

## Ordezkoa:

— Gorka Gorostiza Arbulu jauna, Batzar Nagusietako teknikaria.

## Kidea:

— Ramon Martin Sukia jauna, Gipuzkoako Foru Aldundiko teknikaria

## Ordezkoa:

— Gabriela Vives Almandoz andrea, Gipuzkoako Foru Aldundiko teknikaria

## Kidea:

— Beatriz Irizar Elorza andrea, IVAPek izendatutako teknikaria euskararen proba neurtzeko

## Ordezkoa:

— Susana Jauregi Arregi andrea, IVAPek izendatutako teknikaria euskararen proba neurtzeko.

## Idazkari:

— Begoña Alkorta Yarza andrea, Oñatiko Udaleko Giza Baliabidetako teknikaria.

## Ordezkoa:

— Pascual Elustondo Darpon jauna, Oñatiko Udal Kontuhartzailea.

Oñati, 2008ko azaroaren 14a.—Lourdes Idoiaga Urkia, Alkate Andrea.

(3064)

(13146)

**ORIOKO UDALA***Iragarkia*

Udal honetako Udalbatzarrak, 2008ko irailaren 18an egindako ohiko bilkuran, lehen onarpena eman zion honako udal Ordenatzaren aldaketari: Bizitegirako lurzoru urbanoan kontsolidatutako eremu jakin batzuetako erabilera aldatzeko (erabilera tertziariorik bizitegitarako erabilera pasatzeko) aktuazioak erregulatzen dituen Udal Ordenantza.

Ordenantza hori hogeita hamar laneguneko epean publikoari erakusteko jarri zen, 2008ko urriaren 6ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALAREN 191. zenbakian argitaratutako iragarriaren bidez, eta ez zenez aurkeztu interesdunen aldetik inolako errekamaziorik zein iradokizunik, aipatu Ordenantza onartuz ematen da.

Beraz, apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legea, iragarki honetan Eranskin gisa argitaratzen da Ordenantzaren testu osoa, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN testu osoa argitaratu arte eta hamabost lanegunetako epea iragan arte ez dela indarrean sartuko aipatuz.

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

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

## Suplente:

— D. Gorka Gorostiza Arbulu, técnico de las Juntas Generales de Gipuzkoa.

## Vocal:

— D. Ramon Martín Sukia, técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

## Suplente:

— Dña. Gabriela Vives Almandoz técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

## Vocal:

— Dña. Beatriz Irizar Elorza técnico designado por el IVAP para la valoración del euskara.

## Suplente:

— Dña. Susana Jauregi Arregi, técnico designado por el IVAP para la valoración del euskara.

## Secretaria:

— Begoña Alkorta Yarza, técnico de Recursos Humanos del Ayuntamiento de Oñati.

## Suplente:

— D. Pascual Elustondo Darpon, Interventor del Ayuntamiento de Oñati.

Oñati, a 14 de noviembre de 2008.—La Alcaldesa, Lourdes Idoiaga Urkia.

(3064)

(13146)

**AYUNTAMIENTO DE ORIO***Anuncio*

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de setiembre de 2008, acordó aprobar inicialmente la Modificación de 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.

Habiéndose sometido dicha Ordenanza al trámite de exposición pública por el plazo de treinta días hábiles mediante anuncio publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º191 de fecha 6 de octubre de 2008 y no habiéndose presentado por parte de los interesados reclamación ni sugerencia alguna, se tiene por aprobada definitivamente la citada Ordenanza.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 771985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se procede a publicar como Anexo a este anuncio el texto integro de la citada Ordenanza, con la indicación de que no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles.

Contra el acuerdo municipal que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la publicación.

No obstante, con carácter previo, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de su publicación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto

errekurtsoa erabaki arte edota presuntziozko ezespena eman arte.

Hori guztia egoki irizten diren beste edozein errekurtso jartzeko kalterik gabe.

#### ERANSKINA

### HIRI-BIZITEGI EREMU FINKATUETAN LOKALEN ERABILERA ETXEBIZITZARA ALDATZEKO DIREN JARDUNAK ARAUTZEKO ORDENANTZA

#### 1. artikulua. Zioa.

Ordenantza honen zioa hiritar bizitegi eremu finkatueta kokaturiko merkatal lokalen aldaketa etxebizitza erabilerara arautzea da.

#### 2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza honen aplikazio eremua Antxiola, Iturbide, eta Estropalari kaleetako eta Anibarko Portuko hiritar bizitegi eremu finkatueta kokaturiko eraikinen behe solairuei dagokiena da, ordenantza honetako 3. artikuluan zehazten diren baldintzak betetzen dituztenak edota 1. eranskinean aipatzen diren eraikinen zerrendan agertzen direnak.

Era berean, ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak aplikatuko dira Kasko Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak etxebizitza erabilera baimentzen duen kasko historikoko behe solairuetan.

Ordenantza honen arabera, Behe Solairua eraikitako azalaren %50a baino gehiago eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat egiten duena izango da.

Ordenantza hau sotoko solairuei aplikatzea erabat debekatuta dago.

#### 3. artikulua. Bizigarritasun Baldintzak.

Eraikin mota hauetan, oro har, eskatzen diren bizigarritasun baldintzak bete beharko dira. Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan eskabidearen unean jada garatzen ari diren jardueren edota etorkizunean izan daitezkeen erabilera aldaketen ondorioz gara daitezkeen jardueren ezaugarriak kontuan izanik, egoitza erabilerarako egokitzapen proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren insonorizazioa.

Alde Zaharrean kokatutako eraikimentzat baldintza bereziak ezartzen dira Birgaitze-Plan Bereziaren aldetik.

Lokal hauetan goiko solairuetan ematen diren bizitegi-erabileren erabilera lagungarriak ezarri ahal izango dira, eta erregistro-unitate zatiezina eratuko dute.

Erabilera aldaketa baimendua izateko lokalak ondoren aipatzen diren bizigarritasun baldintzak bete edota betetzeko aukera izan behar du:

##### 3.1. Aplikazio Eremua.

Bizigarritasun baldintza hauek jatorriz etxebizitza erabilera ez zuten baina erabilera hori izan nahi duten lokalen egokitzapenean aplikatuko dira. Salbuespen gisa onartu ahal izango da ondoren aipatutako diren alderdiren bat ez betetzea, baldin eta behar bezalako arrazoiak justifikatzen badira.

3.2. Gutxieneko Etxebizitzaren azalera erabilgarri eta programatua.

expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO

### ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL EN LOCALES UBICADOS EN DETERMINADOS ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

#### Artículo 1. Objeto.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso 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 de los edificios existentes ubicados en las zonas residenciales consolidadas de Anibarko Portua y de las calles Antxiola, Iturbide, Estropalari, y que cumplan con las condiciones señaladas en el artículo 3.º de esta ordenanza.

Así mismo, serán de aplicación las condiciones técnicas establecidas en esta ordenanza, en las plantas bajas del casco histórico en las que el PERCH permite el uso de 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.

Queda expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

#### Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. 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 como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

Para las edificaciones situadas en el Casco Histórico, se establecen condiciones individuales desde el Plan Especial de Rehabilitación.

Podrán instalarse, en estos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

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.

Gutxieneko Etxebizitzak sukaldea, jangela-egongela, logela bikoitza eta komuna, lababoa, komunontzia eta dutxa dituen. Sukaldea eta jangela-egongela estantzia bakar batean elkartu ahal izango dira, sukalde-jangela-egongela izenekoa.

Estantzia izena eman diogu normalean bizitza egiten den eta logela ez den eremuari.

Baldintza orokorrak:

— Etxebizitza berriaren azalera erabilgarriak ez da 40,00 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.

— Bizitzeko gunearen altuera librea gutxienez 2,50 metrokoa izango da.

— Etxebizitza orok bi egonleku bereziak izango ditu gutxienez, fatxadara irekiak.

— Komunak beti eremu independenteak izango dira.

— Gutxienez gela bat beti eremu independentea izango da.

— Gela guztiek sarrera izango dute zirkulazio eremuetatik barrena edota beste gela erabilgarri batetik, eta inolaz ere ez du sarrera bakarra izango beste logela batetik.

— Komunetarako sarrera zirkulazio eremuetatik egin beharko da, baldin eta komun bat baino gehiago egonik, komun batek eskatutako baldintza betetzea, eta ondorioz besteak logelatarara eranstea ahalbidetuko du, sarrera zuzena logela bertatik izanik.

— Lau logelako etxebizitzek derrigorrean bi komun oso izan beharko dituzte.

• Etxebizitzaren programa eta neurriak:

Etxebizitzaren gutxieneko neurria: Ezingo dira eraiki azalera erabilgarria 40m<sup>2</sup>(u) baino gutxiagoko etxebizitzarik, esekitokia kampo.

Gutxieneko programa: Etxebizitza guztietan gutxieneko azalera erabilgarriak ondorengoak izango dira:

• Logela bakarreko (1) etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 18 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 5 m<sup>2</sup>.

Egongela: 12 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 7 m<sup>2</sup>.

Logela: 10 m<sup>2</sup>.

Komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.

• 2 logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 20 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 6 m<sup>2</sup>.

Egongela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 8 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Ohe bakarreko logela: 6 m<sup>2</sup>.

Komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.

• 3 logelako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 22 m<sup>2</sup>.

Egongela - jangela: 18 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 7 m<sup>2</sup>.

Egongela: 16 m<sup>2</sup>.

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 principal.

Condiciones de carácter general:

— La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m<sup>2</sup>.

— La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.

— Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

— Los aseos serán siempre recintos independientes.

— Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

— Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

— El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

— Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

• Programa y dimensiones generales de la vivienda:

Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendadero.

Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas útiles serán las siguientes:

• Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

Estar: 12 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 7 m<sup>2</sup>.

Dormitorio: 10 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

• Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 16 m<sup>2</sup>.

Cocina: 6 m<sup>2</sup>.

Estar: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

• Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 18 m<sup>2</sup>.

Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Estar: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea - jangela: 9 m<sup>2</sup>.  
 Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.  
 Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.  
 Ohe bakarreko logela: 6 m<sup>2</sup>.  
 Komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.  
 Garbigela: 2,5 m<sup>2</sup>.

- 4 logelako etxebizitzak:
- Egongela - jangela - sukaldea: 24 m<sup>2</sup>.
- Egongela - jangela: 20 m<sup>2</sup>.
- Sukaldea: 8 m<sup>2</sup>.
- Egongela: 18 m<sup>2</sup>.
- Sukaldea - jangela: 10 m<sup>2</sup>.
- Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.
- Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.
- Ohe bakarreko logela: 6 m<sup>2</sup>.
- Komuna: 3,5 m<sup>2</sup>.
- Garbigela: 2,5 m<sup>2</sup>.

Geletako azaleraren lurzoruan zirkulu bat ezarri ahal izango da gutxieneko diametro hau izanik:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela, egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.  
 Logela nagusia: 2,50 m.  
 Gainerako logelak: 1,90 m.

a) Gutxieneko zabalera libre:

Etxebizitza berrietan Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Irigarritasun Dekretuak eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

b) Gutxieneko zabalera libre:

Etxebizitza berrietan Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Irigarritasun Dekretuak eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

c) Gutxieneko altuera libre:

Etxebizitzaren unitate osoan gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da, komunetan, korridoreetan eta biltegi gisa erabiltzeko gela txiki zein pertsonak denbora luzez egoteko ez diren gelak izan ezik.

Ateek 2,00 m-ko gutxieneko altura izango dute.

3.3. Argiteriaren eta aireztapenaren oinarriko baldintzak.

a) Etxebizitza bakoitzak gutxienez bi bao izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadara, bertan egongela kokatuko da, egongela-logela gisa edota sukalde-egongela gisa. Kasu honetan, fatxadaren gutxieneko aurreko alde 6,00 m-koa izango da, eta aireztatzeko eta argitzeko baoek gutxienez fatxadaren azalaren %30a hartuko dute.

b) Sala edota egongela, logela, sukaldea eta jangela izatera zuzendutako lekuak argiteri naturala eta aireztapen baoak izango dituzte zuzenean kanpora —edota bestela neurri egokien—, irekigarriak gutxienez arearen heren (1/3) batean. Baoen zabalera osoa gutxienez gelen plantaren azalaren %10 izango da, eta inolaz ere 1,00m<sup>2</sup> baino txikiagoa.

c) Komunek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztapen baoak izango dituzte, eta garbilekuek (komun-ontzia eta konketa) 0,25 m<sup>2</sup>-ko baoak. Bao hauek ondorengo sistema baten ordezkari izango dira:

Bitarteko mekanikoen bidez aireztapen behartua, gutxienez 30 m<sup>3</sup>/h-ko erauzketa emaria izanik.

Cocina - comedor: 9 m<sup>2</sup>.  
 Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.  
 Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.  
 Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.  
 Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.  
 Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

- Viviendas de 4 dormitorios:
- Estar - comedor - cocina: 24 m<sup>2</sup>.
- Estar - comedor: 20 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 8 m<sup>2</sup>.
- Estar: 18 m<sup>2</sup>.
- Cocina - comedor: 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.
- Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.  
 Dormitorio principal: 2,50 m.  
 Resto de dormitorios: 1,90 m.

a) Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

b) Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

c) Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

3.3. Condiciones básicas de iluminación y ventilación.

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie de fachada.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior —o en su caso con dimensiones adecuadas— y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>.

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup> y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m<sup>2</sup>. Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup>/h.

d) Sukaldeek ondorengo aireztapen eta keak kanporatzeko elementuak izango dituzte:

Lokalaren aireztapen orokorra bideratzeko isurbide bat, kolektore orokor gisako irtenbideak onartzen dira.

Sukaldeen sortzen diren ke eta gasen kanporaketa aktiborako isurbide independente bat. Isurbide hau gela batetik aterako balitz, isurbide honek 300 m<sup>3</sup>/h-ko erauzketa egingo duen haizagailu zentrifugo bat izango du.

Ur-berogailuaren edota ur beroa eta berogailuen galdararen konbustio gasentzat isurbide independente bat, eta isurbide hori sukaldean balego, fatxadara zuzeneko kanporaketa.

Baldin eta balego, beharrezkoa da beste isurbide bat despentsaren aireztapenerako.

Konbustio gasen aireztapena eta ke-kanporatzea, oro har, teilatutik egingo da, nahiz eta kasu berezietan fatxadara eta barruko atarrietara egin ahal izango den (inola ere ez fatxada nagusira) auzokoei eragozpenak sortu gabe. Auzokoei ez balute baimenik emango ke-aireztapen isurbidea jartzeko, sukaldeko erauzketa baimendu ahal izango da kanpian karbonozko filtro bat jarri ondoren.

#### 3.4. Aplikatu beharreko ordezkoko arautegia.

Ordenantza honetan araututa ez dauden alderdi guztiak ondorengo arauetan ezarritakoa jarraituko da (Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Orokor, EOA-k (Eraikuntzaren Oinarriko Araugintza), uztailearen 30eko 214/1996 Dekretua, Urbanizatu eta Eraikitako Ondarearen Birgaitzearen ekintza babestuei buruzkoaren IV. Eranskina –etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun baldintzei eta etxebizitza izatera bideratuta dauden obrei buruzkoa–).

#### 4. artikulua. Baldintza estetikoak.

Hiri irudia babesteko ondorioetarako, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua etxebizitza hori kokatzen den eraikin osoaren konposizioa eta materialetara egokituta egin beharko da. Gaineratuko den proiektuak grafikoki islatu beharko du fatxada guztietan eta bakoitzean behar bezala betetzen dela aurreko egokitzapen hori.

Leihoetan hesiak jartzea proposatzen bada, zuzeneko baimena beharko dute eta estetika ere zaindu beharko da.

#### 5. artikulua. Sarbide baldintzak.

Etxebizitza berrietarako sarbideak kokatzen diren eraikinarren barne zirkulazioko elementu komun bitartez gauzatu beharko dira. Sarbidea hala gauzaterik ez badago, sarbidea aurrean duen espazio ez eraikitik zuzenean egitea baimendu ahal izango da salbuespen gisa (Beste irtenbide batzuk bakarka aztertuko dira).

Sarbidea eraikinarren kanpoaldetik egiten bada, hiri inguruenean, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskinean ezartzen diren arauak betetzen direla bermatu beharko da.

6. artikulua. Erabilera aldatzeko, obretako eta lehen erabilera lizentziak lortzeko prozedura. Aurkeztu beharreko dokumentazioa. Epeak.

Erabilera aldatzeko lizentzia.

Interesdunak aurkeztutako erabilera aldaketaren eskabideari ondorengo agiriak erantsi beharko zaizkio.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta este incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la fachada.

Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales (en ningún caso a la fachada principal), sin ocasionar molestias a los vecinos. En casos de imposibilidad total de obtener el pertinente permiso de los vecinos para la colocación de un conducto de ventilación de humos, se permitirá justificándolo debidamente el uso de filtro de carbono en la campana de extracción de la cocina.

#### 3.4. 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 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.

En caso de proponer la utilización de verjas en las ventanas estas deberán autorizarse expresamente y tendrá que cuidarse la estética de las mismas.

#### 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 (otras soluciones se estudiarán de manera individual).

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.

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

Licencia de cambio de uso.

La solicitud de cambio de uso presentada por el interesado, deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

— Erabilera berriaren txosten justifikatzailea eta zehatza, bertan lokalaren azalera eta sarbidearen arazoa gaingintzeko proposamena adierazi beharko da.

— 1:500 eskalan egindako kokapen planoak, bertan argi eta garbi adierazi beharko da finkak dagokion etxadiaren edo multzoaren osotasuna mugatuko duten bide publikoei eta partikularrei dagokienez duen kokapena. Plano honetan, era berean, orientazioa, lerrokadura eta sestra ofizialak eta etxadiaren erdiko patioaren perimetroa, halakorik badago, adieraziko dira. Gaur egun dagoen eraikina lerrokadura eta sestra horietara egokitzen den jakinarazi beharko da.

— Oin eta fatxadetako planoak, 1/100 eskalan egindakoak. Erabat ulertzeko beharrezko sekzioak izango ditu.

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko bidez, lokalak etxebizitza bat hartzeko duen gaitasuna baloratuko dute, betiere Ordenantza honen 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera. Txosten hau eskabidea aurkeztu eta bi hilabeteko epean egin beharko da nahitaez.

Lokalak exijitzen diren baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa baldin badu, udal organo aginpidedunak erabilera aldatzeko lizentzia emango du eta erabakian bertan jardunari dagozkion hirigintza kargen zenbatekoa jakinaraziko du. Erabilera aldatzeko beharrezko hirigintza lizentzia eman ahal izango duen organoa Korporazioko alkate-udalburua izango da.

Baimenak udal korporazioak egokiesten dituen baldintzak jaso ditzake epeei buruz, proiektuan jaso beharreko aldaketak, urbanizazio edo interbentzio osagarriak, lagapenak, eraikuntzaren konposaketa eta estetika, itxiturak, landaketa eta beste alderdiei buruz, baldintza hauek ezarri beharko dira beti ere, beraien bidez, baimena ukatzea saihestu badaiteke, erabilera aldaketa eta hiri lurzoruan baterabiltzeko beharrezko baldintzak betetzea bermatzeko.

Erabilera aldaketa jabeak eta alkate-udalburuak izenpetuko duten Hitzarmen baten bidez gauzatuko da, bertan hirigintza kargen zenbatekoa eta zenbateko hau ordaintzeko modua zehaztuko da, bai eta lokalaren gehieneko salmenta-prezioa; zehazki, organo eskudunak ezarritakoaren arabera Orioko udalerrria kokaturik dagoen eskualdeko babes ofizialeko etxebizitzari dagokion balioaren 1,4 finkatu da. Era berean, lehentasunez erosteko eskubidea eratuko da, Orioko Udalaren alde, gehienez ere 10 urterako, aipatu Hitzarmena sinatu ondoren.

Baimen hau eta Hitzarmena Jabego-erregistroan inskribatuko dira, eta Udaletxean izen-emate honen ziurtagiri bat utziko da, lehen erabilera lizentziaren eskaerarekin batera.

Hitzarmena erabilera aldatzeko lizentzia eman eta hilabete epean, gehienez, sinatu beharko da.

Hitzarmena epe horren barruan sinatzen ez bada eta horren errua eskatzailearena izan bada, berriro eman beharko zaio hasiera Prozedurari, hau da, berriro ere aurkeztu beharko da eskabidea.

Hau guztia jardunaren ondorioz beharrezkoak izan daitekeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketen eta hirugarren baten eskubideen kalterik gabe egingo da.

Erabilera aldatzeko eskubidea Hitzarmena sinatu eta hirigintza kargak ordaintzen direnean lortuko da. Izan ere, bi egintza hauek aldi berean egin beharko dira.

— 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.

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 el artículo 3 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. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.

La licencia podrá contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización o intervención complementaria, cesiones, composición y estética de la edificación, cierres, arbolado y otros aspectos propios que estime la corporación municipal, dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de la licencia, por garantizar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el cambio de uso e integración en el suelo urbano.

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 el precio de venta máximo de los locales, estipulándose en 1,4 veces el precio de venta para las viviendas de protección oficial establecido para el municipio de Orío por el órgano competente. Se concreta así mismo, el derecho de adquisición preferente a favor del ayuntamiento de Orío, por el plazo máximo de diez años siguientes a la suscripción del convenio de referencia.

Esta licencia junto con el convenio serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción, junto con la solicitud de licencia de primera utilización.

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 cargas urbanísticas que deberá ser simultáneo.

### 6.1. Obra lizentzia.

Etxebizitza berria egokitzeko obra lizentzia lortu nahi duen interesatuak eskabidearekin batera proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du Hitzarmena sinatu eta bi hilabeteko epean. Proiektu teknikoa teknikari aditu batek sinatu beharko du eta dagokion Elkargoak ikus-onetsi beharko du.

Obra lizentzia eman ondoren, eskatzaileak hiru hilabeteko epea izango du obrei hasiera emateko. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta hiru hilabeteko luzapena eman ahal izango da, Ordenantza honen indarraldia amaitzekotan dagoenean izan ezik.

Obra lizentziaren titularrak berau transmititu ahal izango du baina Udalari egintza hori jakinarazi beharko dio eta honek bidezko erabakia hartuko du. Dena den, horrekin batera erabileraren aldatzeko lizentziaren eta Hitzarmenaren ondorioz eskuratutako eskubideak ere transmititzen direla hartu beharko da aintzat. Jakinarazpen hau transmititzaileak eta eskuratzaileak sinatu beharko dute.

### 6.2. Lehen erabilerako lizentzia.

Obra amaitu denean lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, eta horretarako lizentzia lortzeko nahitaez izan beharko du etxebizitza berriak hiri zerbitzuak sareetarako konexioa: Ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoko hornidura eta, hala badagokio, gas hornidurarako konexioa. Era berean, Lehen erabilerako lizentziarekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

- Bisatutako obra-bukaeraren ziurtagiria.
- Banaketaren behin betiko planoak.
- Fatxadaren argazkiak.
- Erabileraren aldaketaren izen-ematea egiaztatzen duen ziurtagiria, bai eta lehen erabilerako lizentzia lortuta izan beharko da eta etxebizitzan bizitzen izan beharko dute, obrei hasiera emateko luzapena eman den kasuetan izan ezik.
- U-4 inprimakia behar bezala beteta.
- Egindako instalazio guztien ziurtagiriak.

Hitzarmena sinatu eta urtebeteko epean obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerako lizentzia lortuta izan beharko da eta etxebizitzan bizitzen izan beharko dute, obrei hasiera emateko luzapena eman den kasuetan izan ezik.

Epe hau betetzen ez bada, interesatuak erabileraren aldatzeko eskubidea galduko du eta, zigor gisa, hirigintza kargen kontzeptuan ordaindutako zenbatekoaren %50 besterik ez zaio itzuliko.

Erabileraren aldaketa gauzatzearen behin betiko egiaztatapena lehen erabilerako lizentzia eman ondoren eta aurreko artikuluan adierazi den epearen barruan etxebizitzan benetan jendea bizi dela egiaztatuta ondoren emango da.

## 7. artikulua. Hirigintza kargak.

7.1. Behe solairuetako bizitegi erabileraren berrirako egokitzapenak behe oinen balioa gehitzea dakar jabeentzat. Hori dela eta, Udalak gehikuntza horren parte izateko tasa bat ezarri du Ordenantza honetan. Tasa hau etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko 24,04 euro (4.000 pezeta) aplikatzearen emaitza izango da.

Lokala etxebizitza erabilerara egokitzeko lanak egiterakoan Irigarritasuna Sustatzeko Legean ezartzen diren parametroak betetzen badira eta, zehazki, 68/2000 Dekretuaren «Etxebizitzaren barruko baldintzei» buruzko III. Eranskinaren 10.2. artikuluan ezartzen dena betetzen bada, kasu hauetan %50eko kenkaria aplikatuko zaio tasari.

### 6.1. 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.

### 6.2. 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. Así mismo junto con la solicitud de primera utilización deberán entregarse los siguientes documentos:

- Fin de obra visado.
- Planos definitivos de distribución.
- Fotografías de las fachadas.
- Certificación acreditativa de la inscripción del cambio de uso, así como del derecho preferente de adquisición a favor del Ayuntamiento de Orío.
- Impreso U-4 debidamente cumplimentado.
- Certificados de todas las instalaciones realizadas.

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 (Anejo II), 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 se reintegrará 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 7. Cargas urbanísticas.

7.1. La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer participe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 24,04 euros (4.000 pesetas) por cada metro cuadrado de superficie de la vivienda.

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2. «Condiciones en el interior de las viviendas» del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.

7.2. Ordenantza indarrean izango den lehen urterako ezarzen diren zenbateko hauek urtero eguneratuko dira Euskal Autonomia Erkidegorako Estadistika Institutu Nazionalak ezarzen duen Kontsumo Prezioen Indizearen arabera.

Jardunari dagozkion hirigintza kargak ordaintzen ez diren arte ez da inolako erabilera aldaketarik baimenduko eta horretarako dagokion zenbatekoa ordaintzearen ordainketa gutuna edo, hala badagokio, dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da.

8. artikulua. *Hirigintza kargak.*

Udalak hirugarren sektoretik bizitegi erabilera aldatzeko baimena duten lokal guztiak inskribatuko diren erregistroa sortuko du.

9. artikulua. *Egiaztagiriak egitea.*

Era berean, Udalak izan den aldaketa egiaztatzeko interesatuek eska ditzaketen egiaztagiriak egingo ditu.

10. artikulua. *Katastroari jakinaraztea.*

Hasiera batean hirugarren sektoreko erabilera zuzentzen zen lokal batean bizitegi erabilera baimendu denean, Udalak baimen horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari, bidezko ondorioak izan ditzan.

*Azken Xedapena.*

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 egunetara jarriko da indarrean.

Ordenantzak hiru (3) urteko indarraldia izango du. Une horretan Udalak udalerrian etxebizitzaren problematikari dagokionez bizi den egoera aztertuko du eta, lokalen erabilera aldatzearen esperientziak izan duen ondorioa baloratu ondoren, Ordenantza horren indarraldiari buruzko erabakia hartuko du.

Era berean, bidezko azterlana egin ondoren, I. Eranskinean esparru berriak barne hartzea erabaki ahal izango du.

ERANSKINA

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK ETA  
BESTELAKOAK ETXEBIZITZA ERABILERARA  
ALDATZEKO BERARIAZKO HITZARMEN-KONTRATUA

..... zk. Hitzarmen-Kontratua, hirugarren sektoreko erabilera eta bestelakoak etxebizitza erabilera aldatzekoa.

Orion, 200.....ko .....ren .....(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, ..... andrea, adinez nagusia, Orioko Udaleko Alkate-Lehendakaria, ..... zk. NAN duena.

Beste aldetik, ..... jaun/andrea, ..... zk. NAN duena eta .....n helbidea duena, bere izenean diharduena.

AURREKARIAK

*Lehena:* ..... jaun/andrea, ..... H.E.A Hirigintzako esku-hartzeko Alderdian, ..... kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen lokal baten jabe da. Lokal horrek ..... metro karratuko (m<sup>2</sup>) azalera du.

7.2. Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán 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 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 8. *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 9. *Emisión de certificaciones.*

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

Artículo 10. *Comunicación al catastro.*

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

*Disposición 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.

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

ANEJO

MODELO TIPO DE CONVENIO-CONTRATO DE  
MODIFICACIÓN DE USO Terciario U OTRO A  
VIVIENDA

Convenio-Contrato N.º ..... de modificación de uso terciario u otro a vivienda.

En Orio, a ..... de ..... de 200.....

REUNIDOS

De una parte, Doña ..... mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Orio, provista de D.N.I. n.º .....

Y, de la otra, Don/Doña ....., con D.N.I. n.º ....., con domicilio en ....., quien actúa en su propio nombre.

ANTECEDENTES

*Primero:* Don/Doña ..... es propietario de un local sito en el Area de Intervención Urbanística A.I.U. ...., Calle/Avenida/Plaza ..... n.º ..... con una superficie de ..... metros cuadrados ..... m<sup>2</sup>..



*Bigarrena:* Aurreko pasartean aipatu den lokal horren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa, etxebizitzara aldatzeko baimena eskatu zuen 200.....ko .....ren .....(e)an.

*Hirugarrena:* Alkate-Lehendakariak, 200....ko .....ren .....(e)an, ..... jaun/andreak egindako eskaeraren aldeko erabakia hartu zuen. Era berean, eurotan ezarri zuen, aipatu lokalaren erabilera-aldaketari dagozkion hirigintza zamen zenbatekoa.

*Laugarrena:* ..... jaun/andreak, 200.....ko .....ren .....(e)an, idatzi bat aurkeztu zuen Udalean. Bertan, Udalarekin bidezko Hitzarmen-Kontratua sinatzeko adostasuna erakusten zuen, aipatu lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatu ahal izateko, gorago aipatu den 200.....ko .....ren .....(e)ko erabakian adierazten diren baldintzetan.

Bi aldeek, Hitzarmen-Kontratu hau formalizatzeko gaitasun eta eskuduntza nahikoa aitortzen diote elkarri eta, behar diren ondoriok izan ditzan, agiri hau sinatu dute aintzat hartuz honako,

#### ESTIPULAZIOAK

*Lehen:* Udalak, ..... H.E.A Hirigintzako Esku-hartze Alderdian, ..... kale/hiribide/plazan kokaturik dagoen eta ..... metro karratuko (m<sup>2</sup>) azalera duen lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena eman du, segidan aipatuko diren baldintzak betez, betiere.

*Bigarrena:* Lokal horren erabilera aldatuko bada, egoera horrek sortarazten dituen hirigintza zamak ordaindu beharko dira. Zama horien zenbatekoa ..... eurotan (€) finkatu da.

Aipatu zenbatekoa egintza honetan bertan ordaintzen denez, Hitzarmen-Kontratu bera izango da ordainketaren agiri formalak.

*Hirugarrena:* Lokalaren hirugarren sektoreko erabilera edo bestelakoa etxebizitzara aldatzeko baimena, jabetza eskubidea alde batera utzirik eta hirugarrenen eskubideak baldintzatu gabe ematen da; baimenak, era berean, ez ditu baldintzatu esku-hartzeak berarekin ekar ditzakeen jabetza horizontaleko jabetza-tituluaren aldaketak.

*Laugarrena:* Erabilera aldaketa gauzatu bada, interesatuak etxebizitza egokitzeko bidezkoak diren obra guztiak egin beharko ditu arauzko udal baimena eskuratu aurretik.

*Bosgarrena:* Hitzarmen-Kontratua sinatzen denetik hasi eta urte beteko epean obrak bukatuta egongo dira, lehen erabilerrako baimena eskuratu eta etxebizitzan jendea bizitzen, non eta obrei ekiteko epea luzatzeko baimena eman ez den. Baldintza horietakoren bat bete ezean, interesatuak erabilera-aldaketarako lortutako eskubidea galdu egingo du eta, zehapen gisa, hirigintza zamei erantzuteko ordainduta duen zenbatekoaren %50a itzuliko zaio soilik.

*Seigarrena:* Etxebizitza berriaren lehen erabilerrako lizenzia eman eta aipatu etxebizitzan jendea benetan bizitzen jarri dela egiaztatu ondoren, Udalak erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du, lokalaren etxebizitza-izaera berria egiaztatuz.

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

*Tercero:* El Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de ..... de ..... de 200....., informó favorablemente la solicitud formulada por Don/Doña ..... 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....., Don/Doña ..... presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que se ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio-Contrato con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local referido en los términos expresados en el acuerdo de ..... de ..... de 200..... anteriormente aludido.

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

#### ESTIPULACIONES

*Primera:* El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local sito en el Area de Intervención Urbanística, A.I.U. ...., Calle/Avenida/Plaza ..... n.º ..... con una superficie de ..... metros cuadrados -..... m<sup>2</sup>- 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 situación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de ..... euros -..... €-.

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

*Tercera:* La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceros, 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 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-Contrato, 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 en concepto de cargas urbanísticas.

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

*Zazpigarrena:* Lehentasunez erosteko eskubidea eratu da Orioko Udalaren alde. Horrela bada, etxebizitza berriaren jabeak berori diru-bidez eskualdatzea erabakitzen badu, Udalak etxebizitza erosteko lehentasuna izango du, honako baldintzak betez:

— Lehentasunez erosteko eskubidea Hitzarmen-Kontratu hau sinatu ondorengo hamar (10) urteetan erabili ahal izango da.

— Lehen, bigarren eta ondorengo eskualdaketetan etxebizitzak izan dezakeen gehieneko prezioa kalkulatzeko, azalera erabilgarria biderkatuko zaio Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurumen Sailburuaren Aginduz Orioko udalerriari buruz ezartzen den Babes Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta-prezioari 1,4 aplikatuztik ondorioztatzen den zenbatekoari.

— Jabetzaren intervivos eskualdaketa burutu ahal izateko, udal administrazioaren baimena beharko da, lehentasunezko erosketa-eskubide hori bermatuta gera dadin.

— Jabetza eskualdatzeko asmoa jakinarazten zaionetik hasita hiru (3) hilabeteko epea izango du Udalak aipatu erosketa-eskubide hori erabiltzeko edo bestela, gehieneko prezioa errespetatuz, jabetza nahi duenari eskualdatzeko baimena emateko.

— Eraikinean hobekuntzak burutu badira, besterentze-prezioa igo egingo da baldin eta obra horiek udal administrazioaren onespenez eginak badira eta, xede hauetarako balorazioa eta depreziazioa aintzat hartuz.

— Udalak aipatu hiru hilabeteko -3- epean erosketa-eskubidea erabiltzen ez badu eta gorago adierazi den baimena ematen ez badu, isilduzko baimena eman dela ulertuko da eta jabeak nahi bezala besterenganatu ahal izango du etxebizitza, Hitzarmen-Kontratu honetan ezarri diren baldintzak betetzetik ondorioztatzen diren mugak errespetatzea besterik gabe.

*Zortzigarrena:* Hirigintza hitzarmen-kontratu hau eskualdatzeko eskrituran edo obra berriaren eskrituran jasoko da eranskin gisa.

Eta bi aldeek, beren adostasunaren seinale, honako agiri hau bi aletan izenpetu dute goiburuan adierazi den lekuan eta datan.

Orio, 2008ko azaroaren 17a.—Noemi Ostolaza Arkauz, Alkatea funtziotan.

(1205)

(13114)

## PASAIKOKO UDALA

### Udaltzaingoa

#### *Salaketa jakinaraztea*

Udalak, saiatu den arren, ez du lortu jakinaraztea ondoren zerrendatzen diren zehapen-prozeduren hasierak eta zehapen-espeditenteen hasieren aurka aurkezturiko alegazio-orrien ebazpen-proposamenak. Hori dela eta, iragarki honen bidez jakinaraziko da, Herri Administrazioen Araubide Juridiko eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko 30/1992 Legearen 59. eta 60. artikuluek diotenaren arabera. Interesdunek espeditente osoa eskura izango dute Udaltzaingoaaren bulegoetan.

*Séptima:* Se constituye un derecho de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento de Orio 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 adquisición preferente podrá ejercitarse durante los diez -10- años siguientes a la suscripción de este Convenio-Contrato.

— El precio máximo de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones de la misma se calculará multiplicando la superficie útil por la cantidad resultante de aplicar un 1,4 al precio de venta establecido para las viviendas VPO mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco aplicada sobre el municipio de Orio.

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

— Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de tres -3- meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad con la limitación referida del precio máximo.

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

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

*Octava:* Este Convenio-Contrato Urbanístico estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha al principio señaladas.

Orio, a 17 de noviembre de 2008.—La Alcaldesa en funciones, Noemí Ostolaza Arkauz.

(1205)

(13114)

## AYUNTAMIENTO DE PASAIA

### Guardia Municipal

#### *Notificación de denuncia*

Habiéndose intentado sin efecto notificar tanto la incoación de los Procedimientos Sancionadores que a continuación se relacionan, como las Propuestas de Resolución a Pliegos de Alegaciones presentados contra la incoación de expedientes sancionadores que también se citan, se procede a su práctica mediante el presente anuncio según disponen los artículos 59 y 60 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se indica a los interesados que el expediente en su totalidad se encuentra a su disposición en las oficinas de la Guardia Municipal.