

**7 ADMINISTRACION MUNICIPAL  
AYUNTAMIENTO DE ESKORIATZA**

**Aprobación definitiva de la ordenanza mun. reguladora de la implantación de viviendas en locales de edificios de ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano**

AYUNTAMIENTO DE ESKORIATZA

Anuncio

No habiéndose presentado reclamación o sugerencia alguna en relación a la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales de edificios de ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano, al amparo de lo previsto en el párrafo final de la letra c) del art. 49 de la Ley 7/85, del 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, introducido por la Ley 11/1999, de 21 de abril, el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento deviene en definitivo. Por dicho motivo, y a los efectos previstos en el art. 70-2.º de la Ley 7/85, del 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de dicha Ordenanza.

Eskoriatza, a 29 de mayo de 2007.—El Alcalde. (6621)

Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales de edificios de ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El contexto socioeconómico del municipio de Eskoriatza y su entorno inmediato revela en los últimos años un problema generalizado y de amplia relevancia social, como es la falta de correspondencia entre la oferta de vivienda a precio asequible y la demanda de la misma.

Ello, unido a la obligación que tienen los poderes públicos de llevar a cabo, en la medida de lo posible, las acciones necesarias para garantizar a los ciudadanos las condiciones de efectividad del estándar de calidad de vida que corresponde a la sociedad vasca actual, fue lo que motivó al Ayuntamiento de Eskoriatza a aprobar en el año 2001 la «Ordenanza Municipal Reguladora de las Actuaciones Tendentes al Cambio de Uso de Locales a Viviendas en Ámbitos Residenciales Consolidados de Suelo Urbano».

Desde la entrada en vigor de la citada ordenanza se han presentado ante el Ayuntamiento solicitudes puntuales para habilitar como vivienda locales comerciales. Si bien este mecanismo ha podido ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el Municipio sin necesidad de colonizar nuevo suelo, se ha seguido constatado la necesidad de intervenir e impulsar la creación de un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector de la población que en estos momentos tiene dificultades de acceso, por una parte, por las limitaciones que impone la vivienda de protección oficial y, por otra, por los elevados precios de la vivienda libre.

En este estado de cosas, la aprobación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha dispuesto un marco que dibuja un nuevo panorama en materia de vivienda protegida. Así, y en desarrollo de la Disposición Adicional Octava de dicho texto normativo el Ayuntamiento de Eskoriatza ha aprobado inicialmente la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasadas.

El artículo 2 de la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasadas somete al régimen de protección pública de Vivienda Tasada Municipal las viviendas que son el resultado de la transformación de un local comercial en vivienda. Con ello quedan fijadas las condiciones precisas y necesarias para permitir, por un lado, el acceso a la vivienda de un amplio sector social que tiene notables dificultades para adquirir su residencia y, por otro, aumentar la oferta evitando la ocupación de un nuevo suelo, que en Eskoriatza es un bien muy escaso.

Desde estas premisas, esta Ordenanza lo que pretende es establecer el régimen de las viviendas que son el resultado de la transformación de un local comercial, remitiéndose en lo no regulado por la misma al régimen general de las Viviendas Tasadas Municipales de Eskoriatza y subsidiariamente al régimen de la vivienda protegida autonómica.

## CAPITULO 1

### OBJETO Y AMBITO

#### Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a vivienda en las edificaciones de ámbitos residenciales consolidados.

#### Artículo 2. Ambito de aplicación.

El cambio de uso regulado en la presente Ordenanza será posible únicamente en los locales ubicados en edificaciones residenciales sitas en ámbitos residenciales consolidados del Suelo clasificado como Urbano a excepción de las siguientes condiciones:

— El área regulada por el PERCH se reglamentará de conformidad con lo establecido en el citado documento.

— No se autorizará el cambio de uso en los casos en los que no hallan transcurrido 3 años desde que finalizaran las obras del edificio en el que se ubica.

— Se autorizará el cambio de uso siempre que se garantice la permanencia en cada A.I.U. de una superficie de equipamiento comercial no inferior al 50% de los locales existentes.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran ámbitos consolidados aquellos que tengan aprobado el documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión, y ejecutadas las obras de urbanización correspondiente.

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

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

## CAPITULO II

### CONDICIONES TECNICAS

#### Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

Además de los requisitos y condiciones recogidos en la presente ordenanza deberá cumplirse el resto de normativa vigente aplicable a la edificación.

##### a. Superficie útil y programada de vivienda:

— Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia –comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas de cocina y estancia– comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40,00 m<sup>2</sup>.

En ningún caso podrá exceder de 90,00 m<sup>2</sup> útiles.

b. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

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

Estancia - comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3,00 m. de diámetro.

Cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 6,00 m<sup>2</sup> y un ancho no menor de 1,60 m.

Estancia - cocina - comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 16,00 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 3,00 m. de diámetro.

Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil no menor de 10,00 m<sup>2</sup>, con un ancho no menor de 2,50 m.

Dormitorio individual: Tendrá una superficie útil no menor de 6,00 m<sup>2</sup> con un ancho no menor de 2,00 m.

Baño: Tendrá una superficie mínima útil de 2,50 m<sup>2</sup> y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha.

En caso de existir un baño podrán ubicarse aseos de superficie no menor de 1,30 m<sup>2</sup>. Vestíbulo: Deberá tener un ancho mínimo de 1,10 m.

Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80 m siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 m.

c. Altura libre mínima de las piezas.

— La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10,00% de la superficie total de la misma.

d. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

— El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de elementos comunes de comunicación del edificio donde se ubique.

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

e. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:

1. Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales, fachadas que se sitúan en el interior de porches con uso público. De estas piezas, al menos una, será destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.

2. Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1,00 m<sup>2</sup>. La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza.

3. Los cuartos de aseo y baños, los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m<sup>2</sup>, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la Norma tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación». O mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup> por hora.

#### f. Normativa de aplicación subsidiaria

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

Igualmente, se atenderá a las determinaciones que resulten de aplicación del real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 4. Usos Circundantes.

Además de dichas condiciones propias del local, los locales lindantes y próximos a aquel deberán ser objeto de algún uso compatible con el de vivienda, de tal forma que no resulte inapropiado el establecimiento de dicho uso por razón de las actividades circundantes al mismo.

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya estén desarrollando en el momento de la solicitud bien como las resultantes de un futuro cambio de uso, en propio proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

#### Artículo 5. Acceso al local.

Por último, los locales que pretendan convertirse en vivienda deberán contar con un acceso desde el núcleo de comunicación vertical del edificio, es decir, no podrán tener acceso directo desde la vía pública.

No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, que serán valorados por los Servicios Técnicos municipales, se podrán autorizar el cambio de uso de un local con acceso directo.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

#### Artículo 6. Locales en sótano y semisótano.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda los locales que originalmente presenten una configuración en sótano, y aquellos que presente la condición de semisótano en una proporción superior al 50 % de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso.

A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

#### Artículo 7. 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.

El material de la nueva fachada será acorde con los existentes pero no necesariamente idéntico. En el caso de optar por el mismo material que existe en la fachada, deberá llevar en su caso, idéntico aparejo y junta.

##### 7.1. Instalaciones en la fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

##### 7.2. Tendedero.

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones y terrazas que den a dichos espacios.

Se tendrá prevista la instalación de secadoras de ropa.

Artículo 8. Condiciones para las instalaciones.

8.1. Condiciones de la cocina.

La cocina deberá tener ventilación natural compuesta de ventana exterior practicable o puerta exterior, así como de un sistema adicional para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción. Este sistema consiste en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente.

8.2. Condiciones del baño.

El baño o aseo dispondrá de ventilación natural, híbrida o mecánica. En estos dos últimos casos, deberá disponer de aberturas de extracción conectadas a un conducto vertical de extracción, o en su defecto un conducto horizontal con salida a patio interior.

8.3. Evacuación de humos.

En ninguna vivienda se permitirá instalar la salida libre de humos, gases y vapores por fachadas, patios comunes que no sean ya usados para ventilar cocinas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional sino que obligatoriamente se evacuarán por cubierta.

Podrá admitirse la salida a fachada de humos de combustión de calderas o calentadores a gas por razones debidamente justificadas y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación.

La caldera será estanca o de tiro forzado.

### CAPITULO III

#### REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 9. Calificación como Vivienda Tasada Municipal.

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda de protección pública tasada municipal de régimen especial. Dicha calificación será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en esta ordenanza y en la Ordenanza de Viviendas Tasadas Municipales de Eskoriatza. En el futuro no podrá renunciarse a dicha calificación.

Artículo 10. Régimen de Uso de la Vivienda.

La vivienda se utilizará en régimen de propiedad o arrendamiento, y la persona compradora o arrendataria estará obligada a utilizarla como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o a cualquier otro uso.

Artículo 11. Promotores de la conversión en vivienda.

Podrá promover la conversión del local en vivienda cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que sea propietaria del local.

La persona promotora de la conversión asumirá y costeará la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente ordenanza y tendrá la responsabilidad reconocida al promotor en el Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 12. Requisitos de la persona destinataria de la vivienda.

Para poder ser beneficiario de la vivienda en régimen de compra o de alquiler se exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Uno de los miembros de la unidad convivencial ha de ser mayor de edad o emancipado. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

b) Carencia de vivienda: Todos los beneficiarios de vivienda deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en el ámbito estatal en los dos años anteriores al 1 de enero del año en que se produzca la adquisición de la vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio. No obstante, quedan admitidas las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define

la necesidad de vivienda. En el caso de que dichas salvedades prevean la cesión de la vivienda a la Administración, deberá entenderse que se refiere al Ayuntamiento de Eskoriatza o a la entidad o sociedad pública que ésta designe.

c) Residencia: Alguno de los componentes de la unidad convivencial deberá de cumplir:

— Residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Eskoriatza durante un mínimo de 2 años en los últimos 2 años. Dicho plazo se computará tomando como referencia el 1 de enero del año en el que se produzca la adjudicación de la vivienda.

— Residencia habitual y empadronamiento en el resto de los municipios de la Comarca del Alto Deba siempre y cuando la oferta supere a la demanda. Dicho plazo se computará tomando como referencia el 1 de enero del año en el que se produzca la adjudicación de la vivienda.

d) Ingresos:

— Los ingresos máximos ponderados de la unidad convivencial, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

— Los ingresos mínimos ponderados no podrán ser inferiores a 12.000 €.

e) Estar inscrito en el Registro de Solicitantes del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide.

Artículo 13. Precios y renta máximos.

1.º El precio máximo de venta será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,45 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2.º En caso de alquiler, la renta anual será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

## CAPITULO IV

### NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 14. Procedimiento para la obtención e la autorización para la conversión del local en vivienda. Calificación provisional del local como vivienda protegida.

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.

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 quines cumplan los requisitos del artículo 12, salvo en el caso de que se pretenda el uso propio en los términos señalados en el art. 18, para lo que se aportará la documentación que lo justifique.

d) Documentación redactada y firmada por persona con título superior de arquitectura, que deberá estar visada por su Colegio Oficial y que constará como mínimo de:

— Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

— Relación de obras previsibles a realizar para acomodar el local a las condiciones exigidas.

— Relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplimentar los requisitos de la Ordenanza.

— Plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca.

— Planos de planta y fachadas, a escala 1:200 o 1: 500 con las secciones necesarias para su completa comprensión.

— Fotografía del edificio donde se ubica el local.

e) En el caso de que la vivienda se destinara a la persona propietaria del local o a sus familiares, deberá de acreditarse documentalmente el cumplimiento del artículo 18.

Artículo 15. Calificación provisional y definitiva.

La calificación provisional y definitiva de la Vivienda como Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial se establecerá mediante acuerdo del Pleno de la Corporación.

La Calificación Provisional se simultaneará con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

El documento de Calificación Provisional y el de Calificación Definitiva contendrán los siguientes extremos:

— Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

— Superficie útil de la vivienda.

— Régimen de uso de la vivienda: Venta o arrendamiento.

— Precio de venta y/o arrendamiento.

— Calificación permanente del régimen de protección.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Tanto la Calificación definitiva como la licencia de primera ocupación serán necesarias para formalizar la escritura de compraventa o arrendamiento con la persona adjudicataria y la ocupación por ésta de la vivienda.

Artículo 16. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

La vivienda tendrá la calificación permanente de vivienda protegida. Consecuentemente, estará sujeta de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos será el que corresponda al índice fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Artículo 17. Comunicación al catastro.

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

Artículo 18. Designación de la persona adjudicataria y del precio o la renta a abonar y formalización de la escritura.

En el plazo de 15 días hábiles desde la notificación de la calificación provisional del local como vivienda protegida la persona promotora solicitará por escrito al Ayuntamiento de Eskoriatza la designación de la persona adjudicataria de la vivienda en régimen de venta o arrendamiento conforme a lo indicado al solicitar la autorización, salvo el supuesto de uso propio previsto en este artículo.

La persona solicitante expresará en la solicitud su compromiso de incluir en la escritura de transmisión el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Eskoritza o subsidiariamente, de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

En la solicitud se establecerá igualmente el plazo previsto para la ejecución de las obras, señalando la fecha en el que la vivienda podrá quedar a disposición de la persona adjudicataria.

El Ayuntamiento de Eskoriatza designará la persona adjudicataria de la vivienda en régimen de propiedad o arrendamiento.

Para ello tramitará directamente o a través de una entidad u organismo dependiente un procedimiento de adjudicación que deberá de respetar necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

No obstante, queda excluido del proceso de designación de adjudicataria por el Ayuntamiento y podrá ostentar directamente la condición de adjudicataria la persona que, reuniendo las condiciones generales exigidas para adquirir la vivienda, sea bien ella misma o bien un ascendiente o descendiente en primer grado propietaria del local como al menos dos años de antigüedad a la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza.

En este caso, la persona titular, o la persona ascendiente o descendiente de la titular, del local podrá ser designados adjudicatarios sin necesidad de someter la vivienda al proceso general de adjudicación.

En el plazo máximo de tres meses desde la solicitud el Ayuntamiento de Eskoriatza notificará el nombre de la persona adjudicataria a la solicitante, de acuerdo con el precio o renta fijados en la calificación provisional.

No obstante, si la persona promotora ha solicitado la enajenación del inmueble, el Ayuntamiento de Eskoriatza podrá optar por adquirirlo por sí o a través de entidades u organismos dependientes, para destinarlo a alquiler tutelado, realojo, cesión en precario o similar.

Artículo 19. Formalización de la transmisión o del arrendamiento.

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

3. 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.

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

Artículo 20. Inscripción en el registro de la propiedad.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 21. Caducidad de la Autorización.

En el caso de que transcurrido un año desde el otorgamiento de la calificación provisional no se haya obtenido la licencia de primera utilización y ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, la autorización quedará caducada y sin efecto alguno.

Artículo 22. Ocupación de la vivienda.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de tres meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.



## CAPITULO V

### REGIMEN GENERAL

#### Artículo 23. Tanteo y retracto.

Los adjudicatarios de la viviendas deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o Administración actuante como a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de tres meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

#### Artículo 24. Obras de nueva planta.

Las promociones de nueva planta podrán destinar los locales en planta baja a viviendas de promoción pública de régimen tasado municipal, en los términos y con arreglo a los requisitos previstos en la presente Ordenanza.

#### Artículo 25. Renuncia de los excesos de aprovechamiento ponderado.

1. La conversión de un local en planta baja en vivienda protegida no supondrá alteración alguna en el aprovechamiento homogéneo aplicable al mismo, por lo que seguirá manteniendo el coeficiente que le corresponde con arreglo a su uso original o, en defecto del mismo, al uso comercial, independientemente de su conversión en vivienda protegida.
2. La solicitud de conversión en vivienda implicará la automática renuncia a los aprovechamientos excedentarios o deficitarios que pudieren derivarse de la aplicación de los coeficientes de ponderación de vivienda protegida.

#### Artículo 26. Inscripción en el registro de vivienda protegida.

El Ayuntamiento inscribirá las viviendas en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así como del adjudicatario a través de la notificación al Registro de los visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.

#### Artículo 27. Régimen Sancionador.

El incumplimiento de la presente ordenanza dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial autonómicas.

#### Artículo 28. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios.

La autorización municipal a la conversión se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención, respecto de las que en todo caso responderá la persona promotora de la conversión.

#### Disposición adicional primera.

Los precios y rentas máximos fijados en el presente ordenanza para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida podrán ser modificados, dentro de los límites legalmente previstos, mediante acuerdo plenario que deberá ser publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

#### Disposición adicional segunda. Encomiendo de funciones.

El Ayuntamiento podrá encomendar las funciones de comprobación y acreditación de los requisitos previstos en los artículos 12 y siguientes a otra administración o sociedad pública competente en materia de vivienda en los términos del art. 15 de la Ley 30/92 de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. Normativa Supletoria.

En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente el régimen de las viviendas de protección oficial en régimen tasado de regulación autonómica y, en su defecto, el de las viviendas de protección oficial autonómicas.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

Disposición transitoria.

Hasta la entrada en vigor de la presente ordenanza no se autorizará cambio de uso alguno.

Disposición final primera.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

Disposición final segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.