horrela geratuaz:

«Arau Subsidiarioetan ezarrita dagoen 40 m²/etxebizitzako gutxienezko 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 gutxienezko azalera erabilgarria baino txikiagoa izango».

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA

Asunto: Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal 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.

El Pleno municipal en sesión de fecha 29 de julio de 2010, aprobó inicialmente la Ordenanza municipal 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 quedó sometida a información pública durante 40 días mediante anuncio publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 155 de fecha 16 de agosto de 2010.

Durante el plazo de exposición pública se han presentado 6 alegaciones o sugerencias y una séptima fuera de plazo.

Por todo lo expuesto, el Pleno municipal en sesión de fecha 28 de octubre de 2010, adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero. Estimar parcialmente la alegación presentada por Dña. M. Idurre Lazkano por lo que se recoge el local de Juan Belmonte 43, bajo, en el plano que corresponde del Anexo I de la Ordenanza, como local con actividad. Se desestima la pretensión de la no obligatoriedad de espera de los 5 años para que la ordenanza sea de aplicación, debido a que la actividad de Indamendi Eskalada Taldea no es comercial.

Segundo. Estimar la alegación presentada por José Agustín Egaña Aristi siendo de aplicación la ordenanza en el paseo peatonal de la arboleda de Itzurun.

Tercero. Desestimar la alegación presentada por Pedro Iriondo Gorostola, por lo que no se autorizaran viviendas de superficie inferior a 40,00 m²/útiles debido a que así esta establecido en las vigentes NNSS.

Cuarto. Desestimar la alegación presentada por Jone M. Altzibar Arotzena debido a que según establecen las Normas Subsidiarias para estas zonas deberán redactarse Planes Especiales. Por ello, la Ordenanza no será de aplicación en el Casco Viejo.

Quinto. Ante las alegaciones presentadas por D. Ricardo Azcue Yeregui:

— Se estima modificar el artículo 2e quedando de la siguiente forma:

e) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubieran trascurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde la fecha de adquisición por el actual propietario salvo que se haya adquirido mediante transmisión gratuita, al menos entre parientes de hasta segundo.

— Se desestima la solicitud de reducir el plazo de cinco (5) años desde el cese de la última actividad en el mismo indicado en el artículo 2d.

— Se Estima que no sea necesario aportar la conformidad formal de todos los propietarios de los locales afectados señalado en el artículo 3.1. de la ordenanza quedando el segundo párrafo del artículo 3.1. de la siguiente forma:

«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».

— Sortutako etxebizitzaren salneurria kalkulatzeko erabiltzen den 1,5 indizearen aldaketa (1,5*BOE indizea) ez onartzea.

— 4.4. artikuluari dagokion alegazioa ez onartzea. 4.4. artikuluan aipatzen diren erosleen taldekideek (familikoek 2. maila arte) bete beharreko baldintza legalak Etxebizitza Tasatuen Tokiko Ordenantzaren ezartzen baitira eta Ordenantza horretan aurreikusi ez den guztian Babes Ofizialeko etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen autonomi araudia aplikatzen baita.

Seigarrena. Merkataritzaren Elkarteak egindako alegazioa ez onartzea.

Zazpigarrena. Jon Kepa Aguirrezabalaga Azanzaren alegazioa ez onartzea laugarrean aipatutako arrazoiagatik.

Zortzigarrena. Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatek etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantzaren azken idatzia berariaz eta behin betiko izaeraz onartzea, onartutako alegazio eta eskaerak ebatzi eta horiek dakartzen aldaketak testuan jasota. Ordenantzaren azken testua irizpen honetako I. Eranskinean jasotzen da.

Beraz, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, iragarki honetan eranskin gisa argitaratzen da ordenantzaren testu osoa.

Administrazio bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsua jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hala ere, alde aurreko izaeraz, Udal honen Osoko Bilkuraren aurrean aukerako berraztertze errekurtsua aurkeztu ahal izango da, hilabeteko epean, iragarkia argitaratu eta hurrengo egunetik hasita. Kasu honetan ezingo da administrazioarekiko auzietako helegiterik aurkeztu berraztertze errekurtsua erabaki arte.

Zumaia, 2010eko azaroaren 2a.—Iñaki Agirrezabalaga Alkorta, Alkatea. (13080)

Hirugarren sektorekoa izatek etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatek etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantzaren proposamena.

ZIOEN AZALPENA

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 ezarritako egongo da. Eraikinen behe-solairu hauetan kokatutako lokalei eman dakizkiekeen erabilera antolamenduan inolako erregulaziorik ezarri beharrik ez dagoela jotzen denean, hau da, unitate horietatik gehienetan, Arau Subsidiarioen Berrikuspenareko Ordenantza Orokorren 49. artikulua definitutako erabilera-erregimenera jotzen du sistematikoki aipatutako Fitxa horrek.

— Se desestima la solicitud de modificar índice del 1,5 respecto al precio máximo de las VPO de régimen general que regula el precio máximo de venta o alquiler de las viviendas.

— Se Desestima la alegación referente al artículo 4.4. Los requisitos de acceso de los adquirentes que pertenezcan al grupo previsto en el artículo 4.4. (familiares hasta 2º grado) deben cumplir o no los requisitos legalmente establecidos para ser adjudicatarios de la misma establecen en la Ordenanza Municipal de Viviendas Tasadas y en su defecto la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial.

Sexto. Desestimar la alegación presentada por Merkataritzaren Elkarteak.

Séptimo. Desestimar la alegación presentada por Jon Kepa Aguirrezabalaga Azanza por las mismas razones emitidas en el punto cuarto del presente acuerdo.

Octavo. Aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la Ordenanza municipal 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, una vez resueltas las reclamaciones presentadas e incorporadas a la misma las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas, con la redacción que se recoge en el Anexo I del presente dictamen.

En consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica como anexo al presente anuncio el texto completo de la Ordenanza.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

No obstante, con carácter previo, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio. En ese caso, no podrá presentarse recurso contencioso-administrativo hasta la resolución del recurso de reposición o hasta su desestimación presunta.

Zumaia, a 2 de noviembre de 2010.—El Alcalde, Iñaki Agirrezabalaga Alkorta. (13080)

Ordenanza reguladora de las actuaciones para la modificación de uso, de terciario a residencial.

Propuesta de 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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:

49.1. Behe solairuak bizitegi erabilera 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.

— 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, Alde Zaharrea (01) HA, San Telmo auzoa (02HA), Odieta-San Jose auzoa (03HA), ondoko Zabalgunearen zati batean eta gune komertzialtzat definitutako guneeetan, bertako merkataritza eta hirugarren sektoreko jarduerak babeste aldera, ezin izango da egin hemen aipagai dugun erabilera 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 areagotzea ere. Horregatik, ez legoke justifikatuta lokalen erabilera aldatzea, baldin eta egungo eraikinen barruko aparkaleku-gaitasuna murrizten badu, hasiera batean hirugarren sektoreko erabilera xedatuta dauden lokaletan aurkitzen baitira horietako asko eta asko. Arazoa bide-sarera eta eremu publiko-erara eramatea ekarriko luke horrek.

E. Ordenantzak, nolahi 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, erabilera batezgarritasun eta abarren aldetik). Horregatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta, baimen arrazoitua emateko ala ez emateko, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasun funtzionala hartuko da kontuan.

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

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 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 las zonas del Casco Antiguo (AU01), Arrabal de San Telmo (AU02), Arrabal Odieta-San José (AU03) y 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, o de cese de la actividad terciaria precedente.

D. La solución de una problemática, no debe conllevar la creación de nuevos problemas, o el agravamiento de otros ya existentes. Por ello, no estaría justificado que 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. Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza-erabilera duten oin berriko eraikinek ibilerratasuna bermatu beharko dute, 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorritz.

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 publikoaren, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen ibilerratasun-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 ibilerratasuna edo erabilgarritasuna. Horren aplikazioak proposatutako helburuekiko desbideratze garrantzitsuak eragingo litzuzkeen kasuetan bakar-bakarrik baimenduko litzazteke, salbuespen modura, etxebizitzaren ingurunea ez egokitzea.

G. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arrazoiak 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 daitezkeen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan eta, batez ere, gazte-jendearen artean zer nolako erosmen-ahalmen dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita prezioz beren beharritan 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 guztiak etxebizitza duin bat eskuratzeko duten eskubidea egia bilaka dadin».

Ordenantza berriak, ikuspegi horretatik, aukera ezin hobea eskaintzen du hasierako helburua (lokal hutsak erabiltzea) abarasteko, 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 berriaz 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, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango baitu udalak, jarduera hori ekintza publikoko sektore sozio-ekonomiko behartsuenetarako zuzenduz. Aipatutako Legeak aldarrikatzen duenarekin bat datozen emaitza horiek, eta gainera, justifikazio handiagoa eskaintzen dute baimendutako erabilera-birmoldaketa horren ondorioz lokalei ematen zaizen etekin ekonomikoa handitzen delako.

Salmentako prezioak eta birmoldatutako etxebizitza horien araubide juridikoa zehazte aldera, Zumaiako 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 Zumaiako Udalerriko Hirigintza Planamenduaren Arau Subsidiarioen Araudi Orokorreko 49. artikuluan aurreikusitakoak garatuz, etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatuta dauden lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera arautzea da.

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 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 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 Zumaiá adopta 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 al 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.

2.artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.

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

Ondorio horietarako, behe-solairuaren definizioa, Zumaia-ko Udallerrian indarrean dauden Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ordenantza Orokortetako 33 artikuluko 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 hirigintza arearen Hirigintza Fitxa zehatzean aurreikusitakoa izango da bakar-bakarrik, eta egoki izanez gero, indarreko Arau Subsidiarioen Araudi Orokorraren 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-erabilaren lizentzia-eskaera egiten den unean eginkizun horretarako erabiltzen ari direla egiaztatzen den lokalak.
- c) Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatzeko orduan, lehen erabilera 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.
- e) Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatzeko orduan, egungo jabeak erosi zuen egunetik gutxienez bost (5) urteko epea igaro ez bada, zuzeneko edo alboko 2. maila arteko arbasoen arteko doaineko erosketa baten bitartez erosi bada izan ezik.

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 aurretik aztertu eta arrazoi bidezko balioespena egin ondoren, kasu bakoitzean.

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

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 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.
- e) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubieran transcurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde la fecha de adquisición por el actual propietario salvo que se haya adquirido mediante transmisión gratuita, al menos entre parientes de hasta segundo.

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.

Edonola ere, Zumaiaiko Udalarekin batera adostutako irizpideak hirigintzako azterketan soilik oinarritu dira; hau da, lokalen kanpoaldeko analisisian eta baita horiek inguruarekin duten harremanaren analisisian ere. Hortaz, hirigintzako azterketa egin ondoren erabilera-aldaketa egiteko egokitzen 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 libre, etxebizitzako gelen banaketa eta antolamendu funtzionalerako baldintzak eta etxebizitzako gelen argiztapen eta aireztapenaren baldintzak Zumaiaiko Udalerriko Hirigintza Planeamenduko indarreko Arau Subsidiarioetako 55. artikuluan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira oso-osorik.

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 atari independente berri bat eginez horretarako, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko atek 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 azalaren 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. Salbuespeneko 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

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 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 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

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.

B) Ur beroa eta berokuntza sortzea:

Ur beroa eta berokuntza sortzeko sistemek keak edo gasak sortzen badituzte, ke edo gas horiek kanporatzeko teiltaturainoko 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. Persianak jarritz gero, horien kaxa barrualdean egongo da.

D) Solairuarreak:

Solairuarreak eraiki ahal zango dira. Nolanahi ere, etxebizitzako gela guztiek, nagusiak, osagarriak edo zerbitzukoak izanik ere, bete beharko dute bizigarritasunari buruzko xedapenek (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 nahitaez 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 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 aurreikusitakoak betetzen dela justifikatzen bada.

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

3.4. Otras condiciones.

A) Tendederos:

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

B) Producción de agua caliente y calefacción:

Los sistema de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases 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, o 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. El 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 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.

Halaber, fatxadako ate-leihoen eta argizatze zein aireztarako 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 ordeztuko eta/edo osagarri modura aplikatu beharrekoak izango dira, betiere aipatutako xedapen berezi horietan ezarritakoekin bateragarri baldin badira.

H) Pribatutasuna eta segurtasuna:

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

2. Hiru (3) metro baino gutxiagoko altuera librean duten lokaletan, eta oro har irisgarritasuna eta pribatutasuna bateragarri egin ezin diren lokaletan, ez da etxebizitzaren lurzorua 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. Kapituluaren ezarritako baldintza estetikokoak 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 dauden 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.

Zumaiako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzen, 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 ageriaraziko da erabilera hori baimenduko duen udal erabakian:

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 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.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Zumaiá, 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. 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 eta alokairurako gehienezko prezioak ezin izango du 1,5 indizea gainditu Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioarekiko.

4.2. Lehenetsunez erosteko eskubidea eratzea Udalaren alde.

Lortzen diren etxebizitzetan gehienezko salmenta-prezio horiek eraginkortasunez beteko direla bermatzeko helburuz, horien gainean lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde, Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Arau-emailean aurreikusitakoaren arabera.

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

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

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

— Udalaren alde lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratzea etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketetan, Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioaren menpe aurkitzen den bitartean.

4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko baldintzak.

Erabilera aldaketaren sustatzaileak berak erabiltzeko diren etxebizitzaren kasuan izan ezik —Ordenantza honen 6.1 artikulua- ren xedapenen arabera, Udalari jakinarazi behar zaio hori—, etxebizitzaren jabeek haiek besterentzea erabakitzen dutenean, hala lehen salmantan nola ondorengoetan, hauxe izango da prozedura:

— Etxebizitza besterenganatzeko erabakia jakinaraziko zaio Udalari, aurreikusitako eskualdaketaren prezioa eta gaineko funtsezko baldintzak adieraziz.

— Eskualdaketaren erabakia formalki jakinarazi eta hiru hilabeteko epean, Udalak interesdunari esleipendun-eroslearen izen-abizenak eta helbidea emango dizkio. Erosle-esleipendun hori Etxebizitza tasatuen tokiko ordenantzaren 17. artikuluan zehaztutako «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa» izenekoetik hautatuko da.

— Aurreko paragrafoan aipatutako epea igaro eta gero, etxebizitzaren erosle-esleipendunaren berariazko jakinarazpenik jaso ez bada, proiektaturiko besterenganatzea libreki egin ahal izango da; beraz, 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 ebaziko du; horretarako datu osagarri gehiago eskatzeko aukera izango du.

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

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio.

El precio máximo de venta y de alquiler de estas viviendas 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.

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 la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:

— La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General en régimen de propiedad o pleno dominio.

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

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

4.3. Condiciones de transmisión de las viviendas.

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, extremo éste que deberá ser expuesto ante el Ayuntamiento, atendiendo a las determinaciones del artículo 6.1 de la presente Ordenanza, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:

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

— En el plazo de tres meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión, el Ayuntamiento comunicará al interesado el nombre y el domicilio del adjudicatario-comprador. El comprador-adjudicatario será seleccionado del «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública» definido en el artículo 17 de la Ordenanza Municipal de Viviendas Tasadas.

— Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin notificación de resolución expresa del comprador-adjudicatario de la vivienda, 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 el artículo 4.6 de esta Ordenanza. 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.

— Interesdunak besterenganatzeko erabakiaren jakinarazpenik bidaliko ez balu, Udalak atzera-eskuratzeo eskubideaz baliatu ahal izango du besterenganatzearen berri izan duenetik hasi eta urtebeteko epean. Atzera-eskuratzeo eskubide hori ere erabili ahal izango du epe berean baldin eta jakinarazpenean eskatutako betebeharretakoren baten berri eman ez bada, edota eskualdatzearen prezio efektiboa txikiagoa balitz, edota baldintzek gastu gutxiago ekarriko balituzte. Udalak etxebizitza horiek eskuratzea udal-ondarean sartzeko izango da, alokairuan emateko, beste ostatu bat emateko, prekarioan lagatzeko edo antzekoetarako.

4.4. Lehenatasunez erosteko eskubidearen salbuespena.

Etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketa, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen 4.3 artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen arbasoen edo ondorengoen 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. Etxebizitzaren 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 itzulertzintasunez, 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 etxebizitzaren esleipenduna izateko, ezinbestekoa izango da Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzaren ezarritako baldintzak betetzea jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion momentuan.

Etxebizitza horien errentarietako baldintza berberak bete beharko dituzte.

4.7. Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimena aplikatzea.

Eraikinaren lokalak eta/edo solairuak oso-osorik 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 horri atxikita daudenean, eta arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, Ordenantza honek araututako erabilera baimentzeak dakartzen 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 Administrazioak lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeo eskubidea erabiltzearen mende.

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

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

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

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

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

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-transmisor, 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 calificación y precio de transmisión, su sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente en las mismas, condiciones de adjudicación, etc.

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

Dado que 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 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.

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

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 sustaizalearen borondatearen adierazpena, berak, arbasoen edo ondorengoan 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.

— 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 partikularrak 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 jasotakoan artean agertzen dela, eta lokalak bertan etxebizitza bat kokatzeko duen gaitasuna balioetsiko dute, ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorritik. 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.

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

6.1. Autorización del uso de vivienda:

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

A) Fotocopia de DNI.

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

C) Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar, ó arrendar el inmueble en las condiciones estipuladas por esta Ordenanza, salvo que se pretenda el uso propio o algún ascendiente o descendiente hasta el 2.º grado directo 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 edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.

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

F) Planos:

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

— Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta 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.

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. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritz. 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 harremani 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 gehieneko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izanpetua 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 bakarra eman ahal izango da obrak hasteko.

6.4. Lehen erabilerarako lizentzia:

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

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 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 Planeamiento de Zumaiá. 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.

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, Udalerriko Planeamendu Orokorraren ondoz ondoko Berrikuspenetan ondorioztatzen denaren arabera lokal horiei aplikagarri zaizkien erabileren erregimenari buruzko zehaztapenen kalterik gabe.

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

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

9. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

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

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.

11. artikulua. Izatezko egoerak arautzea.

I Eranskinean ageri diren eraikinetako lokalak etxebizitzetarako erabiltzeko eta egokitze jarduerak onartu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik egin badira, dagokion udal lizentziarik gabe, betiere ber jabeak hala eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarrita dauden baldintza teknikoak, erregimen juridikokoak eta prozedurazkoak betetzen 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 aldez aurretik egindako lege-urratzeari dagokion zigor ekonomikoa ordaindu beharra izango du.

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 Udaltzatzen erabaki bitartez eguneratu ahal izango dira.

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.

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 por la Disposición Adicional Segunda de la Ordenanza Reguladora de Vivienda Tasada Municipal.

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.

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.

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 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.

Disposiciones finales.

Primera. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN 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.