

BERROBIKO UDALA

Behin betiko onarpena: Bizitegiko hiri lurzoruan berrobiko esparrutako behe solairuan erabilera aldatzeko jardunak erregulatzeko ordenantza.

Berrobiko Udalaren Plenoak, 2010ko abuztuaren 5ean burututako Udalbatzan, «Bizitegiko hiri lurzoruan berrobiko esparrutako behe solairuan erabilera aldatzeko jardunak erregulatzeko ordenantza»-ri onespena eman zion.

Informazio publikoa igaro ondoren eta ez delarik aurkeztu inolako erreklamaziorik Ordenantzaren aurka, 2010ko irailaren 30ean eginiko Bilkuran behin betiko izaerarekin onartua gertzen da, testo osoa argitaratuz.

Administrazio bidean erabaki honek behin betikoa izaera duenez, interesatuek Udal Plenoaren aurka erreposizio errekurtsioa tartekatu ahal izango dute hilabeteko epean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik zenbatzen hasita, errekurtsio kontentsio administratiboa jarri baino lehen.

Berrobi, 2010eko irailaren 30a.—Jon Jauregi Galarraga, Alkata. (11160)

**BIZITEGIKO HIRI LURZORUAN BERROBIKO
ESPARRUTAKO BEHE SOLAIRUAN ERABILERA
ALDATZEKO JARDUNAK ERREGULATZEKO
ORDENANTZA**

Herri honetako behe-solairuetan eraikitze elementu edo lokal asko daude bizitegi, hirugarren sektore edo garaje gisa erabiltzeko. Herriaren eta dinamika eta/edo ohitura berrien ezaugarriengatik, edo lokalak kokatuta dauden lekuagatik, itxita daude, bertan ez dago jarduerarik edo denbora askoz horrela jarraitzeko aukera handia dute. Erabat alferrik galduta dauden eraikuntza-elementuak dira. Beste zenbait kasutan, kokatuta dauden ingurunerako oso desegokiak diren behe-solairuan kokatutako erabilerak aurkituko ditugu.

Horregatik, Administrazioak arautu eta kontrolatutako prozedura baten bitartez, behe-solairuko eraikuntza-elementuek edo lokalek erabilera aldatuz euren egoera beste modu batekoa izatera pasatzea komeni da.

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburu da bizitegiko hiri-lurzoruko behe-solairuan kokatutako eraikuntza-elementuen edo lokalen erabilera aldatzeko jardunak arautzea. Gaur egun dagoen erabileraren ordeztu bizitegiak, hirugarren sektoreko jarduerak edo garajeak, edo kalterik egiten ez duen eskulangintza-industria ezar daiteke bertan.

2. artikulua. Aplikazio-esparrua.

Ordenantza honen aplikazio-esparrua, eta erabilera aldatzeko aukerak, ordenantza indarrean sartu zenean bizitegi-zonetan kokatutako eraikinetako behe-solairuei lotuta daude.

Ondorio horietarako, behe-solairutzat ulertzen da zorua sarbide-puntuaren sestrerekiko -0,80 metro eta +1,20 metro artean badago, eraikitako azalera ehuneko berrogeita hamar baino gehiagotan.

Fatxadaren bat lurzorua kontra badago, dagozkion lokalatan 15 metroko sakonera bakarrik joko da behe-solairutzat.

AYUNTAMIENTO DE BERROBI

Aprobación definitiva: Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso en planta baja en ámbitos del municipio de Berrobi en suelo urbano residencial.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de agosto de 2010, acordó la aprobación inicial de la «Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación del uso en planta baja en ámbitos del municipio de Berrobi en suelo urbano residencial».

Habiéndose transcurrido el plazo de información pública y no habiéndose presentado ninguna reclamación contra la misma, en sesión plenaria de 30 de setiembre de 2010 queda aprobada definitivamente y se publica el texto íntegro de la misma.

Contra éste acuerdo que es definitivo en la vía administrativa, los interesados, previa al recurso contencioso-administrativo podrán interponer recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio den el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Berrobi, a 30 de setiembre de 2010.—El Alcalde, Jon Jauregi Galarraga. (11160)

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES
TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DEL USO EN
PLANTA BAJA EN ÁMBITOS DEL MUNICIPIO DE
BERROBI EN SUELO URBANO RESIDENCIAL**

Este municipio se encuentra con un número importante de locales o elementos de edificación en planta baja, para uso residencial, terciario, o garajes, que como consecuencia de las características del propio municipio, de las nuevas dinámicas y/o costumbres, o por su propio ubicación, se encuentran cerrados, carecen de actividad o presentan una clara tendencia a poder permanecer en dicha situación durante mucho tiempo. Constituyen unos elementos edificatorios totalmente desaprovechados. En otros casos, nos encontramos también con unos usos en planta baja claramente inadecuados para el entorno en que se encuentran.

Por ello, se entiende conveniente que diversos locales o elementos de edificación en planta baja, y mediante un procedimiento regulado y controlado por la Administración, puedan modificar su situación cambiando el uso.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso en locales o elementos de edificación ubicados en planta baja en suelo urbano residencial. El cambio puede realizarse transformando el existente a residencial, terciario, o garaje, o industria artesanal no molesta.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, y las posibilidades de cambio de uso, es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales a la entrada en vigor de la misma.

A estos efectos se entiende por planta baja aquella que su suelo se sitúa entre -0,80 y +1,20 en relación con la rasante del punto de acceso, en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada.

Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

3. artikulua. *Aplika daitekeen araudia.*

Erabilera aldatzeko baimena emateko, ondoren aipatuko ditugun betebeharrak eta baldintzak bete behar dira.

Ordenantza honetan arautu ez diren arloetan, Berrobiko Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrazterketan xedatutakoa aplikatuko da.

4. artikulua. *Baldintza estetikoak.*

Fatxadaren tratamendua kokatzen den eraikinaren konposizioa eta materialetara egokitzeko modukoa izango da. Baimena emateko ezinbestekoa da proiektua, eta bertan fatxada guztietarako soluzioa azalduko da, era grafikoan.

Eraikuntza batean era horretako jardun bat baino gehiago egonez gero, horien guztien fatxadarako soluzioa bakarra izango da. Eraikin berean erabilera aldatzeko lehenengo jardunaren ondoren egiten diren jardunak lehenengo jardunak eskaintzen duen soluzioaren arabera egin beharko dira.

Hirugarren sektorerako erabilera-aldaketarekin lotuta, orokorrean baimenduta dago behe-solairuetako fatxadaren alde itsuetan errotuluak jartzea. 5,0 cm-tik beherako irtengunea izango dute, eta 0,75 m²-tik beherako azalera. Baldintza horietatik kanpo errotuluak eta iragarkiak jartzeko honako baldintzak bete beharko dira:

Errotuluak eta iragarkiak –argidunak izan daitezke baina ez keinukariak– fatxadetan jarri ahal izango dira ondorengo baldintzak betetz:

Fatxadetan errotuluak eta iragarkiak fatxada horiekiko paraleloan jarriko dira, gehienez 0,25 m-ko irtengunea izango dute, 3,00 m-ko gutxieneko altueran jarriko dira, eta, goreneko aldean ezingo dute lehen solairuko zoruaren sestra gainditu, ezta horiek jarrita dauden lokaleko fatxadaren aurrealdetik irten ere. Fatxadari ongi egokituz jarriko dira, eta orokorrean duen itxura aldatu eta desitxuratu gabe, eta horien elementu iraunkor bertikalek ezingo dute behe-solairua hartu eta ezingo dira horrekiko perpendikularrean jarri.

5. artikulua. *Erabileren edukia eta hauen bateragarritasuna.*

Edukiari eta bateragarritasunei dagokienean, ordenantza hauek baimendutako erabilerekin lotuta, kasurako ondoren aipatuko ditugunetan xedatutakoa beteko da:

— IV. Titulua (Erabiltzeko Arau Orokorrak), 1. Kapitulu (Hirigintza Erabilerak), 79.etik 83.era arteko Artikuluak,

— V. Titulua (Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantza), 1. Kapitulu (Bizitegi Erabilerako Lursailetarako Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantza), 2. Atala (Erabiltzeko Baldintza Orokorrak), 86.etik 88.era arteko Artikuluak.

Berrobiko Plangintzako Arau Subsidiarioak Berraztertzeari dagokienean.

6. artikulua. *Hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzea hiri-lurzoruko esparruetan kokatutako lokaletan.*

Berrobiko Plangintzako Arau Subsidiarioak Berraztertzeko V. Tituluan (Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantzak), 6. Kapitulu (Hirugarren Sektoreko Erabileratik Bizitegi Erabilerara Aldatzea Arautzeko Ordenantza Hiri Lurzoruan Finkatutako Esparrutan), 143.etik 150. Artikulu artean espresuki xedatutakoa beteko da.

Artículo 3. *Normativa aplicable.*

La autorización para el cambio de uso quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones que a continuación se indican.

En lo no regulado por la presente Ordenanza serán de aplicación supletoria lo dispuesto en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berrobi.

Artículo 4. *Condiciones Estéticas.*

El tratamiento de la fachada en los cambios de uso se resolverá de forma que se adapte a la composición y materiales de la edificación donde se ubica. El proyecto, necesario para la concesión de la licencia, deberá reflejar gráficamente la solución de todas las fachadas.

En el supuesto de que en una misma edificación hubiese varias actuaciones de este tipo, la solución de fachadas para todas será única. Las actuaciones que se realicen con posterioridad a la primera actuación de cambio de uso en un mismo edificio deberán efectuarse con idéntica solución a la primera.

En relación al cambio de uso a terciario se autoriza con carácter general la disposición de rótulos en las partes ciegas de la fachada de las plantas bajas. Tendrán un saliente inferior a 5,0 cm, y una superficie inferior a 0,75 m². Fuera de estas condiciones, la disposición de rótulos y anuncios se ajustará a los siguientes requisitos:

Los rótulos y anuncios, –que podrán ser luminosos pero no intermitentes–, podrán disponerse en las fachadas, en las siguientes condiciones:

En las fachadas los rótulos y anuncios se situarán paralelamente a las mismas, tendrán un saliente máximo de 0,25 m, estarán situados a una altura mínima de 3,00 m, y, en su extremo superior no podrán sobrepasar la rasante del suelo de la primera planta, ni sobresalir del frente de fachada del local al que correspondan. Se establecerán en concordancia con la composición de la fachada, y sin alterar ni deformar su configuración general, y, no podrán invadir los elementos permanentes verticales de la misma planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 5. *Contenido de los distintos usos y compatibilidades de los mismos.*

En relación a los distintos usos permitidos por las presentes ordenanzas, en cuanto a su contenido y compatibilidades, se estará a lo dispuesto al efecto en el:

— Título IV (Normas Generales de Uso), Capítulo 1 (Usos Urbanísticos), Artículos 79 a 83,

— Título V (Ordenanza de la Edificación y de los Usos), Capítulo 1 (Ordenanza de la Edificación y de los Usos Para Parcelas de Uso Residencial), Sección 2 (Condiciones Generales de Uso) Artículos 86 a 88,

de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berrobi.

Artículo 6. *Modificación de uso de terciario a residencial en locales ubicados en ámbitos de suelo urbano.*

Se estará a lo dispuesto expresamente en el Título V (Ordenanzas de la Edificación y de los Usos), Capítulo 6 (Ordenanza Reguladora de la Modificación de Uso Terciario A Residencial en Locales Ubicados en Ámbitos Consolidados en Suelo Urbano), Artículos 143 a 150, de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berrobi.

7. artikulua. Hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko kasuetan erabilera-aldaketa, obra eta lehen erabilerako baimena eskuratzeko prozedura. Epeak.

Hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitza-erabilerara aldatzeko prozedura, Berrobiko Plangintzako Arau Subsidiarioak Berraztertzeko V. Tituluko (Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantzak), 6. Kapituluko (Hirugarren Sektoreko Erabileratik Bizitegi Erabilerara Aldatzea Arautzeko Ordenantza Hiri Lurzoruan Finkatutako Esparrutan) 147.etik 150.era arteko artikuluetan xedatuko da.

8. artikulua. Hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko ez den kasuetan erabilera-aldaketako baimena, jarduera eta zabaltzeko baimena, eta obra-baimena eskuratzeko prozedura. Epeak.

8.1. Erabilera-aldaketako baimena.

Lokala edo behe-solairuan dagoen eraikuntzako elementua ordenantza honetan sartzen direnetakoa dela aldez aurretik egiaztaturik, lokalaren edo eraikuntza-elementuaren jabeak horretarako aurkeztuko duen eskabide baten bidez ekingo zaio prozedurari, lokalaren edo elementuaren jabetza hori Tolosako Jabetza Erregistroak emandako ziurtagiri baten bidez egiaztatuz.

Eskabide horrekin batera ondorengo dokumentu hauek aurkeztu beharko dira, baimena jaso behar duten obrak egitea aurreikusi ez arren:

— Erabilera berria justifikatzeko memoria xehakaturik, lokalaren edo behe-solairuko eraikuntza-elementuaren azalera eta irisgarritasun-arazoa konpontzeko proposamena aurkeztu beharko ditu, beharrezkoa izanez gero.

— Kokapen-planoa, eskala egokian. Bertan argi definituko da finkaren egoera, kokaturik dagoen etxadi edo bloke osoa mugatuko duten bide publiko eta partikularrak erreferentzia gisa hartuta.

— Lokalaren, edo hala badagokio, eraginpeko lurren oinplanoaren, sekzioen eta fatxadaren planoak gutxienez 1/100 eskalan.

— Bizilagunen baimena, beharrezkoa izango balitz.

Proposatutako aldaketa egokia ote den adieraziko dute Udaleko Zerbitzu Teknikoek, eskaera aurkeztu den egunetik hasi eta hiru hilabeteko epean.

Eskatutako baldintzak betetzen baditu lokalak eta horren aldeko txosten teknikoak jasotzen badu, udaleko organo eskudunak erabilera aldatzeko baimenari buruzko erabakia emango du, eta erabaki horretan bertan jarduera horri dagokion hirigintza-kargaren zenbatekoa adieraziko du.

Erabilera-aldaketaren hirigintza-baimena emateko organo eskuduna Alkate Udaltzaria izango da.

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

Erabilera-aldaketa hori jabeak eta Alkate Udaltzaria izenpetuko duten hitzarmen baten bitartez gauzatu da, eta bertan zehaztuko dira hirigintza-kargaren zenbatekoa, tasak eta zergak, eta ordaintzeko modua. Hitzarmena, gehienez, hilabeteko epean sinatu beharko da erabilera-aldaketaren baimena ematen denetik kontatzen hasita.

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

Artículo 7. Procedimiento para la obtención de licencia de cambio de uso, de obras y de primera utilización en los supuestos de modificación de uso terciario a residencial. Plazos.

El procedimiento para la modificación de uso terciario a residencial será el dispuesto en los artículos 147 a 150 del Título V (Ordenanzas de la Edificación y de los Usos), Capítulo 6 (Ordenanza Reguladora de la Modificación de Uso Terciario a Residencial en Locales Ubicados en Ámbitos Consolidados en Suelo Urbano), de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berrobi.

Artículo 8. Procedimiento para la obtención de licencia de cambio de uso, de actividad y apertura y de obras en los demás supuestos, distintos de la modificación de uso terciario a residencial. Plazos.

8.1. Licencia de cambio de uso.

Previa comprobación de que el local o elemento de edificación en planta baja se encuentra entre los comprendidos en la presente ordenanza, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local o elemento de edificación, acreditando este extremo mediante certificación emitida por el Registro de la Propiedad de Tolosa.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser objeto de licencia:

— Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local o elemento de edificación en planta baja y de la propuesta de resolución del problema de accesibilidad, si resultase preceptivo.

— Plano de emplazamiento, a escala adecuada, en el que se defina 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.

— Plano de planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100 del local, o en su caso terrenos afectados.

— Conformidad de la comunidad de vecinos, si resultase preceptiva.

Los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la idoneidad de la modificación propuesta en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

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

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

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 cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el que se cuantificarán las cargas urbanísticas, tasas e impuestos, y su forma de pago. La firma del convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

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

Erabilera aldatzeko eskubidea hitzarmena izenpetzen denean eta hirigintza-kargaren ordainketa egin ondoren eskuratuko da. Hitzarmenerako eredia I. Eranskinean jasota dago.

8.2. Jarduera eta zabaltzeko baimena.

Hirigintza-erabilera bat erabilera bereizgarri edo onargarri gisa definitzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira hura ezartzea legezkatuko duen udal-lizentziari dagozkion izapideak, txostenak eta baimen zehatzak, betiere indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetan bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

Ildo beretik, «IGOKA» erregelamenduaren mende dauden jarduerak edo Lege hori ordezkatzan duten legezko xedapenetan atxikita dauden jarduerak, bestalde, ordenantza honetan ezarritako ezarpenerako baldintza orokorrak bete beharko dituzte, baita aipatutako erregelamenduaren baldintzak ere.

Jarduera-lizentzia eskuratzeko, dagokion eskaerarekin batera, proiektu teknikoa bat aurkeztu beharko du, Arau Subsidiarioetako 10 eta 11.8 eta 11.9. artikuluetan ezarritakoa-ekin bat etorrira.

8.3. Obra-baimena.

Lokalaren egokitzapen-obretarako baimena eskuratzeko, interesdunak, hitzarmena sinatzen denetik bi hilabeteke epean (justifikatuz gero beste hilabete luza daitekeena), eskaerarekin batera, proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion elkargo profesionalak onetsia, Plangintzako Arau Subsidiarioetako Hirigintza Arauetan ezarritakoarekin bat etorritz.

Baimenen gauzatzeko baldintza eta -epeei dagokienez, Plangintzako Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauetako 13, 14, 15 eta 16. artikuluetan xedatutakoa beteko da.

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

9. artikulua. Ziurtagiriak egitea.

Gauzatzeko erabilera-aldaketa egiaztatzeke interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu Udalak.

10. artikulua. Katastroari jakinaraztea.

Jatorriz beste erabilera baterako xedatuta zegoen lokal batean erabilera-aldaketa baimendu ondoren, xehetasun hori Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio Udalak.

11. artikulua. Hirigintza-kargak.

Hona hemen karga horiek:

1. Lokalaren erabilera berria ezarri izanaren ondorioz Espazio Librean Sistema Orokorra osatzeko lurak Udalari lagatzeko obligazioa badu, lagatze hori lur horien balioa duen kalte-ordain ekonomikoa Udalari ordainduta gauzatu da, lokalean eraikitako azalerako metro karratu bakoitzeko 60 euroko prezioa kontuan hartuta.

2. Erabilera-aldaketaren emaitzazko lurzoru-balioaren gehikuntzaren %25a ordaintzea.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la firma del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas que correspondan. El modelo tipo de Convenio se incluye como Anexo I.

8.2. Licencia de actividad y apertura.

La caracterización de un uso urbanístico como característico o admisible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo proyecto, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades sujetas al Reglamento «M.I.N.P.», o disposiciones legales que lo sustituyan, deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en la presente ordenanza, los requerimientos del citado reglamento.

Para la obtención de la licencia de actividad deberá presentar junto a la correspondiente solicitud, un Proyecto Técnico, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 10 y 11.8 y 11.9 de las NN.SS.

8.3. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento del local el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses (prorrogable por un mes en caso de presentar justificación) desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en los Art. 13,14, 15 y 16 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

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

Artículo 9. Emisión de certificaciones.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación del cambio de uso producido.

Artículo 10. Comunicación al catastro.

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

Artículo 11. Cargas urbanísticas.

Las cargas se concretan en:

1. En caso de que por efecto de la implantación del nuevo uso de local se produzca la obligatoriedad de cesión al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes destinados a complementar el Sistema General de Espacios Libres, tal cesión se materializará mediante el abono de la indemnización económica sustitutoria del valor de dichos terrenos, a razón de 60 euros por metro cuadrado de superficie construida de local, a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento.

2. El abono del 25% del incremento del valor de suelo resultante del cambio de uso.

Kanon hau ordaintzetik aparte daudela joko da lokala zerbitzu-sare orokorretatik izango dituen hartuneak egiteagatik edo berritzeagatik edo bertako irizpideak egokitzeagatik sor daitezkeen gainerako gastuak. Gastu horiek erabilera-aldaketa baimentzeko eskaera egin duenak hartu beharko ditu bere gain oso-osorik.

Ez da baimenduko erabilera-aldaketarik egitea jardunari dagokion hirigintza-karga ordaintzen ez den bitartean. Horretarako, ordainketa horren ordainagiria edo dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da kasu bakoitzean.

12. artikulua. *Tasak.*

Baimena behar duten obra eta jardueri, dagozkien Ordenantza Fiskaletan finkatutako tasak aplikatuko zaizkie.

Azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN behin betiko onartu dela argitaratzen den egunetik hasita 15 lanegunetara.

Xedapen iragankorra.

Ordenantza honetan jasotakoaren aurka doazen Berrobiko Udalak emandako maila bereko edo txikiagoko xedapen guztiak indargabetuko dira.

I. ERANSKINA

ERABILERA ALDATZEKO HITZARMEN-EREDUA

Erabilera aldatzeko zb. hitzarmena.

Berrobin, 2010ekoaren(e)an.

BILDU DIRA

Batetik, jn., adinez nagusia, Berrobiko Udaleko Alkate-Udalburu gisa eta haren ordezkari gisa jardungo duelarik, eta horretarako ahalmen egokiaren jabe delarik,ko datan hartutako erabakiaren arabera.

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

AURREKARIAK

Lehena:

..... jn./and., Eremuan Kale/Hiribide/Plazako zb.an dagoen lokalaren jabe da, eta metro koadroko azalera du lokal horrek.

Bigarrena:

201.....(e)koarenan, lehen aurrekarian aipatutako lokal horren erabilerakoa izatetikkoa izatera aldatzeko baimena eskatu zuen.

Hirugarrena:

Alkate-Udalburu jaunak, 201.....(e)koarenko erabakiaren bidez,k egindako eskaera horren aldeko iritzia eman zuen. Halaber, eurotan finkatu zuen aipatutako lokal horren erabilera aldatzeko eragiketari egotzi beharreko hirigintza-kargaren zenbatekoa.

Se consideran independientes del pago de este canon, los gastos que pudieran derivarse de la reforma, ó nueva ejecución de las acometidas del local a las redes generales de servicio, o de la habilitación de accesos a la misma. Gastos que deberán ser asumidos íntegramente por el solicitante de la autorización del cambio de uso.

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

Artículo 12. Tasas.

A las obras y actividades sujetas a licencia se aplicarán las tasas establecida en las correspondientes Ordenanzas Fiscales

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Disposición Transitoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango dictadas por el Ayuntamiento de Berrobi se opongan a lo recogido en esta Ordenanza.

ANEXO I

MODELO TIPO DE CONVENIO DE MODIFICACIÓN DE USO

Convenio n.º de modificación de uso.

En Berrobi, a de de 2010.

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Berrobi, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, D./Dña., con DNI núm., con domicilio en , quien actúa en su propio nombre.

ANTECEDENTES

Primero:

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

Segundo:

Con fecha de de 201....., solicitó licencia de cambio de uso, de a, del local referido en el antecedente primero.

Tercero:

El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 201....., informó favorablemente la solicitud formulada por Así mismo, fijó en euros, el importe de la carga urbanística imputable a la operación del cambio de uso del citado local.

Laugarrena:

201.....(e)koaren(e)an, jaun/andreak idazki bat aurkeztu zuen Udalean, eta bertan, Udalarekin hitzarmen egoki bat izenpetzeko prest zegoela adierazi zuen, lehen aurrekarian aipatutako lokal horren erabilerakoa izatetikkoa izatera aldatu ahal izateko, arestian aipatutako 201.....(e)koarenko erabakian adierazitako hitzetan.

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

KLAUSULAK

Lehena:

Udalak baimena ematen du eremuan Kale/Etorbide/Plazako zk.an dagoen eta metro koadroko azalera duen lokalaren erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko, jarraian adierazitako diren baldintzekin bat etorritz.

Bigarrena:

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

— Gune libreterako eta berdeguneetarako xedatutako lurzorua euro.

— Balioaren gehikuntza-tasa euro.

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

Hirugarrena:

Lokalaren erabilerakoa izatetikkoa izatera aldatzeko baimen hau hirugarrenen eskubideei kalterik egin gabe eman da, eta eragiketa horrek jabetza horizontalaren tituluan eragin ditzakeen aldaketei ere kalterik egin gabe.

Laugarrena:

Erabilera-aldaketa hori gauzatu dadin, interesdunak gisa egokitze beharrezkoak diren obrak egin beharko ditu, udalaren nahitazko baimena eskuratu ondoren.

Bosgarrena:

Lokalaren erabilerakoa izatetikkoa izatera aldatzeko beharrezkoak diren obrak amaitu, lehen erabilerarako baimena eskuratu eta etxebizitzara bizitzera etorri beharko da urtebeteko epean, hitzarmen hau izenpetzen den egunetik kontatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean. Hori betetzen ez bada, interesdunak erabilera-aldaketarako eskuratu duen eskubidea galdu egingo du eta, zigor modura, hirigintza-kargaren kontzeptupean ordainutako zenbatekoaren % 50 bakarrik itzuliko zaio.

Seigarrena:

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

Cuarto:

Con fecha de de 201....., 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 a del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de 201.... anteriormente aludido.

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

ESTIPULACIONES

Primera:

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

Segunda:

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

— Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes euros.

— Tasa incremento del valor euros.

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 a se realiza sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta:

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

Quinta:

Las obras precisas para la transformación del local de a deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año contado a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Sexta:

Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso del periodo de un año a contar de la firma de la presente) el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Zazpigarrena:

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

— Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori mugagabeki gauzatu ahal izango da.

— Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide hori gauzatzuz gero Udalak ordainduko duen prezioa honakoa izango da: Eusko Jaurlaritzak Berrobin babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarri duen gehienezko prezioaren modulua bider 1,7 koefizientea.

— Jabetzaren inter vivos (bizien arteko) besterentze hori udal-administrazioaren baimenaren menpe geratuko da, lehentasunez erosteko eskubidea bermatzeko helburuz.

— Udalari jabetza hori eskualdatzeko borondatea jakinarazi ondoren, Udalak bi (2) hilabeteko epean eskuratzeko eskubide hori gauzatu edo esleipen-prozedurari ekin beharko dio.

— Higiezin horretan egin ahal izan diren hobetze-lanek eta mantentze-lanek igo egingo dute besterentze-prezioa, betiere udal-administrazioak horretarako onespina eman baldin badu, horien balio-handitzea eta balio-galtzea finkatuz.

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

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

Eta adostasunaren frogara modura, bi aldeek agiri hau bi alen izenpetu dute, idazpuruari adierazitako lekuan eta datan.

Berrobi, 2010ekoarena.

Alkatea.

Séptima:

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

— El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse indefinidamente.

— El precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será: El módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Irura por el coeficiente 1,7.

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

— Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de dos (2) meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o iniciar el procedimiento de adjudicación.

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

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

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

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

Berrobi, a de de 2010.

El Alcalde.