

ELGETAKO UDALA*Iragarkia*

Elgetako Udalak, 2012ko otsailaren 28an egindako udal Batzarrean, Lokalen erabilpena tertziariorik etxebizitzara aldatzeko jarduerak arautzeko Ordenantza lehendabizikoz onartzea erabaki du.

Toki-erregimeneko Oinarrien arautzailea den 7/1985 Legeko 49.artikuluaren arabera, informazio publikoko 30 eguneko epea zabaldu da, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita, hala edozein pertsona fisiko edo juridiko Udaletxeko Idazkari-tzan espedientea aztertzeko aukera izan dezan eta, kasu bada, egokituz jotzen dituen alegazio eta iradokizunak aurkez ditzan.

Dena den, alegazio edo iradokizunik izango ez balitz, Araudia behin betiko onartutzat joko da, erabaki berria hartu beharrik izan gabe.

Elgeta 2012ko martxoak 13a.—Oxel Erostarbe, Alkatea.

(130)

(2494)

ETXEBIZITZETARAKO HIRI LURZORUAN FINKATURIKO
ESPARRUETAN KOKATUTAKO BEHEKO PLANTAN ETA ESTALDURA
AZPIKO LOKALEN ERABILPENA TERTZIARIOTIK ETXEBIZITZARA
ALDATZEKO JARDUERAK ARAUTZEKO ORDENANTZA
ONARTZEKO PROPOSAMENA

AZALPENA**I**

Etxebizitza gaietako eta planeamendu eta gestio urbanistikoko premiazko neurriei buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legeko zioen azalpenean adierazten da «azken urteetan Euskadiko Elkarte Autonomoan etxebizitzaren prezioa garestitzeak arazo larria sortu duela udalerrri guztietan; arazo horren eraginez, gaur egun, biztanleriaren portzentaje handi batek ezin duela etxebizitza eskuratu.» Egoera horrek botere publikoek neurri egokiak hartu beharra exijitzen du, etxebizitza duina edukitzeko pertsona orok duen eskubidea gauzatzeko.

II

Elgetako udalerrria ez da arazo horretatik at geratzen, Planeamendurako Arau Subsidiarioak behin betiko onartu zirenez gero etxebizitza asko eraiki diren arren. Are eta etxebizitza gehiago eraikitze behar dago, etxebizitza duina edukitzeko pertsona orok duen eskubidea gauzatzeko.

Gaur egun udal planeamendu urbanistikorako Arau Subsidiarioak aldaketa puntuala izan dute eta behin behineko onarpena jaso dute, eta, aurreikusten denez, bestelako bizitoki sektoreak ere definituko dira planeamenduan.

Elgetako planeamenduko Arau Subsidiarioak berrikusi ondoren sortuko den etxebizitza eskaintza berrian, aurrez finkatutako bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten etxe beheak eta estaldura azpiko lokalak ere hartuko dira kontuan.

AYUNTAMIENTO DE ELGETA*Anuncio*

El Ayuntamiento de Elgeta, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2012 ha acordado aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso, de terciario a residencial en los locales de planta baja y bajo cubierta existentes en suelo urbano residencial.

De acuerdo con el art. 49 de la ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, se abre un periodo de 30 días de información pública, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa con el objeto de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y presentar, en su caso, las alegaciones y sugerencias que estime oportunas.

No obstante, de no producirse alegación ni sugerencia alguna el reglamento se tendrá por aprobado definitivamente, sin necesidad de adoptar nuevo acuerdo.

Elgeta, a 13 de marzo de 2012.—El Alcalde, Oxel Erostarbe.

(130)

(2494)

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE
MODIFICACIÓN DE USO, DE TERCARIO A RESIDENCIAL, EN
LOCALES DE PLANTA BAJA Y BAJO CUBIERTA EXISTENTES
EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

EXPOSICION DE MOTIVOS**I**

En la exposición de motivos de la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística se señala que «En la Comunidad Autónoma del País Vasco la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada a todos los municipios que provoca que, actualmente, un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda.» 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

Elgeta, a pesar del desarrollo residencial propiciado desde la materialización del planeamiento municipal, está necesitada en propiciar una oferta más elevada de viviendas, al objeto de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.

En la actualidad se está procediendo a la adaptación y revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal, aprobado provisionalmente, y en el mismo, se definen nuevos sectores residenciales.

En la nueva oferta de vivienda que traiga causa de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento de Elgeta se incluirán las plantas bajas y bajo cubiertas de edificios con condiciones de habitabilidad previamente determinadas.

III

Halaber, detektatu da, udalerriko bizitegi gune jakin batzuetan eraikitako patrimonio garrantzitsua dagoela eskura, hain zuzen, eraikinen beheetan kokatutakoa. Izan ere, hasiera batean erabilpen tertziariorako aurreikusita egon arren, egungo joera berrien ondorioz, jarduerarik gabe daude gaur egun. Etekinik ateratzen ez zaien aktibo eraikigarriak dira, beraz, eta gehienetan hiri paisaia degradatzen dutenak, gainera.

Horregatik, prozedura arautu eta kontrolatuaren bidez, zenbait lokalen egoera aldatu ahal izango litzateke, eta bizitegi bihurtu. Horri eskerrak, etxebizitza gehiago lortuko lirateke, beste eremuren bat kolonizatu beharrik gabe. Horren harira, kontuan hartu behar dira azken aldi honetan partikular askok gaiaren inguruan informazioa lortzeko udalean egin dituzten kontsultak, behe lokalak etxebizitza bihurtzeko interbentzioa arautu beharra ekarri baitute.

IV

Nolanahi ere, herriko eraikinetako behetako lokalei eta estaldura azpiko lokalei erabilera egokia emateko helburuz, Elgetako udalak etxebizitza izan daitezkeen eraikinetako behe lokalak eta estaldura azpiko lokalak sartuko ditu Planeamenduko Arau Subsidiarioen berrikuspen dokumentuan. Etxebizitza izan daitezkeen lokalen zerrenda osatu artean, Elgetako udalak banan-banan aztertuko ditu aldaketa hori egiteko aurkezten diren eskariak, betiere kontuan hartuta erabilera aldaketek Ordenantza honetan jasotzen diren bizi garritasun baldintzak bete behar dituztela.

V

Orain bultzatzen diren jarduerak etxebizitza gehiago sortzea ekarriko dute eta, horregatik, etxebizitzaren eta gune librearen sistemaren arteko oreka mantentzeko helburuz, ordenantza honek aintzat hartzen du oreka hori. Horregatik, jarduera bakoitzaren promotoreari exijitzen zaio ekarpen ekonomiko bat egin dezala Udalaren alde; Udalak, bere aldetik, ekarpen hori lurzorua erosteko erabiliko du osorik, arau subsidiarioen berrikusketan finkatutakoaren arabera erosteko finkatutako lurzorua, hain zuzen.

VI

Merkatuko etxebizitza eskaintzaren gorakadaz gain, komertzializazio formulen kontrola ere hartuko dugu aintzat, sortzen diren etxebizitza berriak lagungarri izan daitezen etxebizitza lortzeko behar larriena duten biztanle segmentuengana egokitutako etxebizitza politika publikoa gauzatzeko.

Hala izateko, erabilera aldaketa onartu zaien behe lokalen edo estaldura azpiko lokalen jabeek Elgetako udalaren esku utzi beharko dituzte lokalak, udalak herritarrei eskaini diezaiek, Ordenantza honetako baldintzetan, notarioaren aurrean eginiko sariketa publiko batean adjudikatzeko gero. Edozein kasutan, Elgetako udalak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea gordeko ditu etxebizitza erabilera izango duten etxabeen kasuan.

VII

Iresgarritasunaren Sustapenerako abenduaren 4ko 20/1997 Legeak erabakitzen du bizitegi erabilpenetarako oin berriko eraikinek iresgarritasuna bermatu egin behar dutela, 4.2 artikuluan jasotzen diren irizpideen arabera. Ordenantza honek lokalak erabilpen berrietara egokitzea arautzen du, baina araudia ez denez «eraikin berrietara» zabalitzen, aipaturiko artikulua ez

III

Así, se detecta 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 de los edificios, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de las nuevas tendencias carece actualmente de actividad. 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.

IV

En cualquier caso el Ayuntamiento de Elgeta en aras a posibilitar un uso adecuado de las plantas bajas y bajo cubiertas de los diferentes edificios del municipio, incluirá en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento las plantas bajas de edificios y bajo cubiertas con vocación de uso residencial. Entretanto se establece esta relación de edificios, el Ayuntamiento de Elgeta resolverá caso a caso las solicitudes que se plantean a este efecto, siempre teniendo en cuenta que el cambio de uso respeta en todo momento las condiciones adecuadas de habitabilidad detalladas en esta Ordenanza.

V

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 adquisición del suelo que a tal efecto se determine en la revisión de las normas subsidiarias.

VI

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.

A tal efecto, los propietarios de los bajos ó bajo cubiertas en los que se apruebe el cambio de uso pondrán éstos a disposición del Ayuntamiento de Elgeta al objeto de que la institución municipal oferte las mismas a los vecinos del municipio, de acuerdo con las condiciones que se recogen en esta Ordenanza, procediéndose a su adjudicación mediante un sorteo notarial público. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Elgeta se reservará a su favor el derecho de tanteo y retracto con respecto a los locales que accedan a un uso residencial.

VII

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 artí-

litzateke aplikagarri kasu horietan, eta, aldiz, Legeko 4.4 artikulua aplikatuko da, bai eta hiriguneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazio sistemetak iresgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazioen eta eraikinen eraberritze, handiagotze eta aldatze obrak» delako V ranskineko 2.4 eta 2.5 artikulua ere.

Nolanahi ere, udalaren borondatea da, irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietan iresgarritasuna edota sarbide erraza kontuan eduki dadila eta jarduera bakoitzean bete dadila. Bakar bakarrik, hori bete beharrak proposaturiko helburuei dagokienez oker handia ekarriko balu, baimendu ahal izango litzateke, salbuespen gisa, etxebizitzaren ingurua egokitu beharrik ez izatea, aldaketa etxebizitzaren barruan egiten dela ulertzen baita.

1. artikulua.

Ordenantza honen helburua erabilpena tertziariorik bizitegitara aldatzea dakarten jarduerak arautzea da, bizitegitarako hiri lurzoru finkatuko zenbait eremutan kokaturiko lokaletan, planeamendu orokorrak edo plan bakoitzak zehaztuko duenak.

2. artikulua.

Ordenantza honen aplikazio esparrua hiriko bizitoki gune finkatuetakorak erakinetako etxepeak edo estaldura azpiko lokalak izango dira. Planeamenduko Arau Subsidiarioen berrikuspen dokumentuak etxebizitza izan daitezkeen etxabeak eta estaldura azpiko lokalak jasoko ditu.

Kasu jakin batzuetan, aukera ematen da, gainera, zegokien planeamenduan erabilpen tertziariora xedatzen ziren beste oin batzuen erabilpena aldatzeko ere. Espresuki debekaturik geratuko da ordenantza hau sotoetako oinetan aplikatzea.

3. artikulua.

«Elgetako Tasatutako Udal Etxebizitzak» babestutako etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango dute, eta ondorioz, beharrezkoa izango dute gehieneko prezioa izatea, besteganatzerakoan eta baita Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea ere; Xedea bete ezean, desjabetu egin daitezke.

Etxebizitzak «Tasatutako Udal Etxebizitzak» direla jasota geratuko da eskrituran eta erregistroan, iraunkorra izango da kalifikazioa. Jasota geratuko da baita ere etxebizitzak Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea dutela zehaztu gabeko epean, eta onuradunak ohiko helbidera zuzendu beharko duela derrigor.

Bizigarritasun baldintzak gaur egun indarrean dauden Planeamenduko Arau Subsidiarioen ordenantzetako 47. art. jasotakoak izango dira, «Baldintza orokorrak,» eta 48 art.» Etxebizitzarako lokalen baldintzak «3. Sekziokoak, Etxebizitza erabilerako eraikinetako lokalen bizigarritasun baldintza orokorrak (espazioen dimentsioak, beharkizun funtzionalak eta oinarriko instalazioen zuzkidura).

1. Aplikazio Araudi subsidiarioa.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, aplikazio araudi subsidiarioetan xedatutakoaren arabera arautuko da (uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuaren (Ondare Urbanizatu eta Eraikia zaharberritzeko jardun babestuak) IV. Eranskina: Laneko Seguritasun eta Higieneko Ordenantza Orokorra, NBE-etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzei buruz eta egoera hori lortzeko diren obrei buruz. Eraikuntzako araudia (CTE) eta beste edozein arau, tramitazioa eta lanak egiten diren denboran, indarrean daudenak.

culo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 y 2.5 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.

Artículo 1.

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, que se determinarán mediante el planeamiento general y/o pormenorizado.

Artículo 2.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas ó bajo cubiertas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas urbanas. El documento de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento recogerá en su seno las plantas bajas y bajo cubiertas de edificios con vocación de uso residencial.

En casos concretos, se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios. Quedará expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

Artículo 3.

Las «Viviendas Tasadas Municipales» de Elgeta tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas, y consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

Quedarán constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «Viviendas tasadas Municipales» con calificación indefinida y permanente, así como de que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

Las condiciones de habitabilidad serán las recogidas en el artículo 47 «Condiciones generales» y 48 «Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda» de la Sección 3.ª condiciones generales de habitabilidad de los locales en los edificios de uso residencial (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de instalaciones básicas), de la Normativa Urbanística en las NN.SS de Planeamiento de Elgeta

1. 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), el Código Técnico de la Edificación (CTE) y cuantas normativas estén en vigencia durante la tramitación y ejecución de las obras.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2008/39 Aginduak, martxoaren 4koa, Babes Ofizialeko Etxebizitzen diseinuari buruzko Ordenantzak onartzen dituenak, ezartzen dituen eraikuntza baldintzak bete beharko dira, etxebizitza berriaren azaleraren gainean ezartzen duena izan ezik, azalera 90 m² baino handiago izan daiteke eta.

4. artikulua.

Hiri inguruak babesteko helburuz, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua hura kokaturik dagoen eraikineko gaineko materialetara eta haien konposiziora egokituz moldatu beharko da. Aurkezten den proiektuak grafikoki azaldu beharko du, fatxada guztiei eta bakoitzari dagokienez, baldintza horren justifikazioa.

5. artikulua.

Etxebizitza berrietarako sarbidea haiek kokatu dauden eraikineko barne zirkulaziorako elementu komun bidez egin beharko da. Sarbide hori teknikoki posible ez litzatekeen kasuan, salbuespen gisa, sarbidea aurrez aurre duen espazio publiko-privado ez eraikitik zuzenean egitea baimendu ahal izango da.

Etxabea ezingo da etxebizitza bihurtzeko hainbat lokaletan banatu, baldin eta hori egiteak ezkaratzera sartzea eragozten badu.

Sarbidea eraikinaren kanpotik egingo litzatekeen kasuan, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskinean finkatzen diren arauak betetzen direla bermatu beharko da, haren bidez onartzen baitira hiriguneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazio sistemetakoa iresgarritasun kondizioei buruzko arau teknikoak.

Baldintza horiek betetzeak helburu nagusietatik desbideratze garrantzitsua ekarriko balu, salbuespen ahal izango dira baldintzak, eta arazo hori espresuki kasu bakoitzean Udal Zerbitzu Teknikoek aztertu eta justifikatu beharko dute.

6. artikulua.

6.1. Gehieneko prezioak finkatzea.

Ordenantza honetan araututako erabilera aldaketatik sortutako etxebizitza berriak, merkaturatzeari dagokionez, urtero adieraziko diren erreferentziazko balioen arabera tasatutako prezioen ezarpena lotuak egongo dira, transmisio guztiei aplikagarria.

7. artikulua.

7.1. Erabilpen aldaketarako lizentzia.

Lokalaren jabeak horretarako aurkeztuko duen eskabide baten bidez ekingo zaio prozedurari, lokalaren jabetza hori Jabetza Erregistroak emandako ziurtagiri simple baten bidez egiaztatuz.

Eskabide horrekin batera ondorengo dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

— Erabilpen berriaren memoria zehatza eta justifikatzailea, lokalaren azalera eta sarbide arazoaren konponketa proposamena seinalatuz.

— Kokagunearen plano 1:500 eskalan, bertan finkaren egoera argi eta garbi azalduz kokaturik dagoen bloke edo etxe sail osoaren mugako bide publiko eta partikularrak markatuz. Plano horretan seinalatuko dira orientazioa, lerroak eta sestra ofizialak eta, halakorik balu, etxe sailaren erdiko patioaren perimetroa, eta halaber seinalatuko da eraikina aipatutako lerroak eta sestrei egokiturik aurkitzen den ala ez.

Se deberán cumplir las condiciones constructivas dispuestas en la Orden de 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de viviendas, salvo en lo referido a la superficie de la nueva vivienda, que podrá ser superior a 90 m².

Artículo 4.

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.

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 técnicamente, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado privado-público al que de frente.

No se permitirá el fraccionamiento de un bajo en distintos locales para destinarlos a vivienda, de forma que este fraccionamiento imposibilite el acceso directo al portal.

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.

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 aprobarán anualmente, aplicable a todas las transmisiones.

Artículo 7.

7.1. Licencia de cambio de uso.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando la titularidad del inmueble bajo 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.

— Oin eta fatxaden plano 1/100 eskalan, zeharo eta osorik ulertzeko behar diren sekzio guztiak. Oin plano bertan agertu beharko dira bainuak, komunak eta sukaldeak aireztatze tximinia indibidualak edo komunak, bai eta sukalde eta galdare-tako ke eta erreketak gasen irteerak ere. Halaber, ur, elektrizitate, telefonia eta gas hartuneak adierazi behar dira, bai eta saneamendu sarearen txertaketa puntuak ere.

Txosten teknikoaren bidez, lokala etxebizitza bat kokatzeko egokia den edo ez baloratuko dute Udal Zerbitzu Teknikoek, ordenantza honetako 3, 4, eta 5 artikuluetan azaldutako irizpideen arabera. Txosten hori eskaera aurkezten denetik hasitako bi hilabeteko epean emango da, nahitaez.

Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu, ahalmentutako udal organoak erabilera aldatzeko baimena emango du eta erabaki berean jardun horri buruzko hirigintza kargen zenbatekoa adieraziko da, eta merkaturatzeko preziorik altuenak.

Erabilera aldaketarako hirigintza baimena emateko ahalmentutako organoa Alkate Udalburua izango da edo honek delegatutako organoa.

Hitzarmen baten bidez gauzatuko da erabilera aldaketa eta jabeak eta Alkate Udalburuak sinatuko dute hura eta hitzarmenean jasoko dira, batetik hirigintza kargak eta bestetik horiek ordaintzeko era, eta merkaturatze baldintzak. Hitzarmena, erabilera aldaketarako baimena ematen denetik hilabeteko epean sinatuko da.

Hitzarmena, eskatzaileari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik esandako epean sinatzen ez bada, prozedura hasiera bueltatuko da, hau da, eskaera berria egin beharko da.

Aurreko guztia egingo da, hirugarren baten eskubideen kalterik gabe eta esku hartzearen ondorioz jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

Erabilera aldatzeko eskubidea izango dute hitzarmen hori sinatzen duten unean eta hirigintza kargak ordaindutakoan, biak aldi berean eginez. Hitzarmen eredia I. eranskinean dagoena izango da.

7.2. Merkaturatze prozedura.

Udaletxeak etxebizitza erabilera eman dieten lokalen jabeek, Udalaren esku jarri beharko dute, Udalarekin sinatuko duten Hitzarmena betez.

Udalak, gutxienez hiru hilero, etxebizitza erabilera izateko baimena lortu eta beren jabeek besterentzeko dituzten lokalen zerrenda jarri behar du iragarki taulan edo tokiko komunikabideetan. Halaber, erregistro bat ere onartuko du lokalak eskuratzeko interesa duten herritarrek (gutxienez, urte betez eroldatuta egondakoek) izena eman dezaten.

Aipatutako udal erregistroan izena emandakoen artean zozketatuko dira lokalak, ordenantza honen arabera aurrez ezarritako prezioan. Zozketa publikoa izango da, Notarioa aurrean dela. Zozketan adjudikazio-hartzaile suertatzen denak ordaindu beharko ditu etxebizitza erabilera izango duen beheko lokalaren eskualdatzeak sortzen dituen gastu guztiak.

— Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Se señalarán en el mismo plano de planta las chimeneas individuales o comunes del edificio que se utilizarán para la ventilación de baños, aseos y cocinas y salida de humos y gases de combustión de cocinas y calderas. Se señalarán, asimismo, la ubicación de las acometidas existentes al local de agua, electricidad, telefonía y gas, así como los puntos en los que realizar los injertos de la red de saneamiento.

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 u órgano en quien delegue.

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. 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 I.

7.2. Procedimiento de puesta en mercado.

Los propietarios de los bajos ó bajo cubiertas a los que el Ayuntamiento haya autorizado el uso residencial, de acuerdo con el Convenio que suscriban con la institución municipal, pondrán el mismo a su disposición.

El Ayuntamiento aprobará y publicará como mínimo con periodicidad trimestral en el tablón de anuncios y medios de comunicación locales la relación de locales autorizados para el uso residencial que serán objeto de enajenación por parte de los propietarios iniciales. Asimismo, aprobará un registro donde puedan dar su nombre los vecinos que no siendo propietarios de vivienda en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, estén empadronados en el municipio con una antigüedad al menos de un año y que estén interesados en su adquisición.

Los locales autorizados para el uso residencial se sortearán entre los inscritos en el citado registro municipal, al precio previamente establecido de acuerdo con esta Ordenanza. El sorteo será público y se realizará ante Notario. Aquella persona que resulte adjudicataria en el sorteo realizado deberá hacerse cargo de todos los gastos derivados de la transmisión del local que tendrá uso residencial.

Etxebizitza erabilera duten lokalen hartzaileek, transmititu nahi izango balituzte, Udalaren esku utzi beharko dituzte. Bestela, Elgetako Udalak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu mugagabeke epean, Ordenantza honek ezarritakoari men egin gabe eginiko transmisioen gain. Prezioa Ordenantza honetan ezarritakoaren araberakoa izango da betiere. (art.6).

Ezingo dira, Jabetza Erregistroan inskribatu, ordenantza honen aplikaziotik sortutako etxebizitzaren gain egindako transmisioak, artikulua honetan ezarritako prozedura bete ezean.

Halaber, jasota utzi beharko da Jabetza Erregistroan, dagoen idatz-oharraren bidez, etxebizitza erabilera eman zaien lokal horiek etorkizunean izan dezaketen jabetza transmisio orok Ordenantza honetan, edo udalak horren ordez onartutako beste Ordenantza batean, ezarritako prozedura bete beharko duela ezinbestean,

7.3. Obra lizentzia.

Etxebizitza berriaren egokitzapen lanetarako baimena lortzeko, interesatuak, Hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteko epean eta eskariarekin batera, arkitekto batek sinatu eta Euskal Herriko Arkitekto Elkarte Profesionalak ikus onetsiko duen Proiektua aurkeztu beharko du.

Obrak egiteko baimena eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabete izango ditu haiekin hasteko. Salbuespenaz eta arrazoitu ondoren, hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia amaieratik gertu badago salbu.

7.4. Lehen erabilpeneko baimena.

Obra burutzean, lehen erabilpenerako lizentzia eskatu beharko da, eta hori eman ahal izateko nahitaezko betebeharrak izango da etxebizitza berriaren konexioak efektiboki eginak izatea hiri zerbitzuetako sareetara: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, behar balitz, gas hornidura.

Hala beteko ez balitz, interesatuak galdu egingo du erabilpen aldaketarako eskuraturiko eskubidea eta, isun gisa, karga urbanistikoen kontzeptutan ordaindutako zenbatekotik %50 bakarrik itzuliko zaio.

Erabilpen aldaketa gauzatzearen behin betiko ziurtapena lehen erabilpenerako lizentzia eman ondoren emango da eta, aldezturik, aurreko artikuluan markaturiko epearen barruan, hura habitaturik dagoela egiaztatuta eta gero.

8. artikulua.

8.1. Gune libreterako eta gune berdeetarako lurzorua ugartzea.

Etxebizitza kopurua handitzeak berdegune eta espazio irekietarako den lurzorua gehitzea eskatzen duenez, etxebizitza bakoitzeko 18 m²ko proportzio inguruan, hirigintza karga bezala, kopuru bat ordainduko da Udalak lurzoru hori eros dezan.

Espazio ireki berdegunearen m² bakoitzaren balioa urtero finkatuko da Ordenantza Fiskalak onartzerakoan.

8.2. Mugakide dituen hiri espazioen birmoldaketa/berrantolaketa.

Etxabeen kokatutako etxebizitza bat bere ingurunean egokitzeko edo integratzeko funtsezkoa da hiri espazioa behar bezala tratatzea. Tratamendu honen oinarri diren irizpideak ez dira berdinak etxabe horietan etxeak badaude, edo beste erabilera batzuk badaude.

Los adquirentes de los locales con uso residencial, en caso de querer transmitirlos, deberán ponerlos igualmente a disposición del Ayuntamiento. En su defecto, el Ayuntamiento de Elgeta tendrá el derecho de tanteo y retracto por tiempo indefinido sobre la transmisión realizada sin seguir el procedimiento establecido en esta Ordenanza. El precio igualmente estará sometido a lo dispuesto en la presente Ordenanza. (art. 6).

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 se ha cumplido con el procedimiento establecido en este artículo.

Asimismo, se deberá recoger mediante la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad que cualquier transmisión de dominio a futuro de estos locales habilitados con uso de vivienda deberá cumplir obligatoriamente el procedimiento señalado en esta Ordenanza o en otra aprobada por el Ayuntamiento que le venga a sustituir.

7.3. Licencia de obras

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto suscrito por arquitecto y visado por el Colegio Profesional de Arquitectos Vasco Navarro.

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.

7.4. 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.

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.

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 fijará anualmente, al aprobar las Ordenanzas fiscales.

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.

Alderdi hori, izaera orokorrez modu objektiboan erabakitzeko zailtasunaren aurrean, ordenantza honek kontzeptu horretatik eratorzen den hirigintza karga bat aurreikusten du. Hirigintza karga horren ebaluazio ekonomikoa eta zehaztapena kasu bakoitzean aztertu eta negoziatu beharko da, beti ere eman daitezkeen gora behera ezberdinen baitan, erabakitako irtenbi-deak ondorengo hitzarmen batek ezar ditzan utziz.

Ez da baimenik emango erabilera aldatzeko, jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez ba dira, eta ordainketa egin izanaren ordainketa gutuna edo agiri baliokideren bat aurkeztu beharko dira.

Aipatutako hirigintza kargak Hitzarmena sinatu ondoren ordainduko dira, udalak lokalari etxebizitza erabilera emateko baimena emandakoan.

9. artikulua.

Interesatuak izandako aldaketa frogatzeko eskatzen duten ziurtagiri oro eman beharko du udalak.

10. artikulua.

Jatorriz erabilpen tertziariora xedatutako lokal batean etxebizitza erabilpena baimenduz gero, Udalak emango dio xehetasun horren berri Gipuzkoako Foru Diputazioko Hiritar Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

11. artikulua.

Ordenantza honetan zehaztutako prozeduratik salbuetsita egongo dira Udal Zerbitzu Teknikotik, Ordenantza hau onartu aurretik, aldeko proposamena zuten eskaerak. Edozelan ere, kasu horretan gauzatuko diren transmisioek Ordenantza honetako 6.1. artikulua jasotzen duena bete beharko dute.

12. artikulua.

Baldin eta erabilera tertziarioa duen etxabearen edo estaldura azpiko lokalen jabeak erabilera aldatu eta etxebizitza bihurtu nahi balu, bera edo lehen eta bigarren graduko senitartekoren bat bertan bizitzeko, Ordenantza honetan ezarritako prozedurari men egin behar lioke (7.2 artikulua salbu) eta, horrez gain, etxabeak erabilera tertziarioa duela ziurtatu beharko du Ordenantza indarrean sartu zen eguna baino lehenagoko titulu erregistrala aurkeztuta. Logikak agintzen duenez, horren ondoren egingo den edozein transmisiori Ordenantza honetako besterentze prozedura aplikatuko zaio eta, edozein kasutan, udalak bere gain hartuko ditu bai erosteko lehentasuneko eskubidea eta bai atzera egiteko eskubidea.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik 15 egunera sartuko da indarrean. Ordenantzaren iraupen epea hiru (3) urtetarako jartzen da. Une horretan Udalak berraztertu egingo ditu etxebizitzaren arazoari dagokionez udalerrian biltzen diren gorabeherak eta, lokalen erabilpen aldaketaren esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honek indarrean jarrai ala ez erabakiko du.

I. ERANSKINA

Erabilpena tertziariora etxebizitzatara aldatzeko hitzarmenaren eredu.

Erabilpena tertziariora etxebizitzatara aldatzeko Hitzarmena, zk.

Elgetan, 200.....ko ak

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.

El pago de las citadas cargas urbanísticas se realizará a la firma del Convenio, una vez el Ayuntamiento haya autorizado el uso residencial del bajo.

Artículo 9.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

Artículo 10.

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

Artículo 11.

No se verán sometidas al procedimiento establecido en esta Ordenanza aquellas solicitudes que hayan sido informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales con carácter previo a la aprobación de esta Ordenanza. En cualquier caso, las transmisiones que se vayan a materializar en estos casos se deberán ajustar a lo establecido en el artículo 6.1. de esta Ordenanza.

Artículo 12.

En el supuesto que el propietario del local con uso terciario (deberá acreditar mediante título registral con fecha anterior al de la entrada en vigor de la Ordenanza) pudiera modificar su uso en vivienda para habilitarlo él mismo o un familiar en primer y segundo grado, deberá previamente someterse al procedimiento establecido en esta Ordenanza (salvo el artículo 7.2.). Lógicamente, cualquier transmisión que realice con posterioridad se verá, al igual que el resto de los casos sometido al procedimiento de enajenación de esta Ordenanza y, en cualquier caso, al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) 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.

ANEXO I

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

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

En Elgeta, a de de 200.....

BILDURIK

Alde batetik jauna, adinez nagusia, Elgetan bizi dena, Elgetako Udaleko Alkate Lehendakari gisa eta Udalaren izenean esku hartuz, horretarako behar den eskuduntza duelarik, datan hartutako akordioaren indarrez.

Eta, bestetik, jauna/andrea, NAN zenbakiduna, helbidea duena, bere izen propioan jardunez.

AURREKARIAK

Bat:

..... jauna/andrea, eremuko kalean/hiribidean/plazan, zenbakian, metro koadroko azalera duen lokalaren jabea.

Bi:

200 .. ko renan lizentzia eskatu zuen erabilpen aldaketarako, tertziariorik bizitegitara, lehen aurrekarian aipaturiko lokalarako.

Hiru:

Alkate Lehendakari jaunak, 200 . ko renko akordioaren bidez, jaunak/andreak egindako eskabidearen alde egin eta, halaber, eurotan finkatu zuen aipaturiko lokalaren erabilpen aldaketaren operazioari eratzeki liezazkiokoen karga urbanistikoen zenbatekoa.

Lau:

200 ..ko renan jaunak/andreak Udalaren aurrean idatzi bat aurkeztu zuen eta hartan aditzera ematen zuen prest zegoela Udalarekin behar zen Hitzarmena izenpetzeko, lehen aurrekarian aipaturiko lokalaren erabilpena tertziariorik etxebizitzatara aldatzea bideratzeko helburuz, lehen esandako 200 ..ko renko akordioan adierazten diren terminoetan.

Bi aldeek elkarri aitortzen diote nahikoa ahalmen eta eskumen Hitzarmen hau formalizatzeko eta, horretarako, agiri hau izenpetzen dute ondorengo xehetasun hauen arabera:

BALDINTZAK

Bat:

Elgetako Udalak baimena ematen du erabilpena aldatzeko, tertziariorik bizitegitara, eremuko kalean/hiribidean/plazan, zenbakian kokaturiko metro koadro duen lokalarako, ondoren zehazten diren baldintzen arabera.

Bi:

Goian aipaturiko lokala etxebizitza bihurtzea, jarduera horrek eragiten dituen karga urbanistikoak ordaintzearen menpe dago. Karga horien zenbatekoa eurotan finkatzen da, espazio libre eta berdegunetara xedatutako lurzoruari dagokionez. Zenbateko hori egintza honetan bertan ordaintzen da eta Hitzarmen hau bera da hori ordaindu izanaren agiri formala.

Hiru:

Lokal hori tertziariorik bizitegitara aldatzeko baimen hau jabetza eskubidea ez kaltetzekotan eta hirugarrenen eskubideak errespetatzekotan ematen da eta, halaber, jarduerak exiji dezakeen jabetza horizontaleko titulua aldatzearen kalterik gabe.

REUNIDOS

De una parte, Don mayor de edad, vecino de Elgeta, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Elgeta, 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/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 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/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 correspondientes al suelo destinado a espacios libres y zonas verdes. 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.

Lau:

Hitzarmen honen bidez, behean sinatzen duen jabeak Elgetako Udalaren esku jartzen du etxabea. Udalak, etxebizitza erabilerarako baimendutako etxabeen zerrenda hiru hilero argitaratuko du, eta horretarako sortutako erregistroan izena eman duten herritarren artean zozketa publikoa egingo du, Notarioa aurrean dela.

Etxebizitza bihurtuko den lokalaren gehienezko salmenta prezioa eurokoa izango da. Kopuru hori jabeari itzuliko zaio etxabearen salerosketa eskritura sinatzen denean.

Bost:

Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea eratuko da Elgetako Udalaren alde eta, beraz, lehenasunez erosteko eskubidea egokituko zaio, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostu baten truke haren besterenganatzea gauzatuko balu, ondorengo baldintza hauekin:

— Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea baliatu ahal izango da hitzarmen hau izenpetzen denetik hasi eta ondorengo 10 urteetan. Tanteo eta atzera eskuratze eskubide hori baliatuz gero Udalak ordainduko duen prezioa, Elgetan kokaturik dagoen eskualdean babespen ofizialeko etxebizitzentzat horretarako organo eskudunak finkaturik indarrean dauden prezioetarik handienari dagokiona izango da.

— Jabetza bizien artean besterenganatzea Udal administrazioaren baimenaren menpe geratzen da, lehenasunez erosteko eskubide hori ziurtatzeko helburuz.

— Jabetza besterenganatzeko nahia Udalarari jakinarazirik, Udalak hiru hilabeteko epe barruan gauzatu beharko du erosteko eskubide hori edota jabetza libreki saltzeko baimena eman.

— Azalera jabetza erosteagatik Udalak ordaindu beharreko prezioa, hasieran hura erosteko ordaindutakoa bera izango da, KPIko aldaketak aplikatuz eguneraturik.

— Etxean egin izan diren hobekuntza eta mantentze lanek salmenta prezioa igo egingo dute, betiere horretarako Udal administrazioaren baimena izan badute haien balorazioa eta balio galera finkatuz.

— Baldin Udala, aipaturiko hiru hilabeteko epean, berak erosteko eskubidea erabiliko ez balu eta goian aipaturiko baimena ere emango ez balu, baimena isiltasunez emantzat uler-tuko da eta jabeak etxebizitza haren salmenta librea egin ahal izango du, hitzarmen honetan finkaturiko nahitaezko mugez gaineko beste inolako mugaketarik gabe.

Tanteo eta atzera eskuratze eskubidea eta hori erabiltzeko baldintzak alboko ohar gisa jaso beharko dira Jabetza Erregistroan eskritura inskribatzean.

Eta ados izanik eta horren frogatarako, bi aldeek izenpetzen dute agiri hau ale bikoitzetan, idazpuruan adierazten diren toki eta datan.

Cuarta:

Mediante el presente Convenio el propietario suscribiente pone a disposición del Ayuntamiento de Elgeta el local bajo ó bajo cubierta El Ayuntamiento, previa publicación con periodificación trimestral de los locales autorizados para el uso residencial, someterá a sorteo público ante Notario entre los vecinos del municipio que estén inscritos en el registro que se habilite a tal efecto.

El precio máximo de venta del local bajo que se transforma en vivienda será de euros. El citado importe será reintegrado al propietario en la escritura de compra-venta del bajo ó bajo cubierta.

Quinta:

Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Elgeta por tiempo indefinido, 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 precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será el correspondiente al precio máximo vigente, estipulado para la comarca en la que se emplaza el municipio de Elgeta para viviendas de protección oficial fijado por el organismo competente.

— La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

— Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

— El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad superficiaria será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC.

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

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

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.

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