

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZESTOAKO UDALA

Bizitegi-eraikinetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza, behin betiko onespenez iragarkia.

Udalbatzarrak, 2024ko uztailaren 23an egindako ohiko bilkuran, hasiera batez onartu zuen bizitegi eraikinetan lokal erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza. Onarpen hori jendaurrean jarri zen Udaletxeko iragarki taulan eta 2024ko irailaren 2ko 168. zenbakidun Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 7/1985 Legeko 49. artikularen arabera. 30 lanegunetako jendaurreko epean alegazio bat aurkeztu da. 2024ko azaroaren 28 Udal Batzarrak, alegazioa onartzea eta aipaturiko Araudia behin betikoz onartzea erabaki du. Ondoren onarturiko Araudia transkribatzen da.

Bizitegi-eraikinetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza.

ZIOEN AZALPENEA

Zestoako udalerririk eraikitako ondare bat du, zehazki bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan eta erdisotoetan dagoena, hirigintza-plangintzak bizitegi-erabilera bestelako erabilera erabili duena, eta faktore urbanistiko, sozioekonomiko eta kulturalen multzo baten ondorioz okupatu gabe edo gutxiegi erabilita dagoena. Egoera horrek hirigintza-konponbide eraginkorra eskatzen du, jarduerarik gabeko lokalak erabiltzea errazteko.

Aldi berean, komertzializatzeko merkaturatzen den produktua nahiko ez den sistema batean aurkitzen gera, eta garestiegia da gizartearen sektore adierazgarri batentzat, batez ere lehen etxebizitza eskuratu nahi dutentzat.

Alokairuaren merkaturia ere ez da agertu salerosketaren ordeko metodo gisa eta etxebizitza eskuratzeko errazten duen metodo gisa.

Ildo horretan, azken urteotan gora egiten ari dira beheko solairuetan eta erdisotoetan dauden lokalak etxebizitza gisa erabiltzeko aukerari buruz Udalari egindako eskaerak eta kontsultak.

2007. urtean, antzeko egoera sozioekonomiko eta urbanistikoaren aurrean, Udalak «bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza» onartu zuen. Ordenantza horren espiritua bat zetorren, neurri handi batean, ordenantza honekin, 2007ko ordenantza horren zioen azalpeneko VI. ataleko paragrafo honetatik ondorioztatzen den bezala:

— Zestoako Udalak igarri du ezen, gaur egun bizitegi-erabilpena zilegi ez duten lokaletan erabilpen hori bideratzeak, hori dagokien etxeen ustiapen urbanistikoaren gehikuntza suposatzen duela, horrek espekulazio-operazioak eragin ditzakeelarik zeharo ordenantza honen helburuen kontra, honen xedea biztanleria-sektore

AYUNTAMIENTO DE ZESTOA

Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en edificios residenciales, anuncio de aprobación definitiva.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 23 de julio de 2024, aprobó inicialmente la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de los locales a vivienda en edificios residenciales. La mencionada aprobación se expuso al público mediante anuncio publicado en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa núm. 168 de 2 de septiembre de 2024, de conformidad con el art. 49 de la Ley 7/1985. Durante el período de exposición pública de 30 días hábiles se ha presentado una alegación. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2024 ha decidido aceptar la alegación y aprobar definitivamente el mencionado. A continuación se transcribe el contenido del Reglamento.

Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en edificios residenciales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de Zestoa dispone de un patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y semisótanos de edificios residenciales, que el planeamiento urbanístico ha destinado a usos distintos al residencial, y que, como consecuencia de un conjunto de factores urbanísticos, socio-económicos y culturales, se encuentra desocupado, o infrautilizado. Situación ésta que reclama una solución urbanística eficaz que facilite la puesta en uso de los locales sin actividad.

Al mismo tiempo nos encontramos ante un sistema donde el producto que se aporta al mercado para su comercialización es insuficiente y excesivamente caro para un sector muy representativo de la sociedad, principalmente aquellas personas que pretenden acceder a su primera vivienda.

Tampoco el mercado del alquiler se ha revelado como método sustitutivo a la compraventa y que facilite el acceso a la vivienda.

En esta línea, en los últimos años se están incrementando las peticiones y consultas ante el Ayuntamiento en relación con la posibilidad de destinar a vivienda los locales situados en plantas bajas y semisótanos.

El año 2007, ante una situación socio-económica y urbanística similar, el Ayuntamiento aprobó la «Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial», cuyo espíritu se correspondía en gran medida al de la presente ordenanza, como se deduce del siguiente párrafo extractado del apartado VI de la exposición de motivos de la mencionada ordenanza del año 2007:

— El Ayuntamiento de Zestoa es consciente de que la habilitación del uso residencial en locales en los que actualmente dicho uso no está permitido supone un aumento en el aprovechamiento urbanístico de los inmuebles afectados, lo que puede derivar en operaciones especulativas totalmente contrarias a los

xumeenei etxebizitza bat eskuratzeko aukera erraztea baita. Horregatik, Zestoako Udalak atzeraeragite eta eroslehetasun eskubidea bere alde eratzea exijituko du, prezio tasatu bat markaturik, etxebizitza bihurtuko diren lokalen gain, horretarako erabilpen-aldaketa eskatzen dutenekin izenpeturiko hitzarmenetan.

2007ko Ordenantzak indarra galdu zuen indarrean sartu eta bi urtera, ez baitzen berrikusi, azken xedapenean ezarrita zegoen bezala. Honela zioen, hitzez hitz:

– Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik 15 egunera sartuko da indarrean. Ordenantzaren ireupen epea bi (2) urtetarako jartzen da. Une horretan Udalak berraztertu egingo ditu etxebizitzaren arazoari dagokionez udalerrian biltzen diren gorabeherak eta, lokalen erabilpenaldaketaren esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarrai ala ez erabakiko du.

Gauzak horrela, eta 2007 urtean egiaztatutakoaren antzeko egoera baten aurrean, gai horri heldu dion udal-plangintza orokorraren berrikuspena egin ez delarik, Udalak Ordenantza hau idaztea erabaki du.

Horri dagokionez, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, bizitegi-lurzorua gure geografiako ondasun urria dela jakinda, hiri hedakorraren aurrean hiri trinkoaren eredia sustatuko duten mekanismoak ezartzearen alde egiten du, lurzoruaren okupazio arrazionalagoa ahalbidetuz. Hala, aipatutako Legeak 51.6 artikuluan ezartzen duenez, udalek, udal-ordenantza bat onartzu eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilera aldatzeko aukera izango dute bizitegi-erakinen beheko solairuan.

Horregatik, hainbat lokalek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bidez, beren egoera alda lezaketela uste da, bizitegi-erabilerrari helduz, kontuan hartuta aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzea eragin dezakeela, lurzoru berria kolonizatu beharrik gabe. Dagoeneko finkatuta dagoen ondare eraikian ezarri beharreko erabilera arrazionalizatu beharko lirakeke. Horrela, irteera handiagoga emango litzaieke egun dauden bizitegi-erakinetan erabiltzen ez diren lokal horiei.

Horrela, Ordenantzaren helburua «erabilera-aldaketatik» sortzen diren etxebizitzak neurridun prezioa etxebizitzaren kopurua handitzeko politika garatzeko balio dezaten eskaintzea eta laguntzea denez, Udalak kontrakoa xedatzen duen udal-etxebizitza tasatuen ordenantzarik ez duen bitartean, Ordenantza honen barsean sortzen diren etxebizitza berriak «hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzatzat» hartuko dira.

Ondoriozko etxebizitzaren salmenta-prezio hitzartuak betetzen direla bermatzeko, etxebizitza horien gainean lehenetasunez erosuko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, lehenengo salerosketan eta hurrengoetan.

Lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko, kontuan hartu beharko dira eraldaketa horren ondoriozko hirigintza-kargak. Horretarako, Ordenantza honek aipatutako kargak gauzatzeko mekanismo egokiak ezartzen ditu eta haztatze-koefiziente batzuk ezartzen ditu. Horretarako, etxebizitza berrien salmenta-prezioa Zestoako udalerriko jabetzako etxebizitza tasatu autonomikoaren prezioarekin parekatuko da. Koefiziente horiek edozein unetan berrikusi ahal izango dira, modu justifikatuan, Udalak beharrezkotzat jotzen badu.

Orain bultzatzen diren jokabide horiek etxebizitzaren zenbatekoaren gehikuntza ekarriko dute eta, horregatik, etxebizitzaren eta espazio libreetako sistemaren arteko erlazioa mantentzeko helburuz, Ordenantza honetan aintzat hartzen da alde hori.

objetivos de esta ordenanza cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos. Por ello el Ayuntamiento de Zestoa va a exigir la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento de Zestoa respecto de los locales que se conviertan en viviendas en los convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso.

La Ordenanza del año 2007 perdió su vigencia a los dos años de su entrada en vigor al no haberse revisado la misma, como venía establecido en su disposición final, cuyo tenor literal establecía lo siguiente:

– La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de dos (2) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.

Así las cosas y ante una situación pareja a la constatada el año 2007, sin que se haya dado la revisión del planeamiento municipal general que haya abordado este tema, el Ayuntamiento ha acordado redactar la presente Ordenanza.

A este respecto, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la citada Ley, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

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

Así, siendo el objetivo de la Ordenanza ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política de incremento del número de viviendas con precio contenido, en tanto en cuanto el Ayuntamiento no disponga de ordenanza de vivienda tasada municipal que disponga lo contrario, las nuevas viviendas que surjan al amparo de la presente Ordenanza tendrán la consideración de «viviendas de precio limitado convenido».

A fin de garantizar que se observan los aludidos precios de venta convenidos de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en la primera, y sucesivas compraventas.

El cambio de uso a vivienda de los locales habrá de tener en cuenta las cargas urbanísticas derivadas de dicha transformación. A tal efecto, la presente Ordenanza establece los mecanismos oportunos para la materialización de las citadas cargas, estableciendo unos coeficientes de ponderación, a cuyos efectos, el precio de venta de las nuevas viviendas se equiparará al de las viviendas tasadas autonómicas en propiedad en el municipio de Zestoa. Coeficientes que podrán ser revisados en cualquier momento, de forma justificada, si el Ayuntamiento lo estima necesario.

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

Horregatik, jarduera bakoitzaren promotoreari exijitzen zaio ekarpen ekonomikoa bat egin dezala Udalaren alde; Udalak, bere aldetik, ekarpen horien emaitza osoa bideratu beharko du lurzoru erosketara, goian aipaturiko arau ordezkatzailen aldaketa puntualean espazio librean sistema orokor gisa xede horrekin kalifikaturiko lurra hala adskribatzeko.

2007 urteko Ordenantzaren ildotik, Herriko puntu zentralak, hirigune historikoko fatxada nagusiak, herritarren arteko harremanetarako esparru gisa, eskualdeko nahiz bertako mailan mantendu nahi dira, eta beraz, lortu nahi den hiri-ereduak gomendatzen du bilgune diren eta erakarpina duten toki horietako behe oinetan erabilpen tertziarioak mantentzea.

I. KAPITULUA

XEDEA, APLIKAZIO-EREMUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

Ordenantza honen xedea honako hau da: bizitegitarako hiri-lurzoruan finkatutako bizitegi-erakinetan kokatutako hirugarren sektoreko erabileretarako lokalak «hitzartutako prezio mugatuko etxebizitza» bihurtzeko baldintzak, betekizunak eta prozedura arautuko dituen araubidea ezartzea.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

Ordenantza hau aplikatuko zaie Ordenantza hau indarrean jartzen denean hiri-lurzoruan dauden bizitegi-erakinetan dauden lokalei, baldin eta erabilera aldatzeko lizentzia eskatu den egunean indarrean dagoen hirigintza-plangintzan antolamenduz kanpokotzat jo ez badira.

Ondorio horietarako, honako definizio hauek hartuko dira kontuan:

– Beheko solairua: Sestra gaineko lehen solairua, soto edo erdisoto gainean; bertara bide publikotik edo eraikinaren espazio libre propioetik sartzen da, haiekiko gehienez 1,50 metrora kokatua, eraikinerako sarbide nagusiaren sestratik neurtuta.

– Erdisotoko solairua: zati batean lurperatuta dagoen solairua, sotoko edo beheko solairutzat hartzeko behar diren ezauzgarriak betetzen ez dituen, eta fatxadetako batek gutxienez 2,5 metroko altuera duena sestra gainetik.

Kasu jakin batzuetan, gainera, beste solairu batzuen erabilera aldatzea ahalbidetzen da, baimendu ziren garaiko plangintzetan hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzen baziren ere (adibidez, Gesalaga kalera ematen duten eraikinetako lehen solairuan edo behegainean dauden lokalak, baina sarbidea Gurutzeaga kaleko kotan dutenak). Horrela, erabilera etxebizitzara aldatzeko aukera emango zaie hirugarren sektoreko erabileretarako egokiak ez diren lokalei, horien kokapena edozein izanik ere. Egokitasunik eza egoera fisiko edo arkitektoniko objektibo eta salbuespenekoetan justifikatu beharko da. Baldintza hori betetzen den ala ez udaleko zerbitzu teknikoek aztertuko dute, dagokion justifikazio-tostenaren bidez.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukeratik kanpo geratzen dira honako hauek:

a) Ordenantza honen eranskin gisa erantsitako dokumentazio grafikoan agertzen diren eraikinetako beheko solairuko lokalak, horietarako, orain arte ezarritako erabilera-erregimenari eutsiko zaio.

b) Garajeetarako lokalak, salbu eta jatorrizko eraikuntza-lizentziak merkataritza-erabilera bat ezartzen bazuen, eta, betiere, lokalaren erabilera garajera aldatzeko arrazoia aparkaleku-estandarrek bete beharra izan ez bada.

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

En la línea de la Ordenanza del año 2007 se pretenden mantener los puntos centrales del Municipio, fachadas principales del Casco histórico, como ámbitos de relación ciudadana, a nivel comarcal o local, por lo que el modelo de ciudad que se persigue aconseja que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, los requisitos y el procedimiento para posibilitar la conversión en «vivienda de precio limitado convenido» de locales destinados a usos terciarios y ubicados en edificios residenciales consolidados en suelo urbano residencial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a los locales ubicados en edificios residenciales existentes en suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, y no declarados fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento, en el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de solicitud de licencia de cambio de uso.

A esos efectos, se entiende por:

– Planta baja: Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, a la que se accede desde la vía pública o espacio libre propio del edificio, situada a un nivel inferior máximo de 1,50 metros respecto de ellos, medidos desde la rasante del acceso principal al edificio.

– Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada que no reúna las características necesarias para su consideración como planta de sótano o planta baja, y por lo menos, una de sus fachadas tenga una altura mínima de 2,5 m sobre rasante.

En casos concretos, se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios (por ejemplo, locales que se encuentren ubicados en la primera planta, o entresuelo, de los edificios que dan a la calle Gesalaga, pero que su acceso se dé a cota de la calle Gurutzeaga). Así, se dará la posibilidad del cambio de uso a vivienda a aquellos locales, independientemente de cual sea su ubicación, que no resulten aptos para usos terciarios. La no adecuación se habrá de justificar en circunstancias objetivas y excepcionales de carácter físico o arquitectónico. La concurrencia del cumplimiento de ese requisito será ponderada en cada caso por los servicios técnicos municipales mediante el oportuno informe justificativo.

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

a) Los locales de planta baja de los edificios que se reflejan en la documentación gráfica que se incorpora como anexo de la presente Ordenanza, para los cuales se seguirá manteniendo el régimen de usos establecido hasta la fecha.

b) Los locales destinados a garajes, salvo en los que su licencia original de construcción estableciera un uso comercial, y siempre que el posterior cambio de uso del local a garaje no hubiera sido motivado por la necesidad de cumplimiento de estándares de aparcamiento.

c) Sotoan kokatutako lokalak, salbu eta funtzionalki eta erregistroan goiko hurrengo solairuetan dauden lokalei lotuta badaude, baldin eta erabilera Ordenantza honetan aurreikusitako etxebizitzara aldatzeko aukerari heldu nahi badiote. Kasu horietan, sotoan atontzen diren etxebizitzako gelek Ordenantza honetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

d) Uholde-arriskuko eremuetan dauden lokalak, salbu eta Uraren Euskal Agentziak (URA) erabilera-aldaketa baimentzen badu.

3. artikulua. Aplikatu beharreko araudia.

Ordenantza honek arautzen ez dituen gaitan, erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean udalerrian indarrean dagoen plangintza orokorreko eraikuntza-arau orokorrak aplikatuko dira osagarri gisa.

Udalak, salbuespen gisa, aipatutako alderdiren bat ez betezea salbuetsi ahal izango du (indarrean dagoen plangintza orokorraren ordenantza edo eraikuntza-arau orokor hauek), behar bezala justifikatutako arrazoiengatik. Gai hori kasuan kasuko udal-zerbitzu teknikoek aztertu beharko dute, eta berariaz jakinarazi, Ordenantza honen espirituarekin bat datozen interpreta-zio-irizpideak kontuan hartuta.

II. KAPITULUA

ERABILERA ALDATZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK ETA ESTETIKOAK

4. artikulua. Erabilera-aldaketa baimentzeko baldintza orokorrak.

Erabilera-aldaketek ez dute ez ahalmenik ez justifikaziorik emango eraikitako azalera handitzeko, hala nola karrerape eta arkupeak ixteko, ezta udal-lizentziarik gabe eraiki diren azalera-gelezatze ere.

Erabilera aldatzeko, inguruarekin eta etxebizitza-erabilera berriarekin bat ez datozen eranskinak, gehigarriak eta eraikuntza-elementuak kentzera baldintzatu ahal izango da.

5. artikulua. Lokalen baldintza teknikoak.

Erabilera-aldaketa sustatzen duenak beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu beharko ditu bizitegi-erabilera beste erabilera batzuetarako lokalen ondoan garatu ahal izateko.

Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza izango da jarraian adierazten diren baldintza teknikoak betetzea:

5.1. Bizigarritasuna.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean indarrean dagoen ordezkiko araudia.

Salbuespen gisa, baldintza horietakoren bat ez betetzea onartu ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, eta bete ez den zehaztapenarekin lotutako konpentsazio-neurriak hartuko direlarik.

5.2. Irisgarritasuna.

Erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean irisgarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da.

Etxebizitza berrietarako sarbidea, ahal dela, eraikinean lehenetik dauden barne-zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da.

Arrazoi fisiko, funtzional edo bestelakoengatik ezinezkoa bada, Udalak baimena eman ahal izango du, salbuespen gisa, aurrean

c) Los locales situados en sótano, salvo que estén vinculados funcional y registralmente a locales situados en las plantas inmediatamente superiores, que se pretendan acoger a la posibilidad de cambio de uso a vivienda contemplada en la presente Ordenanza. En estos casos las piezas de la vivienda que se habiliten en el sótano cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las mismas en la presente Ordenanza.

d) Los locales ubicados en zonas inundables, salvo que la Agencia Vasca de Agua (URA) autorice el cambio de uso.

Artículo 3. Normativa aplicable.

En lo no regulado por la presente Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de edificación del planeamiento general vigente en el municipio a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá dispensar el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos (presentes Ordenanzas o normas generales de edificación del planeamiento general vigente), por razones debidamente justificadas, cuestión que deberá ser analizada e informada expresamente por los servicios técnicos municipales en cada caso, atendiendo a criterios de interpretación que se correspondan con el espíritu de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

CONDICIONES TÉCNICAS Y ESTÉTICAS PARA EL CAMBIO DE USO

Artículo 4. Condiciones generales de autorización del cambio de uso.

Los cambios de uso no facultarán ni justificarán aumentos de la superficie construida, como cierres de soportales y porches, ni tampoco la legalización de superficies que hayan sido construidas sin licencia municipal.

El cambio de uso podrá condicionarse a la eliminación de anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno y el nuevo uso de vivienda.

Artículo 5. Condiciones técnicas de los locales.

Quien promueva el cambio de uso deberá adoptar las medidas correctoras necesarias para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a locales destinados a otro tipo de usos.

La autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza se entenderá condicionada al cumplimiento de las condiciones técnicas que a continuación se expresan:

5.1. Habitabilidad.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o normativa que lo sustituya vigente a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

Excepcionalmente se podrá admitir el incumplimiento de alguna de las referidas condiciones, por razones debidamente justificadas, adoptando medidas compensatorias relacionadas con la determinación incumplida.

5.2. Accesibilidad.

Deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad vigentes a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse preferentemente a través de los elementos comunes de circulación interior ya existentes en el edificio.

En caso de que no sea posible por razones, físicas, funcionales, o de cualquier otro orden, el Ayuntamiento podrá autorizar,

duen eraiki gabeko kanpo-espaziotik zuzenean egiteko, kanpoko espazio publikoan eragin negatiborik eragin gabe, udal-zerbitzu teknikoek haren egokitasun teknikoa eta estetikoa ebaluatu ondoren, eta honako baldintza hauek betez:

a) Lokalean etxebizitza bat baino gehiago gaituz gero, eskaratz, atari edo banagailu independente irisgarri bat eraiki beharko da, etxebizitzetara sartzeko ateak bertara irekiko direlarik.

b) Ez da eskaratz, ataria edo banagailua eraikitzeke bete-beharrik izango lokalerako sarbidea lurzati pribatu batetik edo erabilera pribatuko ataripe batetik egiten bada. Ezta etxebizitza bakar baterako sarrera bada (artikulu hontako a) puntuan jasotako kasuaren emaitza ez bada; kasu horretan, eskaratza eraikitzea nahitaezkoa izango da).

c) Udal-zerbitzu teknikoek beste aukera batzuen alde egin ahal izango dute, kanpoaldetik sarbide berria irekitzeaz gain, betiere modu justifikatua eta bermatzen bada konponbide berriak ez diola kalterik eragingo kanpoko espazio publikoari, ez eta eraikinen irudiari ere, segurtasun-pertzepzioa bermatzen bada edo irisgarritasun-baldintzak hobetzen badira.

5.3. Pribatutasuna eta segurtasuna.

Etxebizitzaren lurzoru-maila igo ahal izango da kanpotik zuzeneko bistarik egon ez dadin, betiere hori bateragarria bada etxebizitzarako irisgarritasunarekin eta ezarritako gutxieneko altuera libreakin.

Segurtasun-elementuak erabili ahal izango dira, hala nola pertsianak, lamak, burdin hesiak eta abar, betiere fatxadaren lerro ofizialetik ateratzen ez badira. Pertsianen kasuan, pertsiana-kaxa barruan eduki beharko dute.

5.4. Sukaldearen baldintzak.

Egosketak sortutako keak eta gasak kanporatzeko sistema hodi bertikal independente batera konektatuta egongo da, eta ezin izango da fatxadatik joan. Ezin bada, karbono-iragazkidun ke-kanpaiak edo sistema baliokideak erabili beharko dira, kanpo-ebakuazioko hodi horiek behar ez dituztenak.

5.5. Keak eta errektuntza-gasak erauztea.

Kea edo gasak sortzen dituzten ur beroa eta berokuntza ekoizteko sistemak estalkitik egingo dira lehentasunez (hodiak fatxadatik igaro gabe). Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik eta aplikatzekoa den araudi sektorialean ezarritako zehaztapen teknikoak betetzen badira, fatxada edo patiora jaurti ahal izango da. Bestela, elikatzeke eta ekoizteke kerik eta gasik sortzen ez duten energia-iturri alternatiboak erabili beharko dira.

Bide publikora ematen duten berriztapenetatik, lurrunetatik, galdaretatik, klimatizagailuetatik eta abarretatik datorren airea ateratzeko edozein saretak, aplikatzekoa den araudi sektorialak ezarritako zehaztapen teknikoak betetzeaz gain, urbanizazio publikoaren sestrarekiko 2,20 metroko gutxieneko altueran egon beharko du.

5.6. Saneamendua.

Etxebizitza berrien hondakin-uren saneamendu-sarea eraikinean dagoenarekin lotuko da, eta udal-sarera isuriko da lehendik dagoen hargunearen bidez. Baldintza hori betetzea ezinezkoa bada (kota eskasa, etab.), udal-sarerako hartune berri bat egitea onartuko da, eta horrek zerbitzua emango die hala eskatzen duten etxebizitza berri guztiei.

5.7. Kontagailuak, instalazio-moduluak eta postontziak.

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrien kontagailuak, instalazio-moduluak, postontziak eta antzekoak dagozkien sareetako baterietan sartuko dira, bizitegi-eraikinean daudenetan.

de forma excepcional, que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que dé frente, sin que conlleve afecciones negativas en el espacio público exterior, previa evaluación de su idoneidad técnica y estética por parte de los servicios técnicos municipales, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si en el local se habilita más de una vivienda, será necesario construir un portal, vestíbulo o distribuidor accesible independiente al que abrirán las puertas de acceso de las viviendas.

b) No se obligará a construir portal, vestíbulo o distribuidor si el acceso al local es a través de parcela privada o porche de uso privado. Tampoco si da acceso a una sola vivienda (salvo que sea resultado del supuesto contemplado en el punto a) de este mismo artículo, en cuyo caso la construcción del portal será obligatoria).

c) Los servicios técnicos municipales podrán considerar favorablemente otras posibilidades además de la apertura del nuevo acceso desde el exterior, de forma justificada y siempre que se garantice que la nueva solución no conlleva afecciones negativas al espacio público exterior, ni en la imagen del edificio, se garantice la percepción de seguridad, o se mejoren las condiciones de accesibilidad.

5.3. Privacidad y seguridad.

Se podrá elevar el nivel del suelo de la vivienda para que no existan vistas directas desde el exterior y siempre que ello sea compatible con la accesibilidad a la vivienda y las alturas libres mínimas establecidas.

Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc., siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada. En el caso de persianas, estas deberán tener la caja de persiana en el interior.

5.4. Condiciones de la cocina.

El sistema para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción estará conectado a un conducto vertical independiente que no podrá ir por fachada. En caso de no ser posible, se deberán emplear campanas extractoras con filtros de carbono, o sistemas equivalentes, que no requieran de tales conductos de evacuación exterior.

5.5. Extracción de humos y gases de combustión.

Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases, se realizará preferentemente a cubierta (sin que los conductos discurran por fachada). Excepcionalmente, por razones debidamente justificadas y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación, podrá evacuarse a fachada o patio. En caso contrario deberá emplearse fuentes de energía alternativa que no generen humos y gases para su alimentación y producción.

Cualquier rejilla de salida de aire procedente de renovaciones, vapores, calderas, climatizadoras, etc., que den a vía pública, además de cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación, deberá situarse a una altura mínima de 2,20 m respecto de la rasante de la urbanización pública.

5.6. Saneamiento.

La red de saneamiento de aguas residuales de las nuevas viviendas se conectará a la ya existente en el edificio, vertiendo a la red municipal a través de la acometida previamente existente. En el caso en que el cumplimiento de dicha circunstancia no sea posible (cota insuficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de las nuevas viviendas que así lo requieran.

5.7. Contadores, módulos de instalaciones y buzones.

Como criterio general, los contadores, módulos de instalaciones, buzones y similares de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio residencial.

Baldintza hori betetzea bideraezina bada, indarreko araudia-
ren arabera eta konpainia hornitzaileek horretarako emandako
jarraibideen arabera aurkeztu beharreko proiektu teknikoan ze-
haztuko da non kokatu.

Kasu horietan, elementu horiek eraikinaren barneko, sarre-
rako eta zirkulazioko espazio komunitario batean, Ordenantza
honetan aurreikusitako sarrerako eskaratz, atari edo banagailuan
edo, salbuespen gisa, eraikinaren fatxadan sartutako horma-
hobi itxi batean kokatu ahal izango dira, kanpoko akabera mi-
metizatuarekin edo harekin bateragarria denarekin, udal-zerbi-
tzu teknikoan iritzi, eta elementu bakar bat ere fatxadaren planotik
atera gabe.

5.8. Fatxadak.

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua eraikin osoaren
konposizioa eta materialetara egokitzeko moduan egin beharko
da.

Aurkezten den proiektuak baldintza horren justifikazioa gra-
fikoki jaso beharko du lokalaren fatxada guztietarako, bai eta
proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere, ma-
terialen eta konposizioaren erabilera justifikatzeko.

Erabilera aldatzeko egokitu behar diren bao berriek, edo le-
hendik dauden egokitzapenek, goi solairuetako bauekin nola-
baiteko lotura izan beharko dute, eta gai hori udal zerbitzu tekni-
koek baloratuko dute.

Eraikin batean etxebizitza egokitzeko ondoz ondoko jarduke-
tak egiten direnean, fatxaden tratamendua lehenik egin den obra-
ren materialetara eta konposizio-erabilerari egokitu beharko da.

Udalak xedapen egokiak hartu ahal izango ditu deskribatu-
tako helburua bermatzeko.

III. KAPITULUA

ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOA

6. artikulua. *Hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzatzat hartzea.*

Bihurketaren ondoriozko etxebizitza «hitzartutako prezio mu-
gatuko etxebizitza» izango da, eta Ordenantza honetan ezarritako
araubideari lotuta egongo da.

7. artikulua. *Etxebizitzaren erabilera-erregimena.*

Erabilera-aldaketaren sustatzaileak etxebizitza besterendu,
jabetzan erabili edo alokatu ahal izango du.

Etxebizitza jabetza- edo errentamendu-erregimenean erabili
ahal izango da, baina betiere ohiko bizileku iraunkor gisa, eta
berariaz debekatuta dago bigarren etxebizitzarako edo beste
edozein erabilerarako erabiltzea.

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortzen diren etxe-
bizitzak ezin izango dira, inola ere, erabilera turistikoetarako edo
sasoiko alokairuetarako erabili.

Etxebizitzaren merkatuan eragin zuzena izateko eta espeku-
lazio-jarduerak saihesteko helburuak bermatze aldera, Ordenan-
tza honek arautzen dituen lokalen erabilera aldatzeko baimenak
honako baldintza orokor hauek bete beharko dituzte. Baldintza
horiek erabilera baimentzeko udal-erabakian jasoko dira:

7.1. Etxebizitzak eskualdatzea.

Etxebizitzaren titularrak eskualdatu ahal izango du.

Udalari etxebizitza besterentzeko erabakia jakinaraziko zaio,
horretarako dagokion salerosketa-kontratua aurkeztuta, eta Uda-
lak bi hilabeteko epean lehenatasunez erosteko eta atzera eskura-
tzeko eskubidea erabili ahal izango du.

En caso de que resulte inviable el cumplimiento de este con-
dicionante, su emplazamiento se determinará en el proyecto téc-
nico a presentar según la normativa vigente y las instrucciones
que al efecto proporcionen las compañías suministradoras.

En tales casos, dichos elementos podrán quedar ubicados
en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y cir-
culación del edificio, en el portal, vestíbulo o distribuidor de ac-
ceso previsto por esta Ordenanza o, y de manera excepcional,
en un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con
acabado exterior mimetizado o compositivamente compatible
con la misma, a juicio de los servicios técnicos municipales, y
sin que ningún elemento del mismo sobresalga del plano de la
fachada.

5.8. Fachadas.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva
vivienda de forma que se adapte a la composición y a los mate-
riales 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 del local, la justificación de
esta condición, así como fotografías actualizadas de la edificación
objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y compo-
sición.

Los nuevos huecos, o adaptación de los existentes, que sean
necesarios crear para el cambio de uso deberán guardar algún
tipo de relación con los huecos de las plantas altas, cuestión
que será valorada por los servicios técnicos municipales.

Cuando en una edificación se lleven a cabo sucesivas actua-
ciones de acondicionamiento de vivienda, el tratamiento de las
fachadas se acomodará a los materiales y a las características
compositivas de la obra que se haya llevado a cabo en primer lu-
gar.

El Ayuntamiento podrá adoptar las disposiciones oportunas
para garantizar el objetivo descrito.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 6. *Consideración como vivienda de precio limitado
convenido.*

La vivienda resultante de la conversión tendrá la considera-
ción permanente de «vivienda de precio limitado convenido» y
estará sujeta al régimen establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 7. *Régimen de uso de la vivienda.*

La persona promotora del cambio de uso podrá enajenar,
utilizar en propiedad o arrendar la vivienda.

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de
arrendamiento, pero siempre como domicilio habitual y perma-
nente, 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 destinarse a usos turísticos o
alquileres de temporada.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos de incidir direc-
tamente 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:

7.1. Transmisión de las viviendas.

La persona titular de la vivienda podrá transmitirla.

Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vi-
vienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de
compraventa y el Ayuntamiento podrá ejercitar en el plazo de 2
meses el derecho de tanteo y retracto.

Eskubide hori baliatu ezean, Udalak, eskuratzailerak etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen dituela egiaztatu ondoren (9. artikulua), kontratua baliozkotuko du, eta hori gabe ezin izango da dagokion salerosketa-eskritura publikoa egin, ezta Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

7.2. Etxebizitzen errentamendua.

Etxebizitzaren titularrak errentan eman ahal izango du etxebizitza, eta urteko errenta, gehienez ere, etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren % 3 izango da.

Udalari jakinaraziko zaio etxebizitza alokatzeko erabakia, horretarako dagokion alokairu-kontratua aurkeztuta, eta Udalak, errentariak etxebizitza eskuratzeko baldintzak (9. artikulua) eta urteko errentaren zenbatekoa betetzen dituela egiaztatu ondoren, kontratua baliozkotuko du.

Udalak ikusten badu aipatutako baldintzaren bat ez dela betetzen, dagokion zehapen-espedita ireki ahal izango du.

8. artikulua. Eraldaketaren sustatzaileak.

Edozein pertsona sustatu ahal izango du lokal bat etxebizitza bihurtzea, baldin eta lokalaren jabea bada edo lokala erabiltzeko gaitasuna behar bezala egiaztatzen badu.

Eraldaketaren sustatzaileak bere gain hartuko du lokala Ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzea ahalbidetzen duten obrak egitea, eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legeak eta aplikatu beharreko gainerako arauak esleitzen dioten erantzukizuna izango du.

Sustatzaileak higiezina besterentzeko edo errentan emateko borondatea azaldu beharko du, jarduera norberaren erabilerarako gauzatu nahi denean izan ezik.

9. artikulua. Etxebizitzen hartzaileek bete beharreko baldintzak.

Etxebizitza erosi edo errentan hartu nahi duten pertsonak Etxebizitza Eskuratzaileran Erregistroan izena emanda egon beharko dute, eta Zestoako udalerrian erroldatuta, lehen erabilerarako lizentzia eskatu baino urtebete (1) lehenagotik gutxienez.

Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatu baino gutxienez urtebete (1) lehenagotik lokalaren jabe diren pertsonak ez dute zertan Erregistro Publiko horretan inskribatuta egon behar, eta etxebizitzaren erabiltzaile izan daitezke zuzenean, ez eta haien ezkontideek edo zuzeneko bigarren mailara arteko senideek ere (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak) edo albokoek (anai-arrebak) ere. Hala ere, kasu horretan ere, Udalari formalki jakinarazi beharko zaio eskualdatzeko asmoa, formalizatzeke eta Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

10. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Etxebizitzak hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzatzat hartuko dira, eta Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak izango ditu betirako.

Ordenantza honen babesean eraikitako etxebizitzaren lehen, bigarren eta ondorengo eskualdatzeei Ordenantza honetan prezioari eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruz jasotako xedapenak aplikatuko zaizkie.

Caso de que no se ejercite ese derecho, el Ayuntamiento, previa comprobación de que la persona adquirente cumple los requisitos para acceder a la vivienda (artículo 9), procederá a validar el contrato, sin lo cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, ni inscribirla en el Registro de la Propiedad.

7.2. Arrendamiento de las viviendas.

La persona titular de la vivienda podrá darla en arrendamiento y la renta anual será como máximo el 3 % del precio máximo de venta de las mismas.

Se notificará al Ayuntamiento la decisión de arrendar la vivienda, presentado a tal efecto el correspondiente contrato de alquiler y el Ayuntamiento, previa comprobación de que la persona arrendataria cumple los requisitos para acceder a la vivienda (artículo 9) y del importe de la renta anual, procederá a validar el contrato.

Si el Ayuntamiento detectara que no se cumplen alguna de las condiciones citadas, podrá incoar el correspondiente expediente sancionador.

Artículo 8. Personas promotoras de la transformación.

Podrá promover la transformación de un local en vivienda cualquier persona que sea su propietaria o acredite debidamente la capacidad de disposición del local.

La persona promotora de la transformación asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

La persona promotora deberá exponer la voluntad de enajenar o arrendar el inmueble, salvo en el caso de que se pretenda ejecutar la actuación para uso propio.

Artículo 9. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas.

Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide y empadronadas en el municipio de Zestoa, desde, como mínimo, un (1) año antes de la fecha de solicitud de la licencia de primera utilización.

Quedan eximidas de la exigencia de figurar inscritas en dicho Registro público, pudiendo ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos un (1) año antes de la fecha de solicitud de licencia para transformar el local en vivienda, así como sus cónyuges o cualquiera de sus familiares hasta el segundo grado directo (abuelas, abuelos, madres, padres, hijas, hijos, nietas, nietos) o colateral (hermana, hermano). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir y a efectos de su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 10. Derecho de tanteo y retracto.

Las viviendas tendrán la consideración de viviendas de precio limitado convenido y quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

Para las primeras, segundas y posteriores transmisiones de las viviendas construidas al amparo de la presente Ordenanza les serán de aplicación las estipulaciones respecto del precio y derecho de tanteo y retracto contenidas en esta Ordenanza.

IV. KAPITULUA

PROZEDURA-ARAUAK

11. artikulua. *Lokalak etxebizitza bihurtzeko obra-lizentziak. Aurkeztu beharreko dokumentazioa.*

Lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena emateko prozedura obra-lizentzia eskatzearekin hasiko da, eta honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira, hirigintza-lizentzietan buruzko araudian xedatutakoari kalterik egin gabe:

- a) Erabilera berriaren justifikazio-memoria zehatza, Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzeko modua berariaz adierazita.
- b) Ordenantzaren baldintzak betetzeko egin beharreko azalera, instalazio eta obren aurreikuspena.
- c) Kokapen-planoa, finkaren kokalekua adierazten duena.
- d) Oinplanoaren eta fatxaden egungo eta etorkizuneko egoeraren planoak, gutxienez 1:100 eskalan eginak, guztiz ulertzeko behar diren sekzioekin.
- e) Lokala kokatuta dagoen eraikinaren fatxaden argazkiak eta lokalaren egungo egoeraren argazkiak.

Kualifikazio tekniko gaitua (goi-mailako arkitektura edo arkitektura teknikoa) duen pertsona batek sinatu beharko du dokumentazioa, eta bere Elkargo Ofizialak oniritzia eman beharko dio.

Obra-lizentziaren eskaerarekin batera, sustatzaileak honako dokumentu hauek aurkeztuko ditu:

- a) Etorkizuneko etxebizitzaren xedea zehazten duen adierazpena (salmenta, alokairua, norberaren erabilera...).
- b) Etxebizitzaren jabetza egiaztatze agiriak (Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, titulartasuna egiaztatzen duen eskritura publikoa...).
- c) Sustatzailea jabea ez bada, jabeak sinatutako dokumentu bat, lokala erabiltzeko gaitasuna egiaztatzen duena.
- d) Salmentarako edo alokairurako aurreikusitako gehieneko prezioak, eta esleipendunak izendatzeko proposamena, hurrengo artikuluan ezarritakoari kalterik egin gabe.

12. artikulua. *Esleipendunaren izendapena.*

Erabilera propioaren kasuan izan ezik, sustatzaileak idatziz jakinarazi beharko dio Udalari sustatzailea bera izango den etxebizitzaren esleipenduna proposatuko duena. Hala ez bada, Udalari eskatuko dio hark izenda dezala. Komunikazioa eta/edo eskaera etxebizitza berriaren bizigarritasun-eskaerarekin edo lehen okupazioarekin batera egingo da; jakinarazpenik aurkezten ez bada, ulertuko da sustatzaileak erabakitzen duela Udalak egitea esleipendunaren kudeaketa.

Eskaera egin eta gehienez ere hiru (3) hilabeteko epean, Udalak esleipendunaren izena jakinaraziko dio sustatzaileari, jabe edo errentari gisa.

Udalak esleipendunak izendatzen ez badu, sustatzaileak ahalmena izango du esleipendun hori izendatzeko.

Era berean, dokumentaziorik aurkezten ez bada edo baldintzak betetzen ez badira, erabilera propioaren kasuan, Udalak ahalmena izango du esleipendunak izendatzeko.

13. artikulua. *Lehen erabilerako lizentzia.*

Obra amaituta egon beharko du, lehen erabilerarako lizentzia lortuta eta etxebizitzan jendea bizitzen, hamabost (15) hilabeteko epean, obra-lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita, salbu eta obrak hasteko luzapena eman bada. Etxebizitzan jendea bizitzen dela egiaztatzeko, gutxienez bertako biztanle bat bertan errolatuta egon beharko da.

CAPÍTULO IV

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 11. *Licencias de obras de transformación de locales en viviendas. Documentación a presentar.*

El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda se iniciará con la solicitud de la licencia de obras, a la que deberán acompañar, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre licencias urbanísticas, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- b) Relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplir los requisitos de la Ordenanza.
- c) Plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca.
- d) Planos de estado actual y futuro de la planta y fachadas, a escala mínima 1:100 con las secciones necesarias para su completa comprensión.
- e) Fotografías de las fachadas del edificio en el que se ubica el local y fotografías del estado actual del local.

La documentación deberá venir firmada por persona con cualificación técnica competente (arquitectura superior o arquitectura técnica) y visada por su Colegio Oficial.

Junto con la solicitud de licencia de obra, la persona promotora presentará los siguientes documentos:

- a) Declaración donde se concrete el destino de la futura vivienda (venta, alquiler, uso propio...).
- b) Documentos para acreditar la propiedad de la vivienda (certificado del Registro de la Propiedad, escritura pública que acredite la titularidad...).
- c) Si la persona promotora no es la propietaria, un documento suscrito por la propiedad en el que se acredite la capacidad para disponer del local.
- d) Precios máximos previstos para la venta o el alquiler, y propuesta de designación de personas adjudicatarias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 12. *Designación de la persona adjudicataria.*

Salvo en el supuesto de uso propio, la persona promotora deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento si será la propia promotora quien propondrá la persona adjudicataria de la vivienda. De no ser así, solicitará al Ayuntamiento que sea éste quien la designe. La comunicación y/o solicitud se hará junto con la solicitud de habitabilidad o primera ocupación de la nueva vivienda; en caso de no presentar comunicación, se entenderá que la promotora opta por que sea el Ayuntamiento quien realice la gestión de la persona adjudicataria.

En el plazo máximo de tres (3) meses desde la solicitud, el Ayuntamiento comunicará a la persona promotora el nombre de las personas adjudicatarias, como propietaria o arrendataria.

La falta de designación de adjudicataria por parte del Ayuntamiento facultará a la persona promotora para designar a la misma.

Asimismo, la no aportación de documentación o el incumplimiento de requisitos, en caso de uso propio, facultará al Ayuntamiento para la designación de las personas adjudicatarias.

Artículo 13. *Licencia de primera utilización.*

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de quince (15) meses 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. Para acreditar que la vivienda se encuentra habitada, al menos un habitante de la misma deberá estar empadronado en ella.

Aurrekoa betetzen ez bada, sustatzaileak erabilera aldatzeko eskuratutako eskubidea galduko du, eta zigor gisa, hirigintza-kargengatik ordaindutako zenbatekoaren % 50 baino ez zaio itzuliko.

Obrak amaitu ondoren, lehen erabilera lizentzia eskatu beharko da, eta honako baldintza hauek betetzen direla egiaztatu ondoren emango da:

a) Obrak onartutako proiektuaren arabera gauzatzea.

b) Etxebizitza hiri-zerbitzuen sareekin benetan konektatzea (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, gasa, etab.).

c) Obra-lizentzian ezarritako gainerako baldintzak benetan betetzea.

Aurkeztu beharreko dokumentazioak, gutxienez, honako hauek jasoko ditu:

a) Obra-amaierako ziurtagiria, zuzendaritza fakultatiboak sinatua, obra-amaierako likidazioa barne.

b) Hondakinak kudeatzeko azken txostena, lehen erabilera lizentzia eskatzen den egunean arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera egiaztatutako erakunde batek egiaztatua.

c) Uraren, elektrizitatearen, gasaren, berokuntzaren edo telekomunikazioen hornidura zerbitzuan jartzeko azken ziurtagiriak, buletinak edo dokumentuak.

d) Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.

e) Eraikin amaituaren eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria, hala badagokio.

f) Obra berriaren deklarazioaren eskrituraren zirriborroa, hitzartutako prezio mugatuko etxebizitza iraunkorra dela eta Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea jasotzen duena.

g) Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun Departamentuaren ziurtagiria, etxebizitza berriari Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izana egiaztatzen duena.

h) Lizentziaren baldintzetan eskatzen den beste edozein agiri.

Dokumentazioa ikusita, udal zerbitzu teknikoek obrak onartutako proiektu teknikora egokitu direla egiaztatuko dute, eta lehen erabilera lizentziari buruzko txostena egingo dute.

Lehen erabilera lizentzia emateak aukera emango du lokal horren eskualdatzea edo errentamendua formalizatzeke eta, ondorioz, okupatzeko.

14. artikulua. Kontratua formalizatzea.

Lehenengo eta ondorengo eskualdatzeak edo errentamenduak eskritura publikoan egin beharko dira.

Formalizazio-agirian, higiezina hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzat hartzen dela etengabe, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortzen zaiola Zestoako Udalari.

Udalak egiaztatuko du kontratua Ordenantza honetan ezarritakoaren arabera den, eta oniritzia emango dio.

Erosleak edo errentariak gehienez ere hiru (3) hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, eskualdatze-eskritura edo errentamendu-kontratua sinatzen denetik zenbatzen hasita. Ez-betezteak eskubidea emango dio Administrazioari lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea egikaritzeko.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la persona promotora perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50 % del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Una vez finalizadas las obras se deberá solicitar la licencia de primera utilización, que se concederá previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto aprobado.

b) La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas, etc.).

c) El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en la licencia de obras.

La documentación a presentar incluirá como mínimo:

a) Certificado final de obra visado, suscrito por la Dirección Facultativa, que incluirá la liquidación final de obra.

b) Informe final de gestión de residuos verificado por entidad acreditada de acuerdo con la legislación vigente en la materia a la fecha de la solicitud de licencia de primera utilización.

c) Certificados finales, boletines o documentos de puesta en servicio de suministro de agua, electricidad, gas, calefacción o telecomunicaciones.

d) Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.

e) Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, si procede.

f) Borrador de escritura de la declaración de obra nueva en el que conste la consideración permanente de vivienda de precio limitado convenido y el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

g) Certificado del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa que acredite haber dado de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

h) Cualquier otra documentación exigida en el condicionado de la licencia.

A la vista de la documentación, los servicios técnicos municipales comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y emitirán informe sobre la licencia de primera utilización.

El otorgamiento de la licencia de primera utilización permitirá la formalización de la transmisión de dicho local o su arrendamiento, y la consiguiente ocupación.

Artículo 14. Formalización del contrato.

Las primeras y sucesivas transmisiones o arrendamientos habrán de hacerse en escritura pública.

En el documento de formalización constará la consideración permanente del inmueble como vivienda de precio limitado convenido y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Zestoa.

El Ayuntamiento comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la presente Ordenanza y concederá el visado al mismo.

La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento. El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

V. KAPITULUA

LEGE-ARAU BIDEA

15. artikulua. *Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.*

Ordenantza honen babesean eraikitako etxebizitzak hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzatzat hartuko dira, eta Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko dituen eskubideak erabili ahal izango ditu betirako.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori eta hori egikaritzeko baldintzak bazterreko ohar gisa jaso beharko dira Jabetza Erregistroko finkaren idazpenean.

16. artikulua. *Hirigintza-eraikigarritasun haztatua eta geiegizko aprobetxamendu haztatuari uko egitea.*

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioetarako, lokalen eta hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzaren haztapan-koefizienteak berdinak direla ulertuko da; eta, beraz, Ordenantza honen arabera sustatzen diren erabilera-aldaketek ez dute ondorio praktikorik izango hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeari edo murrizteari dagokionez.

Udalak haztapan-koefizienteak aldatu ahal izango ditu, behar bezala justifikatuta, inguruabar sozioekonomiko eta urbanistikoak kontuan hartuta, Ordenantza hau aldatuz.

17. artikulua. *Sistema orokorren sarean integratu beharreko espazio libreetarako lursailak Udalarri lagatzea.*

Betebehar hori honako irizpide hauei egokituiko zaie, besteak beste:

a) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikulua 1. eta 2. zenbakietan xedatutakoaren arabera, betebehar hori zehazteko parametroak, besteak beste, honako hauek izango dira:

– Zuzkidura horretara bideratutako lursailen azalera aurreikusitako biztanle bakoitzeko 5 m²-ko estandarra aplikatzearen emaitza izango da kasu bakoitzean.

– Kasu bakoitzean zenbatetsi beharreko biztanle kopurua honela kalkulatu da: 25 m²(s) bakoitzeko biztanle bat (1).

Legezko parametro horiek aldatzen badira, horiek ordeztzen dituzten parametro berriak aplikatetik ondorioztatzen dena berteke da.

Bestela, lagapen hori ezinezkoa denean, lursail horien balio ekonomikoaren ordezko kalte-ordain ekonomiko ordainduko zaio udalari.

Kasu bakoitzean Udalarri ordaindu beharreko zenbatekoa etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko 20 euroko balio ekonomiko izango da.

Zenbateko hori urtero eguneratuko da, Eustatek argitaratutako Euskadiko Kontsumoko Prezioen Indizearen (KPI) urtetik urterako ehuneko-aldaketaren arabera, eguneratze horren unean argitaratutako urte arteko azken indizeari dagokiona. Zenbateko hori ordaintzea obra-lizentziaren baliozkotasunerako baldintza izango da, eta obrak hasi aurretik ordaindu beharko da.

18. artikulua. *Etxebizitza-erabilera baimentzen den lokalen erregistroa.*

Udalak erregistro bat sortuko du, eta bertan inskribatuko dira ordenantza hau aplikatzearen ondorioz etxebizitza-erabilera baimendu zaien lokal guztiak.

19. artikulua. *Jabeen Erkidegoaren estatutuak edo jabetza horizontala aldatzea.*

Bihurketarako udal-baimena hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe emango da, baita Jabeen Erkidegoaren estatutuetan edo esku-hartzea eska lezakeen jabetza horizontalaren tituluan izan litezkeen aldaketei kalterik egin gabe ere. Eraldaketa susta-

CAPÍTULO V

RÉGIMEN LEGAL

Artículo 15. *Derecho de tanteo y retracto.*

Las viviendas construidas al amparo de la presente Ordenanza tendrán la consideración de viviendas de precio limitado convenido y quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.

Este derecho de tanteo y retracto y las condiciones de su ejercicio deberán constar como nota marginal en el asiento de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16. *Edificabilidad urbanística ponderada y renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado.*

A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se considerará que los coeficientes de ponderación de los locales y las viviendas de precio limitado convenido son idénticos, por lo que 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 ponderada.

El Ayuntamiento podrá, justificadamente, y atendiendo a las circunstancias socio-económicas y urbanísticas, modificar los coeficientes de ponderación modificando la presente Ordenanza.

Artículo 17. *Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres a integrar en la red de sistemas generales.*

La cumplimentación de este deber se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

a) De conformidad con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los parámetros de determinación de dicho deber serán, entre otros, los siguientes:

– La superficie de los terrenos destinados a dicha dotación será en cada caso la resultante de la aplicación de un estándar de 5 m² por cada habitante previsto.

– El número de habitantes a estimar en cada caso será el resultante de la consideración de un (1) habitante por cada 25 m²(t) destinados a uso de vivienda.

En el supuesto de modificación de esos parámetros legales, se estará a lo que resulte de la aplicación de los nuevos que los sustituyan.

Alternativamente, cuando dicha cesión no resulte posible, se abonará al ayuntamiento la indemnización económica sustitutoria del valor económico de dichos terrenos.

La cantidad a abonar al Ayuntamiento en cada caso será la resultante de un valor económico de 20 € por cada metro cuadrado útil de la vivienda.

Dicha cantidad será actualizada anualmente en función de la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo (IPC) de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización, y su abono será condición para la validez de licencia de obras, debiendo abonarse previamente al inicio de las mismas.

Artículo 18. *Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.*

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda.

Artículo 19. *Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.*

La autorización municipal para la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros ni de las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la inter-

tzen duen pertsonak izango du horren erantzukizuna, eta ez du eraginik izango partikularren arteko harremanetan; izan ere, horien arteko gatazkak auzitegi arruntetan ebatziko dira.

20. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Lehen okupazioko lizentzia lortu aurretik, baimen horren titularrak Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun Departamentuari jakinaraziko dio, eta Udalean aurkeztuko du etxebizitza berriaren Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta emanda dagoela egiaztatzen duen agiria.

21. artikulua. Egitatezko egoerak erregularizatzeko baldintzak.

Ordenantza honen 2. artikuluan barne hartutako eraikinetan kokatutako lokalen etxebizitza erabiltzeko eta egokitze jarduketak baimendu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean jarri aurretik egin badira, dagokion udal-lizentziarik gabe, betiere jabeak eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarritako baldintza tekniko, araubide juridiko eta prozedurazko guztiak betetzen badira.

Jarduketa horiek legeztatzeari dagokionez, udalari ordaindu beharko zaizkio lizentziarik gabe egindako obrei dagozkien tasak eta zergak, bai eta legeztatzearen uean indarrean zegoen hirigintza-legeriaren arabera alde zuzen egindako arau-hausteari dagokion zehapen ekonomikoa ere.

22. artikulua. Zehapenak eta arau-haustea.

Ordenantza hau hirigintza-antolamenduaren osagarri den udal-ordenantza bat da, eta, horregatik, Ordenantza honen arau-haustea indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeriaren arabera zehatuko dira (gaur egun indarrean dagoena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea da).

Xedapen gehigarria. Prezio mugatuak eta horien eguneratzea.

Etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehieneko salmenta-prezioa, lehen, bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan, honako hau izango da: Zestoako udalerrirako, jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen erreferentzia, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduan jasotakoa, eta agindu horretan ezarritakoaren arabera eguneratua (<https://www.etxebide.euskadi.eus/webetxe00-apps/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacionlocal=eu> webgunetik lortua, Zestoako udalerrirako jabetza-araubideko etxebizitza tasatu autonomikoaren 1. eskualdaketarako).

Errentamenduagatik ordaindu beharreko gehieneko errenta etxebizitzaren gehieneko prezioaren urteko % 3aren baliokidea izango da, aurreko atalaren arabera kalkulatuta, eta urtero eguneratu ahal izango da Eustatek argitaratutako Kontsumoko Prezioen Indizearen (KPI) urtetik urterako portzentaje-aldaketaren arabera, eguneratze horren uean argitaratutako urte arteko azken indizeari dagokiona.

Hitzartutako prezio mugatuko etxebizitza eskualdatzeko edo errentan emateko gehieneko prezio eta errenta horiek udalaren erabaki arrazoitu bidez eguneratu ahal izango dira, udalerrian gerta daitezkeen inguruabar sozioekonomiko eta urbanistiko berriak kontuan hartuta.

Azken xedapena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunera sartuko da indarrean.

vención, cuya responsabilidad corresponderá a la persona promotora de la transformación, y no afectará a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

Artículo 20. Comunicación al catastro.

De manera previa a la obtención de licencia de primera ocupación, la persona titular de dicha autorización la pondrá en conocimiento del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y aportará en el Ayuntamiento el correspondiente documento de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 21. Condiciones de regularización de situaciones de hecho.

Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios incluidos en artículo 2 de la presente Ordenanza, 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 la persona propietaria y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y procedimentales establecidas en este texto articulado.

Sobre la legalización de estas actuaciones 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 legislación urbanística vigente en el momento de la legalización corresponde a la infracción previamente cometida.

Artículo 22. Sanciones e infracciones.

Esta Ordenanza tiene carácter de ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística, por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la legislación de suelo y urbanística vigente (siendo la actualmente vigente la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

Disposición adicional. Precios limitados y su actualización.

El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones será el de referencia de las viviendas tasadas de régimen autonómico en propiedad plena contemplado en la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, para el municipio de Zestoa, y actualizado de acuerdo a lo establecido en la mencionada Orden (obtenido de la página web <https://www.etxebide.euskadi.eus/webetxe00-apps/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacionlocal=es> para 1.ª transmisión de vivienda tasada autonómica en régimen de propiedad para el municipio de Zestoa).

La renta máxima a abonar por arrendamiento será la equivalente al 3 % anual del precio máximo de la vivienda, calculado con arreglo al apartado anterior, que podrá ser actualizado anualmente en función de la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo (IPC) de Euskadi publicado por Eustat correspondiente al último índice interanual publicado en el momento de dicha actualización.

Estos precios y rentas máximas para la transmisión o arrendamiento de la vivienda de precio limitado convenido podrán ser actualizados mediante acuerdo municipal razonado, atendiendo a nuevas circunstancias socio-económicas y urbanísticas que pudieran darse en el municipio.

Disposición final.

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

II. ERANSKINA

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERATIK BIZITEGI-ERABILERARA
ALDATZEKO HITZARMEN-EREDUA

... zenbakiko hitzarmena, hirugarren sektoreko erabilera
lokala etxebizitzara aldatzeari buruzkoa.

BILDU DIRA

Alde batetik, jauna/andrea, adinez nagusia,
Zestoan bizi dena, Zestoako Udaleko Alkate-Udalburu gisa eta
haren ordezkari gisa parte hartzen duena, eta horretarako behar
bezala ahaldunduta dagoena,n hartutako
erabakiaren arabera.

Eta, bestetik, jauna/andrea, NAN
zenbakia duena, (e)n bizi dena, eta bere izenean
diharduena.

AURREKARIAK

Lehenengoa.

..... jauna/andrea eremuan da-
goen lokal baten jabea da. Kalea/Etorbidea/Plaza ... zk.: ... metro
karratuko (... m²) azalera duena.

Bigarrena.

20...(e)koaren ...(e)an, lizentzia eskatu zuen
lehen aurrekarian aipatutako lokalaren erabilera hirugarren sek-
toreko erabileraetik etxebizitzara aldatzeko.

Hirugarrena.

Alkate-Udalburuak, 20...(e)koaren ...(e)ko eraba-
kiaren bidez, lizentziatu egin zuen (e)k egindako
eskaera. Era berean, eurotan finkatu zuen aipatutako
lokalaren erabilera-aldaketari egotz dakiokkeen hirigintza-kargaren
zenbatekoa.

Laugarrena.

20...(e)koaren ...(e)an, jaunak/an-
dreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean. Idazki horretan adie-
razten zuenez, Udalarekin dagokion hitzarmena sinatzeko prest
zegoen, lehen aurrekarian aipatutako lokalaren hirugarren sek-
toreko erabilera bizitegi-erabilera bihurtzeko, lehen aipatutako
20...(e)koaren ...(e)ko erabakian adierazitako baldin-
tzetan.

Bi aldeek hitzarmen hau formalizatzeko gaitasuna eta esku-
mena aitortzen diote elkarri, eta, horretarako, dokumentu hau
sinatu dute, honako klausula hauen arabera:

HIZPAKETAK

Lehenengoa.

Udalak baimena ematen du ... metro karratuko (... m²) azalera
duen Kaleko/Etorbideko/Plazako ... zenbakian da-
goen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera etxebizitzara alda-
tzeko, ondoren adierazten diren estipulazioen arabera.

Bigarrena.

Lokala etxebizitza bihurtzeko, jarduketa horrek eragiten duen
hirigintza-karga ordaindu beharko da. Karga hori euro-
koa da (..... €), eta espazio libreen eta berdeguneen sistema
orokorretarako estandarra betetzeko ezintasunari dagokion
konpentsazio ekonomikoari dagokio.

Adierazitako zenbatekoa ekitaldi honetan bertan ordaintzen
da, eta hitzarmen honek ordainketa-gutun formal gisa balio du.

Hirugarrena.

Hirugarren sektoreko lokala etxebizitza bihurtzeko baimen
hau hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe ematen da, baita,
hala badagokio, esku-hartzeak eska ditzakeen jabetza horizon-
talaren tituluaren aldaketei kalterik egin gabe ere.

ANEXO II

MODELO TIPO DE CONVENIO DE MODIFICACIÓN DE USO
TERCIARIO A RESIDENCIAL

Convenio n.º... de modificación de local de uso terciario a vi-
vienda.

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. mayor de edad, resi-
dente de Zestoa, quien interviene en su calidad de Alcalde-Pre-
sidente del Ayuntamiento de Zestoa, y en representación del
mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud
de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, D./Dña., con DNI n.º,
con domicilio en, quien actúa en su propio nom-
bre.

ANTECEDENTES

Primero.

D./Dña., es la persona propietaria de un
local sito en el Área Calle/Avda./Plaza n.º... con
una superficie de ... metros cuadrados (... m²).

Segundo.

Con fecha ... de de 20..., solicitó licencia de cam-
bio de uso de local de uso terciario a vivienda, del local referido
en el antecedente primero.

Tercero.

El Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de ... de
de 20..., licenció la solicitud formulada por Así
mismo, fijó en euros, el importe de la carga urbanística
imputable a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto.

Con fecha ... de de 20..., D./Dña.
presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de
manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio
con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario
a residencial del local referido en el antecedente primero en los
términos expresados en el acuerdo de ... de de 20...
anteriormente aludido.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y
competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto,
suscriben este documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.

El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso terciario a vivienda
del local sito en la Calle/Avda./Plaza n.º... con una
superficie de ... metros cuadrados (... m²) de conformidad con
las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda.

La transformación del local en vivienda está sujeta al pago
de la carga urbanística que origina tal actuación. Dicha carga se
fija en la cantidad de euros (..... €) y se corres-
ponde con la compensación económica correspondiente a la im-
posibilidad de cumplimiento del estándar destinado a sistemas
generales de espacios libres y zonas verdes.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el pre-
sente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera.

La presente autorización para la transformación de local de
terciario a residencial se realiza sin perjuicio de derechos de ter-
cero, así como de las modificaciones del título de propiedad hor-
izontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Laugarrena.

Erabilera-aldaketa gauzatzeko, interesdunak etxebizitza egokitzeko dagozkion obrak egin beharko ditu, nahitaezko udal-lizentzia lortu ondoren.

Bosgarrena.

Hirugarren sektoreko lokala bizitegi-erabilera bihurtzeko behar diren obrak amaituta egon beharko dira, lehen erabilera-rako lizentzia lortuta eta etxebizitzan jendea bititzen, hamabost (15) hilabeteko epean, hitzarmen hau sinatzen den egunetik zenbatzen hasita, salbu eta obrak hasteko luzapena eman bada. Etxebizitzan jendea bititzen dela egiaztatzeko, gutxienez bertako biztanle bat bertan erroldatuta egon beharko da. Ez-betetzeari gertatuz gero, erabilera aldatzeko eskuratutako eskubidea galduko da, eta zigor gisa, hirigintza-kargengatik ordaindutako zenbatekoaren % 50 baino ez da itzuliko.

Seigarrena.

Etxebizitza berriaren lehen erabilera lizentzia eman ondoren, eta bertan jendea bizi dela egiaztatu ondoren, Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, bai eta lokalaren hitzartutako prezio mugatuko etxebizitzaren baldintza berriaren ziurtagiria ere.

Zazpigarrena.

Zestoako Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eta, beraz, lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu bidez eskualdatzen badu, honako baldintza hauekin:

– Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea mugarik gabe baliatu ahal izango da.

– Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz gero, Udalak ordainduko duen prezioa honako hau izango da: Zestoako udalerrian, jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen erreferentziako prezioa, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Aginduan jasotakoa, eta agindu horretan ezarritakoaren arabera eguneratua (<https://www.etxebide.euskadi.eus/webetxe00-apps/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacionlocal=eu> webgunetik lortua, Zestoako udalerrian, jabetza-araubideko etxebizitza tasatu autonomikoaren 1. eskualdaketarako).

– Jabetza pertsona bizien artean besterentzeko, udal-administrazioaren baimena beharko da, lehentasunez eskuratzeko eskubide hori ziurtatzeko.

– Udalari jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazi ondoren, Udalak hiru (3) hilabeteko epean erabili beharko du erosteko eskubide hori edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.

– Higiezinan egin diren hobekuntzek, halakorik egin bada, besterentze-prezioa handituko dute, betiere udal-administrazioak hobekuntza horiek onartu baditu, eta haien balorazioa eta balio-galera finkatuko dira.

– Udalak hiru (3) hilabeteko epe horretan erosteko eskubidea erabiltzen ez badu eta goian aipatutako baimena ematen ez bada, baimena isiltasun bidez eman dela ulertuko da, eta jabeak etxebizitza besterendu ahal izango du, Hitzarmen honetan ezarritako mugak, hala badagokio, betetzetik eratorritako mugak soilik kontuan hartuta.

Zortzigarrena.

Hitzarmen hau eskualdatze-eskrituran edo obra berrian sartuko da.

Cuarta.

Para que el cambio de uso se materialice, la persona interesada deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Quinta.

Las obras precisas para la transformación del local de terciario a residencial deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de quince (15) meses contados a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. Para acreditar que la vivienda se encuentra habitada, al menos un habitante de la misma deberá estar empadronado en ella. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50 % del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Sexta.

Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda de precio limitado convenido del local.

Séptima.

Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Zestoa por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que la persona titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma con las siguientes condiciones:

– El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse indefinidamente.

– El precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será: El precio de referencia de las viviendas tasadas de régimen autonómico en propiedad plena contemplado en la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, para el municipio de Zestoa, y actualizado de acuerdo a lo establecido en la mencionada Orden (obtenido de la página web <https://www.etxebide.euskadi.eus/webetxe00-apps/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacionlocal=es> para 1.ª transmisión de vivienda tasada autonómica en régimen de propiedad en el municipio de Zestoa).

– La enajenación entre personas ínter vivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

– Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de tres (3) meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o iniciar el procedimiento de adjudicación.

– Las mejoras que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación, siempre que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por la Administración municipal, fijando su valoración y depreciación.

– Si el Ayuntamiento en el citado plazo de tres (3) meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización arriba citada, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la vivienda sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de las limitaciones fijadas en este Convenio.

Octava.

Este Convenio estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori eta hori egikaritzeko baldintzak bazterreko ohar gisa jaso beharko dira Jabetza Erregistroko finkaren idazpenean.

Udalak ez du lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubiderik erabiliko etxebizitza bigarren maila zuzenera arteko senideei (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak) edo alboko senideei (anai-arrebak) eskualdatzen bazaie. Hala ere, kasu horretan ere, Udalari formalki jakinarazi beharko zaio eskualdatzeko asmoa, eta Jabetza Erregistroan formalizatu eta inskribatzeko.

Eta ados daudela adierazteko, bi aldeek dokumentu honen bi ale sinatu dituzte, ondoren adierazitako tokian eta egunean.

Zestoa, 2024ko azaroaren 29a.—Alkatea. (8753)

Este derecho de tanteo y retracto y las condiciones de su ejercicio deberán constar como nota marginal en el asiento de la finca en el Registro de la Propiedad.

En ningún caso se ejercerá el derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento en el caso de transmisión de la vivienda a familiares hasta el segundo grado directo (abuelos, padres, hijos y nietos) o colateral (hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir y a efectos de su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha indicados a continuación.

Zestoa, a 29 de noviembre de 2024.—El alcalde. (8753)