



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

## **2021eko APIRILAREN 27an EGINIKO OHIKO BILKURAREN AKTA**

Asteasuko Udaletxeko Pleno Aretoan, 2021eko apirilaren 27an, arratsaldeko 20.05etan, Maria Pilar Legarra Cortajarena Alkate anderearen Lehendakaritzapean, behean aipatzen diren Zinegotziak bildu ziren:

ALKATE ANDREA: Maria Pilar Legarra Cortajarena (Asteasu Batuz, AB)

ZINEGOTZIAK: Jose Ramon AYERZA SARASUA (Asteasu Batuz, AB)  
Larraitz ALKORTA AIZPURUA (Asteasu Batuz, AB)  
Joseba TXAPARTEGI NIEVE (Asteasu Batuz, AB)  
Maria Pilar ITURBE URDANGARIN (Asteasu Batuz, AB)  
Aitor USANDIZAGA IZAGIRRE (Asteasu Batuz, AB),  
Unai OTEGUI IRAZUSTA (Asteasu Batuz, AB)  
Joseba GOMEZ SARASUA (EAJ/PNV)

Ezin direla etorri aurretik adierazi dute: Luke URIBE-ETXEBARRIA APALATEGUI (EAJ/PNV)

IDAZKARIA: Jon Gil Beltza.

Alkate andreak, goian adierazitako orduan, irekitzat ematen du Udal Osoko Bilkura:

### **GAI ZERREDA:**

#### **1. Aurreko Udalbatzarren aktak onartzea:**

- 2021.02.23ko Udalbatzarraren akta.

#### **2. Azkeneko ohiko Udalbatzarretik igorritako Alkatetza ebazpenen berri eman:**

- 2021.urtekoak (050-113)

#### **3. H.E.A. E-0n (Elizmendi) dagoen “Erretoretxe” eraikinari buruzko eta tokiko aparkaleku-sistamarako espazio bat kalifikatzeari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia: behin-behineko onespena.**

#### **4. H.E.A. A-0.1 “Sagastume” J.U. Hiri Antolamenduko Plan Berezia: Behin-behineko onespena.**

#### **5. Lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko ordenantza: hasierako onespena.**

#### **6. OH 2021/002: Goenaga baserriko portxea/terraza ixteko baimena ematea.**

7. **Kontratazioa 2021/04: Kabelaberri eraikinaren erosketa (zuzeneko esleipena)**
8. **Asteasuko Udaleko langileen ordainsariak %0,9 igotzea.**
9. **2021 Aurrekontu Orokorren 3. Kreditu Aldaketa (gehigarria): hasierako onespena.**
10. **Asteasuko Julian Lizardi baserri babestuan egoilarrak sartzeko eskaerak onartzea.**
11. **Erregu eta galderak.**

.../...

### **LEHENENGO PUNTUA**

**Aurreko Udalbatzarren aktak onartzea:**

- **2021.02.23ko Udalbatzarraren akta.**

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)

Kontrako botuak: 0

Abstentzioak: 0

Beraz, bozketaren emaitza ikusirik Udalbatzak, bertaratutako zinegotzien ahobatezko onespenearekin, aipatu aktak onartu ditu.

### **BIGARREN PUNTUA**

**Azkeneko ohiko Udalbatzarretik igorritako Alkatetza ebazpenen berri eman:**

- **2020.urtekoak (050-113)**

Udalbatzarra jakinaren gainean geratu da.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

## **HIRUGARREN PUNTUA**

Irailaren 28ko 2020/195 Alkatetza Dekretuaren bidez, hasierako onespina eman zitzaion Asteasuko H.E.A. E-0n (Elizmendi) dagoen “Erretoretxe” eraikinari buruzko eta tokiko aparkaleku-sistamarako espazio bat kalifikatzeari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari, Jon Orue-Etxebarria Iturri jaunak egina 2020ko irailean.

Mediante Decreto de Alcaldía 2020/286, de 17 de diciembre, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio “Erretoretxe” y a la calificación de un espacio para sistema local de aparcamiento, en el A.I.U. “E-0” (Elizmendi) de Asteasu, formulado por D. Jon Orue-Etxebarria Iturri en septiembre de 2020.

Espedientea jende aurrean jarri da, eta ez dira alegaziorik aurkeztu.

El expediente se ha sometido a información pública, no habiéndose presentado alegaciones.

Eragindako Administrazio sektorialek txostenak eman dituzte.

Se han emitido informes por las Administraciones sectoriales afectadas.

Emandako txosten sektorialetan jasotako edukiaren ondorioz, izapidetzen ari den plangintzaren promotoreak 2021/03/30ean aurkeztu du (sarrera zenbakia: 225) Asteasuko H.E.A. E-0n (Elizmendi) dagoen “Erretoretxe” eraikinari buruzko eta tokiko aparkaleku-sistamarako espazio bat kalifikatzeari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Jon Orue-Etxebarria Iturri jaunak egina 2021eko martxoan.

Como resultado del contenido de los informes sectoriales emitidos, el promotor del planeamiento objeto de tramitación ha presentado el 30/03/2021 (entrada nº 225) el Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio “Erretoretxe” y a la calificación de un espacio para sistema local de aparcamiento, en el A.I.U. “E-0” (Elizmendi) de Asteasu, formulado por D. Jon Orue-Etxebarria Iturri en marzo de 2021.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren sustatzailea Asteasuko San Pedro Apóstol Parrokia da.

Es promotora del Plan la Parroquia de San Pedro Apóstol de Asteasu.

Udaleko Arkitekto aholkulariak 2021/04/12an txostena eman du, behin-behineko onspenaren aldekoa.

El Arquitecto asesor municipal ha emitido informe de fecha 12/04/2021, en sentido favorable a su aprobación provisional.

Udaleko Bitarteko Idazkari Kontu hartzaileak 2021/04/13ko txosten-

El Secretario Interventor Interino municipal ha emitido informe-propuesta

proposamena eman du; horretan ondorioztatu daiteke behin-behineko onespenerako aurkeztutako dokumentuan egindako aldaketak ez direla funtsezkoak.

Ikusirik emandako txostenak.

Ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintzaren 2/2006 Legean, eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen jasotakoarekin bat.

Apirilaren 2ko Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 22.2.c) artikuluan jasotakoarekin bat.

Hirigintza eta Obretako Informazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0  
Abstentzioak: 0

Gauzak horrela, Udalbatzarrak

**ERABAKIA HARTU DU**

LEHENA. Behin-behineko onespena ematea ) Asteasuko H.E.A. E-0n (Elizmendi) dagoen "Erretoretxe" eraikinari buruzko eta tokiko aparkaleku-sistamarako espazio bat kalifikatzeari buruzko Hiri Antolamenduko Plan

de fecha 13/04/2021; del mismo se desprende que las modificaciones efectuadas en el documento presentado para su aprobación provisional no son sustanciales.

A la vista de los informes emitidos.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 4 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras.

La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:

Votos a favor: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0  
Abstenciones: 0

Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento

**HA ACORDADO**

PRIMERO. Aprobar provisionalmente el Plan Especial de Ordenación Urbana relativo al edificio "Erretoretxe" y a la calificación de un espacio para sistema local de aparcamiento, en el A.I.U. "E-0" (Elizmendi) de Asteasu, formulado por D.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Bereziari, Jon Orue-Etxebarria Iturri jaunak egina 2021eko martxoan.

Jon Orue-Etxebarria Iturri en marzo de 2021.

**BIGARRENA.** Behin-behineko onespeneren erabaki hau Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea, gehienez ere hamar eguneko epean, behin betiko onespenera eman diezaion.

**SEGUNDO.** Remitir el presente acuerdo de aprobación provisional, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

### **LAUGARREN PUNTUA**

#### **H.E.A. A-0.1 “Sagastume” J.U. Hiri Antolamenduko Plan Berezia: Behin-behineko onespenera.**

Alkate andreak hitza hartu du.

Gai-zerrendan jaso den proposamena luzatu dio Udalbatzarrari, aurretik Informazio Batzorden aztertu eta iriztu ez dena. Batzorde hori 2021/04/21ean egin zen, eta horretarako aurretik deialdia egin zen 2021/04/15ean. Plan Bereziaren promotoreak 2021/04/20an aurkeztu du GFAk eskatutako justifikazioa betetzen duen agiria, eta udaleko zerbitzuek txostenak eman dituzte 2021/04/21 eta 2021/04/22an. Ikusirik GFAk bi hilabeteko epea eman duela eskatutakoa betetzeko, presazko izaera eman nahi zaio gaiari, aldundiak emandako epea bete ahal izateko.

Idazkariak hitza hartu du.

Azaroaren 28ko Toki Erakundeetako Antolamendu, Funtzionamendu eta Araubidearen Erregelamendua onartzen duen 2568/1986 Errege Dekretuaren 82.3 artikuluan jasotakoarekin bat, Udalbatzarrak proposamena gai-zerrendan txertatzea berretsi behar du.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)

Kontrako botuak: 0

Abstentzioak: 0

Gauzak horrela, Udalbatzarrak proposamena gai-zerrendan txertatzea berretsi du.

Honela dio:

Udalbatzarrak, 2021eko otsailaren 23ko bilkuran, erabaki hau hartu zuen:

*“LEHENA. Behin-behineko onespena ematea H.E.A. A-0.1 “Sagastume” J.U. Hiri Antolamenduko Plan Berezari, Javier Yeregui jaunak, Luis P. Blanco jaunak eta Izaskun Salaberria andreak 2020ko abenduan idatzitakoa.*

*BIGARRENA. Behin-behineko onespenaren erabaki hau Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea, gehienez ere hamar eguneko epean, behin betiko onespena eman diezaion.*

Espedientea 2021eko otsailaren 26an bidali zitzaion Gipuzkoako Foru Aldundiari (sarrera-zenbakia: 1262).

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako Zuzendari Nagusiak, 2021/04/8ko Ebazpenaren bidez, Asteasuko Udalarari hau jakinarazi dio: eten egiten dela A.01 "Sagastume" EUaren hiriantolamenduko plan berezia behin betiko onesteko bi hilabeteko epea, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 96.4 artikuluan ezartzen duena; ondorioz, espedientea itzuli egingo da ebazpen honen azalpen zatian adierazitakoa bete arte.

Zehazki, ikusi da zabaldu egin behar dela eraikigarritasun-handitze haztaturik ez egotearen justifikazioa, alegia, eraikin berriari ordezkaturiko den baserriaren

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con fecha 23 de febrero de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

*“PRIMERO. Aprobar provisionalmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. A-0.1 “Sagastume” de Asteasu, formulado por D. Javier Yeregui, D. Luis P. Blanco y Dña. Izaskun Salaberria en diciembre de 2020.*

*SEGUNDO. Remitir el presente acuerdo de aprobación provisional, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva”.*

El expediente fue remitido a Diputación Foral de Gipuzkoa, mediante su presentación el 26/02/2021 (entrada nº 1262).

El Director General de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en Resolución de 8/04/2021, ha comunicado al Ayuntamiento de Asteasu la suspensión del plazo de dos meses establecido en el artículo 96.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo para la aprobación definitiva del “Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. A.01 “Sagastume”, procediéndose en consecuencia a la devolución del expediente hasta que se dé respuesta a la cuestión señalada en la parte expositiva de esta resolución.

En concreto, se ha observado necesario ampliar la justificación de la inexistencia de un incremento de edificabilidad ponderada por la aplicación al nuevo edificio de los coeficientes de



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

haztapan-koefizienteak aplikatzeagatik gehikuntzarik ez izatearen justifikazioa.

Udalak hala eskatu ondoren, izapidetzen ari den plangintzaren promotoreak 2021/04/20an aurkeztu du (sarrera zenbakia: 283) H.E.A. A-0.1 "Sagastume" J.U. Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Javier Yeregui jaunak, Luis P. Blanco jaunak eta Izaskun Salaberria andreak 2021eko apirilean idatzitakoa.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren sustatzailea "D. Hilario Usandizaga Izaguirre y Otros" da.

Udaleko Arkitekto aholkulariak 2021/04/21ean txostena eman du, behin-behineko onepenaren aldekoa.

Udaleko Bitarteko Idazkari Kontu hartzaileak 2021/04/22ko txosten-proposamena eman du; horretan ondorioztatu daiteke aurkeztutako agiriak udal arkitekto aholkulariak adierazitakoaren arabera baino ez duela aldatu behin-behinean onartutako agiria, Foru Ebazpenak beharrezkotzat jotzen duen justifikazioaren zabalkuntza betetzeko; eta bidezkoa dela beste erabaki bat hartzea, behin-behineko onepenari buruzkoa, eta Gipuzkoako Foru Aldundiari bidaltzea erabakia, behin betiko onar dezan.

Ikusirik emandako txostenak.

Ekainaren 30eko Lurzoria eta Hirigintzaren 2/2006 Legean, eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak

ponderación correspondientes al caserío objeto de sustitución.

Tras requerimiento municipal, el promotor del planeamiento objeto de tramitación ha presentado el 20/04/2021 (entrada nº 283) el Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. A-01 "Sagastume", formulado por D. Javier Yeregui, D. Luis P. Blanco y Dña. Izaskun Salaberria en abril de 2021.

El promotor del Plan Especial de Ordenación Urbana es "D. Hilario Usandizaga Izaguirre y Otros".

El Arquitecto asesor municipal ha emitido informe de fecha 21/04/2021, en sentido favorable a su aprobación provisional.

El Secretario Interventor Interino municipal ha emitido informe-propuesta de fecha 22/04/2021; del mismo se desprende que el documento presentado únicamente ha variado el documento aprobado provisionalmente en los términos señalados por el Arquitecto asesor municipal, y con el objetivo de cumplir con la ampliación de justificación señalada como necesaria por la Resolución Foral, y procede adoptar nuevo acuerdo de aprobación provisional y remisión del acuerdo a Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

A la vista de los informes emitidos.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación

onartzeko prozedurak arautzen dituenen jasotakoarekin bat. del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Apirilaren 2ko Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 22.2.c) artikuluan jasotakoarekin bat. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 4 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik: La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0  
Abstentzioak: 0  
Votos a favor: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0  
Abstenciones: 0

Gauzak horrela, Udalbatzarrak Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento

#### ERABAKIA HARTU DU

#### HA ACORDADO

LEHENA. Behin-behineko onespena ematea H.E.A. A-0.1 "Sagastume" J.U. Hiri Antolamenduko Plan Bereziari, Javier Yeregui jaunak, Luis P. Blanco jaunak eta Izaskun Salaberria andreak 2021eko apirilean idatzita. PRIMERO. Aprobar provisionalmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. A-0.1 "Sagastume" de Asteasu, formulado por D. Javier Yeregui, D. Luis P. Blanco y Dña. Izaskun Salaberria en abril de 2021.

BIGARRENA. Behin-behineko onespeneren erabaki hau Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea, gehenez ere hamar eguneko epean, behin betiko onespena eman diezaion. SEGUNDO. Remitir el presente acuerdo de aprobación provisional, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

### **BOSGARREN PUNTUA**

#### **Lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko ordenantza: hasierako onespena.**

Udalbatzak, 2012ko otsailaren 29an egindako bilkuran, merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza onartu El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de febrero de 2012 aprobó la Ordenanza para la conversión de locales





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

zuen. Ordenantzaren testu osoa 2012ko martxoaren 20ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Ordenantzaren indarraldia bost (5/3) urterako ezarri zen, eta epe hori igarotakoan, Udalak udalerriko etxebizitzaren arazoarekin zerikusia duten inguruabarrak berrikusiko zituela eta, lokalen erabileren aldaketen esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honen indarraldia mantentzea edo, hala badagokio, eraberritzea egokia den erabakiko zuela adierazi zen.

2020rako Urteko Araugintza Planak merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza onartzea aurreikusten du.

Kontsulta publikora eramandako memoriaren arabera, Asteasuko Plangintzako Arau Subsidiarioek, bestalde, araudi bat dute, udalerrian eskuragarri dauden zerbitzu publiko eta pribatu gehienetatik hurbil dauden eraikinetan (udaletxea, liburutegia, kiroldegia, ostalaritza-establezimenduak, txikizkako merkataritza, etab.) beheko solairuko etxebizitzak erabiltzeko aukerarik ematen ez duena, baldin eta etxebizitza-erabilera horrek eraikin horien etxebizitza-kopurua handitzea badakar, eta, betiere, etxebizitza berri bat onesten bada edo ordenantza berezi bat onartzen ez bada.

Egoera hori ez dator bat aspalditik udalerriko bizilagunek ohartarazten

comerciales en viviendas. El texto íntegro de la Ordenanza se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 20 de marzo de 2012.

La vigencia de la Ordenanza se estableció por un tiempo de cinco (5/3) años con la indicación de que, transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento procedería 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, decidiría sobre la procedencia de mantener, o no, la vigencia de la presente Ordenanza, o en su caso, de su reformarla.

El Plan Anual Normativo 2020, prevé la aprobación de la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

De acuerdo con la memoria sometida a consulta pública, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, por su parte, contienen una regulación que no posibilita el uso de vivienda en planta baja en los edificios próximos a la mayoría de los servicios públicos y privados disponibles en el municipio (ayuntamiento, biblioteca, polideportivo, establecimientos de hostelería, comercio minorista, etc.), siempre y cuando este uso de vivienda implique un incremento en el número de viviendas de aquellos edificios, y a salvo se apruebe un Plan Especial de Rehabilitación Integrada o se apruebe una nueva ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

Esta situación contrasta con las necesidades que se vienen advirtiendo

dituzten beharrekin; izan ere, premia horiek dira, besteak beste, adineko pertsonak beren bizilekua hurbileko ingurune batera hurbildu behar dutela deskribatu diren zerbitzuetara, irisgarritasun-baldintza egokiak, eta, era berean, herritarren segurtasunerako eta gizarte-kohesiorako baldintzak eman behar dituztela, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneetan.

por parte de los/las vecinos/vecinas del municipio desde hace un tiempo, y que consisten en que las personas de mayor edad, entre otras, precisan de acercarse a los servicios que se han descrito, con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu

Berrikuspenak, besteak beste, helburu eta irizpide tekniko hauei erantzuten die:

La revisión responde, entre otros, a los siguientes objetivos y criterios técnicos:

- Etxebizitzek etxebizitza tasatu iraunkorren kalifikazioa mantentzen dute; izan ere, Ordenantzaren helburua ez da merkatuaren eskaintza zabaltzea, baizik eta merkatuak eskaintzen duenaren prezioak kontrolatzea eta "erabilera-aldaketatik" sortzen diren etxebizitzek etxebizitza-politika publikoa garatzeko balio dezaten laguntzea.
- Adineko pertsonak beren bizilekua irisgarritasun-baldintza egokiak dituzten zerbitzuetatik gertu dagoen ingurune batera hurbildu ahal izateko, eta, era berean, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneek herritarren segurtasunerako eta gizarte-kohesiorako baldintzak izan ditzaten, biztanleria-segmentu horretarako baldintzak arintzen dira, etxebizitza mota horien titular izan daitezten.
- Eraikitako ondare hori erabiltze aldera, eta alokairuko etxebizitzaren eskaria kontuan hartuta,
- Las viviendas mantienen la calificación de vivienda tasada permanente, ya que el objetivo de la Ordenanza no es el de ampliar la oferta del mercado, sino controlar los precios de lo que el mercado ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política pública de vivienda.
- Con la finalidad de cumplir con el objetivo de que las personas de mayor edad puedan acercarse a su lugar de residencia a un entorno cercano a los servicios con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu, se alivian los requisitos para este segmento de la población para que puedan ser titulares de este tipo de viviendas.
- En aras a la utilización de ese patrimonio edificado y teniendo en cuenta la demanda de pisos de



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

etxebizitza tasatuaren  
kalifikazioarekin bat datorren  
prezioan sartu da  
errentamenduaren figura.

alquiler, se ha introducido la figura  
del arrendamiento a un precio  
acorde con la calificación de  
vivienda tasada.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeak, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak udalerritari hirigintza-arloan emandako eskumenaren arabera emango da ordenantza hau.

Esta Ordenanza se dictará en virtud de la competencia atribuida al Municipio en materia urbanística por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, así como por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak 51.6 artikuluan xedatzen duenez, udalek, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, aukera izango dute hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erakinen beheko solairuko bizitegi-erabilera aldatzeko; oro har, ez da beharrezkoa izango jabeen erkidegoen baimena eskatzea, jabetza horizontalari buruzko araudiaren arabera baimen hori eska daitekeen kasuetan izan ezik.

La Ley 3/2015, de vivienda de 18 de junio, dispone en su artículo 51.6 que los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

Aurretiatzko kontsulta publikoa egin da, Administrazioaren web atariaren bidez.

Previamente, se ha sustanciado una consulta pública previa, a través del portal web de la Administración.

Hirigintza eta Obretako Informazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0

Votos a favor: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0

Abstentzioak: 0

Abstenciones: 0

Gauzak horrela, Udalbatzarrak

Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento

**ERABAKIA HARTU DU**

**HA ACORDADO**

LEHENA. Hasierako onespena ematea Asteasuko Udaleko LOKAL KOMERTZIALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZAREN BERRIKUSPENARI.

PRIMERO. Aprobar inicialmente la REVISIÓN DE LA ORDENANZA PARA LA CONVERSIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VIVIENDAS del Ayuntamiento de Asteasu.

BIGARRENA. Espedientea jendaurrean jartzea eta interesdunei entzunaldia ematea 30 egunez, erreklamazioak eta iradokizunak aurkezteko, honako erabaki hau Udalaren web orrian, iragarki taulan eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuta.

SEGUNDO. Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, mediante publicación de este acuerdo en el portal web del Ayuntamiento, en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

HIRUGARRENA. Erreklamaziorik aurkezten ez bada, behin betikoz onetsizat joko da Asteasuko Udaleko LOKAL KOMERTZIALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZAREN BERRIKUSPENARI; Alkate-Presidente andreari eskumena espresuki eman zaio, kasu horretan, argitaratu eta gauzatzeko.

TERCERO. En el supuesto de que no se presentaran reclamaciones, la modificación de la REVISIÓN DE LA ORDENANZA PARA LA CONVERSIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VIVIENDAS del Ayuntamiento de Asteasu se entenderá que queda aprobada definitivamente, quedando facultado expresamente la Alcaldesa-Presidenta para su publicación y ejecución.

**MERKATARITZAKO LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZA BERRIKUSTEA.**

### **ZIOEN AZALPENA**

I. Udalbatzak, 2012ko otsailaren 29an egindako bilkuran, merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza onartu zuen. Ordenantzaren testu osoa 2012ko martxoaren 20ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Ordenantzaren indarraldia bost (5/3) urterako ezarri zen, eta epe hori igarotakoan, Udalak udalerriko etxebizitzaren arazoarekin zerikusia duten inguruabarrak berrikusiko zituela eta, lokalen erabileren aldaketen esperientzia baloratu ondoren, Ordenantza honen indarraldia mantentzea edo, hala badagokio, eraberritzea egokia den erabakiko zuela adierazi zen.

II.- 2020rako Urteko Araugintza Planak merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza onartzea aurreikusten du. Kontsulta publikora eramandako memoriaren arabera, Asteasuko Plangintzako Arau Subsidiarioek, bestalde, araudi bat dute, udalerrian eskuragarri dauden zerbitzu publiko eta pribatu gehienetatik hurbil dauden eraikinetan (udaletxea, liburutegia, kiroldegia, ostalaritza-establezimenduak, txikizkako merkataritza, etab.) beheko solairuko etxebizitzak erabiltzeko aukerarik ematen ez duena, baldin eta etxebizitza-erabilera horrek eraikin horien etxebizitza-kopurua handitzea badakar, eta, betiere, etxebizitza berri bat onesten bada edo ordenantza berezi bat onartzen ez bada.

Egoera hori ez dator bat aspalditik udalerriko bizilagunek ohartarazten dituzten beharrekin; izan ere, premia horiek dira, besteak beste, adineko pertsonak beren bizilekua hurbileko ingurune batera hurbildu behar dutela deskribatu diren zerbitzuetara, irisgarritasun-baldintza egokiekin, eta, era berean, herritarren segurtasunerako eta gizarte-kohesiorako baldintzak eman behar dituztela, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneetan.

III. Berrikuspenak helburu eta irizpide tekniko hauei erantzuten die:

- Etxebizitzek etxebizitza tasatu iraunkorren kalifikazioa mantentzen dute; izan ere, Ordenantzaren helburua ez da merkatuaren eskaintza zabaltzea, baizik eta merkatuak eskaintzen duenaren prezioak kontrolatzea eta "erabilera-aldaketatik" sortzen diren etxebizitzek etxebizitza-politika publikoa garatzeko balio dezaten laguntzea.
- Adineko pertsonak beren bizilekua irisgarritasun-baldintza egokiak dituzten zerbitzuetatik gertu dagoen ingurune batera hurbildu ahal izateko, eta, era berean, Asteasu bezalako tamaina txikiko udalerrien hiriguneek herritarren segurtasunerako eta gizarte-kohesiorako baldintzak izan ditzaten, biztanleria-segmentu horretarako baldintzak arintzen dira, etxebizitza mota horien titular izan daitezten.
- Horretarako, alde batetik, erabilera aldatzeko aukera duten lokalen zerrenda zabaldu da (I. eranskina), baldin eta horiek eraldatzeko Ordenantzaren 2. eta 3. artikuluetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Bestalde, salbuespen bat sartzen da 60 urtetik gorako pertsonen etxebizitza-premiaren betekizunean.

- Eraikitako ondare hori erabiltze aldera, eta alokairuko etxebizitzaren eskaria kontuan hartuta, etxebizitza tasatuaren kalifikazioarekin bat datorren prezioan sartu da errentamenduaren figura.
- Gainera, etxebizitzak eskualdatzeko prozedura arinago batekin ordeztu da.

IV. Azkenik, azken xedapena ere berrikusi da.

V. Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeak, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak udalerriri hirigintza-arloan emandako eskumenaren arabera emango da ordenantza hau.

Ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak 51.6 artikuluan xedatzen duenez, udalek, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, aukera izango dute hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-eraikinen beheko solairuko bizitegi-erabilerara aldatzeko; oro har, ez da beharrezkoa izango jabeen erkidegoen baimena eskatzea, jabetza horizontalari buruzko araudiaren arabera baimen hori eska daitekeen kasuetan izan ezik.

Asteasuko etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantzak, bestalde, honako hau xedatzen du: "Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzak udal-etxebizitza tasatuen motakoak izango dira, bai araubide orokorrekoak bai araubide berezikoak, eta horien araubide juridikoa ordenantza espezifikoan arautzen da".

## **I. KAPITULUA. XEDEA ETA EREMUA**

### **1. artikulua. Xedea.**

Ordenantzaren xedea da Asteasuko udalerrian beste erabilera batzuetarako eta bizitegi-eraikinetan kokatutako lokalak udal-etxebizitza tasatu bihurtzeko baldintzak, betekizunak eta prozedura arautuko dituen araubide arauemailea ezartzea.

### **2. artikulua. Aplikazio-eremua.**

1. Ordenantza honen aplikazio-eremua lehendik dauden eraikuntzen beheko solairuei dagokiena da, bizitegi-eremu finkatuetan kokatuta badaude eta I. eranskinean ezarritako kale eta eraikinen zerrendan sartuta ez badaude.



**ASTEASUKO UDALA**  
(GIPUZKOA)

Ondorio horietarako, beheko solairutzat hartuko da lurzoru osoa sestra gainean duena, edo gutxienez bolumenaren% 85 lursailaren sestra gainean, perimetro osoan.

2. Ezin izango da etxebizitza-erabilera hori ezarri erantsitako planoan adierazitako eraikin-lokaletan.

3. Era berean, ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukeratik kanpo geratzen dira:

- a) sotoaren konfigurazioa duten lokalak.
- b) Baimena eskatzen den unean garaje/aparkaleku gisa erabiltzen diren lokalak, baldin eta, etxebizitza edo etxebizitzak egokitu ondoren, gutxienez etxebizitza bakoitzeko aparkaleku-geraleku bat mantentzen ez bada, gutxienez 15 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin.
- c) Bizitegi-erabilerarako birmoldaketa-lizentzia eskatzeko unean lehen erabilerarako lizentzia lortu zenetik gutxienez hamar (10) urte igaro ez diren eraikinetan kokatutako lokalak.
- d) Bizitegi-erabilera birmoldatzeko lizentzia eskatzeko unean, baimendutako azken jarduera utzi zenetik gutxienez bost (5) urte igaro ez diren lokalak.

## **II. KAPITULUA. BALDINTZA TEKNIKOAK**

### **3. artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza erabiltzeko baimenaren baldintza teknikoak.**

Baldintza hauek etxebizitza-izaera eskuratu nahi duten lokalak egokitzeko aplikatuko dira.

Udalak, salbuespen gisa, salbuetsi ahal izango du aipatutako alderdiren bat ez betetzea, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, eta kasu bakoitzean udal-zerbitzu teknikoek azterketa eta balorazio juridiko eta/edo tekniko arrazoitua egin ondoren.

#### **3.1. Bizigarritasun-baldintzak.**

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria arautzeko, etxebizitzaren gutxieneko programa funtzionala, etxebizitza osatzen duten piezen gutxieneko azalera eta neurriak, etxebizitzako espazioen gutxieneko altuera librea, etxebizitzako piezen banaketa eta

antolaketa funtzionalerako baldintzak, etxebizitzako piezen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak, eta espazio publikoarekiko pribatutasun-baldintzak indarrean dauden Hiri Plangintzaren Arau Orokorrean edo Hiri Antolaketako Arautegian jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

### **3.2. Irisgarritasun-baldintzak.**

Etxebizitza berrietarako sarbidea, lehenetsunez, kokatuta dagoen eraikinaren barneko zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da. Sarbide hori fisikoa, funtzionala edo legala ez bada, eta salbuespen gisa, aurrez aurre dagoen eraiki gabeko kanpoko espaziotik zuzenean sartzeko baimena eman ahal izango da, atari berri bat, edo atari/banagailu independente bat gaituz; atari horretara etxebizitza bateko edo gehiagoko sarrera-ateak ireki ahal izango dira. Atari horrek gutxienez 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatzea ahalbidetuko duten gutxieneko neurriak izango ditu. Sarbide-espazio horren azalera, baldin eta etxebizitza bat baino gehiago eskuratu behar bada, ez da kontuan hartuko etxebizitzaren gutxieneko azalera kontrolatzeko, aurreko paragrafoan ezarri bezala.

Sarbidea eraikinaren kanpotik egiten bada, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da.

### **3.3. Baldintza estetikoak.**

Hiri-inguruneak babesteko, etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua ebatzi beharko da, kokatuta dagoen eraikin osoaren osaerari eta materialei egokitzeko. Aurkeztutako proiektuak grafikoki jaso beharko du, fatxada guztietan, baldintza horren justifikazioa, bai eta proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak ere, materialen erabilera eta osaera justifikatzeko.

### **3.4. Bestelako baldintzak.**

A) Esekitokiak:

Esekitokietarako espazioak, ahal dela, etxebizitzaren kanpoaldea aireztatuz ebatziko dira, eta, edonola ere, fatxadaren azalaren barruan. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi da. Etxebizitza lehen aldiz okupatzeko lizentzia emateko ezinbesteko baldintzat hartuko da arropa lehorgailua egotea eta martxan jartzea.

B) Ur beroaren eta berokuntzaren ekoizpena:





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Keak edo gasak sortzen dituzten ur beroa eta berokuntza ekoizteko sistemak soilik onartuko dira erabili beharreko erregai motari aplikatu beharreko araudiaren baldintzak betetzen direnean. Bestela, estalkirainoko ebakuazio-hodiak prestatu beharko dira, edo energia elektrikoa erabili elikatzeke.

C) Fatxada-baoen segurtasuna:

Kanpora irekitako baoak babesteko, burdin hesiak jarri ahal izango dira, zuloaren barruan bertan jartzen badira; ez da onartuko, inola ere, fatxadaren azaleratik ateratzea. Pertsianak instalatuz gero, kaxa barrura begira jarriko dira.

D) Solairuarteak:

Solairuarteak eraiki ahal izango dira, hargatik eragotzi gabe etxebizitzako gela guztietan eska daitekeen gutxieneko altuera betetzea, nagusiak, osagarriak edo zerbitzukoak izan, aplikatu beharreko bizigarritasun-zehaztapenetan ezarritakoaren arabera (Arau subsidiarioetako 44 art.), eta ezin izango da egon zehaztapen hori betetzea eragozten duen egitura- edo instalazio-elementurik.

E) Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan lehendik zeuden jardueren ezaugarrien arabera, bizitegi-erabilerarako egokitzapen-obren proiektuan bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da etxebizitza berriaren intsonorizazio egokirako beharrezko neurriak hartuko direla.

F) Eraikuntza eta diseinua:

Lokalaren bizitegi-egokitzapenerako proiektuak justifikatu beharko du bete egiten dituela Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, bai eta Eraikuntza eta Diseinu Orokorrari buruzko indarreko araudia ere.

Horretarako, aireztatzeko eta kea ateratzeko soluzioak proposatu ahal izango dira bainugeletan eta sukaldeetan, betiere, Indarrean dauden arau subsidiarioetako 56, baldin eta udal-zerbitzu teknikoek baliozkotzen badituzte, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuan aurreikusitakoa betetzen dela justifikatzen bada.

Era berean, etxebizitzako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko fatxada-baoen konposizio-soluzioak proposatu ahal izango dira, baldin eta ez badatoz bat hertsiki Indarrean dauden arau subsidiarioetatik 56, baldin eta udal-zerbitzu teknikoek baliozkotzen

badituzte, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzetik justifikatuta badaude, etxebizitzaren erabiltzaileei beharrezko pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak ematen badizkiete eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoekin bat badatoz.

G) Babes Ofizialeko erregimenari lotutako etxebizitzak:

Ateratzen diren etxebizitzak babes ofizialeko erregimenari lotuz gero, ahal dela, etxebizitzak arautzen dituzten xedapen espezifikoetan (babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak, etab.) horietarako ezarritako baldintza teknikoak eta materialak bete beharko dira.

Ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak osagarri eta/edo osagarri gisa aplikatuko dira etxebizitza horietan, baldin eta aipatutako xedapen espezifikoetan ezarritakoekin bateragarriak badira.

### **III. KAPITULUA. BIZITOKIEN ARAUBIDE JURIDIKOA**

#### **4. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak eta araubide juridikoa.**

Asteasuko Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko, etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko eta espekulazio-jarduerak saihesteko, ordenantza honetan araututako lokalen erabilera aldatzeko baimenek baldintza orokor hauek bete beharko dituzte, eta erabilera baimentzeko dagokion udal-akordioan jasoko dira:

##### **4.1. Etxebizitza berrien kalifikazioa eta gehieneko prezioa salmentan eta errentamenduan.**

Ordenantza hau aplikatzearen ondorioz sortzen diren etxebizitzek Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuaren kalifikazio iraunkorra izango dute, jabetza-araubidean edo jabari osoan. Etxebizitza horien salmentaren eta alokairuaren gehieneko prezioa Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 5. artikuluko 1. epigrafean ezarritakoa izango da.

##### **4.2. Udalaren aldeko lehentasunezko erosketa-eskubidea eratzea.**

Ondoriozko etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioa ikusten dela eraginkortasunez bermatzeko, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarriko da Udalaren alde, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 12. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.



**ASTEASUKO UDALA**  
(GIPUZKOA)

Horretarako, obrak amaitu ondoren, eta lehenengoz okupatzeko lizentzia emateko berariazko baldintza gisa, etxebizitzaren obra berriaren eskritura zirriborroa aurkeztu beharko zaio Udalari. Eskritura horretan, honako hauek jasoko dira:

- Etxebizitza Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatu gisa kalifikatzea behin betiko, jabetza-erregimenean edo jabari osoan.
- Etxebizitzaren salmenta-prezioa finkatzea, udal erabilera-baimenak ezarria eta ordenantza honetan xedatutakoak arautua.
- Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra eratzea etxebizitzaren jabetza-eskualdaketetan, Udalaren Etxebizitza tasatuaren kalifikazioa behar duen bitartean.

#### **4.3. Etxebizitzak eskualdatzeko eta errentan emateko baldintzak.**

Erabilera aldatzeko jarduketaren sustatzailearen erabilera propiora bideratutako etxebizitzaren kasuan izan ezik, hori Udalari azaldu beharko baitzaio, Ordenantza honetako 6.1 artikuluko zehaztapenei jarraikiz, etxebizitzaren jabeek besterentzea edo errentan ematea erabakitzen dutenean (bai lehenengo salmantan, bai hurrengoetan), honela jokatu da:

- a) Udalari etxebizitza besterentzeko edo errentan emateko erabakia jakinaraziko zaio, aurreikusitako eragiketaren prezioa eta gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta interesdunaren datuak ere, jakinarazpenak egin ahal izateko, eta etxebizitzaren balizko erosleak edo errentatzaileak ordenantza honen 4.6 artikuluko esleipendunei eskatzen dizkien baldintzak betetzen dituela modu frogagarrian egiaztatzen duten datuak ere.
- b) Eskualdatze- edo errentamendu-erabakia formalki jakinarazten denetik bi hilabeteko epean, Udalak lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko edo ez erabiltzeko borondatea jakinaraziko dio interesdunari, eta, ondorioz, etxebizitza araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioari dagokion prezioan erosi edo ez.
- c) Era berean, bi hilabeteko epe horren barruan, eta hala badagokio, Udalak, emandako datuak egiaztatu ondoren, proposatutako etxebizitzaren eroslea/errentaria/esleipenduna baliozkotzeari buruzko iritzia emango du. Horretarako, datu osagarriak eskatu ahal izango ditu; kasu horretan, epea eten egingo da jabeak edo eskualdatzaileak datu horiek aurkeztu arte.
- d) Aurreko bi lerroketan aipatutako epea igarotakoan, lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, edo, hala badagokio, etxebizitzaren erosle-esleipendunaren baliozkotzeari buruzkorik

jakinarazi ez bada, proiektatutako besterentzea edo errentamendua askatasunez egin ahal izango da.

- e) Interesdunak besterentzeko erabakiaren jakinarazpena egin ez badu, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, urtebeteko epean, besterentzearen berri izan duenetik zenbatzen hasita. Era berean, atzera-eskuratzeko eskubidea epe berean egikaritu ahal izango da, jakinarazpenean eskatutako betekizunen bat bete ez denean, eskualdaketaren benetako prezioa txikiagoa denean edo eskualdaketaren baldintzak kostu gutxiagokoak direnean. Udalak etxebizitza horiek erosi ahal izateko, udal-ondarean sartu, alokairu-erregimenera bideratu, beste bizileku bat eman, prekarioan laga edo antzeko zerbait egin beharko du.

#### **4.4. Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena.**

Etxebizitzaren jabetza edo errentamendua eskualdatzean, ez da beharrezkoa izango ordenantza honen 4.3 artikuluan ezarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-eskualdatzailearen (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak eta anai-arrebak) zuzeneko edo alboko 2. mailara arteko aurreko edo ondorengo ahaideen alde egiten bada. Hala ere, kasu horretan ere formalki jakinarazi beharko zaio Udalari transmititzeko asmoa.

#### **4.5. Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal-baimena.**

Aurreko bi artikuluetan jasotako edozein kasutan, Udalak eskualdaketa baimentzeko agiria emango du, eta bertan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuaren kalifikazioari eutsiko zaio atzera bueltarik gabe. Hori egin ezean, eskualdatzailearen eta adjudikaziodunaren edo familiarraren artean ezin izango da dagokion eskritura publikoa egiletsi, ezta, ondorioz, etxebizitza hori Jabetza Erregistroan inskribatu ere.

Eskrituran, higiezina babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuko da, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio Asteasuko Udalari edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, etorkizuneko eskualdaketetan.

Erosleak eskrituraren kopia bat emango dio Asteasuko Udalari, Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoena.

#### **4.6. Esleipendunaren baldintzak.**

Ordenantza honek arautzen dituen etxebizitzen esleipendun izateko, ezinbestekoa izango da, jabe-eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 8. eta 9. artikuluetan horretarako



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

ezarritako baldintzak betetzea, bai eta aipatutako Ordenantzaren 5. artikulua 2. epigrafean ezarritakoa ere.

Hala ere, etxebizitza-premiaren betekizunetik salbuetsiko dira 60 urtetik gorako pertsonak, baldin eta Asteasuko udalerriarekiko bizilekuaren edo lan-loturaren betekizuna, Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantzaren 9. artikuluan aurreikusitakoa, betetzen badute, bai eta aipatutako Ordenantzaren 5. artikulua 2. epigrafean ezarritakoa ere.

Baldintza berberak aplikatuko zaizkie etxebizitza horien errentariei.

Ordenantza hau indarrean jarri baino gutxienez bi urte lehenagotik lokalaren jabe diren pertsonak eta haien ezkontidea edo izatezko bikotea edo haien zuzeneko 2. mailara arteko senideak (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak eta bilobak edo alboko anai-arrebak) salbuetsiko dira aurreko eskakizunetik, eta zuzenean izan daitezke etxebizitzaren erabiltzaile.

#### **5. artikulua. etxebizitza erabiltzeko baimenaren hirigintza-kargak.**

Lokalean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, eraikina eta lokala kokatuta dagoen partzelari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egiten denez, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoa kontuan hartuta, etxebizitza-erabilera eskatzen duten lokalen jabeek egotz dakizkiekeen betebeharrak honako hauei dagozkie:

1. Beheko solairuetan bizitegi-erabilera berriak egokitzeak haien balioa handitzea eragiten die jabeek. Alde horretatik, ordenantza honetan tasa bat ezartzen da Udalari gehikuntza horren berri emateko, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadro bakoitzeko 50 euro aplikatuta.
2. Era berean, etxebizitza-kopurua handitzeak berdeguneetarako eta espazio libreetarako lurzorua handitzea eskatzen duenez, Udalak lurzoru hori eskuratzeko diru-kopuru bat ordainduko da hirigintza-kargen kontzeptuan.

Beraz, aurreko bi puntuak aplikatuz, hau da kobratu beharreko tasa:

Lokalaren azalera euro/m<sup>2</sup>-ko etxebizitza.

$40 \text{ m}^2 < s, 55 \text{ m}^2$ :  $50$  (1. puntuaren arabera) +  $15$  (2. puntuaren arabera) =  $65 \text{ €/m}^2$  (erabilgarria).

$55 \text{ m}^2 < s, 75 \text{ m}^2$ :  $50$  (1. puntuaren arabera) +  $10$  (2. puntuaren arabera) =  $60 \text{ €/m}^2$  (erabilgarria).

75 m<sup>2</sup> < s; 50 (1. puntuaren arabera) + 5 (2. puntuaren arabera) 55 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

3. Udalak, etxebizitza berriak gaitzearen ondorioz, lehendik zeuden urbanizazioa eta ekipamendua hobetzeko eta osatzeko kostu ekonomikoen ordaina, honako kanon hau ordainduz:

Urbanizazio- eta ekipamendu-gastuak osatzeko kanona honela kalkulaten da: etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera erabilgarria, Asteasuko udalerrian, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak saltzeko gehieneko moduluarekin biderkatuta ateratzen den balioaren% 2,5. Kanon honen ordainketatik independentetzat jotzen dira etxebizitzak zerbitzu-sare orokorretan dituen hartuneak berrizetik edo horiek berriro gauzatzetik edo etxebizitzarako sarbideak gaitzetik erator daitezkeen gastuak. Erabilera aldatzeko baimenaren eskatzaileak oso-osorik bere gain hartu beharko dituen gastuak.

Ordenantzaren indarraldiko lehen urterako ezarritako zenbateko horiek urtero eguneratuko dira Estatistikako Institutu Nazionalak Euskal Autonomia Erkidegorako ezarritako Kontsumoko Prezioen Indizean oinarrituta.

Ez da inolako erabilera-aldaketarik baimenduko jarduketari dagozkion hirigintza-kargak ordaintzen ez diren bitartean, eta ordainketa horren Ordainketa-gutuna edo dokumentu baliokidea aurkeztu beharko da kasu bakoitzean.

#### **IV. KAPITULUA. PROZEDURA-ARAUAK**

**6. artikulua. Lokala etxebizitza bihurtzeko baimena lortzeko prozedura. Lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatzea.**

##### **6.1. Prozedura hastea.**

1. Lokalaren jabeak horretarako aurkeztutako eskaeraren bidez hasiko da prozedura. Eskaera hori obra-lizentzia eskatzearekin batera egingo da.

Obra-lizentzia lortzeko aurkeztu beharreko dokumentazioa gorabehera, lokala etxebizitza bihurtzeko baimena izapidetzeko, sustatzaileak honako hauek aurkeztu beharko ditu:

- a) NANaren fotokopia.
- b) Jabetza Erregistroaren ziurtagiri eguneratua, sustatzailearen lokalaren titulartasuna egiaztatzen duena, eta lokala eskuratzeko eskritura publikoaren fotokopia.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- c) Sustatzaileak 4. artikuluko baldintzak betetzen dituztenek higiezina besterentzeko edo errentan emateko duen borondatea adieraztea, norberaren erabilera edo zuzenean izan daitezken etxebizitzaren erabiltzaile (4.6 artikulukoak) nahi denean izan ezik; kasu horretan, berariaz adieraziko da hori.
- d) Fatxaden eta lokalaren barrualdearen egungo egoeraren argazkiak.
- e) Memoria, honako hauekin:
- Etxebizitza gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako hauek zehaztuko dira: azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-sareetarako hartuneak, erabilera eta jarduera, eskaera egiten den unean, bai egokitu beharreko lokala, bai egokitu beharreko lokalaren mugakide horizontala eta bertikala duten lokalak, eraiki gabeko espazioen titulartasun publikoa edo pribatua, lokalaren mugakideak, eta, hala badagokio, eraikinaren babes-araubidea.
  - Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa. Berariaz adierazi behar da nola bete behar den ordenantza honen 2. eta 3. artikuluetan xedatutakoa, eta, zehazki, zer irisgarritasun-konponbide hartu behar den.
  - Kokalekuaren planoak, 1:500 eskalakoak, finkaren kokapena argi eta garbi adierazita, bide publikoak eta partikularrak aipatuta.
  - Lokalaren egungo egoeraren oinplanoaren, fatxaden eta sekzioen planoak, gutxienez 1/100 eskalan. Lokalaren eta haren alboko espazioen lurzoru-sestrak jasota geratuko dira solairuan.
  - Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena, etab.) eta sare horietarako hartuneak adierazten dituen egungo egoeraren planoak (ezaugarri teknikoak zehaztuta).
  - Oinplanoaren, fatxaden eta sekzioen planoak, gutxienez 1/100 eskalakoak, memorian deskribatutako eta justifikatutako egokitzapen-proposamenaren ondoriozko egoera adierazten duena.

2.- Teknikari edo tituludun eskudunak sinatu beharko du dokumentazioa, eta Elkargo Ofizialak oniritzia eman beharko dio, hori jasotzea beharrezkoa bada.

3.- Etxebizitzaren erabilera baimentzeko udal-lizentzia eta, hala badagokio, xede horretarako beharrezkoak diren obrak egiteko lizentzia emateko, Ordenantza honetako 5. artikuluan azaldutako betebeharrak betetzeko baldintza zehatzak zehaztuko dira, baita, hala badagokio, betebeharrak horien zenbateko ekonomikoa ere, betiere aplikagarriak badira.

Hirigintza-kargei dagokien zenbatekoa eraikuntza-obrak hasi aurretik ordaindu beharko da.

## **6.2 behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa.**

Etxebizitza tasatu kalifikazioa iraunkorra izango da. Kalifikazio iraunkorrak berekin dakar gehieneko salmenta-prezio bati lotzea eskualdaketa guztietan, eta udal-administrazioak edo Eusko Jaurlaritzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatzeko ahalmena izatea.

Udal Etxebizitza tasatuen Kalifikazioa Alkatetza Dekretuaren bidez ezarriko da, sustatzaileak hala eskatuta.

#### 1. Behin-behineko kalifikazioa.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa dagozkion obren lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

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

Onartutako erabilera-aldaketa baimenaren ziurtagiri administratiboa egingo da bere jabeak Jabetzaren Erregistroan inskribatu ahal izateko aurkeztu dezan.

#### 2. Behin betiko kalifikazioa.

Obrak lizentziaren arabera egin ondoren lehen erabilerako baimena emanaz gero, higiezin hori etxebizitza babestu gisa kalifikatuko da behin betiko eta modu iraunkorren (Udal Etxebizitza tasatua), eta horrek aukera emango du esleipendunarekin eskualdatze- edo errentamendu-eskritura formalizatzeko eta esleipendunak etxebizitza okupatzeko.

### **6.3. Kalifikazioaren edukia.**

Etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioei dagozkien ebazpenek honako alderdi hauek jasoko dituzte:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Sustapeneko etxebizitzaren azalera erabilgarria.
- c) Etxebizitzaren erabilera-araubidea: salmenta edo errentamendua.
- d) Salmenta- edo errenta-prezioa; eta
- e) Babes-erregimenaren kalifikazio iraunkorra.

### **6.4. Lehen erabilerarako lizentzia:**

Obra amaitutakoan, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da. Aurkeztu beharreko obra berriaren adierazpenaren eskritura zirriborroan, ordenantza honen 4. artikulua





**ASTEASUKO UDALA**  
(GIPUZKOA)

agintzen duen bezala, honako hauek jasoko dira: etxebizitza berriaren kalifikazio iraunkorra, jabetza-araubideko edo jabari osoko udal-etxebizitza tasatu gisa; etxebizitzaren salmenta-prezioa, erabilera baimentzeko udal-erabakiak horretarako ezarritakoa; eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide iraunkorra, udalaren alde.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da eskaera egiteko unean etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sareetara konektatuta egotea: ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura eta, hala badagokio, gasaren hornidura.

Lehen erabilerako lizentzia emateko ezinbesteko baldintza da, halaber, hirigintza-kargei dagokien zenbatekoa ordaindu izana egiaztatzea.

Obrak amaituta egon beharko du, lehen erabilerarako lortutako lizentzia eta bizitokia urtebeteko epean, obra-lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita, salbu eta obrak hasteko luzapena eman bada.

Baldintzak betetzen ez baditu, interesdunak galdu egingo du etxebizitza erabiltzeko udal-baimenaren bidez eskuratutako eskubidea, eta, zigor gisa, hirigintza-karga gisa ordaindutako zenbateko osoaren% 50 baino ez zaio itzuliko.

#### **6.5. Eskualdaketa edo errentamendua formalizatzea.**

Behin betiko kalifikazioa eman eta hilabeteko epean formalizatu beharko dira eskualdaketa eta errentamendua. Lehenengoan eskritura publikoan egin beharko da.

Eskrituran, higiezina babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatuko da, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio Asteasuko Udalari edo, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, etorkizuneko eskualdaketatik.

Kontratuaren ikus-onespena: udal-administrazioak kontratu guztiak ikus-onetsi beharko ditu, eta ezin izango dute Jabetza Erregistroa sartu ikus-onespenik gabe.

Eskuratzailleak edo errentariak eskrituraren kopia bat emango dio Asteasuko Udalari, Jabetza Erregistroan inskribatuta dagoena, edo errentamendu-kontratuaren kopia, hurrenez hurren.

#### **7. artikulua. lokala etxebizitzaren erabilera baimenduari lotzea.**

Ordenantza honetan araututako baimena jaso duten lokalen erabilera ezin izango da etxebizitzarena ez den beste erabilera baterako erabili, gutxienez hamar urteko epean,

lehen erabilerako lizentzia lortzen den egunetik zenbatzen hasita. Hori guztia, udalerrriaren plangintza orokorraren ondoz ondoko berrikuspenetatik lokalei aplikatu beharreko erabilera-araubideari buruz erator daitezkeen zehaztapenei kalterik egin gabe.

#### **8. artikulua. Etxebizitza erabiltzeko baimena duten lokalen erregistroa.**

Ordenantza honen aplikazioaren ondorioz etxebizitza-erabilera baimendu zaien lokal guztiak Udal Etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantzaren Bigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitako Udal Erregistroan sartuko dira.

#### **9. artikulua. Ziurtagiriak ematea.**

Era berean, Udalak interesdunek eskatutako ziurtagiri guztiak emango ditu, etxebizitza erabiltzeko emandako baimena egiaztatzeko.

#### **10. artikulua. Katastroari jakinaraztea.**

Jatorriz hirugarren sektoreko erabilera duen lokal batean etxebizitza erabiltzeko baimena ematen zaionean, Udalak horren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroari, dagozkion ondorioetarako.

#### **11. artikulua. Izatezko egoerak erregularizatzea.**

I. eranskinean jasota ez dauden eraikinetan kokatutako lokalen etxebizitza erabiltzeko eta egokitzeko jarduketak baimendu ahal izango dira, baldin eta ordenantza hau indarrean jarri aurretik egin badira, dagokion udal-lizentziarik gabe, betiere jabeak eskatzen badu eta testu artikulatu honetan ezarritako araubide juridikoko eta prozedurazko baldintza tekniko guztiak betetzen badira.

Hala ere, jarduketa horiek legeztatzeari dagokionez, Ordenantza honetako 6. artikuluan aurreikusitakotik eratorritako baldintza arruntak betetzeari kalterik egin gabe, Udalari ordaindu beharko zaizkio lizentziarik gabe egindako obrei dagozkien tasak eta zergak, bai eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera alde aurretik egindako arau-hausteari dagokion zehapen ekonomikoa ere.



**ASTEASUKO UDALA**  
(GIPUZKOA)

**12. artikulua. Zortasunak eta Jabeen Erkidegoaren jabetza horizontaleko arauak.**

1. Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal-baimena emateak ez ditu eragotziko hirugarrenen eskubideak eta jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunak, elementu komunetarako sarbideari dagokionez (patioak, instalazioetarako pasabideak, etab.).

2. Eraldaketaren sustatzaileari dagokio Jabeen Erkidegoaren estatutuetan edo esku-hartzeak eska dezakeen jabetza horizontalaren tituluan aldaketak egiteko eskatzea. Erabilera aldatzeko udal-lizentziak ez ditu behartzen higiezinaren gainerako jabeak, eta ez die eragiten partikularren arteko harremanei; horien arteko gatazkak, akordiorik ezean, justizia-auzitegi arruntetan ebatziko dira.

**Lehenengo xedapen gehigarria**

Udal Etxebizitza tasatua arautzen duen Ordenantza nahitaezko erreferentziatzko araudia da ordenantza honetarako, eta haren zehaztapenak ordenantza honetan berriaz jasota ez dauden udal-etxebizitza tasatuen araubidearekin zerikusia duten alderdi guztietan aplikatuko dira.

**Bigarren xedapen gehigarria**

Ordenantza honetan udal-plangintzako arau subsidiarioei buruz ezartzen diren erreferentziak, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berri bat onartu ondoren horiek ordeztzen dituzten arau korrelatiboei buruz egindakotzat hartuko dira.

**Hirugarren xedapen gehigarria**

Ordenantza hau "hirigintza-antolamenduaren osagarri den udal-ordenantza" da; beraz, ordenantza honetako arau-haustek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera zehatuko dira.

**Azken xedapena.**

Lehenengoa. Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, eta indarrean jarraituko du Asteasuko Udalak berriaz indargabetu arte.

**I. eranskina:** esku hartzeko eremuen eta erabilera tertziario-komertziala lehenesten duten eta beheko solairuko lokalak bizitegi-erabilerara aldatzeko baimenik ematen ez duten eremuen planoak.

## **REVISIÓN DE LA ORDENANZA PARA LA CONVERSIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN VIVIENDAS.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I. El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de febrero de 2012 aprobó la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas. El texto íntegro de la Ordenanza se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 20 de marzo de 2012.

La vigencia de la Ordenanza se estableció por un tiempo de cinco (5/3) años con la indicación de que, transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento procedería 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, decidiría sobre la procedencia de mantener, o no, la vigencia de la presente Ordenanza, o en su caso, de su reformarla.

II.- El Plan Anual Normativo 2020, prevé la aprobación de la Ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas. De acuerdo con la memoria sometida a consulta pública, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu, por su parte, contienen una regulación que no posibilita el uso de vivienda en planta baja en los edificios próximos a la mayoría de los servicios públicos y privados disponibles en el municipio (ayuntamiento, biblioteca, polideportivo, establecimientos de hostelería, comercio minorista, etc.), siempre y cuando este uso de vivienda implique un incremento en el número de viviendas de aquellos edificios, y a salvo se apruebe un Plan Especial de Rehabilitación Integrada o se apruebe una nueva ordenanza para la conversión de locales comerciales en viviendas.

Esta situación contrasta con las necesidades que se vienen advirtiendo por parte de los/las vecinos/vecinas del municipio desde hace un tiempo, y que consisten en que las personas de mayor edad, entre otras, precisan de acercar su lugar de residencia a un entorno cercano a los servicios que se han descrito, con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

III. La revisión responde a los siguientes objetivos y criterios técnicos:

- Las viviendas mantienen la calificación de vivienda tasada permanente, ya que el objetivo de la Ordenanza no es el de ampliar la oferta del mercado, sino controlar los precios de lo que el mercado ofrece y contribuir a que las viviendas que surjan del «cambio de uso» puedan servir para desarrollar una política pública de vivienda.
- Con la finalidad de cumplir con el objetivo de que las personas de mayor edad puedan acercar su lugar de residencia a un entorno cercano a los servicios con condiciones adecuadas de accesibilidad, y que dote, así mismo, de las condiciones de seguridad ciudadana y cohesión social que permiten los cascos de municipios de reducido tamaño como Asteasu, se alivian los requisitos para este segmento de la población para que puedan ser titulares de este tipo de viviendas.
- Con ese fin, por una parte, se ha ampliado la relación de locales con posibilidad de cambio de uso (Anejo I), siempre que para su transformación cumplan las condiciones establecidas en los artículos 2 y 3 de la Ordenanza. Por otro lado, se introduce una excepción en el requisito de necesidad de vivienda de las personas mayores de 60 años.
- En aras a la utilización de ese patrimonio edificado y teniendo en cuenta la demanda de pisos de alquiler, se ha introducido la figura del arrendamiento a un precio acorde con la calificación de vivienda tasada.
- Además, el procedimiento para efectuar la transmisión de las viviendas se ha sustituido por otro más ágil.

IV. Finalmente, también se revisa la Disposición Final.

V. Esta Ordenanza se dictará en virtud de la competencia atribuida al Municipio en materia urbanística por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, así como por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La Ley 3/2015, de vivienda de 18 de junio, dispone en su artículo 51.6 que los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

La ordenanza reguladora de las viviendas tasadas de Asteasu, por su parte, dispone que *“perteneerán a la clase de Viviendas Tasadas Municipales tanto de Régimen General como de Régimen Especial, las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda, cuyo régimen jurídico se regula en su ordenanza específica”*.

## **CAPITULO I. OBJETO Y ÁMBITO**

### **Artículo 1. Objeto.**

El objeto de la Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar en el municipio de Asteasu la conversión en vivienda tasada municipal de locales destinados a otros usos y ubicados en edificios residenciales.

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

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de las construcciones existentes, ubicadas en zonas residenciales consolidadas y que no queden incluidas en la relación de calles y edificios que se establece en el Anejo I.

A esos efectos, se considerará planta baja aquella cuyo suelo se sitúe en su totalidad sobre rasante o al menos un 85 % de su volumen se sitúa sobre rasante del terreno en todo su perímetro.

2. No se permitirá la implantación de este uso de vivienda en los locales de edificios indicados en el plano adjunto.

3. A su vez, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de utilizarse como vivienda:

- a) Los locales que presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales que en el momento de la solicitud de la autorización estén destinados al uso de garaje/aparcamiento y en los que tras la habilitación de la vivienda o viviendas no se mantenga al menos un aplaza de aparcamiento por vivienda con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> cada una de ellas.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- c) Los locales ubicados en edificios para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de obtención de la licencia de primera utilización.
- d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de cinco (5) años desde el cese de la última actividad autorizada en el mismo.

## **CAPITULO II. CONDICIONES TECNICAS**

### **Artículo 3. Condiciones técnicas de la autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta Ordenanza.**

Las presentes condiciones serán de aplicación en el acondicionamiento de los locales que pretendan adquirir la condición de vivienda.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá dispensar el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas, previo análisis y valoración jurídica y/o técnica razonada, en cada caso, de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **3.1. Condiciones de habitabilidad.**

Para la regulación de la superficie mínima útil de la vivienda, el programa funcional mínimo de la vivienda, las superficies y dimensiones mínimas de las piezas que componen la vivienda, la altura libre mínima de los espacios de la vivienda, las condiciones de distribución y organización funcional de las piezas de la vivienda, las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas de la vivienda, y las condiciones de privacidad respecto del espacio público, son de aplicación en su integridad las correspondientes determinaciones contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Asteasu, o en el instrumento de planeamiento general que esté vigente en el momento de solicitud de licencia.

#### **3.2. Condiciones de accesibilidad.**

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse prioritariamente a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea física, funcional o legalmente posible, y de forma excepcional, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que de frente, mediante la habilitación de un nuevo portal, o vestíbulo/distribuidor

independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o más viviendas. Dicho vestíbulo, tendrá unas dimensiones mínimas que permitan, al menos, la inscripción en el mismo de un círculo de diámetro 1,50 m. La superficie de este espacio de acceso, siempre que de acceso a más de una vivienda no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda, establecida en el apartado anterior.

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.

### **3.3. Condiciones estéticas.**

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

### **3.4. Otras condiciones.**

#### **A) Tendaderos:**

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

#### **B) Producción de agua caliente y calefacción:**

Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases solamente serán admisibles en los casos en que se cumplan las condiciones de la normativa aplicable al tipo de combustibles a utilizar. En caso contrario deberán habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta o emplearse energía eléctrica para su alimentación.

#### **C) Seguridad en los huecos de fachada:**

Se permitirá la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco; no admitiéndose en ningún caso que





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

sobresalgan de la superficie de fachada. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior.

D) Entreplantas:

Se podrán construir entreplantas, sin perjuicio de la obligación del cumplimiento de la altura mínima exigible en todas y cada una de las dependencias de la vivienda, sean principales, o auxiliares, o de servicio, según quedan establecidas por las determinaciones de habitabilidad aplicables (art. 44 de las NNSS), no pudiendo existir ningún elemento estructural, o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación.

E) Usos compatibles:

En función de las características de las actividades preexistentes en los locales contiguos a la nueva vivienda, en el proyecto de obras de acondicionamiento al uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la adopción de las medidas necesarias para la adecuada insonorización de la nueva vivienda.

F) Construcción y diseño:

El Proyecto de acondicionamiento residencial del local deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y 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, así como de la Normativa vigente sobre Construcción y Diseño de Viviendas de general aplicación.

Al efecto, podrán proponerse soluciones de ventilación y extracción de humos que se puedan adoptar en baños y cocinas, que sean alternativas de las explícitamente señaladas por el art. 56 de las Normas Subsidiarias vigentes, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, y que se justifique en todo caso el cumplimiento de lo previsto por el citado del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Podrán proponerse, así mismo, soluciones de composición de los huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, que no se ajusten estrictamente a los parámetros señalados por el art. 56 de las Normas Subsidiarias vigentes, siempre que sean validadas por los Servicios Técnicos Municipales, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

G) Viviendas sujetas al régimen de Protección Oficial:

En el caso de que las viviendas resultantes se vinculen al régimen de protección oficial, se han de cumplir preferentemente las condiciones técnicas y materiales establecidas para las mismas en las disposiciones específicas reguladoras de las mismas (ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial, etc.).

Las condiciones técnicas establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación supletoria y/o complementaria en esas viviendas, siempre que sean compatibles con las establecidas en las citadas disposiciones específicas.

### **CAPITULO III. REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVENDAS**

#### **Artículo 4. Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.**

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Asteasu, de incidir directamente en el mercado de la vivienda y de evitar actuaciones especulativas, las autorizaciones para el cambio de uso de los locales reguladas por la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general, que se harán constar en el correspondiente acuerdo municipal de autorización de uso:

##### **4.1. Calificación y precio máximo en venta y arrendamiento de las nuevas viviendas.**

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, en régimen de propiedad, o pleno dominio. El precio máximo de venta y de alquiler de estas viviendas será el que queda establecido por los epígrafes 1 del artículo 5 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

##### **4.2. Constitución del derecho de compra preferente a favor del Ayuntamiento.**

A fin de garantizar eficazmente que se observa el aludido precio máximo de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, según lo previsto en el artículo 12 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, y como condición expresa para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento borrador de escritura de obra nueva de la vivienda, en la que conste:



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- La calificación permanente de la vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General en régimen de propiedad o pleno dominio.
- La fijación del precio de venta de la vivienda, establecido por la autorización municipal de uso y regulado por lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- La constitución de un derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento en las transmisiones de propiedad de la vivienda, en tanto que esté sometida a la calificación de Vivienda Tasada Municipal.

#### **4.3. Condiciones de transmisión y arrendamiento de las viviendas.**

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, extremo éste que deberá ser expuesto ante el Ayuntamiento, atendiendo a las determinaciones del artículo 6.1 de la presente Ordenanza, cuando los propietarios de las viviendas decidan proceder a su enajenación o arrendamiento (tanto en la venta primera como en sucesivas transmisiones) se procederá como sigue:

- a) Se notificará al Ayuntamiento la decisión de enajenar o arrendar la vivienda, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la operación prevista, así como los datos de la persona interesada a efecto de practicar comunicaciones, y los datos que acrediten fehacientemente el cumplimiento por parte del posible persona compradora o arrendadora de la vivienda de las condiciones exigidas a los adjudicatarios por el artículo 4.6 de esta Ordenanza.
- b) En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación formal de la decisión de transmisión o arrendamiento, el Ayuntamiento comunicará al interesado su voluntad de ejercer o no el derecho de tanteo y en consecuencia, adquirir o no la vivienda en el precio correspondiente a la calificación de vivienda tasada municipal de régimen general.
- c) Así mismo, dentro de dicho plazo de dos meses, y si fuera procedente, el Ayuntamiento tras la comprobación de los datos aportados, se pronunciará sobre la validación del comprador / arrendatario-adjudicatario de la vivienda propuesta. A tal fin, podrá solicitar datos complementarios, en cuyo caso, el plazo quedará interrumpido hasta la fecha en que el propietario-transmitente los aporte.
- d) Transcurrido el plazo a que se refieren los dos párrafos anteriores, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, o en su caso, sobre la validación del comprador-adjudicatario de la vivienda, se podrá proceder libremente a la enajenación o arrendamiento proyectado.

- e) Cuando el interesado no hubiera cursado la notificación de decisión de enajenación, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de un año a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto por idéntico plazo cuando en la notificación se hubiese omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, o menos onerosas las condiciones de ésta. La posible adquisición de estas viviendas por el Ayuntamiento, irá dirigida a su incorporación al patrimonio municipal, a destinar al régimen de alquiler, realojo, cesión en precario, o similar.

#### **4.4. Excepción al derecho de compra preferente.**

En la transmisión de la propiedad o arrendamiento de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas por el artículo 4.3 de esta Ordenanza cuando se efectúe a favor de los ascendientes o descendientes hasta el 2.º grado directo o colateral del propietario-transmitente (abuelos, padres, hijos, nietos y hermanos). No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir.

#### **4.5. Autorización municipal de la transmisión de propiedad de las viviendas.**

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando de la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, sin el cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

La escritura contendrá la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Asteasu o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

La persona adquirente entregará al Ayuntamiento de Asteasu, una copia de la escritura, ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **4.6. Condiciones del adjudicatario.**

Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmitente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por los



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

artículos 8 y 9 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, así como lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 5 de la citada Ordenanza.

No obstante, se exceptuará del requisito de necesidad de vivienda, a las personas mayores de 60 años, que cumplan con el requisito de residencia o vinculación laboral con el municipio de Asteasu, previsto en el artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, así como lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 5 de la citada Ordenanza.

Iguales condiciones serán de aplicación a los arrendatarios de dichas viviendas.

Quedan eximidas de la anterior exigencia y podrán ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos años antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, así como su cónyuge o pareja de hecho o cualquiera de sus familiares hasta el 2.º grado directo (abuelos, padres, hijos y nietos o colateral hermanos).

#### **Artículo 5. Cargas urbanísticas a las que quedará sometida la autorización de uso de vivienda.**

Dado que por efecto de la implantación del uso de vivienda en el local se produce un incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la parcela en la que queda emplazado el edificio y el propio local, y teniendo en cuenta lo previsto por la Ley 2/2006 de 30 de marzo de Suelo y Urbanismo, los deberes atribuibles a los propietarios de los locales que soliciten la implantación de uso de vivienda, se refieren a:

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 partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de (50 euros) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

2. Así mismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

Por lo tanto, en aplicación de los dos puntos anteriores la tasa a cobrar es la siguiente:

Superficie del local euros/m<sup>2</sup> vivienda.

40 m<sup>2</sup> < S < 55 m<sup>2</sup>: 50 (según punto 1) + 15 (según punto 2) = 65 €/ m<sup>2</sup> (útil).

55 m<sup>2</sup> < S < 75 m<sup>2</sup>: 50 (según punto 1) + 10 (según punto 2) = 60 €/ m<sup>2</sup> (útil).

75 m<sup>2</sup> < S; 50 (según punto 1) + 5 (según punto 2) 55 €/ m<sup>2</sup> (útil).

3. Resarcimiento de los costes económicos de mejora y complemento de la urbanización y equipamiento preexistentes, que el Ayuntamiento asume como consecuencia de la habilitación de las nuevas viviendas, mediante el abono del siguiente canon:

El canon de complemento de gastos de urbanización y equipamiento, se cifra en el 2,5% del valor resultante de multiplicar la superficie útil del local reconvertido a vivienda, por el módulo máximo de venta, en el Municipio de Asteasu, de las viviendas de protección oficial de régimen general. Se consideran independientes del pago de este canon, los gastos que pudieran derivarse de la reforma, o nueva ejecución de las acometidas de la vivienda 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.

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.

## **CAPITULO IV. NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

**Artículo 6. Procedimiento para la obtención de la autorización para la conversión del local en vivienda. Calificación provisional del local como vivienda protegida.**

### **6.1. Iniciación de procedimiento.**

1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local. Dicha solicitud será simultánea a la solicitud de la licencia de obras.

Sin perjuicio de la documentación a presentar para obtener la licencia de obras, para tramitar la autorización para la conversión del local en vivienda el promotor deberá de presentar:

- a) Fotocopia del D.N.I.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- b) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad sobre el local de la persona promotora y fotocopia de la escritura pública de adquisición del local.
- c) Expresión de la voluntad de la persona promotora de enajenar o arrendar el inmueble quienes cumplan los requisitos del artículo 4, salvo en el caso de que se pretenda el uso propio o de las personas que pueden ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda (del artículo 4.6) en cuyo caso se manifestará explícitamente tal extremo.
- d) Fotografías del estado actual de las fachadas y del interior del local.
- e) Memoria con:
  - Descripción del estado actual del local que se pretende acondicionar como vivienda, en la que como mínimo se especificará: Superficie, sistema de accesos, acometidas a las redes de servicio, uso y actividad, en el momento de la solicitud, tanto del local a acondicionar, como de los locales con colindancia horizontal y vertical con el mismo, titularidad pública, o privada de los espacios no edificados, colindantes con el local y régimen de protección al que estuviera sometido el edificio, si fuera el caso.
  - Descripción y justificación de la actuación pretendida. Con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a lo estipulado por los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza, y en concreto de la solución de accesibilidad a adoptar.
  - 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.
  - Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, del estado actual del local. En la planta quedarán recogidas las rasantes de suelo del local y de los espacios colindantes con el mismo.
  - Plano del estado actual en el que se representen (definiendo sus características técnicas) las redes de servicio con las que cuenta el local (agua, saneamiento, electricidad, gas, ventilación, etc.) y los puntos de acometida posibles a dichas redes.
  - Plano de planta, fachadas y secciones, a escala mínima 1/100, en el que se represente el estado resultante de la propuesta de acondicionamiento descrita y justificada en la Memoria.

2.- La documentación deberá venir firmada por técnico o titulado competente y visada, cuando su obtención se obligatoria, por su Colegio Oficial.

3.- La concesión de la correspondiente licencia municipal de autorización del uso de vivienda, así como de la referida a la ejecución de las obras necesarias, en su caso, con ese fin, se complementará con la determinación de las condiciones concretas de cumplimiento de los deberes expuestos en el artículo 5 de esta misma Ordenanza,

incluido el importe económico al que, en su caso, asciendan esos deberes, siempre que éstos sean de aplicación.

El abono del importe correspondiente a las cargas urbanísticas, deberá efectuarse antes del inicio de las obras de edificación.

## **6.2 Calificación provisional y definitiva.**

La calificación como vivienda tasada tendrá carácter permanente. La calificación permanente implica su sujeción a un precio máximo de venta en todas sus transmisiones y la facultad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración municipal o del Gobierno Vasco.

La Calificación de Vivienda Tasada Municipal se establecerá mediante Decreto de Alcaldía de la Corporación a petición del promotor.

### **1. Calificación provisional.**

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá que simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

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.

Se expedirá certificación administrativa de la licencia de cambio de uso otorgada para que su titular la presente en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

### **2. Calificación definitiva.**

La concesión del permiso de primera utilización tras la ejecución de las obras conforme a la licencia, conllevará la calificación definitiva y permanente de dicho inmueble como vivienda protegida (Vivienda Tasada Municipal), lo que permitirá la formalización de la escritura de transmisión o arrendamiento con la persona adjudicataria y la ocupación por ésta de la vivienda.

## **6.3. Contenido de la calificación.**

Las resoluciones que correspondan a las calificaciones provisional y definitiva de la vivienda contendrán los siguientes extremos:





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- a) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Superficie útil de las viviendas de la promoción.
- c) Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.
- d) Precio de venta o renta; y
- e) Calificación permanente del régimen de protección.

#### **6.4. Licencia de primera utilización:**

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización. En el borrador de escritura de declaración de obra nueva a aportar, se hará constar, tal y como lo prescribe el artículo 4 de esta Ordenanza: La calificación permanente de la nueva vivienda como Vivienda Tasada Municipal en régimen de propiedad o pleno dominio, el precio de venta de la vivienda establecido al afecto por el acuerdo municipal de autorización de uso y el derecho permanente de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización será el que en el momento de la solicitud de la misma esté ya efectuada 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.

También resulta requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera utilización haber acreditado el abono del importe correspondiente a las cargas urbanísticas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un año a contar desde la concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Caso de incumplimiento el interesado perderá el derecho adquirido por la autorización municipal de uso de vivienda y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe total abonado en concepto de cargas urbanísticas.

#### **6.5. Formalización de la transmisión o del arrendamiento.**

Tanto la transmisión como el arrendamiento deberán formalizarse en el plazo de un mes desde la calificación definitiva. La primera habrá de hacerse en escritura pública.

La escritura contendrá la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de

Asteasu o subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma en las futuras transmisiones.

Visado del contrato: Todos los contratos habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

La persona adquirente o arrendataria entregará al Ayuntamiento de Asteasu una copia de la escritura, ya inscrita en el Registro de la Propiedad, o del contrato de arrendamiento, respectivamente.

#### **Artículo 7. Vinculación del local al uso autorizado de vivienda.**

Los locales cuyo uso se haya acogido a la autorización regulada por la presente Ordenanza, no podrán ser destinados a otro uso diferente del de vivienda, en un plazo mínimo de diez años contado desde la fecha de obtención de la correspondiente licencia de primera utilización. Ello, sin perjuicio de las determinaciones que sobre el régimen de usos aplicable a los locales pudieran derivarse de las sucesivas Revisiones del Planeamiento General del Municipio.

#### **Artículo 8. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda.**

Todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda se incorporarán al Registro Municipal previsto por la Disposición Adicional Segunda de la Ordenanza Reguladora de Vivienda Tasada Municipal.

#### **Artículo 9. Emisión de certificaciones.**

Asimismo, el Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la autorización de uso de vivienda concedida.

#### **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.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

### **Artículo 11. Regularización de situaciones de hecho.**

Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios no incluidos en el Anejo I, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y procedimentales establecidas en este texto articulado.

No obstante, sobre la legalización de estas actuaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados ordinarios dimanantes de lo previsto en el artículo 6 de esta Ordenanza, recaerá la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que según la Ley de Suelo y Urbanismo corresponde a la infracción previamente cometida.

### **Artículo 12. Servidumbres y Normas de propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.**

1. La autorización municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

2. Corresponderá a la persona promotora de la transformación instar las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la intervención. La licencia municipal de cambio de uso no obliga al resto de propietarios del inmueble ni afecta a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos, de no mediar acuerdo, se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

### **Disposición adicional primera**

La Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal constituye una normativa de referencia obligada para la presente Ordenanza y sus determinaciones serán de aplicación en todos aquellos aspectos relacionados con el Régimen de las VTM no específicamente contemplados por ésta.

## **Disposición adicional segunda**

Las referencias que en esta Ordenanza se establecen respecto a las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, se entenderán realizadas respecto a la normativa correlativa que las sustituyan tras la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

## **Disposición adicional tercera**

Esta Ordenanza tiene carácter de «Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística», por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

## **Disposición final.**

Primera. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y mantendrá su vigencia hasta que sea expresamente derogada por decisión del Ayuntamiento de Asteasu.

**Anexo I:** Plano de ámbitos de Intervención y Zonas en las que se prioriza el uso terciario-comercial y no se autoriza la transformación de los locales de planta baja a uso residencial.

## **SEIGARREN PUNTUA**

### **OH 2021/002: Goenaga baserriko portxea/terraza ixteko baimena ematea.**

Maria Pilar ITURBE URDANGARIN andreak zuzeneko interesa dauka gai honetan, izan ere, hirigintza-lizentzia eskaeraren aurkezlea izan da; bere ondorioz, eta A.F.A.ren 96 artikuluan jasotakoarekin bat, gaiaren eztabaida eta bozketan abstenituko da, eta Pleno aretoa utzi egin du 20:10 orduak direnean.

- Expediente zenbakia: OH 2021-002
- Expediente: OH 2021-002



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

- Eskaera-data: 2021/03/25
- Sarrera zenbakia: 216
- Eskatzailea: xxxxxxxxxx andrea
- Obra baimen eskaera: Asteasuko Asteasuko Goenaga baserriko portxea ixtea arozteria metalikoa eta beiraren bidez.
- Obren egikaritze materialaren aurrekontua: 8.020,28€
- Udaleko Arkitekto aholkulariaren txostena: 2020/03/26 Aldekoa
- Udaleko Bitarteko Idazkari Kontu hartzailearen txosten-proposamena: 2021/04/20
- Fecha solicitud: 25/03/2021
- Nº entrada: 216
- Solicitante: Dña. xxxxxxxxxx.
- Solicitud de licencia de obra: cierre de porche mediante carpintería metálica y vidrio en Goenaga Baserria de Asteasu.
- Presupuesto ejecución material de las obras: 8.020,28€
- Informe Arquitecto asesor Municipal: 26/03/2021 Favorable
- Informe-propuesta del Secretario Interventor Interino: 20/04/2021

Asteasuko Plangintza Arau Subsidiarioetan jasotakoarekin bat.

A la vista de lo establecido en el artículo 113 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu.

Hirigintza eta Obretako Informazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:

Aldeko botuak: 7 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0  
Abstentzioak: 0

Votos a favor: 7 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0  
Abstenciones: 0

Gauzak horrela, Udalbatzak,

Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento,

ERABAKI DU

HA ACORDADO

LEHENA. Eskatutako obra baimentzea, beti ere aurkeztutako agiriak betetzekotan.

PRIMERO. Autorizar la obra solicitada, en base a la documentación presentada.

Ondoren, Maria Pilar ITURBE URDANGARIN Pleno aretora sartu da, 20:12 orduak direnean.

## **ZAZPIGARREN PUNTUA**

### **Kontratazioa 2021/04: Kabelaberri eraikinaren erosketa (zuzeneko esleipena)**

Idazkariak hitza hartu du.

Ondoren aztertuko den Irizpenari dagokionez, adierazi du espedientean dagoen idazkaritzako txosten ekonomikoa eta informazio-batzordeko irizpenaren ziurtagiria Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun zerbitzura bidali zuela, aipatu zerbitzuko teknikariek aurretik hitz egin zutenarekin bat zetorrela berresteko. Aurretik hitz egin zutena aipatu txostenean eta informazio batzordeko irizpenean txertatu ziren.

GFAko teknikariek dei egin zuten udaletxera aurreko astean (udalbatzarreko deialdia bidali ondoren), eta ekarpen hau egin dute:

- Diruzaintzako gerakinaren gordetzeari buruz, ekarpena da ondoko testu antzekoa jasotzea udalbatzarreko erabakian: *“Udalak hurrengo ekitaldietan bermatu beharko du kontratuaren zenbatekoaren erabilgarritasuna, kontratuaren gastuari aurre egiteko nahikoa den diruzaintzako gerakinaren erreserbaren bidez, eta bermatu beharko du erreserba hori ez dela aurrekontu-aldaketak finantzatzeko erabiliko eragiketa zehaztu arte”.*

Era berean, adierazi dute idazkaritzako txostenean jasotako testu azalpen bat ez dela guztiz ongi jaso. Zehazki:

Hau jasotzen denean: *“Consultados, así mismo, los propios servicios técnicos de la Hacienda Foral en relación con las operaciones presupuestarias y/o contables oportunas, han informado de que el acuerdo de pleno que se adopte deberá significarse en cada expediente de aprobación, modificación y/o liquidación del presupuesto municipal, al objeto de que el Ayuntamiento garantice en los próximos ejercicios la disponibilidad del importe del contrato que nos ocupa a través de una retención del importe suficiente del remanente de tesorería”.*

Hau jaso behar zela zehaztu dute:

*“Consultados, así mismo, los propios servicios técnicos de la Hacienda Foral en relación con las operaciones presupuestarias y/o contables oportunas, han informado de que en cada expediente de aprobación, modificación y/o liquidación del presupuesto municipal, deberá incluirse el correspondiente informe de estabilidad, sostenibilidad y regla de gasto”.*



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Dena den, adierazi dute idazkariak txostenean jaso zuena egitea egokia izan daitekeela zuhurtasun printzipioarekin bat.

Amaitzeko, aipatu teknikariek adierazi dute, lege-oinarriari dagokionez, otsailaren 8ko 1/2013 Foru Arauak, Gipuzkoako toki-erakundeen aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-jasangarritasunaren arloko finantza-tutoretzako eskumena garatzen duenak, 7.1 artikuluan jasotakoarekin nahikotzat jo daitekeela.

Eta hori guztia kontratazio-espeditentari aplikagarria izango zaion araubideari kalterik egin gabe, araubide hori aztertzea Aldundiko azterketatik kanpo utzi delarik.

Hau da, hortaz, Irizpena, aipatu diren moldaketei egokitutakoa; horien barne, apirilaren 21eko 2021/112 Alkatetza Dekretuz onartutako 2021/02 kreditu aldaketa txertatu da (gehigarri modalitatean), diru-zaintzako gerakinaren kopurua beste 39.350,00 eurotan murriztua izan delarik.

Asteasuko Udalak Asteasuko Kabela Berri eraikina erosi nahi du, honako arrazoi hauengatik.

El Ayuntamiento de Asteasu está interesado en adquirir el edificio Kabela Berri de Asteasu, por las siguientes circunstancias.

Asteasuko Udalak, gaur egun, kultura-jarduera ugari eskaintzen ditu haurrentzat zein nerabeentzat.

El Ayuntamiento de Asteasu a día de hoy oferta una gran variedad de actividades culturales tanto para niños como para adolescentes.

2004an eraiki zen Kultur Etxeak ez du gaur egun Udalak eskaintzen dituen jarduera guztiak hartzeko gaitasun nahikorik.

La Casa de Cultura que se construyó en 2004 no tiene capacidad suficiente para albergar todas las actividades que actualmente se están ofertando por el Ayuntamiento.

Eraikin horretako beheko solairuan mediku-kontsultategia eta KZgunea daude. Lehenengo solairuan bi gela jarri dira euskara ikasteko. Eta bigarren solairua liburutegirako da.

La planta baja del citado edificio se destina a consultorio médico y KZgunea. En la planta primera se han habilitado dos aulas para cursos de euskera. Y la planta segunda se destina a biblioteca.

Jarduera horiekin, eraikina okupazio-mugan dago.

Con estas actividades el edificio se encuentra al límite de su ocupación.

Udalak eskaintzen duen eskolaz kanpoko jardueren programa askotarikoa da;

El programa de actividades extraescolares que oferta el

zehazki, jarduera hauek eskaintzen dira: dantza, antzerkia, kirol anitza, trikitixa eta pandereta, marrazkia, biolina, joskintza-tailerra. Gainera, Gazteleku zerbitzua eskaintzen zaie nerabeei.

Kultura-eskaintza hori guztia gauzatu ahal izateko, Udalak beharrezko baldintzak betetzen ez dituzten hainbat udal-eraikin erabili behar izan ditu (Lizardi Etxea, Eskola Zaharrak, Santa Kruz eta kiroldegia), eta, gainera, elkarren artean sakabanatuta daude. Horrek nahasmendua eragiten die familia askori, eta udal-gastu handiagoa eragiten du, hainbat eraikin irekita eduki behar direlako, eta, ondorioz, gastu ekonomikoa eta energetikoa biderkatu behar direlako, eta, ondorioz, Legeak ezarritako helburuak urratzen ari direlako; hain zuzen ere, Euskal Autonomia Erkidegokoa, 4/2019 iraunkortasuneko.

Egoera horren aurrean, Asteasuko Udalak herritarrei eskaintzen zaizkien kultura-jarduera guztiak bertan zentralizatzeko moduko eraikin zabala izateko beharra ikusi du.

Eraiki nahi den kultura-eraikin berrirako ezinbesteko elementua kokapena da. Udalarentzat oso interesgarria da herriko plazaren inguruan egotea, haurrak beren eskoletara modu autonomoan eta arriskurik gabe joan ahal izan daitezen.

Hori horrela, udaletxetik 100 metro ingurura egon daitezkeen orubeak eta eraikinak aztertu dira.

Ayuntamiento es variado, en concreto se ofrecen las siguientes actividades: danza, teatro, multideporte, trikitixa y pandereta, dibujo, violín, taller de costura. Además se ofrece un servicio de Gazteleku para adolescentes.

Para poder llevar a cabo toda esa oferta cultural, el Ayuntamiento se ha visto obligado a utilizar distintos edificios municipales que no reúnen las condiciones necesarias (Casa Lizardi, Antiguas Escuelas, Santa Cruz y Polideportivo) y que además se encuentran desperdigados entre sí, lo que supone un trastorno para muchas familias y un mayor gasto municipal al tener que mantener abiertos varios edificios multiplicando el gasto económico y energético con lo que se están incumpliendo los objetivos marcados por la Ley del País Vasco 4/2019 de Sostenibilidad Energética.

Ante esta situación el Ayuntamiento de Asteasu ha visto la necesidad de contar con un edificio lo suficientemente amplio como para centralizar en él todas las actividades culturales que se ofrecen a la ciudadanía.

Un elemento indispensable para el nuevo edificio cultural que se pretende construir es su ubicación. Es de gran interés para este consistorio que se encuentre en las inmediaciones de la plaza del pueblo para que los niños puedan asistir a sus clases de forma autónoma y sin ningún riesgo.

Ante esta circunstancia se han analizado los posibles solares y edificios que se encuentren en un radio de





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

aproximadamente 100 metros del Ayuntamiento.

Erradio horretan ez dago orube hutsik, eta, beraz, dauden eraikinak aztertu dira. Adierazitako hurbiltasun-irizpidea betez, honako higiezin hauek aztertu dira:

En ese radio no existe ningún solar vacante por lo que se han analizado las edificaciones existentes. Cumpliendo con el criterio de proximidad expuesto se han analizado los siguientes inmuebles:

- Zilar kaleko 1, 2, 4, 5 eta 6 zenbakiak.
- Kale Nagusiko 1, 3, 4, 5 eta 6 zenbakiak.
- Obaba kaleko 1,5, 2, 4 eta 6 zenbakiak.
- Kabela Berri eraikina.
- Números 1, 2, 4, 5 y 6 de Zilar Kalea.
- Números 1, 3, 4, 5 y 6 de Kale Nagusia.
- Números 1, 5, 2, 4 y 6 de Obaba Kalea.
- Y el edificio Kabela Berri.

Aztertutako eraikin guztiak etxebizitza kolektiboen eraikinak dira, Zilar kalea 1 izan ezik.

De los edificios analizados todos son edificios de viviendas colectivas que se encuentran habitadas con excepción de Zilar kalea 1.

Eraikin hori aztertu ondoren, baztertu egin da, babestuta dagoelako eta gaur egungo ezaugarriei eutsi behar dielako; izan ere, ez da egokia solairuak eta azalera nahi den erabilera kulturalerako.

Tras analizar este edificio se ha descartado puesto que se encuentra protegido y debe mantenerse el mismo en sus actuales características no siendo adecuada su disposición de plantas ni su superficie para el uso cultural que se pretende.

Beraz, adierazitako arrazoiengatik gainerako eraikinak baztertu ondoren, azterketa Kabela Berriko eraikinean oinarritu da, eta ondorioztatu da eraikin egokia dela eraitsi ondoren Asteasuko kultur zentro berria eraikitzeko, eta ez da aurkitu beharrezko baldintza guztiak betetzen dituen beste eraikinik.

Tras descartar por tanto el resto de edificaciones por los motivos indicados se ha centrado el análisis en el edificio de Kabela Berri y se ha concluido que es el edificio idóneo para construir, tras su derribo, el nuevo centro cultural de Asteasu, sin que se haya encontrado ningún otro que reúna todos los requisitos necesarios.

Bilatzen zen kokapen zentrikoaren baldintza edukitzeaz gain, eraikin hau ez da etxebizitza kolektibokoa, familia bakarrekoa baizik, eranskin bat du eta ez

Además de contar con el requisito de ubicación céntrica que se buscaba, este edificio que no es de vivienda colectiva sino unifamiliar, cuenta con un anejo y no

dago babestuta. Eraikina eraitsiko balitz, ia 800 m<sup>2</sup>-ko sabaia izango lukeen eraikin bat eraiki ahal izango litzateke, eta hori egokia izango litzateke egin nahi den erabilerarako.

Zehazki, hau da udalari interesatzen zaion finkaren deskribapena:

*“Urbana: Finca en Asteasu, en el Area A-1 en Gatzurabia o calle Erreka Bailara, sin número. Su superficie es de cuatrocientos diecisiete metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Erreka Bailara; Sur, pertenecidos del caserío Iribar-garaikoa; Este, vial de nueva construcción y casa uno de Erreka Bailara; Oeste, resto de Galtzurabie y muro de mampostería o límite de la casa Kabelaberri. Sobre la finca se levantan las siguientes construcciones: A) Vivivenda unifamiliar denominada Kabelaberri (...). B) Local de planta baja en el exterior de la casa y bajo la escalera de acceso a la planta primera (...). C) Tejavana en planta baja, adosada a la casa al sur y al este (...). D) Terreno da antepuerta (...).”*

Tolosako 1 zenbakia duen Jabetza Erregistroko datuak:

- Liburukia: 1949
- Liburua: Asteasuko 50
- Orria: 159
- Finka: 830
- CRU: 20005000180565

Katastroko erreferentzia: 7382124.

Kultur etxe gisa erabili ahal izateko, Asteasuko Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egiten ari gara, lurzati hori

se encuentra protegido. El derribo de la edificación existente permitiría construir un edificio de casi 800 m<sup>2</sup> de techo lo que hace ser idóneo para el uso pretendido.

En concreto, la finca de interés municipal cuenta con la siguiente descripción:

*“Urbana: Finca en Asteasu, en el Area A-1 en Gatzurabia o calle Erreka Bailara, sin número. Su superficie es de cuatrocientos diecisiete metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Erreka Bailara; Sur, pertenecidos del caserío Iribar-garaikoa; Este, vial de nueva construcción y casa uno de Erreka Bailara; Oeste, resto de Galtzurabie y muro de mampostería o límite de la casa Kabelaberri. Sobre la finca se levantan las siguientes construcciones: A) Vivivenda unifamiliar denominada Kabelaberri (...). B) Local de planta baja en el exterior de la casa y bajo la escalera de acceso a la planta primera (...). C) Tejavana en planta baja, adosada a la casa al sur y al este (...). D) Terreno da antepuerta (...).”*

Datos del Registro de la Propiedad de Tolosa nº1:

- Tomo: 1949
- Libro: 50 de Asteasu.
- Folio: 159
- Finca: 830
- CRU: 2005000180565

Referencia catastral: 7382124.

Para poder ser destinado a Casa de Cultura se está trabajando en una Modificación de las Normas Subsidiarias de Asteasu que califiquen dicha parcela



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

komunitate-ekipamenduko partzela gisa kalifikatzeko.

Partzelaren hirigintza-kalifikazioaren aldaketa horrekin, Udalak finka desjabetzeko legitimazioa izango luke.

Hala ere, higiezinaren jabearekin aldeztu aurretik harremanetan jarri ondoren, ez da beharrezkoa ikusi desjabetze-espedita batera jotzea, jabeak adierazi baitu prest dagoela Asteasuko Udalarekin higiezina salerosteko akordio batera iristeko.

Kasu honetan, administrazio publiko batek ondasunak zuzenean eskuratu ditu, "Ondasunaren egokitasun berezia" dela eta.

Finka horrek bakarrik kultura-etxe gisa erabiltzeko baldintza egokiak izateak zuzenean eskuratzeko aukera ematen du.

Gipuzkoako Foru Aldundiak Asteasuko Arau Subsidiarioen Aldaketa behin betiko onartzean datzan baldintza etengarriaren mende egongo da eskuratzeko; aldaketa horren bidez, erosketaren xede den eraikinaren dotazio-ekipamenduko lurzatiaren kalifikazioa aldatuko da.

Espeditan jasota daude Udaleko Arkitekto aholkulariaren balorazio-txostena, bai eta Tecnitasa tasazio-sozietateak emandako tasazio-txostena ere.

Espeditak badu erreferentziako kontratazioaren beharra justifikatzeko memoria bat, kontuan hartuta haren

como parcela de equipamiento comunitario.

Con esa modificación en la calificación urbanística de la parcela el Ayuntamiento estaría legitimado para expropiar la finca.

Sin embargo tras un contacto previo con la propiedad del inmueble se ha visto innecesario recurrir a un expediente expropiatorio puesto que la propiedad ha mostrado su disposición a llegar a un acuerdo de compraventa del inmueble con el Ayuntamiento de Asteasu.

En este caso nos encontramos ante una adquisición directa de bienes por parte de una administración pública ante la "especial idoneidad del bien".

El hecho de que solo esta finca reúna las condiciones idóneas para su destino como casa de cultura permite que pueda ser adquirido de forma directa.

La adquisición estará sometida a la condición suspensiva consistente en el hecho de la aprobación definitiva por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Asteasu modificando la calificación como parcela de Equipamiento Dotacional del edificio objeto de adquisición.

Constan en el expediente informe de valoración del Arquitecto asesor municipal, así como informe de tasación emitido por sociedad de tasación Tecnitasa.

El expediente cuenta con una memoria justificativa de la necesidad de la contratación de referencia, considerando

xedea eta edukia egokiak direla azaldutako udal-xedeak betetzeko, bai eta nahitaezko txosten tekniko eta juridikoak ere.

Otsailaren 5eko 31/2021 Alkatetzaren Dekretuaren bidez, 2020ko udal-aurrekontuaren likidazioa onartu da, eta 1.144.414,88 euroko diruzaintza-gerakina sortu da; zenbateko horri 45.580,00 euro kendu zaizkio, 2021/01 eta 2021/02 kredituak aldatzeko espedienteen ondorioz.

Otsailaren 8ko 1/2013 Foru Arauak, Gipuzkoako toki-erakundearen aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-jasangarritasunaren arloko finantza-tutoretzako eskumena garatzen duenak, honako hau aurreikusten du 7.1 artikuluan: "Aurrekontu-likidazioak gastu orokorretarako diruzaintzako gerakin positiboa ematen badu, zor bizia murriztera edo zorpetze-eragiketa berriak saihestera bideratuko da".

Udalak hurrengo ekitaldietan bermatu beharko du kontratuaren zenbatekoaren erabilgarritasuna, kontratuaren gastuari aurre egiteko nahikoa den diruzaintzako gerakinaren erreserbaren bidez, eta bermatu beharko du erreserba hori ez dela aurrekontu-aldaketak finantzatzeko erabiliko eragiketa zehaztu arte.

Ogasuneko, Kontu Bereziak eta Administrazio Informazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

su objeto y contenido idóneos para satisfacer los fines municipales expuestos, así como con los preceptivos informes técnicos y jurídicos.

Mediante Decreto de Alcaldía 31/2021, de 5 de febrero, se ha aprobado la liquidación del presupuesto municipal 2020, resultando un remanente de tesorería de 1.144.414,88 euros; este importe ha sido minorado en 45.580,00 euros como resultado de los expedientes de modificación de créditos 2021/01 y 2021/02.

La Norma Foral 1/2013, de 8 de febrero, por la que se desarrolla la competencia de tutela financiera en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de las entidades locales de Gipuzkoa, en su artículo 7.1, prevé que "En el supuesto de que la liquidación presupuestaria arroje un remanente de tesorería para gastos generales positivo, éste se destinará a reducir la deuda viva o a evitar nuevas operaciones de endeudamiento".

El Ayuntamiento deberá garantizar en los próximos ejercicios la disponibilidad del importe del contrato, a través de una reserva del remanente de tesorería suficiente para hacer frente al gasto del contrato, y garantizando que esta reserva no se utilice para la financiación de modificaciones presupuestarias hasta que se concrete la operación.

Previo dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Cuentas Especiales y Administración.

La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0  
Abstentzioak: 0

Votos a favor: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0  
Abstenciones: 0

Horregatik guztiagatik, eta espedientean dagoen dokumentazioa ikusita, Udalbatzarrak

Por todo cuanto antecede, y a la vista de la documentación que obra en el expediente, el Pleno del Ayuntamiento

ERABAKIA HARTU DU

HA ACORDADO

LEHENA. Honako finka hau zuzenean esleitzeko kontratazio-espedientea onartzea:

PRIMERO. Aprobar el expediente de contratación para la adjudicación directa de la finca siguiente:

*“Urbana: Finca en Asteasu, en el Area A-1 en Gatzurabia o calle Erreka Bailara, sin número. Su superficie es de cuatrocientos diecisiete metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Erreka Bailara; Sur, pertenecidos del caserío Iribar-garaikoa; Este, vial de nueva construcción y casa uno de Erreka Bailara; Oeste, resto de Galtzurabie y muro de mampostería o límite de la casa Kabelaberri. Sobre la finca se levantan las siguientes construcciones: A) Vivivenda unifamiliar denominada Kabelaberri (...). B) Local de planta baja en el exterior de la casa y bajo la escalera de acceso a la planta primera (...). C) Tejavana en planta baja, adosada a la casa al sur y al este (...). D) Terreno da antepuerta (...).”*

*“Urbana: Finca en Asteasu, en el Area A-1 en Gatzurabia o calle Erreka Bailara, sin número. Su superficie es de cuatrocientos diecisiete metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Erreka Bailara; Sur, pertenecidos del caserío Iribar-garaikoa; Este, vial de nueva construcción y casa uno de Erreka Bailara; Oeste, resto de Galtzurabie y muro de mampostería o límite de la casa Kabelaberri. Sobre la finca se levantan las siguientes construcciones: A) Vivivenda unifamiliar denominada Kabelaberri (...). B) Local de planta baja en el exterior de la casa y bajo la escalera de acceso a la planta primera (...). C) Tejavana en planta baja, adosada a la casa al sur y al este (...). D) Terreno da antepuerta (...).”*

Tolosako 1 zenbakia duen Jabetza Erregistroko datuak:

Datos del Registro de la Propiedad de Tolosa nº1:

- Liburukia: 1949
- Liburua: Asteasuko 50
- Orria: 159
- Finka: 830

- Tomo: 1949
- Libro: 50 de Asteasu.
- Folio: 159
- Finca: 830

- CRU: 20005000180565

- CRU: 2005000180565

Katastroko erreferentzia: 7382124.

Referencia catastral: 7382124.

BIGARRENA. I. eranskineko erosketa-kontratu pribatua onestea.

SEGUNDO. Aprobar el contrato privado de compraventa del Anexo I.

Kontratuaren prezioa 290.237,52 eurokoa izango da.

El precio del contrato ascenderá al importe de 290.237,52 euros.

Salerosketa eteteko baldintzaren pean emango da, hau da, Asteasuko Arau Subsidiarioen aldaketa behin betiko onartzean, salerosketaren xede den eraikinaren zuzkidura-ekipamenduko partzelaren kalifikazioa aldatuz.

La compraventa se otorgará sometida a la condición suspensiva consistente en el hecho de la aprobación definitiva de la modificación de Normas Subsidiarias de Asteasu modificando la calificación como parcela de equipamiento dotacional del edificio objeto de la compraventa.

HIRUGARRENA. Udalak hurrengo ekitaldietan bermatu beharko du kontratuaren zenbatekoaren erabilgarritasuna, kontratuaren gastuari aurre egiteko nahikoa den diruzaintzako gerakinaren erreserbaren bidez, eta bermatu beharko du erreserba hori ez dela aurrekontu-aldaketak finantzatzeko erabiliko eragiketa zehaztu arte.

TERCERO. Garantizar en los próximos ejercicios la disponibilidad del importe del contrato, a través de una reserva del remanente de tesorería suficiente para hacer frente al gasto del contrato, y garantizando que esta reserva no se utilice para la financiación de modificaciones presupuestarias hasta que se concrete la operación.

LAUGARRENA. Kontratazio-espedita argitaratzea Udaleko Kontratatzailaren Profilean, Euskadiko Kontratazio Publikoaren Kontratatzailaren Profilean integratua.

CUARTO. Publicar el expediente de contratación en el Perfil municipal de Contratante, integrado en el Perfil de Contratante de Contratación Pública de Euskadi.

## **ZORTZIGARREN PUNTUA**

### **Asteasuko Udaleko langileen ordainsariak %0,9 igotzea.**

2020/12/31n, Estatuko 2021erako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 30eko 11/2020 Legea argitaratu zen BOEn.



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Lege horrek, III. tituluko I. kapituluan, sektore publikoaren zerbitzuko langileen gastuak arautzen ditu, eta, zehazki, 18. artikuluan, 2021eko ekitaldirako ordainsari-igoeren mugei heltzen die, eta honako hau arautzen du:

*18. artikulua. Jarduera ekonomikoaren plangintza orokorraren oinarriak eta koordinazioa, sektore publikoaren zerbitzuko langileen gastuen arloan.*

*(...)Bi. 2021. urtean, sektore publikoaren zerbitzura dauden langileen ordainsariak ezin izango dute ehuneko 0,9ko igoera baino handiagoa izan 2020ko abenduaren 31n indarrean zeudenekiko, bai langile kopuruari, bai antzinasunari dagokionez, alderaketaren bi aldietarako homogeneotasuna mantenduz. Gizarte-ekintzako gastuak, oro har, ezin izango dira handitu 2020koen aldean. Horri dagokionez, gizarte-ekintzako gastuak egindako lanagatiko kontraprestazioez bestelako onurak, osagarriak edo hobekuntzak direla jotzen da, sektore publikoaren zerbitzura dauden langile horien inguruabar pertsonalen ondoriozko premia jakin batzuk asetzea helburu dutenak.*

2021-01-18ko zirkularrean jakinarazi zuenez, EUDELe gomendio hau egin du:

- 11/2020 Legearen 18 Bi artikulua edukiari dagokionez, Eudelek gomendatzen du sektore publikoko langileen ordainsariak handitzea, 2021/01/01etik aurrerako ondorioekin, legez onartutako gehienekoa, hau da, 2020ko abenduaren 31n indarrean zeudenekiko % 0,9, konparazioaren bi aldietarako, bai langile kopuruari, bai antzinasunari dagokionez, homogeneotasuna mantenduz.

Era berean, 2021/04/8ko EHAAean argitaratu da 15/2021 Ebazpena, martxoaren 25ekoa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, zeinaren bidez argitara ematen baita Euskal Autonomia Erkidegoko sektore publikoko langileen ordainsarien 2021. urteko gehikuntzak onartzen dituen Erabakia. Ebazpen horren 3. Artikuluan jasotakoarekin bat, Euskal Funtzio Publikoari buruzko uztailaren 6ko 6/1989 Legearen 79.1.a artikuluaekin bat etorriz, 2021ean, lanpostu-maila bakoitzari dagokion destino-osagarria ezarri da.

Aldi berean, Asteasuko Alkate andreak jasotzen dituen ordain sariak %0,9ko igoera izatea proposatu da, azaroaren 17ko 13/2014 Arau Foralaren 5. artikuluan eta apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 75 bis artikuluan jasotakoarekin bat.

Toki Jardunbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1.i) idatz-zatiak ematen dituen ahalmenak erabiliz, Udalbatzarrari dagokio erabakia hartzea.

Bitarteko Idazkariak aurretik txosten-proposamena eman du.

Ogasuna, Kontu Bereziak eta Administrazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)

Kontrako botuak: 0

Abstentzioak: 0

Beraz, Udalbatzarrak

## ERABAKIA HARTU DU

LEHENA. 2021eko ekitaldian, 2021/01/01etik aurrerako eraginarekin, Asteasuko Udaleko langileen ordainsariak legez onartzen den gehienekora igotzea, hau da, 2020ko abenduaren 31n indarrean zeuden ordainsariekiko %0,9.

BIGARRENA. 2021eko ekitaldian, 2021/01/01etik aurrerako eraginarekin, Asteasuko Alkate andrearen ordainsariek %0,9ko igoera izatea, azaroaren 17ko 13/2014 Arau Foralaren 5. artikuluan eta apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 75 bis artikuluan jasotakoarekin bat.

## **BEDERATZIGARREN PUNTUA**

**2021 Aurrekontu Orokorren 3. Kreditu Aldaketa (gehigarria): hasierako onespena.**

Kreditu gehigarrien bidezko kreditu aldaketaren 3/2021 zenbakidun espedientea onartzeko proposamena.

Udal honen aurrekontuko kredituak aldatzeko espedientearen berri eman da, kreditu gehigarrien modalitatekoa.

Idazkari-kontuhartzaileak egindako txostena irakurri da. Bertan adierazten da aipatutako espedientea bat datorrela aplikagarria zaien legeriarekin, zehazki 21/2003 Foru Arauak, abenduaren 19koak, Toki Erakundeen Aurrekontuei buruzkoak, 34. artikuluan ezarritakoarekin.

Horrekin bat, Idazkari-Kontuhartzaileak egindako egonkortasunaren eta finantza iraunkortasunaren helburuak eta gastu araua betetzeari buruzko txostena irakurri da.

Ogasuna, Kontu Bereziak eta Administrazio Batzordeak aurretik irizpena eman du.





ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)

Kontrako botuak: 0

Abstentzioak: 0

Gauzak horrela, eta espedientean jasota dauden dokumentuak ikusirik Udalbatzarrak,

**ERABAKIA HARTU DU**

**Lehenengoa.**- Onartzea Udal honen aurrekontuko kredituak aldatzeko espedientea, kreditu gehigarrien modalitatekoa, proposamenean ageri den partidakako xehetasunarekin, kapitulukako laburpen honen arabera:

**KREDITU GEHIGARRIAK**

Kapituluak	Izena	Gehikuntzak
6	INBERTSIO ERREALAK	41.500,00
<b>KREDITU GEHIGARRIAK GUZTIRA</b>		<b>41.500,00</b>

**FINANTZAKETA**

Kapituluak	Izena	Zenbatekoa
8 (SARRERAK)	FINANTZA AKTIBOAK	41.500,00
<b>GUZTIRA</b>		<b>41.500,00</b>

**Bigarrena.**- Jendaurrean ikusgai jartzea hamabost egunez, erreklamazioen ondorioetarako. Erreklamaziorik aurkezten ez bada, erabaki hau behin betikotzat joko da. Espediente honek aurrekontua onartzeko ezarritako gainerako tramiteak jarraitu beharko ditu.

## HAMARGARREN PUNTUA

### **Asteasuko Julian Lizardi baserri babestuan egoilarrak sartzeko eskaerak onartzea.**

2021/03/15ean aurkeztutako idazkiaren bidez (sarrera zbkia: 185), xxxxxxxxxx jaunak eta xxxxxxxxxx Julian Lizardi (Betani) baserri babestuan sartzea eskatu dute.

Mediante instancia presentada el 15/03/2021 (entrada nº 185) D. xxxxxxxxxx y Dña. xxxxxxxxxx han solicitado ingreso en el caserío tutelado Julian Lizardi (Betani).

Udaleko Gizarte-Langileak 2021/03/16ko txostena eman du, onespeneren aldekoa; halaber, txosten gehigarriak egin ditu 2021/04/21ean.

La Trabajadora Social del Ayuntamiento ha emitido informe de 16/03/2021, en sentido favorable a su aprobación, e informes complementarios de fecha 20/04/2021.

Gizarte Zerbitzuen, Enpleguaren eta Hirugarren Munduaren Informazio Batzordeak 2021eko martxoaren 31ko irizpena eman du, onespeneren aldekoa, eta 2021/04/12ko sarrera datarekin.

La Comisión Informativa de Servicios Sociales, Empleo y Tercer Mundo ha emitido dictamen de 31/03/2021, en sentido favorable a su aprobación y con fecha de ingreso de 12/04/2021.

Julian Lizardi tutoretzapeko baserria arautzen duen ordenantzaren II. tituluko I. kapituluaren xedatutakoaren arabera, Asteasuko Udaltzari dagokio eskatzailearen sarrera zehaztea, ordenantza horretan sartzeko edo iristeko aurreikusitako baldintzaren bat betetzen ez duen kasuetarako.

De conformidad con lo dispuesto en el Título II, Capítulo I de la Ordenanza reguladora del caserío tutelado Julian Lizardi, compete al Pleno del Ayuntamiento de Asteasu determinar el ingreso del/la solicitante para los casos que no reúnan alguna de las condiciones de ingreso o acceso previstas en dicha ordenanza.

Ikusirik emandako txostenak.

A la vista de los informes emitidos.

Proposamena bozketara jarri da, ondorengo emaitza eman delarik:

La propuesta se somete a votación con el siguiente resultado:

Aldeko botuak: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Kontrako botuak: 0

Votos a favor: 8 (Legarra, Ayerza, Alkorta, Txapartegi, Iturbe, Usandizaga, Otegui, Gómez)  
Votos en contra: 0



ASTEASUKO UDALA  
(GIPUZKOA)

Abstentzioak: 0

Abstenciones: 0

Gauzak horrela, Udalbatzarrak

Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento

ERABAKIA HARTU DU

HA ACORDADO

LEHENA. Onartzea xxxxxxxxxx jaunaren eta xxxxxxxxxx andrearen sarrera Julian Lizardi (Betani) tutoretzapeko baserrian, 2021/04/12ko data-ondorioekin, eta Asteasuko Julian Lizardi tutoretzapeko baserria arautzen duen ordenantzan xedatutakoari jarraituz.

PRIMERO. Aprobar el ingreso de D. xxxxxxxxxx y Dña. xxxxxxxxxx en el caserío tutelado Julian Lizardi (Betani) con fecha de efecto de 12/04/2021, y con sujeción a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora del caserío tutelado Julian Lizardi de Asteasu.

BIGARRENA. Udaleko alkateari baimena ematea Asteasuko Julian Lizardi tutoretzapeko baserria arautzen duen ordenantzaren IV. eranskineko akordioa formalizatzeko.

SEGUNDO. Autorizar a la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento para que formalice el Acuerdo del Anexo IV de la Ordenanza reguladora del caserío tutelado Julian Lizardi de Asteasu.

HIRUGARRENA. Erabaki honen berri ematea interesdunei.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los interesados.

### **HAMAIKAGARREN PUNTUA**

#### **Erregu eta galderak.**

Alkate andreak hitza hartu du.

Covid-19aren egoera ikusirik, eta indarrean dauden neurriak ikusita, ezingo dira antolatu Santa Cruz-eko jaiak, eta ohar bat kaleratuko da herritarrei horren berri emateko.

Txapartegi jaunak hitza hartu du.

San Isidro jaietarako dagokionez, ezingo dira antolatu ere.

Ayerza jaunak hitza hartu du.

Aurreko Kulturako Informazio Batzorden gai horiek aztertu ziren, eta ekaineko San Pedro jaiekin zer gertatuko den ikusteko dago ere; iaz bezala, ekitaldi batzuk egingo direla dirudi. Dena den, hori egoerarekin aztertuko da.

Usandizaga jaunak hitza hartu du. Galdetu du zer gertatuko den udaleko igerileku irekiekin, eta aplikagarria izan daitekeen araubideari buruz, nori dagokion araudi hori onartzea, Estatutari ala Jaurlaritzari.

Idazkariak hitza hartu du.

Une honetan, Estatuak onartutako alarme egoera 2021eko maiatzaren 9ra arte dago indarrean, eta aipatu datatik aurrera zein izango den egoeari buruz jakin izan duen berri bakarra Estatuako Presidenteak aurreratutako besterik ez da izan, hau da, bertan behera utziko dela.

Alkate andreak hitza hartu du.

Jaurlaritza lege berria tramitatzen hasi da, eta hori dirudi izango dela araubidea.

Idazkariak hitza hartu du.

Usandizaga jaunak eginiko galderari erantzuteko, idazkariak adierazi du pertsonen zirkulazioa murrizteko araubidea Estatuari dagokiola, konstituzioan eta alarma egoera arautzen duen lege organikoan jasotakoarekin bat. Jaurlaritzak, bestalde, beste osasun neurriak hartu ditzake, baina ez pertsonen zirkulazioa murrizteko osasun-alarmarekin lotuta badago.

Eta beste gairik ez dagoenez, Alkate andreak bilera amaitutzat ematen du arratsaldeko 20:26 orduak direnean, nik Idazkariak, bertan jasotakoaren akta hau luzatzen dudalarik.

Asteasun, 2021eko apirilaren 27an.

Alkate andrea

Bitarteko Idazkari Kontuhartzailea