

PRIMERA REVISIÓN. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO DE TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES UBICADOS EN DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

Exposición de Motivos

En sesión plenaria celebrada el 9 de octubre de 2003, se acordó aprobar la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

La carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que provoca que, actualmente, un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda.

El municipio de Aretxabaleta no escapa a esta problemática, que se ve aquí agravada por la escasez de suelo apto para ser edificado, derivada de la adversa topografía, la existencia de importantes ejes de comunicaciones, la presión existente por los diversos usos del suelo, etc. 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

Por otra parte, Aretxabaleta dispone de un importante patrimonio edificado en desuso, consistente en un amplio parque de locales en planta baja, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de su inadecuada ubicación y de las nuevas dinámicas comerciales, carece actualmente de actividad y presenta una clara tendencia a permanecer en esta situación. 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, incrementándose de esta manera el número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. En este sentido, deben tenerse en cuenta las múltiples consultas que, en los últimos tiempos, diversos particulares han presentado ante el Ayuntamiento a fin de recabar información al respecto y que han llevado a la necesidad de normativizar dicha intervención.

III

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

Por un lado es preciso preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, por que pueden acoger a usos terciarios no residenciales de interés estratégico para el municipio (usos culturales, semilleros de empresas...) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Por otro lado, la inclusión indiscriminada de vivienda en planta baja puede acarrear efectos negativos que es preciso minimizar, tales como incremento de la densidad, incremento de las necesidades locales de estacionamiento, problemas de convivencia entre el uso privado y el público, etc.

Esto lleva a que previamente a la redacción de la presente ordenanza se haya realizado un estudio acerca de las plantas bajas en Aretxabaleta que ha analizado pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta manera se ha podido determinar la excepcionalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza. Además, no hay que perder de vista

la necesidad de que el cambio de uso posibilitado mediante el presente mecanismo, respete en todo momento unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

A esos efectos, se adjunta a la ordenanza el Anejo I en el que de manera precisa se relacionan, según áreas urbanísticas, los edificios concretos en los que la misma es de aplicación.

IV

El objetivo de la ordenanza no acaba, sin embargo, en la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas, ya que los mecanismos del mercado no siempre tienen aparejado el hecho de que un incremento de la oferta redunde en un descenso de los precios. Esto es más claro en un caso como el presente, en el que el número de nuevas viviendas generadas y su ritmo de puesta en mercado no va a tener la entidad necesaria para provocar un fenómeno de este tipo.

Por ello, al incremento de viviendas en el mercado se quiere añadir otro aspecto como es el control de sus fórmulas de comercialización, de manera que las nuevas viviendas generadas contribuyan a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

V

La puesta en marcha del mecanismo de cambio de uso en los locales en planta baja incluidos en los edificios recogidos en el Anexo 1, tendrá que tener en cuenta en todo momento las cargas urbanísticas derivadas de dos conceptos: el incremento del espacio libre y zonas verdes derivado del aumento del número de viviendas y las posibles necesidades de recalificación o remodelación del espacio público colindante fruto de la implantación del uso de vivienda en planta baja. A tal efecto, la presente ordenanza establece los mecanismos oportunos para la materialización de las citadas cargas.

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I, con el siguiente condicionante :

Que la superficie de los bajos en los que se pretenda llevar a cabo la modificación de uso a vivienda se corresponda como mínimo con el 50 % de la superficie en planta del edificio en cuestión.

Evitándose situaciones en las que la modificación se corresponda con la habilitación de una única vivienda.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

No se permitirá ningún cambio de uso en locales que no estén comprendidos en la relación del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a aquellos locales que presenten la condición de semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales cualquiera que sea su uso. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del

terreno en contacto con la edificación.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

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.

1. Superficie y programa mínimo:

Las nuevas viviendas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 40 m² construidos. Tampoco se permiten superficies mínimas parciales, de espacios y piezas o habitaciones, inferiores a las establecidas en la presente ordenanza.

Las nuevas viviendas deberán tener un programa integrado al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha.

2. Dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 16 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3 m. de diámetro.

b) Cocina: tendrá una superficie útil no menor de 6 m², uno de cuyos lados tendrá una longitud libre mínima de 1,60 m.

c) Estancia-cocina-comedor: tendrá una superficie útil no inferior a 20 m². Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3 m. de diámetro.

d) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil de, al menos, 10 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,40 m.

e) Dormitorio individual: tendrá una superficie útil de, al menos, 6 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2 m.

f) Aseo: tendrá una superficie mínima útil de 3,50 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha. En caso de existir un baño podrán ubicarse otros aseos para los cuales no se establece una superficie mínima.

h) Vestíbulo: deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.

i) Pasillos: tendrán una anchura mínima 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. Altura libre:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m. en los aseos, baños, pasos y 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.

4. Condiciones de distribución:

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 aseo se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un aseo o de un aseo y 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.

5. Condiciones de iluminación y ventilación:

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con un uso público. 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 m². 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 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplan la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³ por hora.

6. Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, NBEs, Anexo IV –sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado– del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado).

Artículo 4. Condiciones estéticas.

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

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. Esta excepcionalidad será de aplicación siempre que se cumpla, la condición de que el acceso desde el exterior, de servicio a más de una vivienda.

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.

Artículo 6. Condiciones de puesta en mercado.

6.1. Establecimiento de precios máximos.

Las nuevas viviendas creadas a partir del cambio de uso regulado en la presente ordenanza estarán sujetas a la fijación de precios tasados de cara a su puesta en el mercado, en base a los valores de referencia que se citan a continuación.

El precio máximo de venta será establecido por el Ayuntamiento en el momento de formalizarse el convenio para el cambio de uso del local. Este precio máximo se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda resultante por 1.3 veces el valor imputable de venta de la vivienda de protección oficial de régimen general, que para Aretxabaleta es de 1258.85 €/m² (209.455,02pts/m²), según se establece en la Orden de 1 de agosto de 2004 del Gobierno Vasco sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial. En aquellas viviendas de superficie útil igual o inferior a 75 m², se podrá incrementar el precio máximo de venta en un 10%.

En el caso de que la vivienda vaya a destinarse a alquiler, la renta máxima anual será también establecida por el Ayuntamiento a la hora de formalizar el convenio para el cambio de uso y su

determinación se hará multiplicando la superficie útil de la vivienda resultante por 75.53 €/m² (12.567,30 pts/m²), que es el valor que resulta de aplicar el 6% del valor imputable de venta de la vivienda de protección oficial de régimen general, anteriormente indicado, según se establece en la citada Orden del Gobierno Vasco.

Estos precios serán actualizados anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC), desde la fecha de referencia (mayo 2006).

El precio máximo en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil en el municipio de que se trate para la vivienda de protección oficial.

6.2. Derecho de tanteo y retracto.

Todas las nuevas viviendas creadas al amparo de esta ordenanza quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Aretxabaleta, durante un periodo máximo de 10 años a contar desde la materialización mediante escritura de la primera transmisión tras el cambio de uso.

En el momento de escriturar la nueva vivienda originada por el procedimiento de cambio de uso regulado en la presente ordenanza quedará constancia del establecimiento de dicho derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Los propietarios de dichas viviendas deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto durante el plazo de 60 días naturales a contar desde el día siguiente al que se haya producido la notificación. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento haya notificado su acuerdo de adquisición, se podrá efectuar la enajenación libremente.

Cuando no se hubiese hecho 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.

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas resultantes de la aplicación de la presente ordenanza si no aparece acreditada la realización de la notificación anteriormente citada y ha transcurrido el plazo otorgado al Ayuntamiento para la materialización del citado derecho.

Artículo 7. Procedimiento de cambio de uso.

7.1. 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 mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

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

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. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

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

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 cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago, así como las condiciones de su puesta en mercado. 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 terceros 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 cargas urbanísticas que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo II.

7.2. 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 solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.

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

7.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, 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 firma del convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

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

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 8. Cargas urbanísticas.

8.1. Incremento del Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

Habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción de 18 m² por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada m² de espacio libre-zona verde se fija en la cantidad de 65.98 € (10.978,15 pts) del año 2006, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente

el Índice de Precios al Consumo (IPC).

8.2. Recualificación/Remodelación de los espacios públicos colindantes.

El tratamiento del espacio público es un aspecto fundamental para la integración o adecuación de una vivienda en planta baja en su entorno. Este tratamiento no se basa en los mismos criterios cuando existen viviendas en planta baja o cuando existen otro tipo de usos.

Este factor hace que la creación de nuevas viviendas en planta baja podría acarrear la necesidad de modificación de la urbanización contigua existente, la introducción de algunas medidas correctoras (instalación de jardineras...), lo que previsiblemente constituirá un coste añadido para el Ayuntamiento.

Ante la dificultad de objetivar este aspecto con carácter general, la presente ordenanza contempla la existencia de una carga urbanística derivada de este concepto pero cuya evaluación económica y concreción deberá ser analizada y negociada para cada caso, en función de las diferentes circunstancias que pueden concurrir, remitiendo al posterior convenio la fijación de las soluciones adoptadas.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

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.

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 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 y/o la modificación de sus contenidos o su ámbito de aplicación.

I ERANSKINA

Ordenantza hau aplikatu daitekeeneko eraikinen zerrenda.

KALEA

ZK.

OHARRAK

Araba Ibilbidea	25		
Belorrieta Auzoa	1,3,4,7,11,13,14 eta 17		
Lausitta Kalea	2 eta 4		

Loramendi Kalea.	6,8,10,11 eta 13		
Murubide plaza.	1,2,3,4,5 eta 6		
Otalora kalea	11		
Santa Kurtz Kalea	24		
Lausitta	9		
Lausitta	15		
Otalora	15		
Errekabarren	3		
Mitarte	8		
Mitarte	13		
Santa Cruz	24		
Belorrieta	10		
Zaraia Kanean	2,4 eta 6		
Gorbeia Kalea	1,3, 2,4,6 eta 8.		
Bizkaia Kalea	1,3 eta 5.		
Gipuzkoa Plaza	1		

II. ERANSKINA

**HITZARMEN EREDUA
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
ETXEBIZITZA ERABILERA BIHURTZEKO**

Hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko zkidun Hitzarmena.
Aretxabaletan, 200....(e)ko (r)en.....(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, Angel Bergaretxe Agirregabiria jna., adinez nagusia Aretxabalen bizi dena, eta Aretxabaletako Udaleko Alkate-Udalburua dena, (e)an hartutako erabakiaren bidez egintza honetan jarduteko ahalmendua egonik haren izenean eta ordezkartizan.
Eta bestetik And./Jna.NAN zkiduna, bizi dena eta bere izenena eta ordezkartizan ari dena.

AURREKINAK

Lehena.Jna/Anda., alderdian, kalean/etorbidean/plazan.....zenbakian dagoen..... metro karratuko azalera duen lokal baten jabe da.

Bigarrena. 200.....ko(r)en (e)an, lehenengo puntuan adierazitako lokalaren erabilera aldatzeko baimena eskatu zuen, hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatzeko baimena hain zuzen ere.

Hirugarrena. Alkate Udalburuak, 200....(e)ko(r)en(e)an hartutako erabakiaren bidez, ontzat eman zuen Jnak/Andak egindako eskaera. Era berean eurotan finkatu zuen esandako lokalaren erabilera aldaketaren eragiketari egotz zekizkioken hirigintza kargen zenbatekoa.

Laugarrena. 200....(e)ko(r)en (e)anjnak/Andak, idatzi bat aurkeztu zuen

ANEJO II

**MODELO TIPO DE CONVENIO
DE MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A
RESIDENCIAL**

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.
En Aretxabaleta, ade de 200....

REUNIDOS

De una parte, Don Angel Bergaretxe Agirregabiria, mayor de edad, vecino de Aretxabaleta, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Aretxabaleta, 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 Area 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 las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto. Con fecha de de 200...., D./Dña. presentó ante el

udaletxean, adieraziz prest zegoela lehen aurrekinean azaltzen zen lokalaren erabilera aldaketa egiteko, hau da hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza erabilerara aldatu ahal izateko Udalarekin Hitzarmena sinatzeko, arestian aipatutako 200.....ko (r)en (e)ko erabakian adierazten ziren terminuetan.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote Hitzarmen hau sinatzeko nahikoa den gaitasuna era ahalmena eta hori dela eta erabaki dokumentu hau sinatzen dute, ondorengo klausulen arabera

KLAUSULAK

Lehena. Udalak, alderdian, kalean/etorbidean/plazan.....zenbakian dagoen..... metro karratuko azalera duen lokalaren erabilera aldaketa egiteko, hirugarren sektoreko erabilera etxebizitza erabilerara aldatzeko baimena ematen du, jarraian adieraziko diren baldintzekin bat etorriz.

Bigarrena. Esandako lokalaren erabilera aldaketa, lehen hirugarren sektorekoa zena etxebizitza erabilerara aldatzea, jarduera horrek eragiten dituen hirigintza karga batzuk ordaintzera lotuta dago. Karga horien zenbatekoa eurotan finkatzen da eta ondorengo kontzptuetan banatzen da:

— Berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea. euro.

— Mugakide dituen hiri espazioen birmoldaketa/birrantolaketa..... euro. (edo bestela, sustatzailearen kontura garatu beharreko ezarritako baldintzak edo obrak egiterakoan).

Esandako zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen da eta Hitzarmen hau ordainketa-gutun formala da.

Hirugarrena. Lokalaren erabilera aldatzeko baimen hau jabetza eskubiderik gabe eta hirugarren batzuen eskubideen kaltetan gabe ematen da. Baita eskuhartzeak eska dezakeen jabetza horizontalaren tituluaren aldaketen kaltetan gabe. Espresuki jasotzen da, Jabekideen aldeko erabakia eduki behar dela, Komunitatearen eraketa tituluan alderantzizkoa agertzen bada izan ezik.

Laugarrena. Erabilera aldaketa gauzatu dadin interesatuak etxebizitza egokitzeko beharrezko diren lanak egin beharko ditu, horretarako udal baimena eskuratu ondoren.

Bosgarrena. Lokala hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza erabilerakoa izatera pasatzeko Hitzarmena sinatzen denetik hasita, urte beteko epean, lanak amaituta egon beharko dira, lehen erabilerarako baimena lortuta eta etxebizitzan norbait egon beharko da bizitzen, ez bada behintzat lanak

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 Area 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 las cargas urbanísticas que origina tal actuación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros y se desglosa en los siguientes conceptos:

— Incremento del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes..... euros.

— Recualificación o remodelación del espacio público colindante: euros. (o, en su caso, los condicionantes impuestos a desarrollar a cargo del promotor como a la hora de llevar a cabo las obras).

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 a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención. Se hace constar expresamente la obligación de contar con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios, salvo en el caso de que el título constitutivo de la Comunidad indique lo contrario.

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

hasteko luzapen bat eman. Baldintza hau beteko ez balitz, erabilera aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo da, eta penalizazio moduan hirigintza kargen kontzeptuan ordaindutakoaren %50 soilik itzuliko da.

Seigarrena. Etxebizitza berriaren lehen erabilerarako baimena eman ondoren, eta bertan egiazki norbait bizi dela ziurtatu ondoren (honako hau sinatzen denetik hasitako urte bete igaro baino lehen) Udalak erabilera aldaketaren, eta loklaak duen etxebizitza izaberaren behin betiko ziurtagiria emango du.

Zazpigarrena. Etxebizitza berria prezio tasatuak finkatzearen pean dagoenez, merkaturatzeko prezio altuenak jarraian adieraziko direnak izango dira:

— Saltzeko preziorik altuena: euro

— Urteko errentarik altuena: euro

Zortzigarrena. Ordenantza honen babesean sortuko diren etxebizitza berri guztiak Aretxabaletako Udalaren tanteo eta atzera-egite eskubideari lotuta geratuko dira, gehienez ere 10 urtez, erabilera aldaketa arautzen duen ordenantzan ezarritako prozedurarekin bat etorritik erabilera aldaketaren ondorengo lehen transmisioaren eskrituraren bidez gauzatzen denetik hasita.

Eta adostasun seinale, bi aldeek dokumentu hau sinatzen dute, ale bikoitzez izenburuan adierazitako lekuan eta egunean.

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.

Séptima. La nueva vivienda resultante se haya sometida a la fijación de precios tasados, por lo que los precios máximos para su puesta en el mercado son los que se establecen a continuación:

— Precio máximo de venta: euros

— Renta máxima anual: euros

Octava. Todas las nuevas viviendas creadas al amparo de esta ordenanza quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Aretxabaleta, durante un periodo máximo de 10 años a contar desde la materialización mediante escritura de la primera transmisión tras el cambio de uso, conforme al procedimiento establecido en la ordenanza reguladora del cambio de uso.

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