

## AURKIBIDEA

### ZIOEN AZALPENEA

#### 1. Artikulua. Xedea.

#### 2. Artikulua. Aplikazio-eremua.

#### 3. Artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.

- 3.1. Aplikazio-eremua
- 3.2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua
- 3.3. Etxebizitza osatzen duten gelen azalera-baldintzak eta gutxieneko azalera
- 3.4. Gelen gutxieneko altuera librea
- 3.5. Etxebizitzetako gelen banaketa-baldintzak:
- 3.6. Etxebizitzetako gelen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:
- 3.7. Esekitokiak:
- 3.8. Ur beroa eta berokuntza sortzea:
- 3.9. Segurtasuna fatxada-baoetan:
- 3.10. Erabilera bateragarriak:

#### 4. Artikulua. Estetika- eta diseinu-baldintzak.

#### 5. Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

6. Artikulua. Erabilera-aldaketarako, obretarako eta lehen erabilerarako baimenak eskuratzeko prozedura. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.

- 6.1. Erabilera aldatzeko baimena.
- 6.2. Obra-baimena.
- 6.3. Lehen erabilerarako baimena.

#### 7. Artikulua. Hirigintza-karga.

#### 8. Artikulua. Baimen horrek bete beharko dituen baldintzak.

#### 9. Artikulua. Etxebizitza bihurtutako aretoen erregistroa.

#### 10. Artikulua. Ziurtagiriak egitea.

#### 11. Artikulua. Katastroari jakinaraztea.

#### Azken Xedapena.

I. Eranskina: «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza aplikatu beharreko den eraikinen zerrenda.

la Eranskina: «Ordenantzako zehaztapenen bat bete ez arren, salbuespen modura erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzea onartzen zaien aretoen zerrenda»

II. Eranskina: Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko hitzarmen-eredua.

## INDICE

### • EXPOSICION DE MOTIVOS

#### Artículo 1.Objeto.

#### Artículo 2.Ámbito de aplicación.

#### Artículo 3.Condiciones de habitabilidad.

- 3.1. Ámbito de aplicación
- 3.2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:
- 3.3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:
- 3.4. Altura libre mínima de las piezas:
- 3.5. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:
- 3.6. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas
- 3.7. Tendedores
- 3.8. Producción de agua caliente y calefacción
- 3.9. Seguridad en los huecos de fachada
- 3.10. Usos compatibles

#### Artículo 4.Condiciones estéticas y de diseño.

#### Artículo 5.Condiciones de accesibilidad.

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

- 6.1. Licencia de cambio de uso.
- 6.2. Licencia de obras.
- 6.3. Licencia de primera utilización.

#### Artículo 7.Carga urbanística.

Artículo 8.Condiciones a las que quedará sujeta la autorización.

#### Artículo 9.Registro de locales convertidos en viviendas.

#### Artículo 10.Emisión de certificaciones.

#### Artículo 11.Comunicación al catastro.

#### Disposición Final.

Anejo I: «Relación de edificios en los que es de aplicación la 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.

Anejo I.a: «Relación de locales en los que aún no cumpliendo alguna de las especificaciones de la ordenanza, se autoriza excepcionalmente el cambio de uso, de terciario a residencial».

Anejo II: Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

## ZIOEN AZALPENA

### I

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

### II

Beasaingo udalari ez zaio arrotz arazo hori; izan ere, Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onetsi zirenetik etxebizitzek izan duten gorakada nabarmenari gehitu egin behar zaio etxebizitzek duten prezio garestia.

2006ko uztailean behin-behineko onespina eman zitzaien udal planeamenduko Arau Subsidiarioak egokitzen eta berrikusten dituen agiriari, eta bertako hirigintza-arauetan (5. artikulua) aurreikusten denez, etxebizitzen bizigarritasunarekin, pribatutasunarekin eta irisgarritasunarekin loturiko baldintzak arautuko dituen hirigintza-ordenantza bat egitea komeni da, aretoei etxebizitza-erabilera eman ahal izateko.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

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.

### II

El municipio de Beasain, no escapa de esa problemática, ya que al importante desarrollo residencial que se ha venido produciendo desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, hay que añadir los altos precios de la vivienda.

En el mes de julio de 2006, se prestó la aprobación provisional al documento de adaptación y revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y en sus normas urbanísticas (artículo 5), se prevé la formulación de una ordenanza urbanística que regule las condiciones de habitabilidad, privacidad y accesibilidad para poder destinar locales a uso de vivienda.

### III

Beste alde batetik, udalerriko zenbait etxebizitza-eremu finkatutan ikus daiteke ondare eraiki garrantzitsua dagoela, hain justu ere eraikinen behe-solairuetan eta tarteko solairuetan, areto horiek hirugarren sektorerako aurreikusita egon arren merkatuaren une honetako egoeragatik egun jarduerarik gabe eta aprobetxamendurik gabe aurkitzen direlako. Aprobetxamendurik ez duen eraikuntza-aktibo bat dela esan dezakegu, eta gainera, kasurik gehienetan, irudi degradatua eragiten dute hiriko paisaian.

Horregatik, pentsa liteke zenbait aretoek, prozedura arautu eta kontrolatu baten bitartez, aldatu egin dezaketela beren egoera, etxebizitzetarako erabilera onartuz, kontuan izanik aldaketa horrek etxebizitza kopurua handitzea ekar dezakeela, lurzoru berria kolonizatzen hasi beharrik gabe. Jada finkatuta dagoen ondare eraiki horren barruan ezarri beharreko erabilerak errealitatearen eskakizunetara ahalik eta ongien egokitzea izango litzateke helburua. Era horretan, egungo eraikinen barruan espazio batzuk okupatzen dituzten eta erabiltzen ez diren areto hauei irteera hobe emango litzaietke.

### IV

Orain bultzatuko diren jarduera hauei esker, etxebizitzaren kopuruak gora egingo du, eta horrexegatik, etxebizitzaren eta gunen libreen sistemaren arteko proportzioa mantentzeko begira, ordenantza honetan kontuan hartu beharko da alderdi hori.

Horregatik, jarduera bakoitzaren sustatzaileari eskatuko zaio ekarpen ekonomiko bat egin diezaiola Udalari; eta honek, bere aldetik, ekarpen horiek guztiak jabari publikoko lurzoru eskuratzeko erabili beharko du, gunen libreen sistemari atxikita gera dadin.

### III

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

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

### IV

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

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

## V

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza-erabilera izango duten eraikin berriek beren irisgarritasuna bermatu beharko dute 4.2 artikuluan adierazten diren irizpideekin bat etorritik.

Aretoak ordenantza honetan araututako erabilera berrietara egokitze hori ez denez «eraikin berrietan» gertatzen, artikulua hori ez litzateke kasu hauetan aplikatuko, eta horrenbestez, Legearen 4.4 artikulua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «Urbanizazio eta eraikinetako eraberritze-, zabalkuntza- edo aldaketa-obrak» V. Eranskineko 2.4 artikulua izango dira aplikatu beharrekoak.

Nolanahi ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berriaren irisgarritasuna edo erabilgarritasuna jarduera bakoitzean kontuan hartzea eta betetzea. Hori aplikatzeak proposatutako helburuei dagokienez desbiderapen garrantzitsuak eragingo lituzkeen kasuetan bakar-bakarrik baimendu ahal izango litzateke salbuespen modura etxebizitzaren ingurunea egokitzeari ez ekitea, horrelakoetan aldaketa hori haren barrualdean egiten dela ulertzen delako.

## VI

Nahiz eta mekanismo horrek nolabait ere arindu dezakeen Udalerrian dugun etxebizitza-eskaintzaren urritasuna, Udalak, gauza guztien gainetik, zaindu egin beharko du egiten diren etxebizitzek erabilera horretarako egun eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituztela (higiene, bizigarritasun, erabileren bateragarritasun, eta beste). Horrexegatik, erabilera-aldaketarako baimen-eskaera horiek kasu bakoitzean aztertu beharko dira, teknikariek txosten egokiak egin beharko dituzte eta arrazoiturik baimena eman beharko zaie ala ez, proposatutakoa bezalako erabilera bat gauzatzeko duten gaitasuna kontuan izanik.

## V

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

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

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

## VI

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

## VII

Beasaingo Udala ohartzen da orain arte etxebizitza-erabilera baimenduta ez zeukaten aretoetan etxebizitza-erabilera hori onartzeak higiezin hirigintza-aprobetxamendua handitzea dakarrela, eta horrek, ordenantza honen helburuen guztiz kontrako diren espekulazio-eragiketak sor ditzakeela, bere helburu nagusia baliabide urrienak dituzten herritarrei etxebizitza bat eskuratzeko aukera ematea baita, egungo hiri-egitura berritzeaz gain. Horregatik, Beasaingo Udalak lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezar dadila eskatuko du, etxebizitza bihurtuko diren aretoei dagokienez Beasaingo udalaren aldeko prezio tasatu bat jarriz erabilera-aldaketaren eskatzaileekin izenpetuko diren hitzarmenetan.

## VIII

Azkenik esan beharra dago Ordenantza honen aplikazioa ezin daitekeela kontrolik gabe egin etxebizitzetarako hiri-lurzoruaren edozein eremutan.

Izan ere, Udalerriko eta auzoetako gune nagusiak bere horretan mantendu nahi dira herritarren eskualde edo udal mailako harreman-eremu gisa, eta beraz, lortu nahi den hiri-ereduan, erakarmen-gune horien behe-solairuetan hirugarren sektoreko erabilerak mantendu daitezela gomendatuko da.

Udalerrian dugun arazo horren inguruko ezagutza zehatza edukitzeko helburuz, «Behe-solairuak eta tarteko solairuak etxebizitza-erabilerarako berregokitzearen inguruko azterketa» prestatu da, eta bertan, xehetasunez aztertu dira egun dauden eraikinak eta ingurunearekin duten erlazioa, eta era horretan, ordenantza honen aplikazio-eremuaren salbuespen-izaerari buruzko ondorioak atera ahal izan dira.

Horri begira, I. Eranskina gehitzen zaio ordenantza honi, eta bertan zehatz-mehatz ageri da, hirigintza-eremuen arabera sailkatu, zein eraikin zehatzetan aplikatu

## VII

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

## VIII

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

En efecto, se pretende mantener los puntos centrales del Municipio y de los barrios 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.

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

A esos efectos, se adjunta a la ordenanza el Anejo I en el que de manera precisa se relacionan, según áreas urbanísticas, los

beharrekoa den ordenantza hori.

### **1. Artikulua. Xedea.**

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzea da ordenantza honen xedea.

### **2. Artikulua. Aplikazio-eremua.**

Ordenantza honen aplikazio-eremua, hain zuzen ere, etxebizitza-eremu finkatuetan aurkitzen diren eta I. Eranskineko eraikinen zerrendan sartuta dauden eraikinetako behe-solairuak edo beste batzuk – behegainak edo goiko parteak, planeamenduan hirugarren sektoreko erabileretarako edo beste batzuetarako xedatuak– izango dira.

Horri begira, behe-solairutzat hartzen da zuzenean bide publikotik edo gune libreetatik barrena sartzen dena, eta bere zorua, %60an baino gehiago, sarrera mailan duena, edo maila horretatik gehienez ere 1,20 m gorago edo gehienez ere 0,80 m. beherago.

Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza bihurtzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

a) Jatorriz soto izaera duten aretoak.

b) Erdisoto izaera duten aretoak; horrela hartuko da behe-solairuaren azpitik aurkitzen dena eta bere zorua bide publikoaren edo gune libreen mailatik 0,80 m. beherago duena bere perimetroaren %60an baino gehiagoan, eta fatxadarekiko altuera 1,20 m baino handiagoa duena bere perimetroaren %40an baino gehiagoan. Puntu hau, edonola ere, kasu bakoitzean aztertu beharko da.

edificios concretos en los que la misma es de aplicación.

### **Artículo 1. Objeto.**

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

### **Artículo 2.Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas u otras – entresuelos o partes altas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios u otros- de edificaciones existentes ubicadas en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella a la que se accede directamente desde vía pública o espacios libres y cuyo suelo está situado en más de un 60 % a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20m., por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

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

a) Los locales que originariamente presenten una configuración de sótano

b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada por debajo de la planta baja y su suelo se sitúa más de 0,80 m. por debajo de la vía pública o espacios libres en más del 60% de su perímetro y presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. en más del 40 % de su perímetro. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

### **3. Artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.**

Erabilera-aldaketa onartu ahal izateko, jarraian azalduko diren bizigarritasun-baldintzak eduki behar ditu edo edukitzeko aukerak izan behar ditu aretoak:

#### **3.1. Aplikazio-eremua:**

Honako bizigarritasun-baldintza hauek jatorrian etxebizitza-erabilerarik ez duten baina izaera hori lortu nahi duten aretoen egokitzapenean aplikatuko dira, eta salbuespen gisa onartu ahal izango da aipatutako alderdi horietakoren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoietan oinarrituz.

#### **3.2. Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria eta programatua:**

Gutxieneko etxebizitzatzat hartuko da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela (gutxienez konketa, komuna eta dutxarekin) dituen. Sukaldea eta egongela-jangela gela bakarrean bildu daitezke, eta egongela-sukalde-jangela deituko zaio.

Egongelatzat ulertzen da normalean bizitzeko erabiltzen den gela edo egoteko gela, logela ez dena baina logela gisa ere erabil daitekeena.

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da 40 m koadro baino txikiagoa izango.

#### **3.3. Etxebizitza osatzen duten gelen azalera-baldintzak eta gutxieneko azalera:**

- a) Egongela-jangela: azalera 16 m<sup>2</sup>. (3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egin ahal izango da bertan).
- b) Sukaldea: azalera 6 m<sup>2</sup>, 1,60 m baino zabalera handiagoa.
- c) Egongela-sukalde-jangela: azalera 18 m<sup>2</sup>. (3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egin ahal izango da bertan).
- d) Logela bikoitza: azalera 10 m<sup>2</sup>, 2,50 m baino zabalera handiagoa.
- e) Banako logela: azalera 6 m<sup>2</sup>, 2 m baino zabalera handiagoa.

### **Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.**

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

#### **3.1. Ámbito de aplicación:**

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

#### **3.2. Superficie útil y programada de vivienda mínima:**

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

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

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

- a) Estancia-comedor: sup. 16 m<sup>2</sup>. (Se podrá inscribir un círculo de 3m de diámetro).
- b) Cocina: sup. 6 m<sup>2</sup>, ancho no menor de 1,60 m.
- c) Estancia-cocina-comedor: sup. 18 m<sup>2</sup>. (Se podrá inscribir un círculo de 3m de diámetro).
- d) Dormitorio doble: sup. 10 m<sup>2</sup>, ancho no menor de 2,50 m.
- e) Dormitorio individual: sup. 6 m<sup>2</sup>, ancho no menor de 2 m.

- f) Bainugela: azalera 3 m<sup>2</sup>, eta kasu guztietan, konketa, komuna eta dutxarentzako tokia eduki behar du.
- i) Korridoreak: 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute, baina estuguneren bat ere egon daiteke, 0,80 m-ko gutxieneko zabalera duena, baldin eta horren luzera ez bada 0,40 m baino handiagoa.

#### 3.4. Gelen gutxieneko altuera libre:

Etxebizitzetako gelen gutxieneko altuera libre, oro har, 2,50 m-koa izango da, I. Eranskinean numerus clausus-ekin ageri diren aretoetan izan ezik. Altuera hori 2,20 m arte gutxitu ahal izango da garbigeletan, bainugeletan, korridoreetan, atondoetan, armairu-geletan, trastelekuetan eta pertsonen egonaldi luzeetarako ez diren gainerako geletan.

Salbuespen modura, egongela, sukalde edo logelen parte batean ere onartu ahal izango da murrizpen hori, egiturako edo instalazio batzuetako elementuak bertatik igarotzen baldin badira. Horrelakoetan, altuera murriztua duen egongela-zatiaren azalera ezin izan daiteke azalera osoaren %10 baino handiagoa.

#### 3.5. Etxebizitzetako gelen banaketa-baldintzak:

Etxebizitzetarako sarbidea ezin daiteke bainugela, logela, aldagela, trasteleku edo antzekoetatik barrena izan.

Logela bakoitzak atondotik, korridoretik edo egongelatik bakarrik izango du sarrera, eta inola ere ez sukaldetik edo beste logela batetik.

Bainugelak atondotik edo korridoretik izango du sarrera. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago baldin badu, aski izango da horietako batek sarrera atondotik edo korridoretik izatea, eta gainerakoak logelen barruan egon daitezke, sarrera zuzenean horietatik barrena izanik.

- f) Baño: sup. 3 m<sup>2</sup> y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

- i) Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m. siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

#### 3.4. Altura libre mínima de las piezas:

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Etxebizitzetako gelen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

Etxebizitza guztiek, gutxienez, bizigune gisa erabil daitezkeen bi gela izango dituzte, eraikinaren kanpo-fatxadetan bao irekiak izanik. Gela hauetatik bat gutxienez egongela gisa erabiltzekoa izango da, bere edozein modalitatetan.

Egongela, sukalde, jangela eta logela izateko gelek argiztapen naturaleko eta aireztapen irekiko baoak izango dituzte, zuzenean kanpoaldera irekiak. Bao horiek gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino azalera handiagoa edukiko dute. Baoaren azalera erabilgarria, aireztapenaren ondorioetarako, gelaren azalera erabilgarriaren 1/12 izango da gutxienez.

Garbigela eta bainugelek eta etxebizitzaren barrualdean eraiki litezkeen trastelekuek zuzenean kanpoaldera edo argi- edo aireztapen-patioetara irekita dauden baoak eduki beharko dituzte, 0,30 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko aireztapen-azalera izanik, eta horien ordean, hodi bidezko aireztapen-sistemak jartzea onartuko da, «Osasungarritasun Instalazioak: Aireztapena» NTE-ISV Arau Teknologikoa eta CTE-DB-HS3 betetzen badute, edo bestela, orduko 30 m<sup>3</sup>-ko gutxieneko erauzketa-emia bermatzen duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen behartua.

Sukaldeak hodi bat izango du ke-kanpaiak jasotako gasak bertatik barrena kanporatzeko. Hodi horrek eraikinaren teilaturaino iritsi behar du barne-patitotik, etxadi-patitotik edo fatxadatik barrena, baldin eta proiektatutako irtenbideak ez badio haren estetikari kalterik egiten. Azken soluzio modura, irtenbidearen zailtasun teknikoak edo bere afekzio estetikoak hala justifikatuz gero, sukaldeko eremura bertara zuzenean botatzea onartuko da. Kasu honetan, iragazkien bidez koipea eta usainak bilduko direla bermatuko duen kanpai bat izango da bertan. Horrelako sistema bat edukitzea

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

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

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m<sup>2</sup>. La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m<sup>2</sup>, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», y el CTE- DB- HS3, o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup> por hora.

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

eta funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko.

### 3.7. Esekitokiak:

Esekitoki izateko eremuak, ahal izanez gero, etxebizitzaren kanpoaldean egingo dira, baina edonola ere, fatxadako azaleraren barrualdean. Hori ezinezkoa balitz, arropa-lehorgailuak jartzea aurreikusiko da. Arropa-lehorgailua edukitzea eta funtzionatzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko.

### 3.8. Ur beroa eta berokuntza sortzea:

Ur beroa eta berokuntza sortzeko sistemek keak edo gasak sortzen badituzte, teilaturaino kanporatzeko hodi egokiak daudenean edo jarri ahal direnean bakarrik onartuko dira. Horrela ez bada, energia elektrikoa erabili beharko da hornigai gisa.

### 3.9. Segurtasuna fatxada-baoetan:

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

### 3.10. Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren aldameneko aretoetan egiten diren jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egiteko unean egiten ari direnetan eta bai etorkizuneko erabilera-aldaketa batek ekar ditzakeenetan, etxebizitza-erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu egin beharko da etxebizitza berri hori hosgabetu egin dela.

ocupación de la vivienda.

### 3.7. Tendederos:

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

### 3.8. Producción de agua caliente y calefacción:

Los 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.

### 3.9. Seguridad en los huecos de fachada:

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

### 3.10. Usos compatibles:

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

#### **4. Artikulua. Estetika- eta diseinu-baldintzak.**

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

Era berean, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aplikatzeak berarekin dakartzan zehaztapenak bete beharko dira.

#### **5. Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.**

Extebizitza berrietarako sarbideak eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko dira. Sarbide hori ezinezkoa balitz, salbuespen modura horren aurrealdeko eremu ez-erakitik zuzenean egiten dena baimendu ahal izango da.

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

Baldintza hauek salbuetsi ahal izango dira horrelakoak hornitzeak bere helburuetan desbiderapen garrantzitsu bat eragiten badu, baina kasu bakoitzean Udaleko Zerbitzu Teknikoek berariaz aztertu eta justifikatu beharko dute alderdi hori.

#### **Artículo 4. Condiciones estéticas y de diseño.**

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

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

#### **Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.**

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

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

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

**6. Artikulua. Erabilera-aldaketarako, obretarako eta lehen erabilerarako baimenak eskuratzeko prozedura. Aurkeztu beharreko agiriak. Epeak.**

**6.1. Erabilera aldatzeko baimena.**

Aretoa I. Eranskinean jasotako artean aurkitzen dela egiaztatu ondoren, aretoaren jabeak horri begira aurkeztu beharreko eskaeraren bitartez emango zaio hasiera prozedurari, eta xehetasun hori behar bezala egiaztatu beharko da.

Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira, teknikari eskudun batek idatziak:

- Erabilera berriaren justifikazio-memoria eta memoria zehatza, aretoaren azalera adieraziz, irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamenarekin batera.
- Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi adieraziko duena, bide publikoak eta partikularrak ere aipatuz. Plano honetan, orientazioa, lerroak eta sestra ofizialak eta etxadiaren patio zentralaren perimetroa –horrelakorik balego– adieraziko dira, eta egungo eraikina aipatutako lerroak eta sestra horietara egokitzen den ala ez ere adieraziko da.
- Oin-planoa eta fatxadetakoak, 1/100 eskalan, hori erabat ulertu ahal izateko beharrezkoak diren sekzio guztiekin.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko baten bitartez, aretoak bertan etxebizitza bat kokatu ahal izateko gaitasuna duen ala ez neurtuko dute, ordenantza honen 3, 4 eta 5. artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

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

**6.1. Licencia de cambio de uso.**

Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo debidamente.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes, redactados por técnico competente:

- Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.
- Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.
- Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

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

Areto horrek eskatutako baldintzak betetzen baditu eta horren aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, udaleko organo eskudunak erabilera aldatzeko baimenari buruzko erabakia emango du, eta erabaki horretan bertan jarduera horri dagokion hirigintza-kargaren zenbatekoa adieraziko du. Erabilera-aldaketaren hirigintza-baimena emateko organo eskuduna Alkatea edo Udaltzako Lehendakaria izango da.

Erabilera-aldaketa hori jabeak eta Alkate - Lehendakariak izenpetuko duten Hitzarmen baten bitartez gauzatuko da, eta bertan zehaztuko da hirigintza-kargaren zenbatekoa eta ordaintzeko modua. Hitzarmena hilabeteko gehienezko epean sinatu beharko da erabilera-aldaketaren baimena ematen denetik kontatzen hasita.

Eskatzaileari egotz dakioken arrazoi bategatik hitzarmen hori ez bada adierazitako epean izenpetzen, prozedura horrek hasieraraino egingo du atzera, alegia, eskaera berri bat aurkeztu beharko da.

Aurreko hori halaxe egingo da, hirugarrenen eskubideei eta jarduera horrek jabetza horizontaleko tituluan eragin ditzakeen aldaketei kalterik egin gabe.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena izenpetzen denean eta hirigintza-kargaren ordainketa egin ondoren eskuratuko da, biak aldi berean egin beharrekoak izanik. Hitzarmenerako eredia II. Eranskinean jasoa dago.

Baimen hori eta Hitzarmen-Kontratua Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira, eta inskripzio hori egiaztatzen duen ziurtagiri bat aurkeztuko zaio Udalari. Baldintza hori ezinbestekoa da obra-baimena eskatzeko.

## 6.2. Obra-baimena.

Etxebizitza berriaren egokitzapen-obretarako baimena erdiesteko, interesatuak, Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epean, eskaerarekin batera,

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que ascienda la carga urbanística correspondiente a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde - Presidente de la Corporación.

El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde - Presidente, en el que se cuantificará la carga urbanística y su forma de pago. La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

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

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las carga urbanística que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo II.

Esta licencia junto con el Convenio-Contrato serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para la solicitud de la licencia de obras.

## 6.2. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la

Proiektu Tekniko bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia, Planeamenduko AA.SS.en Hirigintza Arauetako III. Tituluaren 2. apartatuko 30. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz.

Baimenen baldintza eta exekuzio-epetuei dagokienez, Planeamenduko AA.SS.en Hirigintza Arauetako III. Tituluaren 33. artikuluan xedatutakoa beteko da.

Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere aretoaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalari jakinarazi beharko dio, eta hark dagokion erabakia hartuko du, erabilera-aldaketarako baimenaren bidez eta Hitzarmenaren bidez eskuratutako eskubideak ere horrekin batera eskualdatzen direla ulerturik. Jakinarazpen hori eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuta egon beharko du.

### 6.3. Lehen erabilerarako baimena.

Obra amaitu ondoren, lehen erabilerarako baimena eskatu beharko da, Planeamenduko AA.SS.etakoa Hirigintza Arauen III. Tituluko 37. artikuluan eskatutako dokumentazioa aurkeztuz, eta hori emateko ezinbesteko baldintza izango da etxebizitza berriaren eta hiriko zerbitzu-sareen arteko konexioa egina egotea: Ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala egokitzuz gero, gasaren hornidura.

Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabilerarako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da, obra-baimena ematen denetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 apartado 2 del Título III Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en el artículo 33 del Título III Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

El titular de la licencia de obras podrá transmitirla siempre que se transmita la propiedad del local, notificando este extremo al Ayuntamiento el cual adoptará el acuerdo correspondiente, entendiéndose que con ella se transmiten conjuntamente los derechos adquiridos por la licencia de cambio de uso y por el Convenio. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

### 6.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida en el artículo 37 del Título III Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de 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.

Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindu duen zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

### **7. Artikulua. Hirigintza-karga.**

7.1. Etxebizitza kopurua handitzeak berdeguneetarako eta guneez libreetarako xedatutako lurzorua ere gehitzea eskatzen duela kontuan izanik, hirigintza-kargaren kontzeptupean 1.080 € ordainduko dira, Udalak lurzoru hori eskuratzeko xedearekin, ondorengo baremoan oinarrituta: 60 Euro 18 m<sup>2</sup>-ko.

7.2. Ordenantzak indarraldia duen lehen urte honetarako ezarritako kopuru hori urtero eguneratuko da Estatistikaren Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezartzen duen Kontsumoko Prezioen Indizea oinarritzat harturik.

Ez da inolako erabilera-aldaketarik onartuko jarduera horri dagokion hirigintza-karga ordaintzen ez den bitartean, eta horretarako, ordainketa horren egiaztagiria edo agiri baliokidea aurkeztu beharko da, kasu bakoitzean.

### **8. Artikulua. Baimen horrek bete beharko dituen baldintzak.**

Beasaingo Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzearen, eta etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko helburuz, aretoen gainean espekulaziorik sor ez dadin; eta izaera partikularra duten eta indarreko araudiarekin bat etorritik ezar litezkeen beste baldintza batzuen kaltetan izan gabe, baimen horiek izaera orokorreko honako baldintzen menpe geratuko dira, eta hala agerraraziko da izenpetu beharreko hitzarmenean:

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

### **Artículo 7. Carga urbanística.**

7.1. Habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas la cantidad de 1.080 €, destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo, sobre la base del baremo siguiente: 60 Euros por 18 m<sup>2</sup>.

7.2. Estas cantidad establecida para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizará anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abone la carga urbanística correspondiente a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

### **Artículo 8. Condiciones a las que quedará sujeta la autorización.**

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Beasain e incidir directamente en el mercado de la vivienda, evitando que se llegue a especular con los locales; y sin perjuicio de otras condiciones de carácter particular y que con base a la normativa vigente se acuerden fijar, las autorizaciones quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general que se harán constar en el convenio a formalizar:

Ordenantza honen aplikazioa dela eta, aretoen erabilera aldatuz lortzen diren etxebizitzek udal etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute erabateko jabetza edo jabariaren erregimenarekin. Udal etxebizitza tasatu hauen gehieneko salmenta-prezioa zein den jakiteko, aretoaren azalera erabilgarria biderkatu egingo da era honetara: Eusko Jaurlaritzak Beasainen babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehieneko prezioaren modulua bider 1,5 koefizientea.

Lortzen diren etxebizitzetan gehieneko salmenta-prezio horiek beteko direla bermatzeko, horien gainean lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Udalaren alde.

Horri begira, obrak amaitu ondoren, lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko aretoaren obra berriaren eskritura aurkeztu beharko da Udaletxean, eta bertan, honakoa agerrarazi beharko da:

- Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra, erabateko jabetza edo jabariaren erregimenarekin.
- Salmenta-prezioa.
- Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea finkatu izana.

Etxebizitzen jabeek besterenganatzeari ekitea erabakitzen baldin badute, jarraitu beharreko prozedura hauxe izango da:

- Udalarari etxebizitza besterenganatzeko erabakia jakinaraziko zaio.
- Udalak etxebizitza tasatuak eskatu dituztenen zerrenda eskatuko dio Etxebideri, eta horiek, erakunde horretan behar bezala inskribaturik egon beharko dute, salmentaren jakinarazpenaren aurreko urteko azaroaren 30a baino lehen.

Las viviendas que resulten de la transformación de locales en virtud de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio. El precio máximo de venta de estas viviendas tasadas municipales se hallará multiplicando la superficie útil del local por: el módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Beasain por el coeficiente 1,5.

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

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

- La calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio.
- Precio de venta.
- Establecimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

En caso de que los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación, el procedimiento a seguir será el siguiente:

- Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar la vivienda.
- El Ayuntamiento solicitará a Etxebide la lista de demandantes de viviendas tasadas, quienes deberán estar debidamente inscritos en esta entidad con anterioridad al 30 de noviembre del año anterior a la de la comunicación de venta.

- Udal etxebizitza tasatuen esleipenduna izateko ezinbestekoa izango da Beasaingo udalean erroldatuta egotea, jabe-eskualdatzaileak udalari salmenta hori jakinarazten dion egunetik kontatzen hasita:
    1. Azken bi urteetan, etengabe.
    2. Azken hamar urteetan, bost urteren pareko egun kopuru batez.
  - Etxebidek udalari etxebizitza tasatuak eskatu dituztenen zerrenda helarazi ondoren, erroldatuta egotearen baldintza hori egiaztatuko da eta interesatuen behin-behineko zerrenda bat prestatuko da, jendaurrean ikusgai jarri ondoren hamar egunen epean behin betiko izaera izango duena, egindako alegazioei buruzko ebazpenak eman ondoren. Besterenganatu beharreko etxebizitzak Notarioaren aurreko zozketa publiko bidez esleituko dira zerrenda horretan ageri direnen artean.
  - Zozketa hori urteko lehen sei hilabetetan egingo da, eta esleipendunen zerrenda horrek urtebete iraungo du indarrean, zozketa egiten den egunetik hasita, eta beraz, urte horretan salmenta-eskaerarik balego, etxebizitza zerrendako hurrengoari esleituko litzaioke, zozketa berririk egin beharrik izan gabe.
  - Nolanahi ere, Udalak, salmenta-eskaeraren berri izan orduko, lehentasunez erosteko eskubide hori gauzatu ahal izango du 60 egun naturaleko epearen
- Para ser adjudicatario de las viviendas tasadas municipales será imprescindible estar empadronado en el municipio de Beasain a contar desde la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmitente:
    1. En los dos últimos años de manera ininterrumpida.
    2. En los últimos diez años, durante el número de días que representen cinco años.
  - Una vez que Etxebide facilite al Ayuntamiento la lista de demandantes de viviendas tasadas, se comprobará el requisito del empadronamiento y se elaborará una lista provisional de interesados que sometida a información pública durante el plazo de diez días pasará a tener carácter definitivo una vez resueltas las alegaciones formuladas. La vivienda/s a enajenar se adjudicarán mediante sorteo público ante Notario entre los que figuren en esta lista.
  - El sorteo se celebrará en el primer semestre de cada año, y la lista de posibles adjudicatarios mantendrá su vigencia durante un año a contar desde la fecha de celebración del sorteo, de manera que si durante ese año hubiera alguna otra solicitud de venta, se adjudicará la vivienda al siguiente de la lista sin necesidad de efectuar nuevo sorteo.
  - No obstante, el Ayuntamiento una vez tenga conocimiento de la solicitud de venta podrá ejercer el derecho de tanteo durante el plazo de 60 días

barruan.

- Aurreko apartatu horretan aurreikusitako jakinarazpena egin ez bada, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du 60 egun naturaleko epearen barruan, besterenganatze horren berri izan duen egunetik kontatzen hasita. Atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango da, halaber, jakinarazpenean eskatutako baldintzetako edozein aipatu gabe utzi bada edo eskualdaketa benetako prezioa txikiagoa bada edo horren baldintzak hain kostubidezkoak ez badira.

Esleipenduna izendatzeko prozesu horretatik eta Etxebiden inskribatuta egon behar izatetik salbuetsita daude jabe-eskualdatzailearen lehen mailako arbaso edo ondorengo familiarrak, baina kasu horretan ere Udalari jakinarazi egin beharko zaio eskualdatzeko asmoa.

Kasu batean nahiz bestean, eskualdaketa hori onartzen duen agiri bat prestatuko du Udalak, eta bertan, etxebizitza tasatuaren kalifikazioari bere horretan eutsiko zaio itzulezintasunez, eta hori gabe ezin izango da eskualdatzailearen eta esleipendunaren edo familiarren arteko eskritura publikoa egin, ez eta, jakina, hori Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

### **9. Artikulua. Etxebizitza bihurtutako aretoen erregistroa.**

Udalak Erregistro bat sortuko du, eta bertan, beren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzea onartu zaien areto guztiak inskribatuko dira.

naturales

- Cuando no se hubiera cursado la notificación prevenida en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto 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.

Quedan excluidos del proceso de designación de adjudicatario y de la condición de estar inscritos en Etxebide, los familiares ascendientes o descendientes en primer grado del propietario-transmitente, pero también en este supuesto deberá comunicarse al Ayuntamiento la intención de transmitir.

Tanto en uno como en otro supuesto, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de vivienda tasada, sin el cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario o el familiar ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad

### **Artículo 9.Registro de locales convertidos en viviendas.**

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

### **10. Artikulua. Ziurtagiriak egitea.**

Halaber, gauzatutako aldaketa hori egiaztatzeko interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak Udalak egingo ditu.

### **11. Artikulua. Katastroari jakinaraztea.**

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

### **Azken Xedapena.**

Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta handik 15 egunetara jarriko da indarrean.

Ordenantza honen indarraldia 5 urteko epe baterako dela ezartzen da. Une horretan, etxebizitzak udalerrian duen arazoarekin loturiko xehetasunak berriro aztertzeari ekingo dio Udalak, eta aretoen erabilera-aldaketaren esperientzia hori baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarraitu behar duen ala ez erabakiko du.

Halaber, dagokion azterketa egin ondoren, I. Eranskinean sartu beharreko eremu berriak finkatu ahal izango ditu.

### **Artículo 10. Emisión de certificaciones.**

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

### **Artículo 11. Comunicación al catastro.**

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

### **Disposición Final.**

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

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de cinco (5) 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.

Asimismo, podrá establecer, previa elaboración de un preceptivo estudio, nuevos ámbitos a incluir en el Anejo I.

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

**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**

***I. Eranskina: «Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden aretoen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarakoa izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza aplikatu beharrekoa den eraikinen zerrenda.***

***Anejo I: «Relación de edificios en los que es de aplicación la 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.***

CALLE/KALEA	N /ZK.	Local/Lokala
<b>AREA : 1 ALDE-ZAHARRA</b>		
Erauskin	4	Behe-solairua eta tarteko solairua Planta Baja y Entreplanta
Andremari	13	Tarteko solairua (sarrera atzealdetik) Entreplanta (entrada trasera)
Andremari	13	Tarteko solairua izkina (sarrera atzealdetik) Esquina Entreplanta (entrada trasera)
San Inazio	1	Tarteko solairua Entreplanta
Martina Maiz	3	Aretoak tarteko solairuan Locales en entreplanta
Andremari	1	Behegaina izkina Entresuelo esquina
<b>AREA : 2 IGARTXETXE</b>		
Martina Maiz	6,8	Aretoak behe-solairuan Locales en Planta Baja
<b>AREA : 4 ZAZPITURRIETA</b>		
Jose Miguel Iturrioz	s/n	Aretoak tarteko solairuan Locales en entreplanta
<b>AREA : 5 ARANTZAZU</b>		
Juan XXIII	1	Aretoak behe-solairuan Locales en Planta Baja
<b>AREA : 9 URBIALDE</b>		
Urbialde Plaza	2	Aretoa tarteko solairuan, izkina Local en entreplanta, esquina
<b>AREA : 10 ARANGOITI</b>		
Nekolalde	2,4	Aretoak behe-solairuan Locales en Planta Baja
Nekolalde	10	Aretoa behegainean Local en Entresuelo
Foru Kalea	10	Ataripeak behe-solairuan Porches en Planta Baja
Foru Kalea	12	Ataripeak behe-solairuan Porches en Planta Baja
<b>AREA : 15 FORU KALEA</b>		

Foru Kalea	66	Aretoak tarteko solairuan Locales en Entreplanta
<b>AREA : 37 EZKIAGA</b>		
Ezkiaga Etorbidea	3	Aretoak tarteko solairuan Locales en enterplanta
Oriako Pasalekua	2	Aretoak tarteko solairuan Locales en Entreplanta
Oriako pasalekua	10	Aretoak behe-solairuan eta tarteko solairuan Locales en Planta Baja y Entreplanta
Mariarats	12	Aretoa behe-solairuan Local en Planta Baja
Mariarats	6	Aretoak tarteko solairuan Locales en Entreplanta
Mariarats	4	Aretoak tarteko solairuan Locales en Entreplanta

**ETXEBIZITZETARAKO HIRI-LURZORUAN FINKATUTAKO EREMU JAKIN BATZUETAN DAUDEN ARETOEN ERABILERA HIRUGARREN SEKTOREKOA IZATEK ETXEBIZITZETARAKO IZATERA ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZAREN PROPOSUTA**

**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**

*I.a Eranskina: «Ordenantzako zehaztapenen bat bete ez arren, salbuespen modura erabilera hirugarren sektorekoa izatek etxebizitzetarako izatera aldatzea onartzen zaien aretoen zerrenda».*

*Anejo I.a: «Relación de locales en los que aún no cumpliendo alguna de las especificaciones de la ordenanza, se autoriza excepcionalmente el cambio de uso, de terciario a residencial».*

CALLE/KALEA	N/ZK.	Local/Lokala
<b>AREA : 1 ALDE-ZAHARRA</b>		
Erauskin	8	Behe-solairua eta tarteko solairua (izkina) Planta Baja y Entreplanta (esquina)
Andremari	13	Behe-solairua (sarrera atzealdetik) Planta Baja (entrada trasera)
Andremari	13	Aretoa tarteko solairuan (sarrera bebarrutik) Local en entreplanta (entrada portal)
Andremari	13	Behe-solairua (sarrera bebarru ondolik) Planta Baja (acceso junto portal)
<b>AREA : 37 EZKIAGA</b>		
Oriako Pasalekua	18,20,22,24,26,28,30,32	Aretoak tarteko solairuan Locales en Entreplanta
Mariarats	12	Aretoa tarteko solairuan (sarrera bebarru ondolik) Local en Entreplanta (acceso junto portal)

## **II. Eranskina: Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko hitzarmen-eredua.**

Erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko ..... zk. hitzarmena.

**Beasainen**, 2007ko .....aren .....(e)an.

### **ELKARTU DIRA**

Batetik, ..... jn., adinez nagusia, bizilekua **Beasainen** duena, **Beasaingo** Udaleko Alkate-Lehendakari gisa eta haren ordezkari gisa jardungo duelarik, eta horretarako ahalmen egokiaren jabe delarik, .....ko datan hartutako erabakiaren arabera.

Eta bestetik, ..... jn./and., ..... NAN zk. duena, eta bizilekua .....-n duena, bere izenean jardungo duela.

### **AURREKARIAK**

**Lehena.** ..... jn./and., ..... Arean ..... Kale/Etorbide/Plazako ..... zk.an dagoen aretoaren jabe da, eta ..... metro koadroko azalera du areto horrek.

**Bigarrena.** 200.....ko .....aren .....an, lehen aurrekarian aipatutako areto horren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimena eskatu zuen.

**Hirugarrena.** Alkate-Lehendakari jaunak, 200....ko .....aren .....ko erabakiaren bidez, .....k egindako eskaera horren aldeko iritzia eman zuen. Eta halaber, ..... Eurotan finkatu zuen aipatutako areto horren erabilera aldatzeko eragiketari egotzi beharreko hirigintza-

## **Anejo II: Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.**

Convenio n.º ..... de modificación de uso terciario a residencial.

En **Beasain**, a .....de ..... de 2007

### **REUNIDOS**

De una parte, Don....., mayor de edad, vecino de **Beasain**, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de **Beasain**, 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 núm. ...., con domicilio en ....., quien actúa en su propio nombre.

### **ANTECEDENTES**

**Primero.** D./Dña. ...., es propietario de un local sito en el Área ..... Calle/Avda./Plaza ..... n.º ..... con una superficie de metros ..... cuadrados.

**Segundo.** Con fecha ..... de ..... de 200...., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

**Tercero.** El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 200... , informó favorablemente 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.

karga.

**Laugarrena.** 200....ko .....aren  
.....(e)an, ..... jaun/andreak idazki  
bat aurkeztu zuen Udalean, eta bertan,  
Udalarekin Hitzarmen egoki bat izenpetzeko  
prest zegoela adierazi zuen, lehen  
aurrekarian aipatutako areto horren  
erabilera hirugarren sektorekoa izatetik  
etxebizitzetarako izatera aldatu ahal  
izateko, arestian aipatutako 200....ko  
.....aren .....ko erabakian  
adierazitako hitzetan.

Bi aldeek Hitzarmen hau gauzatzeko  
nahikoa gaitasun eta eskumen aitortzen  
diote elkarri, eta horri begira, agiri hau  
izenpetzen dute, ondorengo baldintzekin bat  
etorriz.

## BALDINTZAK

**Lehena.** Udalak baimena ematen du  
..... Arean  
.....  
Kale/Etorbide/Plazako ..... zk.an  
dagoen eta ..... metro koadroko  
azalera duen aretoaren erabilera hirugarren  
sektorekoa izatetik etxebizitzetarako  
izatera aldatzeko, jarraian adieraziko diren  
baldintzekin bat etorriz.

**Bigarrena.** Aipatutako areto hori etxebizitza  
bihurtzeko, eragiketa horrek sortzen duen  
hirigintza-karga ordaindu beharra dago.  
Karga horren zenbatekoa .....  
Eurotan finkatu da eta ondoko kontzeptuen  
arabera banatua dago:

– Gune libreetarako eta berdeguneetarako  
xedatutako lurzorua XX Euro.

**Cuarto.** Con fecha ..... de ..... de  
200...., 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  
200.... 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 de terciario a residencial del local sito en el  
Área ..... Calle/Avda./Plaza .....  
n.º ..... con una superficie de  
..... metros cuadrados de conformidad  
con las estipulaciones que a continuación se  
señalan.

**Segunda.** La transformación del antedicho local  
en vivienda está sujeta al pago de la carga  
urbanística que origina tal actuación. Dicha carga  
se fijan en la cantidad de ..... Euros y se  
desglosa en los siguientes conceptos:

—Suelo destinado a espacios libres y zonas  
verdes XX Euros.

Adierazitako zenbateko hori ekitaldi honetan bertan ordainduko da eta Hitzarmen honek ordainagiri gisa balio izango du.

*Hirugarrena.* Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko baimen hau hirugarrengoen eskubideei kalterik egin gabe eman da, eta eragiketa horrek jabetza horizontalaren tituluan eragin ditzakeen aldaketei ere kalterik egin gabe.

*Laugarrena.* Erabilera-aldaketa hori gauzatu dadin, interesatuak etxebizitza gisa egokitzeko beharrezkoak diren obrak egin beharko ditu, udalaren nahitaezko baimena erdietsi ondoren.

*Bosgarrena.* Aretoaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko beharrezkoak diren obrak amaitu, lehen erabilerarako baimena erdietsi eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da urtebeteko epean, Hitzarmen hau izenpetzen den egunetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean. Hori betetzen ez bada, interesatuak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordaindutako zenbatekoaren %50 bakarrik itzuliko zaio.

*Seigarrena.* Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako baimena eman eta etxebizitza horretara bizitzera etorriak direla egiaztatu ondoren (hitzarmen hau izenpetzen denetik hasi eta urtebeteko epea baino lehen), Udalak erabilera-aldaketa horren eta aretoak duen etxebizitza-izaera berriaren behin betiko ziurtagiria emango du.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente 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 tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

*Cuarta.* Para que el cambio de uso se materialice el/la interesado/a 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 un año contado 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. 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 (antes del transcurso del periodo de un año a contar de la firma de la presente) el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

*Zazpigarrena:* Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide bat ezarriko da Beasaingo Udalaren alde, eta beraz, lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu bidezko eskualdaketa ekiten badio, ondorengo baldintzetan:

- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko Eskubide hori mugagabeki gauzatu ahal izango da.
  - Lehentasunez erosteko eta Atzera eskuratzeko Eskubide hori gauzatu gero Udalak ordainduko duen prezioa honakoa izango da: Eusko Jaurlaritzak Beasainen babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehienezko prezioaren modulua bider 1,5 koefizientea.
- Jabetzaren inter vivos (bizien arteko) besterenganatze hori Udal Administrazioaren baimenaren menpe geratuko da, lehentasunez erosteko eskubidea bermatzeko helburuz.
- Udalari jabetza hori eskualdatzeko borondatea jakinarazi ondoren, Udalak 2 hilabeteko epean eskuratzeko eskubide hori gauzatu edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.
- Higiezin horretan egin ahal izan diren hobetze-lanek eta mantentze-lanek igo egingo dute besterenganatze-prezioa, betiere Udal Administrazioak horretarako onespena eman baldin badu, horien balio-handitzea eta balio-galtzea finkatuz.

*Séptima:* Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Beasain por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el 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 módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Beasain por el coeficiente 1,5.
- La enajenación 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 dos (2) meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o iniciar el procedimiento de adjudicación.
- Las mejoras y trabajos de mantenimiento 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.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide horrek eta hori gauzatzeko baldintzek bazter-ohar modura agertu beharko dute Jabetzaren Erregistroan egiten den finkaren idazpenean.

Udalak ez du inola ere lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori gauzatuko etxebizitza hori lehen mailako arbaso edo ondorengoei eskualdatzen baldin bazaie.

Eta adostasunaren froga modura, bi aldeek agiri hau bi aletan izenpetu dute, burualdean adierazitako lekuan eta datan.

**Beasainen**, 200....ko .....aren .....an –Alkatea, Patxi Plazaola.

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 ejercitará el derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento en el caso de transmisión de la vivienda a familiares ascendientes o descendientes en primer grado.

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

**Beasain**, a . de ..... de 200...—El Alcalde, Patxi Plazaola.