Zarauzko Udala
Zk./ Nº 2026/6
Data / Fecha 2026/07/16
Akta / Acta

ZARAUZKO UDALA

2026ko MAIATZAREN 28an UDALBATZARRAK EGINDAKO OHIKO OSOKO BILKURAREN AKTA 6 zk.

Zarauzko udaletxeko batzar-aretoan, 2026ko apirilaren 28an, arratsaldeko zazpiretan, Udalbatzarra bildu da, egun eta ordu horietarako aurretik deituta zegoen ohiko osoko bilkura egiteko xedez.

Honako zinegotzi hauek bertaratu dira:

Batzarburua Xabier Txurruka Fernandez jn.

Zinegotziak
Garbiñe Oiarbide Iruretagoiena and.
Irune Urbieta Alberdi and.
Jesus Arana Gomez jn.
Iban San Martin Hernandez jn.
Leire Arana Olabarrieta and.
Gervasio Gabirondo Fernandez jn.
Estibaliz Agirre Uranga and.
Naiara Mendivil Ayerza and.
Itziar Murua Uria and.
Ion Arozena Eizagirre jn.
Ainara Landa Argote and.
Ainhize Larramendi Larrarte and
Ander Lukas Arantzeta jn.
Jesus Goikoetxea Balentziaga jn
Eider Gurrutxaga Larrañaga and.
Garazi Olaizola Irureta and.
Gloria Vazquez Herranz and.
Inaxio Illarramendi Lizarreta jn.

Ez etorriak:
Iker Basurko de Miguel jn.
Mikel Agirre Etxaniz jn.

Idazkari akzidentala Xabier Aranburu Soldevilla jn.

Kontu-hartzaile akzidentala Itziar Kortabarria Garitano and.

Bilkurari hasiera emanda, eguneko aztergaiak aztertu eta eztabaidatu ditu Udalbatzarrak.

GAI-ZERRENDA

1.- 2026KO APIRILAREN 28KO BILKURAREN AKTA ONARTZEA:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=1

Aho batez onartu dute, zuzenketarik gabe.

2.- ALKATETZAREN DEKRETUEN KONTROLA:

— **2026ko apirilaren 23tik 2026ko maiatzaren 24ra**

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=2

Segidan, Alkatetzak 2026ko apirilaren 23tik 2026ko maiatzaren 24ra erabakitako dekretuen berri izan du Udalbatzak.

3.- TOKIKO GOBERNU BATZARRAREN ERABAKIEN KONTROLA:

— **2026ko apirilaren 27tik 2026ko maiatzaren 11ra**

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=3

Era berean, Tokiko Gobernu Batzarrak 2026ko apirilaren 27tik 2026ko maiatzaren 11ra hartutako erabakien berri izan du Udalbatzak.

4.- INFORMAZIOA: FINANTZA ETA AURREKONTUEI BURUZ

— **2026ko 1go hiruhilekoa**

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=4

Udalbatzak jakin berri du 2026ko lehen hiruhileko finantza eta aurrekontuei buruzko informazioa, alkate jaunak aurkeztu duena, abenduaren 19ko 21/2003 Foru Arauak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundeen aurrekontuei buruzkoak, xedatutakoaren arabera.

5.- INFORMAZIOA: ORDAINKETAKO BATEZ BESTEKO EPEARI BURUZ:

— **2026ko 1go hiruhilekoa**

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=5

Udalbatzak 2026ko apirilaren 22ko 2026/908 dekretuaren berri jaso du.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Halaber, Udalbatzari jakitera eman zaio 2026ko lehen hiruhileko ordainketako batez besteko epeari buruzko informazioa, alkate jaunak aurkeztu duena, abenduaren 19ko 21/2003 Foru Arauak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundeen aurrekontuei buruzkoak, xedatutakoaren arabera.

6.- 2026-KALD-000004-00. KREDITU ALDAKETA ONARTZEA

Espedientea: 2026D2010002

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=6

Akordio-zirriborroa irakurri ondoren, udal taldeen iritzi trukaketarako tartea zabaldu da. Eztabaida amaituta, proposamena bozkatu dute, emaitza honekin:

Bertaratuak edo ordezkatuak	19	(9 EAJ-PNV, 8 EH Bildu, 2 PSE-EE)
Aldeko botoak:	11	9 EAJ-PNV, 2 PSE-EE
Kontrako botoak:	8	8 EH Bildu
Abstentzioak:	-	

Beraz, adierazitako gehiengoarekin Udalbatzarrak honako hau erabaki du:

Udal honen aurtengo aurrekontuaren barnean kreditu gehigarrien bidez kredituak aldatzeko izapidetzen ari den 2026-KALD-00004-00 espedientea aztertu dugu.

Alkateak egindako proposamena aztertu da, baita gainerako txosten, ziurtagiri eta jarduketak ere. Hortik ondorioztatu da adierazitako aldaketa aurrekontuaren exekuzioa arintzeko lagungarria izango dela eta horren izapidetzea bat datorrela aplikagarria zaion legeriarekin.

Hau ikusita eta Antolakuntzako informazio-batzordeak hala proposatuta, Udalbatzarrak gehiengoz

ERABAKI DU

Lehenengoa.- Hasierako onespena ematea Udal honen aurrekontuko kredituak aldatzeko espedienteari, kreditu gehigarrien modalitatekoa, 2026-KALD-000004-00 zenbakiduna, proposamenean ageri den kapitulukako xehetasunarekin eta ondorioz 2024-2027 Dirulaguntzen Plan Estrategikoaren 6. Eranskinaren aldaketari:

KREDITU GEHIKUNTZAK

Kapitulua	Izena	Gehikuntzak
II KAPITULUA	GASTUAK ONDASUN ARRUNT ETA ZERBITZUETAN	100.820,00

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

IV KAPITULUA	TRANSFERENTZIA ARRUNTAK	30.000,00
VI KAPITULUA	INBERTSIO ERREALAK	5.335.000,00
	KREDITU GEHIGARRIAK GUZTIRA	**5.465.820,00**

BALIABIDEAK

Kapitulua	Izena	Zenbatekoa
VIII. KAPITULUA	FINANTZA AKTIBOAK (Diruzaintza gerakina)	5.465.820,00
	GUZTIRA	**5.465.820,00**

Bigarrena.- Espedientea jendaurrean jartzea, 15 egun balioduneko epean, interesdunek erreklamazio eta iradokizunak aurkeztu ahal izan ditzaten. Jendaurreko informazio-izapidea jakitera emango da udaletxeko iragarki-taulan zein web-orrian jarriko den eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den iragarkiaren bidez.

Epe hori igarota erreklamaziorik aurkeztu ezean, Aurrekontu-aldaketa eta 2024-2027 Dirulaguntzen Plan Estrategikoaren aldaketa behin betiko onartutzat hartuko dira eta bestela, berariazko erabakia hartu beharko da, egindako erreklamazioak erabakitzeko.

7.- 2026-KALD-000006-00. KREDITU ALDAKETA ONARTZEA

Espedientea: 2026D201001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=7

Akordio-zirriborroa irakurri ostean, proposamena eztabaidatu eta bozkatu dute. Bozketak emaitza hau izan du:

Bertaratuak edo ordezkatuak	19	(9 EAJ-PNV, 8 EH Bildu, 2 PSE-EE)
Aldeko botoak:	11	9 EAJ-PNV, 2 PSE-EE
Kontrako botoak:	8	8 EH Bildu
Abstentzioak:	-	

Beraz, adierazitako gehiengoarekin, Udalbatzarrak erabaki hau hartu du:

Udal honen aurtengo aurrekontuaren barnean kreditu gehigarrien bidez kredituak aldatzeko izapidetzen ari den 2026-KALD-00004-00 espedientea aztertu dugu.

Ikusita jarduneko kontu-hartzaileak egin duen txostena eta espedientean dauden dokumentuak eta Antolakuntza informazio-batzordeak irizpena eman ondoren, Udalbatzarrak gehiengoz

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

ERABAKI DU

Lehenengoa.- Hasierako onespena ematea Udal honen aurrekontuko kredituak aldatzeko espedienteari, konpromiso-kredituen modalitatekoa, 2026-KALD-000006-00 zenbakiduna, proposamenean ageri den partidakako xehetasunarekin::

KONTUSAILA	AZALPENA	ZENBATEKOA ETA EKITALDIA 2027	GUZTIRA
5 0401.601.01.153.20 2027	MUNOA ZOLADURA	200.000,00 €	200.000,00 €
5 0401.601.01.342.00 2027	ASTIKO FUTBOL ZELAIA	1.300.000,00 €	1.300.000,00 €
5 0401.601.04.153.00 2027	TALAIMENDIKO ESPALOIA	600.000,00 €	600.000,00 €
	GUZTIRA		**2.100.000,00 €**

Bigarrena.- Espedientea jendaurrean jartzea, 15 egun balioduneko epean, interesdunek erreklamazio eta iradokizunak aurkeztu ahal izan ditzaten. Jendaurreko informazio-izapidea jakitera emango da udaletxeko iragarki-taulan zein web-orrian jarriko den eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den iragarkiaren bidez.

Epe hori igarota erreklamaziorik aurkeztu ezean, Aurrekontu-aldaketa eta 2024-2027 Dirulaguntzen Plan Estrategikoaren aldaketa behin betiko onartutzat hartuko dira eta bestela, berariazko erabakia hartu beharko da, egindako erreklamazioak erabakitzeko.

8.- LOKALEN ERABILERA UDAL ETXEBIZITZA TASATUETARA ALDATZEKO UDAL ORDENANTZAREN EGUNERATZEA. HASIERAKO ONESPENA

Espedientea: 2026H1330001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=8

Zarauzko Udalak beharrezkotzat jotzen du LOKALAK UDAL ETXEBIZITZA TASATU BIHURTZEKO ORDENANTZA berrikusi eta eguneratzea.

Ordenantza eguneratzea proposatzen da, bizigarritasunaren eta etxebizitza babestuaren arloan indarrean dagoen araudira egokitzeko eta ZARAUTZEN BIZI partaidetza-prozesuaren ondorioetako batzuk jasotzeko.

Zarautz-Lurreko eta Hirigintza eta Ingurumen Departamentuko teknikariek idatzi dute ordenantza eguneratzeko testua.

Zirriborroari aurretiazko kontsultaren tramitea egin zaio. Prozesuan zehar jasotako iradokizun bakarrari buruzko txostena egin da, eta hura ezestea proposatu.

Gaia aztertu ondoren, eta Lurraldeko Informazio Batzordeak hala proposatuta, Udalbatzak, aho batez, honako hau

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

ERABAKI DU

Lehena.- Hasierako onespena ematea LOKALAK UDAL ETXEBIZITZA TASATU BIHURTZEKO ORDENANTZAren berrikuspen eta eguneraketari.

Bigarrena.- Espedientea jendaurrean jartzea, interesdunek aukera izan dezaten alegazioak aurkezteko. Jendaurreko erakustaldia 30 egunekoa izango da, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Udaleko iragarki-taulan eta web-orrian iragarriko da.

Erreklamazio edo iradokizunik aurkezten ez bada, ordenantzaren aldaketa behin betiko onartutzat hartuko da, eta ez da beharrezkoa izango berariaz beste erabakirik hartzea. Hori bai, indarrean sartzeko, testu osoa argitaratu beharko da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

LOKALAK UDAL ETXEBIZITZA TASATU BIHURTZEKO UDAL ORDENANTZA

I KAPITULUA

XEDEA, APLIKAZIO-ESPARRUA ETA ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da Zarauzko udalerrian bestelako erabilerak dituzten eta bizitegirako hiri-lurzoruan finkatutako etxebizitza-eraikinetan kokatuta dauden lokalak UDAL ETXEBIZITZA TASATU bihurtzeko baldintzak, betebeharrak eta prozedura arautzea.

2. artikulua. Aplikazio-esparrua

Ordenantza honen aplikazio-esparruan, baldintza egokiak betetzen dituzten behe-solairuko eta erdisotoko lokalak sartzen dira, baldin eta (i) ordenantza hau indarrean sartzen denean hiri-lurzoruan dauden bizitegi-eraikinetan badaude, (ii) erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren arabera ez badaude antolamendutik kanpo edo plangintzaren kontra, eta (iii) etxebizitza bihurtu ahal izateko onartutako lokalen zerrendan badaude (I eranskina).

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko ordenantzetan jarritakoa hartuko da kontuan beheko solairua eta erdisotoko solairua zer diren definitzerakoan.

Gaur egun ostatu turistikorako erabiltzen diren lokalak (hau da, apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta abar) etxebizitza bihurtzeko egokitzat joko dira, baina derrigorrez bete beharko dituzte hirigintza-plangintza aplikagarrian, bizigarritasunari buruzko araudian eta ordenantza honetan jarritako gainerako baldintzak.

Ordenantza honen aplikazio-esparrutik kanpo gelditzen dira, eta, hortaz etxebizitza bihurtzeko aukeratik, honako hauek:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

a) Sotoko konfigurazioa duten lokalak. Ordenantza honen eranskinetan jasotako lokal bat barrutik lotuta badago etxebizitza-erabilerarako egokitu ezin den beheragoko solairu batekin, azken hori behe-solairuko etxebizitzaren erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, eta barrutik duen lotura mantendu. Dena den, etxebizitzaren gutxieneko programaren espazioak behe-solairuan kokatu beharko dira.

b) Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan garaje/aparkaleku erabilera espezifikora zuzendutako lokalak. Hala ere, nahiz eta berez garaje/aparkaleku erabilera izan, aipatutako solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduko da baldin eta jatorrian beste hirigintza-erabileraren bat definituta badute (lokal komertziala, etab.).

c) Etxebizitza-erabilerara aldatzeko eskaeraren unean gutxienez bi (2) urte pasatu ez badira lokalean egiaztatutako azken jarduera komertziala edo tertziarioa bukatu zenetik, ostatu turistikoen jardueretan izan ezik (apartamentu turistikoak, aterpetxeak, etab.). Azken kasu horietan, erabilera-aldaketa eskatu ahal izango da, epe hori pasatu ez bada ere.

d) Urpean gera daitezkeen eremuetan kokatutako lokalak. Hala ere, uholde-arriskuko eremuetan erabilera-aldaketak baimenduko dira, baldin eta justifikatzen bada bizitegi-erabilera 500 urteko errepikatze-aldiko uholde-kotaren gainetik egongo dela. Kasu horietan, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziak (URA) erabilera-aldaketa baimentzea edo, baimen hori agentzia horren eskumenekoa ez bada, kontuan hartutako kotari buruzko txostena egitea.

Ez da baimenduko erabilera publikoko lurzoruan arrapalak eraikitzea lokalaren barnekota igotzeko helburuarekin, salbu eta arrapala horiek espazio publikoan eraginik ez dutenean edo eragin hori hutsala denean.

Kasu bakoitzean udal teknikariek baloratuko dute ea etxebizitza bihurtzeko betebehar horiek betetzen diren, justifikazioko txosten baten bidez.

Eranskin honetan zehazten dira erabilera-aldaketa egitea baimenduta duten lokalak eta guneak:

— I eranskina: «Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda»

Era berean, etxebizitza-erabilerara aldatzeko aukera emango zaie plan orokorrak baimendutako hirugarren sektoreko edo/eta ekipamenduko erabilera gehienetarako desegokiak diren lokalei, horien kokapena kontuan izan gabe.

Desegokitasunaren justifikazioa izaera fisiko/arkitektoniko eta ekonomikoko zirkunstantzia objektibo eta salbuespenezkotan oinarrituko da. Kasu bakoitzean udal teknikariek baloratuko dute ea baldintza horiek betetzen diren, justifikazioko txosten baten bidez.

3. artikulua. Araudi aplikagarria

Ordenantzak arautzen ez duen guztian, plangintza orokorreko eraikuntza-arau orokorrak eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA aplikatuko dira, erabilera-aldaketa egiteko lizentzia eskatzen den egunean indarrean daudenak.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

Era berean, aplikagarriak izango dira etxebizitza-erabilerarako bizigarritasuna, irisgarritasuna, segurtasuna eta halako baldintzak arautzen dituzten arau orokorrak, 6 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Udalak, salbuespen gisa, aipatutako alderdiren bat (ordenantza hau edo indarrean dagoen plangintza orokorreko eraikuntza-arau orokorrak) ez betetzea onartu dezake, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik. Udal teknikariek salbuespenezko kasu horien berariazko txostena egingo dute, gaia aztertu ondoren, ordenantza honen espirituarekin bat datozen interpretazio-irizpideak kontuan hartuta.

4. artikulua. Bateraezintasuna jarduera sailkatu eta instalazio jakin batzuekin

Erabilera-aldaketa sustatzen duenak beharrezko neurri zuzentzaileak hartu beharko ditu beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalen ondoan etxebizitza-erabilera garatu ahal izateko.

Edonola ere, behe-solairuko edo erdisotoko etxebizitza-erabilerarekin bateraezinak izango dira egoera hauek, arriskuak, zaratak, usainak, jende-pilaketak eta antzeko eragozpenak sor ditzaketelako:

A Eraikinaren edo eraikin mugakideen solairu berean honelako jarduera sailkatuak egotea:

- Ostalaritza, jokoa eta jendaurreko ikuskizunak, aldaera guztietan (diskotekak, tabernak, jatetxeak, etab.).
- Elkarte gastronomikoak, txoko pribatuak, erretzaileen eta cannabis kontsumitzaileen klubak eta antzekoak.
- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatua.
- Aparkaleku eta garaje lokalak, 10 plaza baino gehiago badituzte.
- Jarduera industrialak eta sustantzia arriskutsuen biltegiak.
- Aurrekoen antzeko beste edozein jarduera.

Bateraezintasuna kasu hauetan bakarrik aplikatuko da: erabilera ezberdineko lokalak mugakideak badira edozein puntuan, eta, baita, lokalen artean 5 metrotik beherako tartea badago, fatxadaren edozein puntutik neurtuta.

B Lokalak mugakide izatea honelako instalazioekin: transformazio-zentroak, gasolio-biltegiak, berokuntza-galdara komunitarioak, instalazio-gelak, aire girotuko irteerak eta aurreko horien antzeko beste edozein. Kasu horietan ez da bateraezintasuna aplikatuko, baldin eta proiektuak neurri zuzentzaile egokiak definitzen baditu bizitegi-erabilera eta instalazioak elkarren ondoan egon ahal izateko.

Hortaz:

a) Ezin izango da erabilera aldatu jarduera edo instalazio bateraezinekin mugakide diren lokaletan edo jarduera edo instalazio bateraezinetik 5 metro baino gutxiagora daudenetan.

b) Era berean, ez da onartuko etxebizitzarekin bateraezina den erabilera berri bat jartzea erabilera aldatzeko lizentzia lortu duen lokalaren mugakide direnetan edo 5 metro baino gutxiagora daudenetan.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

c) Ez dira baimenduko apartamentu turistiko berriak etxebizitza-erabilerarako onartuta dauden lokaletan, nahiz eta lokala etxebizitza bihurtzeko baimena eman gabe edo eskatu gabe egon.

d) Etxebizitza-erabilerara aldatzeko espedienteetan interesdun izango dira erabilera-aldaketaren xede den lokalaren mugakide diren lokalen eta/edo 5 metro baino gutxiagora daudenen jabeak. Audientzia emango zaie udal lizentzia eman baino lehen, eta hartuko diren akordioak jakinaraziko zaizkie.

II KAPITULUA

ERABILERA ALDATZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK ETA ESTETIKOAK

5. artikulua. Erabilera-aldaketa baimentzeko baldintza orokorrak

Erabilera-aldaketetan ez da aukerarik eta justifikaziorik egongo ez azalera eraikia handitzeko —adibidez, portxe eta arkupeetan itxiturak egitea—, ez lizentziarik gabe eraikitako azalerak legeztatzeko.

Erabilera aldatzeko baldintza gisa jarri ahal izango da inguruarekin eta etxebizitza-erabilera berriarekin bat ez datozen eranskin eta eraikuntza-elementu degradatzaileak kentzea.

Proiektatutako etxebizitzetarako gehieneko azalera erabilgarri konputagarriak gelakopuruaren arabera zehaztuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren II-A.2 eranskinean adierazitakoaren arabera.

Proiektatutako etxebizitzaren benetako azalera erabilgarriak gehieneko azalera konputagarri horiek gainditzen baditu, aztertuko da ea teknikoki bideragarria den gehieneko horiek betetzen dituzten bi etxebizitza edo gehiago lortzea. Egiaztatzen bada teknikoki ezinezkoa dela, azalera handiagoko etxebizitzak eraiki ahal izango dira, baldin eta alokairu edo salmenta prezioaren ondorioetarako kontuan hartu beharreko azalerak ez badu gainditzen aipatutako II-A.2 eranskinean adierazitakoa.

6. artikulua. Lokalen baldintza teknikoak

Erabilera-aldaketa sustatzen duenak behar diren neurri zuzentzaileak hartu beharko ditu beste erabilera batzuetara bideratutako lokalen ondoan bizitegi-erabilera jarri ahal izateko.

Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko, jarraian adierazten diren baldintza teknikoak bete beharko dira:

6.1. Bizigarritasuna

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo, erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean indarrean dauden ordezko arauak.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Salbuespen gisa, baldintza horietakoren bat ez betetzea onartu ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, baina, kasu horretan, hautsitako baldintzarekin lotutako konpentsazio-neurriak hartuko dira.

6.2. Irisgarritasuna

Erabilera aldatzeko lizentzia eskatzen den egunean irisgarritasunaren arloan indarrean dauden xedapen aplikagarrietan jarritako baldintzetara egokitu beharko da.

Nolanahi ere, irisgarritasuna betetzea funtsezko helburua izango da erabilera aldatzeko esku-hartzeetan.

Etxebizitza berriaren sarbidea, lehentasunez, hura kokatuta dagoen eraikinaren barruko zirkulazio-elementu komunetatik egin beharko da. Eraikinaren kanpoaldetik ezkaratzerako sarbidea irisgarria ez izateak ez du eragotziko lokala etxebizitza bihurtzea.

Arrazoi fisikoak, funtzionalak edo bestelakoak direla-eta ezinezkoa bada, Udalak baimena eman ahal izango du, salbuespen gisa, aurrean duen eraiki gabeko kanpoko espaziotik zuzenean sartzeko, kanpoko espazio publikoan eragin negatiborik eragin gabe, udal zerbitzu teknikoek haren egokitasun teknikoa eta estetikoa ebaluatu ondoren, eta honako baldintza hauek betez:

a) Lokalean etxebizitza bat baino gehiago jartzen bada, atari, atarte edo banatzaile irisgarri independente bat eraiki beharko da, etxebizitzetako sarrerako ateak horrantz irekitzeko.

b) Ez da atari, atarte edo banatzailerik eraiki beharko, lokalera partzela pribatu batetik edo erabilera pribatuko portxe batetik sartzen bada. Ezta etxebizitza bakar batera sartzeko bada ere.

c) Kanpotik sarbide berria irekitzeaz gain, udal zerbitzu teknikoek beste aukera batzuk positiboki baloratu ahal izango dituzte, ondo justifikatuta, baldin eta bermatzen bada konponbide berriak ez duela ondorio negatiborik ez kanpoko espazio publikoan ez eraikinaren irudian, segurtasun-pertzepzioa bermatzen bada edo irisgarritasun-baldintzak hobetzen badira.

Oro har, fatxadan ez da atzeraemangunerik onartzen.

6.3. Pribatutasuna eta segurtasuna

Etxebizitzaren lurzorua igo ahal izango da, kanpotik zuzeneko bistarik egon ez dadin, betiere etxebizitzaren irisgarritasunarekin eta ezarritako gutxieneko altuera libreekin bateragarria bada.

Segurtasun-elementuak erabili ahal izango dira (hala nola pertsianak, lamak, burdin-sareak eta abar), betiere fatxadaren lerro ofizialetik irteten ez badira. Pertsianen kasuan, kaxa barruan eduki beharko dute.

6.4. Sukaldearen baldintzak

Sukaldean sortutako keak eta gasak husteko sistema hodi bertikal independente bati konektatuta egongo da, eta ez da fatxadatik joango.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Hori ezinezkoa bada, karbono-iragazkiak dituzten ke-kanpaiak edo sistema baliokideak erabili beharko dira, kanpoko ebakuazio-hodi horiek behar ez dituztenak eta barrutian bertan ebakuatzen dutenak. Iragazkiak aurreikusitako epeetan ordeztu beharko dira, bizilagunei eragozpenik ez sortzeko.

6.5. Errekuntzako ke eta gasen hustuketa

Keak edo gasak sortzen dituzten ur beroko eta berokuntzako ekoizpen-sistemen hodiak, ahal dela, estalkira eramango dira (hodiak fatxadatik igaro gabe). Eraikinak argi-patioa badu, eta teknikoki posible bada, hodia patio horretatik joango da estalkiraino.

Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik eta aurreko ataletan jasota ez dauden kasuetan, eta betiere araudi sektorial aplikagarrian jarritako zehaztapen teknikoak betetzen badituzte, etxadi-patiora ebakuatu ahal izango da; eta, hori ezinezkoa bada, fatxadara, bide publikoaren sestrarekiko 2,20 m-tik gorako altueran. Kasu horietan, eraikinaren altxaera osoaren azterketa egin beharko da, aipatutako hodiak kalte gutxien non eragingo duen erabakitzeko eta zirkunstantzia hori justifikatzeko (goiko solairuetako hodien bertikal bera, kokapen ez hain ikusgarria, etab.).

Bestela, energia alternatiboko iturriak erabili beharko dira, alegia, haiek elikatzeko eta ekoizteko kerik eta gasik sortzen ez dutenak.

Debekatuta dago bide publikotik ikus daitezkeen aire girotuko aparatuak instalatzea. Etxadi-patio pribatuko fatxada batean jarri behar badira, eraikinaren altxaera aztertu beharko da, eta fatxadaren estetika gutxien kaltetzen duen lekuan jarriko dira.

Aire-berritzetik, klimatizagailuetatik… datorren eta bide publikora ematen duen aire-irteerako edozein saretak araudi sektorial aplikagarriak jarritako zehaztapen teknikoak beteko ditu, eta, gainera, urbanizazio publikoaren sestrarekiko 2,20 m-ko gutxieneko altueran kokatu beharko da. Sareta horiek, ahal dela, lehendik dauden/proposatu diren baoen arotzerian integratuko dira. Behar bezala justifikatutako kasuetan bakarrik baimenduko dira saretak fatxadako behe-solairuetako aurrealde itsuetan, fatxadaren kolore berean margotuta.

6.6. Saneamendua

Etxebizitza berrien hondakin-uren saneamendu-sarea eraikinean lehendik dagoenari konektatuko zaio, eta udal sarera isuriko da lehendik dagoen hargunearen bidez. Hori ezinezkoa bada (kota eskasa, etab.), onartuko da udal sarera hargune berri bat egitea, hala eskatzen duten etxebizitza berri guztientzat.

6.7. Kontagailuak, instalazio-moduluak eta postontziak

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrien kontagailuak, instalazio-moduluak, postontziak eta antzekoak dagozkien sareen baterietan sartuko dira, bizitegi-eraikinean lehendik daudenetan.

Baldintza hori betetzea ezinezkoa bada, aurkeztu beharreko proiektu teknikoan zehaztuko da horien kokapena, indarrean dagoen araudiaren eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten jarraibideen arabera.

Halakoetan, elementu horiek eraikineko sarbide eta zirkulazio-espazio komunetako batean, ezkaratzean, ordenantza honetan aurreikusitako atartean edo banatzailean kokatu ahal izango dira, edo, salbuespen gisa, udal zerbitzu teknikoen iritziz, eraikinaren fatxadan

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

sartutako nitxo itxi batean, kanpoko akabera mimetizatuarekin edo fatxadarekin bateragarria den konposizioarekin, eta fatxadako planotik atera gabe.

6.8. Fatxadak

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua bat etorriko da eraikin osoaren konposizio eta materialekin.

Aurkeztuko den proiektuak grafikoki adieraziko du baldintza horien justifikazioa, lokalaren fatxada bakoitzerako. Gainera, proiektuaren xede den eraikuntzaren argazki eguneratuak ere aurkeztu beharko dira, materialen erabilera eta konposizioak justifikatzeko.

Erabilera aldatzeko sortu behar diren bao berriek edo lehendik daudenen egokitzapenek nolabaiteko lotura izan beharko dute goiko solairuetako baoekin. Gai hori udal zerbitzu teknikoek baloratuko dute. Era berean, nolabaiteko lotura eduki beharko dute eraikin bereko behe-solairuko baoekin. Eta emaitzak nabarmenki kaltetzen ez badu osotasunaren estetika, baoen buruek eta beheko aldeek (gorputz osokoak ez badira) horizontal bera errespetatuko dute.

Eraikin berean etxebizitza egokitzeko segidako jarduketak egiten direnean, fatxaden tratamendua bat etorriko da lehenbizi egin den obraren materialekin eta konposizio-ezaugarriekin. Udalak dagozkion aginduak eman ahal izango ditu deskribatutako helburua bermatzeko.

Behe-solairuko lokalak eraldatzearen ondoriozko etxebizitza berrietan bizigarritasun-baldintza egokiak bermatzeko, ezin izango da hiri-altzaririk kokatu fatxaden hurbileko espazioan, 2 metro baino gutxiagoko distantziara, bereziki fatxadako baoei eragiten badie (bizikleta-aparkalekuak, bankuak, aparkaleku-plazak, edukiontziak, etab.). Lehendik horrelako elementuak badaude, proiektuan jaso beharko dira, eta horiek lekualdatzea edo ezabatzea proposatu. Lizentzia emateko erabakian, gai horri buruz egin beharreko ekintzak jaso beharko dira.

6.9. Solairuarteak eraikitzeko baldintzak

Solairuarteak eraiki ahal izango dira betiere emaitzazko altuera libreek —goikoak eta behekoak— bizigarritasun-araudian jarritako gutxienekoak betetzen badituzte.

Solairuarteak I eranskinean adierazitako lokalen solairuari atxikita egon behar du nahitaez, solairu horretatik izango du sarrera bakarra, eta gehienez lokalaren azalera erabilgarriaren % 40 har dezake. Fatxadaraino irits daiteke, baoen konposizioa behar bezala txertatzen bada osotasunean. Kasu horietan, sarbideko solairuak gutxienez 35 m^2-ko azalera erabilgarria izango du.

III KAPITULUA

ERABILERA-ALDAKETAREN EMAITZAZKO ETXEBIZITZEN ARAUBIDE JURIDIKOA

7. artikulua. UDAL ETXEBIZITZA TASATU gisa kalifikatzea. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea

Ordenantza hau aplikatuta gaitzen diren etxebizitzei ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAren araubidea ezarriko zaie.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Kalifikazio hori iraunkorra izango da, eta, hortaz, ordenantza honetan eta ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAn jarritako erregimena aplikatuko zaio. Beraz, Jabetzaren Erregistroan adierazi beharko da etxebizitza erregimen juridiko horri atxikita dagoela.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriaren zazpigarren atalak xedatutakoari jarraikiz, Administrazio eskudunak beti eskubidea izango du etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko. Eskubide horiek Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean eta ordenantza honetan xedatutakoaren arabera gauzatuko dira.

8. artikulua. Etxebizitzaren erabilera-erregimena

Erabilera-aldaketaren sustatzaileak aukera izango du etxebizitza besterentzeko, jabetzan erabiltzeko edo errentan emateko.

Etxebizitza jabetza- edo alokairu-erregimenean erabili ahal izango da, baina beti ohiko etxebizitza iraunkor gisa, eta berariaz debekatuta egongo da bigarren etxebizitza izatea edo beste edozein erabilera ematea.

Ordenantza aplikatuta lortzen diren etxebizitzak ezin izango dira inola ere turismorako edo sasoiko alokairurako erabili, ezta prekarioko erregimenean laga ere.

9. artikulua. Eraldaketaren sustatzaileak

Edozein pertsonak, fisikoa zein juridikoa, sustatu ahal izango du lokal bat etxebizitza bihurtzea, baldin eta jabea bada edo lokalaz baliatzeko gaitasuna behar bezala egiaztatzen badu.

Eraldaketaren sustatzaileak bere gain hartuko ditu lokala ordenantza honetan jarritako baldintzetara egokitzeko obrak, eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legeak eta gainerako araudi aplikagarriak ematen dioten erantzukizuna izango du.

Sustatzaileak higiezina besterentzeko edo errentan emateko borondatea duen azaldu beharko du, jarduketa bere erabilerarako egin nahi denean izan ezik.

10. artikulua. Etxebizitzen hartzaileek bete beharreko baldintzak

Etxebizitzen hartzaileek UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAk ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUetarako jarritako gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak izango dituzte.

Gainera, udalerrian izango dute bizilekua, UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAn xedatutakoari jarraikiz. Baldintza hori betetzen den erabakitzeko erreferentziazko data obra-lizentziaren eskaerarena izango da.

Etxebizitza erosi edo errentan hartu nahi dutenek ETXEBIZITZA ESKATZAILEEN ERREGISTROAn (ETXEBIDE) izena emanda egon beharko dute.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Era berean, dokumentazio eguneratua aurkeztu beharko dute, egiaztatzen duena ETXEBIDEn sartzeko baldintzak betetzen dituela eta, zehazki, etxebizitza-premia duela.

Etxebizitza-premiari dagozkion baldintzak eta salbuespenak, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko aginduak edo hura ordezten duenak jasotzen dituenak izango dira.

Onuradunaren diru-sarrerak ez badira udal ordenantzak ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUetarako jarritako gehienekoa baino handiagoak, baina bai ETXEBIDEn sartzeko baimendutako gehienekoa baino handiagoak, kasu horretan bakarrik eta ETXEBIDEn sartzeko gainerako baldintzak bete ondoren, ETXEBIDEn alta emanda egoteko baldintzatik salbuetsita egongo da.

Lokala etxebizitza bihurtzeko lizentzia eskatu baino gutxienez bi (2) urte lehenagotik lokalaren jabe diren pertsonak salbuetsita daude ETXEBIDEn inskribatuta egoteko baldintzatik, eta etxebizitzaren erabiltzaile izan ahalko dira zuzenean, baita haien ezkontideak edo bigarren mailako edozein familiar zuzeneko (aitona-amonak, gurasoak, seme-alabak, bilobak) edo alboko ere (anai-arrebak). Bai bete beharko dute, gutxienez, etxebizitza-premiari buruzko baldintza.

Lokala jabe bat baino gehiagorena bada, aurreko atalean araututako salbuespena aplikatzeko, % 50etik gorako titulartasuna eduki behar izan du.

IV KAPITULUA

LOKAL BAT UDAL ETXEBIZITZA TASATU BIHURTZEKO PROZEDURA

11. artikulua. Lokalak etxebizitza bihurtzeko obra-lizentziak

Lokal bat etxebizitza bihurtzeko baimena emateko prozedura obra-lizentzia eskatzearekin batera hasiko da. Eskaerarekin batera, ZHAPOko 5. Tituluan (Hirigintza Lizentzien Erregimena) xedatutakoari kalterik egin gabe, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

a) Erabilera berriaren justifikazio-memoria zehatza, berariaz adierazita ordenantza honetan jarritako baldintzak nola beteko diren.
b) Azaleren zerrenda, instalazioak eta ordenantzaren baldintzak betetzeko egin beharreko obren aurreikuspena.
c) Kokapen-planoa, finka non dagoen adierazteko.
d) Plantaren eta fatxaden egungo eta etorkizuneko egoeraren planoak, gutxienez 1:100 eskalan, ondo ulertzeko behar diren sekzioekin.
e) Lokala dagoen eraikinaren fatxadaren argazkia eta lokalaren egungo egoeraren argazkiak.

Dokumentazioak teknikari edo tituludun eskudun batek sinatuta eta haren elkargo ofizialak ikus-onetsita egon beharko du.

Obra-lizentziaren eskaerarekin batera, sustatzaileak honako dokumentu hauek aurkeztuko ditu:

a) Etorkizuneko etxebizitzaren xedea zehazten duen adierazpena (salmenta, alokairua, norberaren erabilera...).

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

b) Lokalaren jabetza egiaztatzeko agiriak (Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, titulartasuna egiaztatzen duen eskritura publikoa...).
c) Sustatzailea jabea ez bada, jabeak sinatutako dokumentu bat, lokalaz baliatzeko gaitasuna egiaztatzen duena.
d) Saltzeko edo alokatzeko aurreikusitako prezio maximoak, eta adjudikaziodunen izendapen-proposamena, hargatik eragotzi gabe hurrengo artikuluan ezarritakoa.

12. artikulua. Araubide juridikoa eta etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintzak

12.1. Etxebizitzak eskualdatzeko eta alokatzeko baldintzak. Eroslehentasun-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Etxebizitzaren jabeak hura besterentzea edo alokatzea erabakitzen duenean (bai lehenengo salmentan/alokairuan bai ondoz ondokoetan), prozedura hau jarraituko da:

a) Jabeak Udalari jakinarazi beharko dio etxebizitza besterentzeko edo alokatzeko erabakia hartu duela, eta datu hauek erantsiko ditu: prezioa, aurreikusitako eragiketaren funtsezko baldintzak, interesdunaren datuak (jakinarazpenak bidali ahal izateko), eta etxearen balizko erosleak edo errentariak ordenantza honetan eskatutako baldintzak benetan betetzen dituela egiaztatzeko datuak.
b) Eskualdaketaren edo alokairuaren erabakia modu formalean jakinarazi eta bi hilabeteko epean, Udalak interesdunari jakinaraziko dio lehentasunez erosteko eskubidea erabiliko duen ala ez, eta, ondorioz, etxebizitza ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAri dagokion prezioan erosiko duen ala ez.
c) Era berean, bi hilabeteko epe horretan, eta beharrezkoa bada, Udalak, aurkeztutako datuak egiaztatu ondoren, bere iritzia emango du proposatutako erosle/errentari adjudikazioduna ontzat emateari buruz. Horretarako, Udalak datu osagarriak eskatu ahal izango ditu. Kasu horretan, epea eten egingo da, jabeak datuok eman arte.
d) Aurreko bi paragrafotan zehaztutako epean jakinarazi ez bada lehentasunez erosteko eskubideari buruzko berariazko ebazpena edo, bestela, etxebizitzaren erosle/adjudikaziodunaren onespena, libreki egin ahalko da proiektatutako besterentzea edo errentamendua.
e) Eskualdatzaileak ez badu jakinarazpenik egin, edo jakinarazpena akastuna bada edo osorik ez badago, edo jakinarazitako eskualdatzea eroslehentasun-eskubidea iraungi aurretik egin bada edo jakinarazitako baldintzetan egin ez bada, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du. Eskubide hori erabiltzeko epea 60 egun naturalekoa izango da eskuratzaileak jakinarazpena egin eta biharamunetik kontatzen hasita; izan ere, eskuratzaileak, kasu guztietan, jakinarazi egin beharko dio Udalari funtsezko zein baldintzatan egin zen eskualdatzea, dagokion eskritura publikoaren kopia frogagarria emanez. Adierazitako jakinarazpena egiteko, eskuratzaileak 30 egun naturaleko epea izango du, eskualdatzea eskritura publikoan jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Egindako eskualdatzearen berri jakinarazteko eginbeharra bete ez bada, Administrazioak, beste bideren batetik jakiten badu eskualdatze hori izan dela, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du jakiten duen unetik bertatik.
f) Udalak etxebizitza horiek erosten baldin baditu, udal ondarean sartuko ditu, eta alokairurako, ostatu emateko, prekarioan lagatzeko edo antzeko helburu baterako erabiliko dira.

12.2. Lehentasunez erosteko eskubidearen salbuespena

Etxebizitzaren jabetzaren eskualdaketan edo alokairuan ez da beharrezkoa izango ordenantza honen 10 artikuluan jarritako baldintzak betetzea, baldin eta jabe-

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

eskualdatzailearen/errentatzailearen familiarteko baten alde egiten bada (ikus aipatutako artikulua). Dena den, kasu horretan ere, Udalari formalki adierazi beharko zaio eskualdatzeko asmoa, Jabetzaren Erregistroan formalizatzeko eta inskribatzeko.

12.3. Etxebizitzen jabetza eskualdatzeko udal baimena

Salerosketako eta/edo errentamenduko edozein kasutan, beharrezkoa izango da Udal Administrazioak kontratua onestea, UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAn xedatutakoaren arabera. Onetsi gabe ezin izango da eskritura publikoan formalizatu, ezta Jabetzaren Erregistroan inskribatu ere.

12.4. Adjudikaziodunaren baldintzak

Dena den, ordenantza honek araututako etxebizitzen adjudikaziodun izateko ezinbestekoa izango da ordenantza honek eta ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAk jarritako baldintzak betetzea jabe eskualdatzaileak Udalari salmenta jakinarazten dion unean.

13. artikulua. Udalak adjudikazioduna izendatzea

Erabilera propioaren kasuan izan ezik, sustatzaileak idatziz jakinarazi beharko dio Udalari ea sustatzaileak berak proposatuko duen etxebizitzaren adjudikazioduna. Bestela, Udalari eskatuko dio berak izenda dezala. Lokala etxebizitza babestu gisa behin-behinean kalifikatzen denetik hamabost (15) eguneko epean jakinarazi eta/edo eskatu beharko da; jakinarazpenik aurkezten ez bada, sustatzaileak adjudikaziodunaren izendapena Udalak egitea aukeratzen duela ulertuko da.

Eskaera egin eta gehienez ere hiru (3) hilabeteko epean, Udalak adjudikaziodunen izenak jakinaraziko dizkio sustatzaileari, jabe edo errentari gisa, behin-behineko kalifikazioan finkatutako prezioaren edo errentaren arabera. Erabilera propioaren kasuan, Udalak epe berean jakinaraziko du bere adostasuna edo ikusitako akatsak zuzentzeko beharra.

Udalak ez badu adjudikaziodunik izendatzen epe barruan, sustatzaileak ahalmena izango du horiek izendatzeko. Era berean, dokumentazioa aurkezten ez bada edo baldintzak betetzen ez badira, erabilera propioaren kasuan, Udalak ahalmena izango du adjudikaziodunak izendatzeko.

Adjudikazioduna obra-lizentzia eskatu ondoren izendatu edo proposatu ahal izango da, baita behin-behineko kalifikazioa eman ondoren ere, baina betiere lehen erabilerako lizentzia eta behin betiko kalifikazioa baino lehen.

14. artikulua. Behin-behineko kalifikazioa

Obra-lizentzia emateak lokala behin-behinean etxebizitza babestu gisa kalifikatzea dakar.

Ebazpenean, sustatzailearen izenaz eta identifikazio fiskalaz eta kalifikazioaren izaera iraunkorraz gain, sustatzaileak emandako datu hauek ere jasoko dira:

a) Emaitzazko etxebizitzaren azalera erabilgarria.
b) Erabilera-erregimena (jabetzan edo errentan).

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

c) Salmenta edo errentaren gehienezko prezioa.

15. artikulua. Lehen erabilerako baimena eta behin betiko kalifikazioa

Lehen erabilerako lizentzia emateak berekin dakar behin betiko kalifikazioa, eta kalifikazio horrek aukera emango du lokal horren eskualdatzea edo errentamendua formalizatzeko eta, ondorioz, okupatzeko.

Obrak amaitu ondoren, lehen erabilerako lizentzia eskatu beharko da, eta honako baldintza hauek betetzen direla egiaztatu ondoren emango da:

a. Obrak onartutako proiektuaren arabera egin direla.
b. Etxebizitza hiri-zerbitzuen sarera konektatuta dagoela (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, gasa, etab.)
c. Obra-lizentzian jarritako gainerako baldintzak betetzen direla.

Gutxienez dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

a. Obrako azken ziurtagiri ikus-onetsia, Zuzendaritza Fakultatiboak sinatuta, obrako azken likidazio eta guzti.
b. Hondakinen kudeaketaren azken txostena, egiaztatutako entitate batek ziurtatua, lehen erabilerako lizentziaren eskaera-egunean arlo horretan indarrean dagoen legediaren arabera.
c. Ur, elektrizitate, gas, berokuntza edo telekomunikazioen hornidura-zerbitzuak martxan jartzeko azken ziurtagiriak, buletinak edo dokumentuak.
d. Etxebizitza berriaren barruko eta kanpoko argazkiak.
e. Bukatutako eraikinaren efizientzia energetikoaren ziurtagiria, hala badagokio.
f. Obra berriaren deklarazioaren eskrituraren zirriborroa. Hor adieraziko da etxebizitzak prezio mugatu hitzartua izango duela beti eta Udalak eskubidea duela lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko.
g. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun Sailaren ziurtagiria, etxebizitza berriari Ondasun Higiezinen gaineko Zergan alta eman zaiola egiaztatzen duena.
h. Etxebizitza erosteko edo alokatzeko pertsonak izendatzeko proposamena. Horrekin batera agiri bidez justifikatu beharko da betetzen direla ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA eskuratzeko baldintzak, aldez aurretik lizentzia-eskaerarekin batera aurkeztu ez badira.
i. Lizentziaren baldintzetan eskatutako beste edozein dokumentu.

Dokumentazioa ikusita, udal zerbitzu teknikoek egiaztatuko dute obrak bat datozela onartutako proiektu teknikoarekin, eta lehen erabilerako lizentziari buruzko txostena egingo dute.

Lehen erabilerako lizentzia emateak aukera emango du lokal horren eskualdatzea edo errentamendua formalizatzeko eta, ondorioz, okupatzeko.

Lehen erabilerako lizentzian, berariaz jasoko da ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATU gisa gaitutako etxebizitza berriaren behin betiko kalifikazioa, eta azalerari, gehieneko prezioari eta erabilera-araubideari buruzko behin betiko datuak adieraziko dira.

16. artikulua. Kontratua formalizatzea eta etxebizitza okupatzea

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Behin betiko kalifikazioa jaso eta hiru hilabeteko epean formalizatu beharko dira bai salerosketa bai alokairua. Lehenengoa eskritura publikoaren bidez formalizatuko da.

Formalizazio-dokumentuan adieraziko da higiezinak babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa duela eta administrazio eskudunak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango duela. Udalak frogatuko du ea kontratua bat datorren behin betiko kalifikazioaren baldintzekin, eta oniritzia emango dio.

Etxebizitza erosi edo alokatzen duenak eskualdatze edo alokairu kontratua sinatu eta hiru (3) hilabete baino lehen okupatu beharko du. Baldintza hori betetzen ez bada, Administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du.

17. artikulua. Baimena iraungitzea

Baldin eta behin-behineko kalifikazioa eman denetik urtebete igaro bada eta ez badira lokala etxebizitza bihurtzeko obrak egin, ez eta lehen erabilerako baimenik lortu ere, baimenaren iraungipena adierazi ahalko da, obrak hasteko luzapena eman den kasuetan izan ezik.

V. KAPITULUA

LEGE ERREGIMENA

18. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasun haztatua.

Ordenantza honen aplikazioaren ondorioetarako, ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUen eta lokalen haztapen-koefizienteak berdinak direla ulertuko da, eta, beraz, ordenantza honen arabera sustatzen diren erabilera-aldaketek ez dute ondorio praktikorik izango hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeari edo txikitzeari dagokionez.

Udalak haztapen-koefizienteak aldatu ahal izango ditu ordenantza hau aldatuz, behar bezala justifikatuta eta zirkunstantzia sozioekonomikoak eta hirigintzakoak kontuan hartuta.

19. artikulua. Etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokalen erregistroa

Udalak erregistro bat sortuko du, eta bertan inskribatuko dira ordenantza hau aplikatzearen ondorioz etxebizitza-erabilera baimenduta duten lokal guztiak.

20. artikulua. Zortasunak eta jabetza horizontalaren arauak

Lokalak etxebizitza babestu bihurtzeko udal baimenek ez diete kalterik egingo hirugarrenen eskubideei eta jatorrizko eraikinak izan ditzakeen zortasunei (gune komunetako sarbideak, patioak, instalazioen pasoak, etab.).

Eraldaketaren sustatzailea arduratuko da jabe elkartearen estatutuetan edota jabetza horizontalaren tituluan esku-hartzeak exijitu ditzakeen balizko aldaketak eskatzeaz. Erabilera-aldaketa egiteko udal baimenak ez ditu eraikinaren gainontzeko jabeak behartzen, eta ez die

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

partikularren arteko harremanei eragiten. Partikularren arteko gatazkak, adostasunik ez badago, justiziako auzitegi arruntetan konponduko dira.

21. artikulua. Katastroari jakinaraztea

Lehen okupazioko lizentzia lortu aurretik, sustatzaileak erabilera aldaketaren berri emango dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun Departamentuari, eta etxebizitza berriari Ondasun Higiezinen gaineko Zergan emandako altaren dokumentua aurkeztuko du Udalean.

22. artikulua. Arau-hausteak eta zigorrak

Ordenantza hau etxebizitzaren eta hirigintzaren arloko legediaren osagarria den udal-ordenantza bat da, eta, beraz, ordenantza honen arau-hausteak Euskadiko 3/2015 Etxebizitza legearen baita Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen arabera zigortuko dira edo horiek ordezten dituzten arauen arabera.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Prezio eta diru-sarrera tasatuak, eta horiek eguneratzea

Lehen, bigarren eta segidako eskualdatzeetan etxebizitzaren metro koadro erabilgarriaren gehienezko salmenta-prezioak edo alokairu-prezioak ezin izango du gainditu ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZAn ARAUBIDE BEREZIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUetarako aurreikusitako prezioak.

Etxebizitzaren adjudikaziodunaren diru-sarrera maximoak eta minimoak ezin izango dira ZARAUZKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAn ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUentzat aurreikusitakoak baino altuagoak edo baxuagoak izan.

Bigarrena. Araudi osagarria

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, etxebizitzei buruzko araudi autonomikoa aplikatuko da, diziplina-arloa barne.

Hirugarrena. Emaitzen aldizkako ebaluazioa eta lokalen erregistroa

Gaian eskumena duen arloak urtero jakinaraziko dio dagokion udal informazio-batzordeari zenbateraino aplikatu den ordenantza, eta horrekin zuzenean lotuta dauden eta interesgarritzat jotzen diren gainerako neurrien berri ere emango dio.

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ERREGISTROAn inskribatuko dira etxebizitza bihurtzeko baimendu diren lokal guztiak.

Laugarrena. Eranskinak eguneratzea

I eranskina («Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda») arrazoitutako udal akordio bidez eguneratu ahal izango da. Alkatetza izango da zerrendak

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

eguneratzeko organo eskuduna. Eguneratze horiek Zarauzko Udalaren web-orrian jasoko dira, ordenantzaren testuarekin batera.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta 15 egunera sartuko da indarrean.

I. ERANSKINA.

Etxebizitza bihurtzeko onartutako gune eta atarien zerrenda [1]

3. - VISTA ALEGRE					
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**			
		BS	**BS -1**	**BS -2**	**BS -3**
ALLEMENDI	2	233,39			
ALLEMENDI	3		204,00		
ALLEMENDI	5		309,00	276,00	
ARANTZADI PLAZA	1	128,00			
ARANTZADI PLAZA	3	142,61			
ARANTZADI PLAZA	4	150,00			
BARANDIARAN	2A	199,83			
BARANDIARAN	3	90,00			
ORKOLAGA, PLAZA	3	108,00	115,50		
ORKOLAGA, PLAZA	4	159,40			

6.3- LANGAKO PLAZA				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
BARATZALDE	2	127,69		
BARATZALDE	4	112,92		
BARATZALDE	6	118,00		
LANGAKO PLAZA	16	194,06		

7 - AZKEN PORTU				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
ALTZOLA KALEA	1	185,00		
ALTZOLA KALEA	2	171,11		
ALTZOLA KALEA	3	132,00		
ALTZOLA KALEA	4	174,58		
ALTZOLA KALEA	5	167,00		
ALTZOLA KALEA	7	126,00		
ARABA	10	72,00		

[1] Taulan azaltzen diren azalerak Gipuzkoako Hirilurren Katastrotik jaso dira:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ARABA	14	144,00	
AZKEN KALEA	1	197,00	
AZKEN KALEA	2	154,00	180,00
AZKEN KALEA	3	187,00	
AZKEN KALEA	4	95,00	255,00
AZKEN KALEA	5	202,00	
EGAÑA	2	145,00	
EGAÑA	3	179,00	
EGAÑA	4	165,00	
EGAÑA	5	78,00	
EGAÑA	7	58,00	
EGAÑA	9	72,00	
IZETA, PLAZA	1	177,00	
IZETA PLAZA	2		139,61
IZETA, PLAZA	3	111,00	
IZETA, PLAZA	4	112,00	
IZETA, PLAZA	5	106,00	
IZETA, PLAZA	6	97,79	
LANPARDO	2	155,68	119,00
LANPARDO	4	164,00	140,00
LANPARDO	5	192,07	
LANPARDO	7	188,34	
MARTIÑENE PLAZA	3	142,70	
MARTIÑENE PLAZA	4	190,00	
URDANETA	13	170,00	
URDANETA	15	200,00	

8 - ARITZBATALDE				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
ARITZBATALDE PLAZA	1	172,00		
ARITZBATALDE PLAZA	2	122,00		
ARITZBATALDE PLAZA	3	48,00		
ARITZBATALDE PLAZA	4	204,16		
ARITZBATALDE PLAZA	5	221,78		
ARITZBATALDE PLAZA	6	278,79		
ARITZBATALDE PLAZA	7	146,07		
ARITZBATALDE PLAZA	8	146,07		
ZUBEROA	2-4	136,25		
ZUBEROA	6-8-10	150,93		
ZUBEROA	28-30-32	124,50		
ZUBEROA	34-36-38	154,59		
ZUBEROA	40-42	86,47		
ZUBEROA	44-46	156,75		

9.1 - ITXASMENDI				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
ARABA	46	198,00		
ARABA	48	15,00		

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

INDAMENDI	7	165,00
INDAMENDI	9	271,00
INDAMENDI	12	165,00
INDAMENDI	20	80,80

11.1 - MENDILAUTA				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
ETXEPARE	2	213,00		
ETXEPARE	4	180,00		
ETXEPARE	6A	176,00		
ETXEPARE	6B	daturik gabe		
ETXEPARE	6C	318,00		
IXPILLA, PLAZA	6A	48,00		
IXPILLA, PLAZA	6B	50,00		
IXPILLA, PLAZA	7A	96,00		
IXPILLA, PLAZA	7B	daturik gabe		
MOLLARRI	7	223,00		
MOLLARRI	9	199,74		
MOLLARRI	11	217,60		
NAFARROA	13	165,35		
NAFARROA	15	138,84		

12 - ZELAIETA				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
GIPUZKOA	21A	49,00		
GIPUZKOA	51	170,00	80,00	
Mª ETXETXIKI	1A	50,00		
Mª ETXETXIKI	1B	126,00		
NAFARROA	54	160,00		
ZINKUNEGI	2A	74,50		
ZINKUNEGI	2B	124,10		

13 – SAN PELAIO - IÑURRITZA				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
GIPUZKOA	53	104,08		
GIPUZKOA	55A	66,71		
GIPUZKOA	55B	121,65		
GIPUZKOA	57A	194,91		
GIPUZKOA	57B	136,66		

14 - ZELAI				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
MITXELENA	9	164,00		
MITXELENA	25	162,94		
MITXELENA	33	154,00		
MITXELENA	49	176,00		

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

MITXELENA	65	218,00
MITXELENA	67	130,00
MITXELENA	81	127,00
MITXELENA	83	113,00

15 – ZELAI ONDO				
KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		BS	**BS -1**	**BS -2**
ZELAI ONDO PLAZA	1	131,68		

Hirugarren sektoreko erabilerarako desegokiak diren lokal zerrenda.

KALEA	**ZENBAKIA**	**AZALERA (m²)**		
		PB	**-1**	**PB-2**
Erribera Zahar	2-4; 6028958H finka	105,95		

9.- ADINEKO PERTSONENTZAKO BABESPEKO APARTAMENTUAK ARAUTZEKO ERREGELAMENDUAREN AKATS ZUZENKETA

Espedientea: 2025G1330001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=9

Gizarte Zerbitzuetako Departamentuak ADINEKO PERTSONENTZAKO BABESPEKO APARTAMENTUAK ARAUTZEKO ERREGELAMENDUAn (Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2026ko maiatzaren 12an argitaratutakoa) akats-zuzenketa bat egitea proposatu du.

Horretarako, Gizarte Zerbitzuetako Departamentuak txostena egin du, argitaratutako erregelamenduan aurkitutako akatsak zuzendu beharra dagoela justifikatzeko.

Horiek horrela, eta Herritarren arloko Informazio Batzordeak 2026ko maiatzaren 21ean egindako bileran aldeko irizpena eman ondoren, Udalbatzak, aho batez, honako hau

ERABAKI DU

Lehena.- Hasierako onespena ematea Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2026ko maiatzaren 12an argitaratutako ADINEKO PERTSONENTZAKO BABESPEKO APARTAMENTUAK ARAUTZEKO ERREGELAMENDUAn antzemandako akatsen zuzenketari. Honako hauek dira:

1. 23. artikuluko b) atala, Errenta ez konputagarrien zerrenda:

- Euskarazko testuan hau jartzen du:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

"Gizarte Larrialdiko Laguntzak, Diru-sarrerak Bermatzekoak eta Gizarte Inklusiokoak"

Horren ordez, honako hau jartzea:
"Gizarte Larrialdiko Laguntzak"

- Gaztelaniazko testuan, hau jartzen du:
"Las Ayudas de Emergencia Social y para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión social"

Horren ordez, honako hau jartzea:
"Las Ayudas de Emergencia Social"

2. II eranskineko "Indicadores de baremacion" taulan (Dimensión 5. Redes Primarias: Familiares y no familiares).

- Gaztelaniazko testuan hau jartzen du:
"Total Redes Primarias (max. 15 puntos)"

Horren ordez, honako hau jartzea:
"Total Redes Primarias (max. 10 puntos)"

Bigarrena.- 2026ko maiatzaren 12an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako ADINEKO PERTSONENTZAKO BABESPEKO APARTAMENTUAK ARAUTZEKO ERREGELAMENDUA eta orain onartutako zuzenketak indarrean sartzea akats-zuzenketa hau behin betiko onartzen denean.

Hirugarrena.- Espedientea jendaurrean jartzea, 30 eguneko epean, interesdunek erreklamazio eta iradokizunak aurkeztu ahal izan ditzaten. Jendaurreko informazio-tramitea jakitera emango da udaletxeko iragarki-taulan zein web-orrian jarriko den eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den iragarkiaren bidez.

Laugarrena.- Erreklamazio edo iradokizunik aurkezten ez bada, erabakia behin betiko onartutzat hartuko da, berariazko beste erabakirik hartu beharrik gabe.

10.- EAJ-PNV UDAL TALDEAK AURKEZTUTAKO PROPOSAMENA.

— 2026ko Baxoaren azterketak euskaraz pasatzearen aldeko sostengu mozioa

Espedientea: 2026O0010002

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=10

Garbiñe Oiarbide Iruretagoienak, EAJ-PNV Udal taldekoak, mozioa irakurri du.

2026ko Baxoaren azterketak euskaraz pasatzearen aldeko sostengu mozioa

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

Ikusirik Hezkuntza Kodearen 121-3 artikulua, azterketa eta konkurtsoetan eskualdeko hizkuntzen lekua aitortzen duena,

Ikusirik 2021eko abenduko zirkularra, hezkuntza sisteman «eskualdeetako hizkuntzen» sustapenari eta balorazioari buruzkoa, non aurreikusia den «Baxoan azterketak eskualde hizkuntzan aurkezten ahal» direla,

Kontuan hartuz, 2012tik euskarazko irakaskuntza segitzen zuten ikasleek, 2019ko erreforma arte, Baxoaren azterketa batzuk euskaraz pasatu zitzaketela, zehazki matematika eta historia-geografia,

Kontuan hartuz 2025eko ekainean argitaratu den ministeritzaren erabakiak, matematika azterketa aitzinatuko ibilmoldeari buruz, ez duela zehazten zein hizkuntzatan erantzun behar den, eta ondorioz orain arteko praktika bermatzen duela,

Kontuan hartuz hunkituak diren ikasleak, 2025-2026 ikasturtearen hastapenetik, azterketa hori euskaraz egiteko prestatu direla, aitzineko urteen jarraipenean, eta orain arte ez zaiela kontrakotasunik jakinarazi,

Kontuan hartuz prestakuntza hori Hezkuntzaren zerbitzu publikoaren konfiantza eta jarraipen printzipio batean oinarritzen dela,

Kontuan hartuz 2026ko ekaineko matematika azterketa aitzinatua euskaraz pasatzeko debeku baten iragartze berantiarra haustura bortitza eta arrazoirik gabekoa dela,

Kontuan hartuz erabaki horrek ehun ikasle baino gehiago zailtasunean ezartzen dituela eta segurtasunik gabeko egoera pedagogiko bat sortzen duela eta gazte hauen etorkizunerako ondorioak dituela,

Kontuan hartuz Frantziako Hezkuntza ministroak Baxoan hizkuntza minorizatuen lekua bermatzeko 2027rako neurriak hitzeman dituela, eta 2026ko azterketa aitzinatua egutegi horretan sartzen dela,

Kontuan hartuz 2012 urtetik abiatua zen matematiketako esperimentazioa segitzea aterabide erraza, pragmatikoa eta errespetuzkoa litzateke ikasleentzat eta Estatuaren engaiamenduaren adierazgarri,

Kontuan hartuz azterketak euskaraz aurkezteko hiru sareek (publikoak, pribatuak eta Seaskak) sustengatzen duten eskaera dela, eta eskaera hori aho batez sustengatua dela Ipar Euskal Herriko parlamentari eta ordezkari instituzionalen aldetik,

Kontutan hartuz euskara dela Europako hizkuntza zaharrena eta Europako Hizkuntza Gutxituen Gutunak bigarren hezkuntzan hizkuntza gutxituen erabilera bermatzeko neurri zehatzak eskatzen dituela,

Zarauzko Udalak:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

- Sustengu osoa adierazten die euskarazko irakaskuntzan sare ezberdinetan ari diren ikasle, familia eta hezkuntza taldeei,
- Galdegiten dio Bordeleko akademiako errektoreari, behin behinean, euskaraz pasatzeko aukera atxikitzea, 2012tik indarrean den esperimentazioaren jarraipen gisa, Matematika azterketa aitzinatua Lehen mailako ikasleentzat ;
- Dei egiten dio Frantziako Hezkuntza ministroari, 2026ko ekaineko azterketetan «eskualdeko hizkuntzen» egiazko konsiderazioa berma dezan, luzamendurik gabe, bereziki matematikako aurreratu azterketan, Lehen mailako ikasleentzat eta Ahozko Proba Handian, Terminaleko ikasleentzat ;
- Oroitarazten du hizkuntza gutiagotuen aldeko diskurtsoak ekintza zehatz eta koherenteetan islatu behar direla ;
- Goraki aldarrikatzen du Euskararekiko atxikimendua, gure lurraldeko ondare bizia baita.

Gaia eztabaidatu ondoren, EAJ-PNV Udal taldeak aurkeztutako mozioa aho batez onartzea **ERABAKI DU** Udalbatzarrak

11.- ESKARI-GALDERAK

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=11

Puntu honetan inork ez du hitzik hartu.

Azkenik, batzarburu jaunak hala aginduta, osoko bilkurari amaiera eman diote, arratsaldeko zortziak eta hogeita bostetan, eta nik, idazkari akzidentalak, horren guztiaren fede ematen dut.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

ACTA Nª 6 DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL DÍA 28 DE MAYO DE 2026

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de la Villa de Zarautz y siendo las diecinueve horas del día 28 de mayo de 2026, se reúne el Pleno de la Corporación, al objeto de celebrar la sesión ordinaria previamente convocada para estos día y hora.

Asisten los Sres. Concejales que a continuación se indican:

Presidente D. Xabier Txurruka Fernandez

Concejales
Dª. Garbiñe Oiarbide Iruretagoiena
Dª. Irune Urbieta Alberdi
D. Jesus Arana Gomez
D. Iban San Martin Hernandez
Dª. Leire Arana Olabarrieta
D. Gervasio Gabirondo Fernandez
Dª. Estibaliz Agirre Uranga
Dª. Naiara Mendivil Ayerza
Dª. Itziar Murua Uria
D. Ion Arozena Eizagirre
Dª. Ainara Landa Argote
Dª. Ainhize Larramendi Larrarte
D. Ander Lucas Aranceta
D. Jesus Goikoetxea Balentziaga
Dª. Eider Gurrutxaga Larrañaga
Dª. Garazi Olaizola Irureta
Dª. Gloria Vazquez Herranz
D. Inaxio Illarramendi Lizarreta

No asiste:
D. Iker Basurko de Miguel
D. Mikel Agirre Etxaniz

Secretario accidental D. Xabier Aranburu Soldevilla

Interventora accidental Dª. Itziar Kortabarria Garitano

Abierta la sesión, se inicia el estudio y debate de los asuntos incluidos en el Orden del Día.

ORDEN DEL DIA

1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 28 DE ABRIL DE 2026:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=1

Es aprobada, por unanimidad, sin enmienda alguna.

2.- CONTROL DE LOS DECRETOS DE LA ALCALDÍA:

— del 23 de abril de 2026 al 24 de mayo de 2026

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=2

La Corporación tiene conocimiento de los decretos dictados por la Alcaldía en el período del 23 de abril de 2026 al 24 de mayo de 2026.

3.- CONTROL DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL:

— del 27 de abril de 2026 al 11 de mayo de 2026

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=3

La Corporación tiene conocimiento de los acuerdos adoptados por la Junta de gobierno local en el período del del 27 de abril de 2026 al 11 de mayo de 2026.

4.- INFORMACIÓN SOBRE FINANZAS Y PRESUPUESTOS:

—1er trimestre de 2026

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=4

La Corporación queda enterada de la información sobre finanzas y presupuestos del primer trimestre de 2026, presentada por el Sr. Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 21/2003 de 19 de diciembre, presupuestaria de las entidades locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

5.- INFORMACIÓN SOBRE PERIODO MEDIO DE PAGO:

— 1er trimestre de 2025

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=5

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Asimismo, la Corporación queda enterada de la información sobre periodo medio de pago del primer trimestre de 2026, presentada por el Sr. Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 21/2003 de 19 de diciembre, presupuestaria de las entidades locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

6.- 2026-KALD-000004-00. APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS

Expediente: 2026D2010002

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=6

Tras la lectura del borrador de acuerdo, se somete a debate y votación la propuesta, obteniéndose el siguiente resultado:

Votos afirmativos	11	9 EAJ-PNV, 2 PSE-EE,
Votos negativos	8	8 EH Bildu
Abstenciones	-	

En consecuencia, y por la mayoría señalada, el Pleno del Ayuntamiento adopta el siguiente acuerdo:

Se ha analizado el expediente 2026-KALD-00004-00 en el que se está tramitando la modificación de créditos a través de créditos adicionales dentro del presupuesto de este Ayuntamiento para este año.

Vista la propuesta realizada por el Sr. Alcalde y demás informes, certificaciones y actuaciones, se deduce que la mencionada modificación contribuirá a agilizar la ejecución presupuestaria y que su tramitación se corresponde con la normativa que le es aplicable.

En consecuencia y previo dictamen de la comisión informativa de Organización, el Pleno del Ayuntamiento por mayoría

ACUERDA

Primero.- Aprobar inicialmente la modificación de los créditos presupuestarios de este Ayuntamiento, expediente número 2026-KALD-000004-00, en la modalidad de créditos adicionales, con el detalle por capítulos que figura en la propuesta y en consecuencia, la modificación del anexo 6 del Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2027.

CRÉDITOS ADICIONALES

Capítulo	Denominación	Incrementos
CAPÍTULO II	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	100.820,00

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

CAPÍTULO IV	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	30.000,00
CAPÍTULO VI	INBERSIONES REALES	5.335.000,00
	TOTAL CRÉDITOS ADICIONALES	**5.465.820,00**

FINANCIACIÓN

Capítulo	Denominación	Importe
CAPÍTULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS (Remanente de Tesorería)	5.465.820,00
	TOTAL	**5.465.820,00**

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de 15 días hábiles, a fin de que las personas interesadas puedan presentar reclamaciones y sugerencias. El trámite de información pública se hará público mediante anuncio en la página web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones, se entenderán definitivamente aprobadas la modificación presupuestaria y la modificación del anexo 6del Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2027. En otro caso, deberá adoptarse acuerdo expreso resolviendo las reclamaciones formuladas.

7.- 2026-KALD-000006-00. APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS

Expediente: 2026D2010001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=7

Tras la lectura del borrador del acuerdo, se somete a debate por los grupos políticos. Seguidamente, se vota la propuesta, obteniéndose el siguiente resultado:

Votos afirmativos	11	9 EAJ-PNV, 2 PSE-EE,
Votos negativos	8	8 EH Bildu
Abstenciones	-	

En consecuencia, y por la mayoría señalada, el Pleno del Ayuntamiento adopta el siguiente acuerdo:

Analizado el expediente 2026-KALD-000006-00 que se está tramitando de modificación de créditos a través de créditos de compromiso dentro del presupuesto de este Ayuntamiento para este año.

Visto el informe emitido por la Interventora en funciones, así como la documentación existente en el expediente y previo dictamen de la comisión informativa de Organización, el Pleno del Ayuntamiento por unanimidad/mayoría, **ACUERDA:**

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Primero.- Aprobar inicialmente la modificación de los créditos presupuestarios de este Ayuntamiento, expediente número 2026-KALD-000006-00, en la modalidad de créditos DE compromiso, con el detalle por partidas que figura en la propuesta :

PARTIDA	CONCEPTO	IMPORTE Y EJERCICIO	TOTAL
		2027	
5 0401.601.01.153.20 2027	PAVIMENTO DE MUNOA	200.000,00 €	200.000,00 €
5 0401.601.01.342.00 2027	CAMPO DE FÚTBOL DE ASTI	1.300.000,00 €	1.300.000,00 €
5 0401.601.04.153.00 2027	ACERA DE TALAIMENDI	600.000,00 €	600.000,00€
	TOTAL		**2.100.000,00 €**

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de 15 días hábiles, a fin de que las personas interesadas puedan presentar reclamaciones y sugerencias. El trámite de información pública se hará público mediante anuncio en la página web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones, se entenderán definitivamente aprobadas la modificación presupuestaria y la modificación del anexo 6del Plan Estratégico de Subvenciones 2024-2027. En otro caso, deberá adoptarse acuerdo expreso resolviendo las reclamaciones formuladas.

8.- ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES. APROBACIÓN INICIAL.

Expediente: 2026H1330001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=8

Previo análisis y deliberación del expediente, la comisión informativa de Territorio acuerda el siguiente dictamen:

El Ayuntamiento de Zarautz considera necesaria la revisión y actualización de la ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Se propone actualizar la ordenanza para adaptarla a la normativa vigente en materia de habitabilidad y vivienda protegida, y recoger algunas de las conclusiones del proceso participativo ZARAUTZEN BIZI.

El personal técnico de Zarautz-Lur y el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente ha redactado la actualización de la ordenanza.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

El borrador ha sido sometido al trámite de consulta previa. La única sugerencia recibida durante el proceso ha sido informada, proponiéndose su desestimación.

Previo análisis, y a propuesta de la Comisión Informativa de Territorio, el Pleno del Ayuntamiento, por unanumidad

ACUERDA

Primero.- Aprobar inicialmente la revisión y actualización de la ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública al objeto que puedan presentarse las alegaciones que se consideren oportunas. El período de exposición al público será de 30 días y se anunciará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

De no presentarse reclamaciones ni sugerencias, se considerará aprobada definitivamente la revisión de la ordenanza, sin necesidad de acuerdo expreso, si bien para su entrada en vigor deberá publicarse el texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto de la presente ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar en el municipio de Zarautz la conversión en VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES de locales destinados a otros usos y ubicados en edificios residenciales consolidados en suelo urbano residencial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a los locales en plantas bajas y en semisótanos que reúnan las condiciones adecuadas, que estén ubicados en edificios residenciales existentes en suelo urbano a la entrada en vigor de la presente ordenanza, y no declarados fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento, en el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de solicitud de licencia de cambio de uso y que expresamente figuren como aptos para el cambio de uso a vivienda en el Anexo 1 de la ordenanza.

Para la definición de planta baja y planta semisótano se estará a lo establecido en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Los locales destinados en la actualidad a actividades de alojamiento turístico como Apartamentos Turísticos, Albergues etc., se tendrán por aptos para el cambio de uso a vivienda sin perjuicio de la obligatoriedad de dar cumplimiento al resto de condiciones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico que les sea de aplicación como en la normativa reguladora de habitabilidad y en la presente ordenanza.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda:

a) Los locales que presenten una configuración de sótano. En los casos de cambio de uso de locales incluidos en los anexos de la presente ordenanza que estén unidos por el interior con plantas inferiores no susceptibles de habilitación para su destino residencial, se permitirá el destino de estas últimas a usos auxiliares de la vivienda ubicada en planta baja, con posibilidad de mantener su conexión por el interior. En todo caso, los espacios destinados al programa mínimo de vivienda deberán resolverse en planta baja.
b) Los locales que en el planeamiento urbanístico vigente queden destinados al uso específico de garaje/aparcamiento. Se autoriza sin embargo el uso de vivienda en las citadas plantas, aunque las mismas estén destinadas de hecho a uso de garaje/aparcamiento siempre que las mismas tengan definido en origen un uso urbanístico diverso (local comercial, etc.).
c) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión a uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de dos (2) años desde el cese de la última actividad de tipo comercial o terciario constatada en el mismo, excepto actividades de alojamiento turístico como apartamentos turísticos, albergues etc., en cuyo caso se podrá solicitar el cambio de uso sin que transcurra el citado plazo.
d) Los locales ubicados en zonas inundables. No obstante, en las zonas inundables, se permitirán los cambios de uso, siempre y cuando se justifique que los usos residenciales se disponen a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. En estos casos será requisito indispensable que la Agencia Vasca de Agua (URA) autorice el cambio de uso, o en caso de que dicha autorización no sea competencia de dicha agencia, emita informe sobre la cota considerada.

No se permitirá la construcción de rampas en suelo de uso público con objeto de elevar la cota interior del local, salvo en los casos en los que la incidencia de estas rampas sobre el espacio público sea nula o insignificante.

La concurrencia del cumplimiento de los requisitos para el cambio de uso a vivienda será ponderada en cada caso por los técnicos municipales mediante el oportuno informe justificativo.

Los locales y las zonas en las que se permite este cambio de uso quedan reflejados en el siguiente anexo:

—Anexo 1: «Listado de zonas y portales aptos para el uso de vivienda»

Igualmente, se dará la posibilidad del cambio de uso a vivienda a aquellos locales, independientemente de cual sea su ubicación, que no resulten aptos para la generalidad de los usos terciarios y/o de equipamiento permitidos por el plan general.

La no adecuación se habrá de justificar en circunstancias objetivas y excepcionales de carácter físico o arquitectónico, y económico. La concurrencia del cumplimiento de ese requisito será ponderada en cada caso por los técnicos municipales mediante el oportuno informe justificativo.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Artículo 3. Normativa aplicable

En lo no regulado por la presente ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de edificación del planeamiento general, así como la ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL, vigentes en el municipio a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

Será asimismo de aplicación la normativa general reguladora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad, etc. para el uso de vivienda, según establece en el artículo 6.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá dispensar el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos (presentes ordenanzas o normas generales de edificación del planeamiento general vigente), por razones debidamente justificadas, cuestión que deberá ser analizada e informada expresamente por los servicios técnicos municipales en cada caso, atendiendo a criterios de interpretación que se correspondan con el espíritu de la presente ordenanza.

Artículo 4. Incompatibilidad con determinadas actividades clasificadas e instalaciones

Quien promueva el cambio de uso deberá adoptar las medidas correctoras necesarias para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a locales destinados a otro tipo de usos.

No obstante, por su especial potencial en cuanto a la generación de riesgos, ruidos, olores, aglomeración de personas y molestias similares, se consideran incompatibles con el uso residencial en planta baja o en semisótano las siguientes situaciones:

A) La existencia en la misma planta del edificio o edificios colindantes, de actividades clasificadas tales como las siguientes:
   - Hostelería, juego y espectáculos públicos, en sus diversas variantes (discotecas, bares, restaurantes, etc.)
   - Sociedades gastronómicas, txokos privados, clubs de fumadores y consumidores de cannabis y similares.
   - Comercial por menor de carácter concentrado.
   - Locales de garaje y aparcamiento que den servicio a más de 10 plazas de aparcamiento.
   - Actividades industriales y almacenes de sustancias peligrosas.
   - Cualquier otra de naturaleza análoga a las anteriores.

   La incompatibilidad sólo se aplicará cuando los locales con distintos usos sean colindantes entre sí en cualquier punto, y también cuando la distancia entre los locales sea inferior a 5 metros medidos en cualquier punto de fachada.

B) La colindancia con el local de determinadas instalaciones tales como centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción comunitarias, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado y cualquier otra de naturaleza análoga a las anteriores. En estos casos no se aplicará la incompatibilidad, si en el proyecto se definen medidas correctoras adecuadas que permitan desarrollar el uso residencial junto a las instalaciones.

   En consecuencia:

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

a) No podrá admitirse el cambio de uso a vivienda en locales colindantes o situados a una distancia inferior a 5 metros de actividades o instalaciones incompatibles.
b) Del mismo modo, no podrá admitirse la implantación de un nuevo uso incompatible al de vivienda en locales colindantes o situados a una distancia inferior a 5 metros de locales a lo que se haya otorgado licencia de cambio de uso para vivienda.
c) No se admitirán nuevos apartamentos turísticos en locales declarados aptos para el uso de vivienda, aunque no se hubiera otorgado ni solicitado autorización para adecuar el local al uso de vivienda.
d) Se considerarán interesados en los expedientes de cambio de uso a vivienda a los propietarios de los locales colindantes y/o situados a una distancia inferior a 5 metros del local objeto de cambio de uso. Se les dará audiencia antes de otorgar la licencia municipal y se les notificará los acuerdos que se adopten.

CAPÍTULO II

CONDICIONES TÉCNICAS Y ESTÉTICAS PARA EL CAMBIO DE USO

Artículo 5. Condiciones generales de autorización del cambio de uso

Los cambios de uso no facultarán ni justificarán aumentos de la superficie construida, como cierres de soportales y porches, ni tampoco la legalización de superficies que hayan sido construidas sin licencia municipal.

El cambio de uso podrá condicionarse a la eliminación de anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno y el nuevo uso de vivienda.

Las superficies útiles máximas computables para las viviendas proyectadas se definirán según su número de habitaciones en base a lo indicado en el Anexo II-A.2. del DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En caso de que la superficie útil efectiva de la vivienda proyectada supere dichas superficies máximas computables, se analizará la viabilidad técnica para la consecución de dos o más viviendas que cumplan los citados máximos. En caso de que se acredite imposibilidad técnica, se permitirá la construcción de viviendas con superficies superiores, siempre y cuando la superficie computable a los efectos del precio de arrendamiento o venta no supere lo indicado en el citado Anexo II-A.2.

Artículo 6. Condiciones técnicas de los locales

Quien promueva el cambio de uso deberá adoptar las medidas correctoras necesarias para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a locales destinados a otro tipo de usos.

La autorización del uso de vivienda en los locales objeto de esta ordenanza se entenderá condicionada al cumplimiento de las condiciones técnicas que a continuación se expresan:

6.1. Habitabilidad

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o normativa que lo sustituya vigente a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

Excepcionalmente se podrá admitir el incumplimiento de alguna de las referidas condiciones, por razones debidamente justificadas, adoptando medidas compensatorias relacionadas con la determinación incumplida.

6.2. Accesibilidad

Deberá adecuarse a las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en materia de accesibilidad vigentes a la fecha de solicitud de la licencia de cambio de uso.

En todo caso, se fija como objetivo fundamental el cumplimiento de la accesibilidad en el marco de la intervención del cambio de uso.

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. El hecho de que el acceso al portal desde el exterior del edificio no sea accesible, no será directamente, impedimento para el cambio de uso del local a vivienda.

En caso de que no sea posible por razones, físicas, funcionales, o de cualquier otro orden, el Ayuntamiento podrá autorizar, de forma excepcional, que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que dé frente, sin que conlleve afecciones negativas en el espacio público exterior, previa evaluación de su idoneidad técnica y estética por parte de los servicios técnicos municipales, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si en el local se habilita más de una vivienda, será necesario construir un portal, vestíbulo o distribuidor accesible independiente al que abrirán las puertas de acceso de las viviendas.
b) No se obligará a construir portal, vestíbulo o distribuidor si el acceso al local es a través de parcela privada o porche de uso privado. Tampoco si da acceso a una sola vivienda.
c) Los servicios técnicos municipales podrán considerar favorablemente otras posibilidades además de la apertura del nuevo acceso desde el exterior, de forma justificada y siempre que se garantice que la nueva solución no conlleva afecciones negativas al espacio público exterior, ni en la imagen del edificio, se garantice la percepción de seguridad, o se mejoren las condiciones de accesibilidad.

En general, no se admiten retranqueos en la fachada

6.3. Privacidad y seguridad

Se podrá elevar el nivel del suelo de la vivienda para que no existan vistas directas desde el exterior y siempre que ello sea compatible con la accesibilidad a la vivienda y las alturas libres mínimas establecidas.

Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc., siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada. En el caso de persianas, estas deberán tener la caja de persiana en el interior.

6.4. Condiciones de la cocina

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

El sistema para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción estará conectado a un conducto vertical independiente que no podrá ir por fachada.

En caso de no ser posible, se deberán emplear campanas extractoras con filtros de carbono, o sistemas equivalentes, que no requieran de tales conductos de evacuación exterior. exterior y que evacuen al propio recinto. Deberán sustituirse los filtros en los plazos previstos para evitar molestias a los vecinos.

6.5. Extracción de humos y gases de combustión

La extracción de los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases se realizará preferentemente a cubierta (sin que los conductos discurran por fachada). En caso de que el edificio disponga patio de luces, y siempre y cuando técnicamente sea posible, el conducto discurrirá por el citado patio hasta la cubierta.

Excepcionalmente, por razones debidamente justificadas y en los casos no incluidos en el apartado anterior y siempre que cumplan las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación, podrá evacuarse a patio de manzana y si esta no fuera posible a fachada, a una altura superior a 2,20m respecto de la rasante de vía pública. En estos casos será necesario realizar un estudio del alzado completo del edificio para decidir la ubicación menos lesiva del citado conducto y justificar dicha circunstancia (misma vertical que conductos de plantas superiores, ubicación menos visible etc.).

En caso contrario deberán emplearse fuentes de energía alternativa que no generen humos y gases para su alimentación y producción.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública. Cuando se sitúen en una fachada de patio de manzana privado su colocación requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada.

Cualquier rejilla de salida de aire procedente de renovaciones de aire, climatizadoras, etc., que den a vía pública, además de cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por la normativa sectorial que sea de aplicación, deberá situarse a una altura mínima de 2,20 m respecto de la rasante de la urbanización pública. Estas rejillas se integrarán preferentemente en las carpinterías de los vanos existentes/propuestos, y solo en casos debidamente justificados se permitirán las rejillas en los frentes ciegos de las plantas bajas de la fachada, pintadas en el mismo color que ésta.

6.6. Saneamiento

La red de saneamiento de aguas residuales de las nuevas viviendas se conectará a la ya existente en el edificio, vertiendo a la red municipal a través de la acometida previamente existente. En el caso en que el cumplimiento de dicha circunstancia no sea posible (cota insuficiente, etc.) se admitirá la ejecución de una única nueva acometida a la red municipal, que dará servicio al conjunto de las nuevas viviendas que así lo requieran.

6.7. Contadores, módulos de instalaciones y buzones.

Como criterio general, los contadores, módulos de instalaciones, buzones y similares de las nuevas viviendas quedarán incorporados a las baterías de las redes correspondientes, ya existentes en el edificio residencial.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

En caso de que resulte inviable el cumplimiento de este condicionante, su emplazamiento se determinará en el proyecto técnico a presentar según la normativa vigente y las instrucciones que al efecto proporcionen las compañías suministradoras.

En tales casos, dichos elementos podrán quedar ubicados en alguno de los espacios comunes interiores, de acceso y circulación del edificio, en el portal, vestíbulo o distribuidor de acceso previsto por esta ordenanza o, y de manera excepcional, en un nicho cerrado y empotrado en la fachada del edificio, con acabado exterior mimetizado o compositivamente compatible con la misma, a juicio de los servicios técnicos municipales, y sin que ningún elemento del mismo sobresalga del plano de la fachada.

6.8. Fachadas

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 del local, la justificación de esta condición, así como fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

Los nuevos huecos, o adaptación de los existentes, que sean necesarios crear para el cambio de uso deberán guardar algún tipo de relación con los huecos de las plantas altas, cuestión que será valorada por los servicios técnicos municipales. Asimismo, deberán guardar algún tipo de relación con los huecos de la planta baja del mismo edificio, y salvo que el resultado sea manifiestamente lesivo para la estética del conjunto, los cabezales, así como las partes bajas de los huecos (en caso de que no sean de cuerpo completo) respetarán la misma horizontal.

Cuando en una edificación se lleven a cabo sucesivas actuaciones de acondicionamiento de vivienda, el tratamiento de las fachadas se acomodará a los materiales y a las características compositivas de la obra que se haya llevado a cabo en primer lugar. El Ayuntamiento podrá adoptar las disposiciones oportunas para garantizar el objetivo descrito.

Para garantizar las condiciones adecuadas de habitabilidad en las nuevas viviendas resultantes de la transformación de locales en planta baja, no se permitirá la ubicación de mobiliario urbano en el espacio inmediato a sus fachadas, a una distancia inferior a 2 metros, especialmente si afecta a los huecos de fachada (aparcamientos para bicicletas, bancos, plazas de aparcamiento, contenedores etc.). Si ya existiesen ese tipo de elementos, se deberán reflejar en el proyecto que deberá proponer su traslado o supresión. En el acuerdo de concesión de la licencia se deberán reflejar las acciones a adoptar en este aspecto.

6.9. Condiciones para la ejecución de altillos

Se permitirá la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas resultantes, superior e inferior, cumplan los mínimos establecidos en la normativa de habitabilidad.

El altillo deberá estar necesariamente vinculado a la planta de los locales indicados en el anexo I, desde la cual tendrá su único acceso, y podrá desarrollarse como máximo en el 40% de la superficie útil del local, pudiendo llegar hasta fachada, siempre y cuando se resuelva adecuadamente la composición de los huecos en el conjunto. En estos casos el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso superior a 35 m² útiles.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

CAPÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES DEL CAMBIO DE USO

Artículo 7. Calificación como VIVIENDA TASADA MUNICIPAL. Derecho de tanteo y retracto

Las viviendas que se habiliten en aplicación de esta ordenanza, se vincularán al régimen propio de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Dicha calificación será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la presente ordenanza y en la ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZARAUTZ, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad la vinculación a ese régimen jurídico.

De acuerdo con lo previsto en apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, las viviendas quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente.

Artículo 8. Régimen de uso de la vivienda

La persona promotora del cambio de uso podrá enajenar, utilizar en propiedad o arrendar la vivienda.

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de arrendamiento, pero siempre como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Las viviendas que resulten de la aplicación de la presente ordenanza en ningún caso podrán destinarse a usos turísticos o alquileres de temporada y tampoco se permite la cesión en régimen de precario.

Artículo 9. Personas promotoras de la transformación

Podrá promover la transformación de un local en vivienda cualquier persona, física o jurídica, que sea su propietaria o acredite debidamente la capacidad de disposición del local.

La persona promotora de la transformación asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

La persona promotora deberá exponer la voluntad de enajenar o arrendar el inmueble, salvo en el caso de que se pretenda ejecutar la actuación para uso propio.

Artículo 10. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas

Las personas destinatarias de las viviendas deberán dar cumplimiento a los ingresos máximo y mínimos que establece la ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL para las VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Igualmente, deberán cumplir el requisito de residencia en el municipio, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada de Zarautz; la fecha de referencia para determinar si se cumple esta condición será la de solicitud de la licencia de obra.

Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar inscritas en el REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA ETXEBIDE.

Asimismo, deberán aportar la documentación actualizada que acredite el cumplimiento de los requisitos de acceso a ETXEBIDE, y en concreto, de la necesidad de vivienda.

Las condiciones y excepciones de necesidad de vivienda serán las recogidas en la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes o disposición que la sustituya.

Cuando los ingresos de la persona beneficiaria no sean superiores al máximo fijado por la ordenanza municipal para las VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL, pero si del máximo autorizado para el acceso a ETXEBIDE, sólo en este caso y previo cumplimiento del resto de las condiciones de acceso a ETXEBIDE, se eximirá de la obligatoriedad de estar de alta en ETXEBIDE.

Quedan eximidas de la anterior exigencia de figurar inscrita en ETXEBIDE y podrán ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos (2) años antes de la fecha de solicitud de licencia para transformar el local en vivienda, así como sus cónyuges o cualquiera de sus familiares hasta el segundo grado directo (abuelas, abuelos, madres, padres, hijas, hijos, nietas, nietos) o colateral (hermana, hermano). Sí deberán cumplir al menos el requisito relativo a la necesidad de vivienda.

En el caso de copropiedad del local, para aplicar la excepción regulada en el apartado anterior, se deberá haber sido titular de más del 50 %.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA CAMBIAR EL USO DE UN LOCAL AL DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

Artículo 11. Licencias de obras de transformación de locales en viviendas. Documentación a presentar.

El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda se iniciará con la solicitud de la licencia de obras, a la que deberán acompañar, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título 5 del PGOUZ (Régimen de las Licencias Urbanísticas) los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente ordenanza.
b) Relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplir los requisitos de la ordenanza.
c) Plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca.
d) Planos de estado actual y futuro de la planta y fachadas, a escala mínima 1:100 con las secciones necesarias para su completa comprensión.
e) Fotografía de la fachada del edificio en el que se ubica el local y fotografías del estado actual del local.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

La documentación deberá venir firmada por técnico o titulado competente y visada por su Colegio Oficial.

Junto con la solicitud de licencia de obra, la persona promotora presentará los siguientes documentos:

a) Declaración donde se concrete el destino de la futura vivienda (venta, alquiler, uso propio…).
b) Documentos para acreditar la propiedad del local (certificado del Registro de la Propiedad, escritura pública que acredite la titularidad…).
c) Si la persona promotora no es la propietaria, un documento suscrito por la propiedad en el que se acredite la capacidad para disponer del local.
d) Precios máximos previstos para la venta o el alquiler, y propuesta de designación de personas adjudicatarias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 12. Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.

12.1. Condiciones de transmisión y arrendamiento de las viviendas

Cuando la persona propietaria de la vivienda decida proceder a su enajenación o arrendamiento (tanto en la venta o arrendamiento primero como en los sucesivos) 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 de la posible persona compradora o arrendataria de la vivienda de las condiciones exigidas por 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 especial.
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 propuesto. A tal fin, podrá solicitar datos complementarios, en cuyo caso, el plazo quedará interrumpido hasta la fecha en que el propietario 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 o arrendamiento, 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.

12.2. Excepción al derecho de compra preferente

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

En la trasmisión de la propiedad o arrendamiento de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.3. cuando se efectúe a favor de los familiares del propietario transmitente/arrendador previstos en el artículo 10.4. No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir y a efectos de su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

12.3. Autorización municipal de la trasmisión de propiedad de las viviendas

En cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 10.4., será necesario el visado del contrato por la Administración Municipal, conforme a lo previsto en la ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL, sin el cual no se podrá formalizar en escritura pública, ni inscribir en el Registro de la Propiedad.

12.4. Condiciones de la persona adjudicataria

En todo caso, para ser persona adjudicataria de las viviendas reguladas por la presente ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte de la propiedad-transmitente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por esta ordenanza y la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL.

Artículo 13. Designación de la persona adjudicataria por el Ayuntamiento

Salvo en el supuesto de uso propio, la persona promotora deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento si será la propia promotora quien propondrá la persona adjudicataria de la vivienda. De no ser así, solicitará al Ayuntamiento que sea éste quien la designe. La comunicación y/o solicitud deberá hacerse dentro del plazo de quince (15) días desde la calificación provisional del local como vivienda protegida; en caso de no presentar comunicación, se entenderá que la promotora opta que sea el Ayuntamiento quien realice la gestión de la persona adjudicataria.

En el plazo máximo de tres (3) meses desde la solicitud, el Ayuntamiento comunicará a la promotora el nombre de las personas adjudicatarias, como propietaria o arrendataria, de acuerdo con el precio o renta fijados en la calificación provisional. En el caso de uso propio, el Ayuntamiento en el mismo plazo, comunicará la conformidad o la necesidad de subsanar las deficiencias observadas.

La falta de designación de adjudicatarios en plazo por el Ayuntamiento facultará al promotor para designar a los mismos. Asimismo, la no aportación de documentación o el incumplimiento de requisitos, en caso de uso propio, facultará al Ayuntamiento para la designación de adjudicatarios.

La designación o propuesta de persona adjudicataria podrá hacerse con posterioridad de la solicitud de la licencia de obra o, incluso, de la calificación provisional, pero siempre antes de la licencia de primera utilización y la calificación definitiva.

Artículo 14. Calificación provisional

El otorgamiento de la licencia de obras supone la calificación provisional del local como vivienda protegida.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

En la resolución figurará, además del nombre e identificación fiscal de la persona promotora y del carácter permanente de la calificación, los siguientes datos aportados por aquélla:

a) La superficie útil de la vivienda resultante.
b) El régimen de uso (propiedad o arrendamiento).
c) El precio máximo de venta o renta.

Artículo 15. Licencia de 1.ª utilización y calificación definitiva

El otorgamiento de la licencia de primera utilización conlleva su calificación definitiva, la cual permitirá la formalización de la transmisión de dicho local o su arrendamiento, y la consiguiente ocupación.

Una vez finalizadas las obras se deberá solicitar la licencia de primera utilización, que se concederá previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. La ejecución de las obras de conformidad con el proyecto aprobado.
b. La efectiva conexión de la vivienda a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas, etc.).
c. El efectivo cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en la licencia de obras.

La documentación a presentar incluirá como mínimo:

a. Certificado final de obra visado, suscrito por la Dirección Facultativa, que incluirá la liquidación final de obra.
b. Informe final de gestión de residuos verificado por entidad acreditada de acuerdo con la legislación vigente en la materia a la fecha de la solicitud de licencia de primera utilización.
c. Certificados finales, boletines o documentos de puesta en servicio de suministro de agua, electricidad, gas, calefacción o telecomunicaciones.
d. Fotografías del interior y exterior de la nueva vivienda.
e. Certificado de eficiencia energética del edificio terminado, si procede.
f. Borrador de escritura de la declaración de obra nueva en el que conste la consideración permanente de vivienda de precio limitado convenido y el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.
g. Certificado del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa que acredite haber dado de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
h. Propuesta de designación de personas designadas para la compra o alquiler de la vivienda, junto con justificación de cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda tasada municipal de régimen especial, si no se hubiesen ya presentado anteriormente, junto con la solicitud de licencia.
i. Cualquier otra documentación exigida en el condicionado de la licencia.

A la vista de la documentación, los servicios técnicos municipales comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y emitirán informe sobre la licencia de primera utilización.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

El otorgamiento de la licencia de primera utilización permitirá la formalización de la transmisión de dicho local o su arrendamiento, y la consiguiente ocupación.

En la licencia de primera utilización se incluirá expresamente la calificación definitiva de la nueva vivienda habilitada como vivienda tasada municipal de régimen especial indicando los datos definitivos sobre superficie, precio máximo y régimen de uso.

Artículo 16. Formalización del contrato y ocupación de la vivienda

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

En el documento de formalización constará la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración competente. El Ayuntamiento comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la calificación definitiva, y concederá el visado al mismo.

La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento. El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Artículo 17. Caducidad de la autorización

En el caso de que transcurrido un año desde el otorgamiento de la calificación provisional no se hayan ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, ni obtenido la licencia de primera utilización, podrá declararse la caducidad de la autorización, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de obras.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN LEGAL

Artículo 18. Edificabilidad urbanística ponderada

A los efectos de la aplicación de la presente ordenanza se considerará que los coeficientes de ponderación de los locales y las VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL son idénticos, por lo que los cambios de uso que se promuevan conforme a esta ordenanza no tendrán efectos prácticos en cuanto a aumentos o disminución de la edificabilidad urbanística ponderada.

El Ayuntamiento podrá, justificadamente, y atendiendo a las circunstancias socio-económicas y urbanísticas, modificar los coeficientes de ponderación modificando la presente ordenanza.

Artículo 19. Registro de locales en los que se autoriza el uso de vivienda

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

El Ayuntamiento creará un registro en el que se inscribirán todos los locales en los que, como consecuencia de la aplicación de la presente ordenanza, se haya autorizado el uso de vivienda.

Artículo 20. Servidumbres y Normas de Propiedad Horizontal

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.

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.

Artículo 21. Comunicación al catastro

De manera previa a la obtención de licencia de primera ocupación, la persona titular de la licencia de obras la pondrá en conocimiento del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y aportará en el Ayuntamiento el correspondiente documento de alta de la nueva vivienda en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 22. Sanciones e infracciones

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 legislación de suelo y urbanística vigente (siendo la actualmente vigente la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco).

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Precios e ingresos tasados y su actualización.

El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones, así como la renta máxima a abonar por arrendamiento, no podrán superar el máximo previsto para las VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Los ingresos máximos y mínimos de las personas adjudicatarias de las viviendas no serán superiores ni inferiores a los previstos para las VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL en la ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZARAUTZ, en función de cada modalidad de vivienda tasada.

Segunda. Normativa supletoria

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

En lo no previsto en la presente ordenanza se aplicará supletoriamente la normativa autonómica en materia de vivienda, incluyendo la parte disciplinaria.

Tercera. Evaluación periódica de resultados y registro de locales

El área competente en la materia dará cuenta anualmente a la comisión municipal informativa que corresponda del grado de aplicación de la ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés.

En el REGISTRO DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES se inscribirán todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda.

Cuarta. Actualización de anexos

El anexo I «Listado de zonas y portales aptos para el uso de vivienda» podrá ser actualizado mediante acuerdo municipal razonado. La Alcaldía será el órgano competente para la adopción de los acuerdos de actualización de listados. Las actualizaciones se recogerán en la página web del Ayuntamiento de Zarautz, junto con el texto de la ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

II. ANEXO.

Listado de zonas y portales aptos para el uso de vivienda [2]

3. - VISTA ALEGRE					
CALLE	**NUMERO**	**SUPERFICIE (m²)**			
		PB	**PB -1**	**PB -2**	**PB -3**
ALLEMENDI	2	233,39			
ALLEMENDI	3		204,00		
ALLEMENDI	5		309,00	276,00	
ARANTZADI PLAZA	1	128,00			
ARANTZADI PLAZA	3	142,61			
ARANTZADI PLAZA	4	150,00			
BARANDIARAN	2A	199,83			
BARANDIARAN	3	90,00			
ORKOLAGA, PLAZA	3	108,00	115,50		
ORKOLAGA, PLAZA	4	159,40			

[2] Las superficies que aparecen en las tablas han sido obtenidas del Catastro urbano de Gipuzkoa.

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

6.3- LANGAKO PLAZA				
KALEA	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
BARATZALDE	2	127,69		
BARATZALDE	4	112,92		
BARATZALDE	6	118,00		
LANGAKO PLAZA	16	194,06		

7 - AZKEN PORTU				
CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
ALTZOLA KALEA	1	185,00		
ALTZOLA KALEA	2	171,11		
ALTZOLA KALEA	3	132,00		
ALTZOLA KALEA	4	174,58		
ALTZOLA KALEA	5	167,00		
ALTZOLA KALEA	7	126,00		
ARABA	10	72,00		
ARABA	14	144,00		
AZKEN KALEA	1	197,00		
AZKEN KALEA	2	154,00	180,00	
AZKEN KALEA	3	187,00		
AZKEN KALEA	4	95,00	255,00	
AZKEN KALEA	5	202,00		
EGAÑA	2	145,00		
EGAÑA	3	179,00		
EGAÑA	4	165,00		
EGAÑA	5	78,00		
EGAÑA	7	58,00		
EGAÑA	9	72,00		
IZETA, PLAZA	1	177,00		
IZETA PLAZA	2		139,61	
IZETA, PLAZA	3	111,00		
IZETA, PLAZA	4	112,00		
IZETA, PLAZA	5	106,00		
IZETA, PLAZA	6	97,79		
LANPARDO	2	155,68	119,00	
LANPARDO	4	164,00	140,00	
LANPARDO	5	192,07		
LANPARDO	7	188,34		
MARTIÑENE PLAZA	3	142,70		
MARTIÑENE PLAZA	4	190,00		
URDANETA	13	170,00		
URDANETA	15	200,00		

8 - ARITZBATALDE				
CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
ARITZBATALDE PLAZA	1	172,00		

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ARITZBATALDE PLAZA	2	122,00
ARITZBATALDE PLAZA	3	48,00
ARITZBATALDE PLAZA	4	204,16
ARITZBATALDE PLAZA	5	221,78
ARITZBATALDE PLAZA	6	278,79
ARITZBATALDE PLAZA	7	146,07
ARITZBATALDE PLAZA	8	146,07
ZUBEROA	2-4	136,25
ZUBEROA	6-8-10	150,93
ZUBEROA	28-30-32	124,50
ZUBEROA	34-36-38	154,59
ZUBEROA	40-42	86,47
ZUBEROA	44-46	156,75

9.1 - ITXASMENDI				
CALLE	**ZENBAKIA**	**SUPERFICIE (m²)**		
		PB	**PB -1**	**PB -2**
ARABA	46	198,00		
ARABA	48	15,00		
INDAMENDI	7	165,00		
INDAMENDI	9	271,00		
INDAMENDI	12	165,00		
INDAMENDI	20	80,80		

11.1 - MENDILAUTA				
CALLE	**NUMERO**	**SUPERFICIE (m²)**		
		PB	**PB -1**	**PB -2**
ETXEPARE	2	213,00		
ETXEPARE	4	180,00		
ETXEPARE	6A	176,00		
ETXEPARE	6B	daturik gabe		
ETXEPARE	6C	318,00		
IXPILLA, PLAZA	6A	48,00		
IXPILLA, PLAZA	6B	50,00		
IXPILLA, PLAZA	7A	96,00		
IXPILLA, PLAZA	7B	daturik gabe		
MOLLARRI	7	223,00		
MOLLARRI	9	199,74		
MOLLARRI	11	217,60		
NAFARROA	13	165,35		
NAFARROA	15	138,84		

12 - ZELAIETA				
CALLE	**NUMERO**	**SUPERFICIE (m²)**		
		PB	**PB -1**	**PB -2**
GIPUZKOA	21A	49,00		
GIPUZKOA	51	170,00	80,00	
Mª ETXETXIKI	1A	50,00		

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

Mª ETXETXIKI	1B	126,00
NAFARROA	54	160,00
ZINKUNEGI	2A	74,50
ZINKUNEGI	2B	124,10

13 – SAN PELAIO - IÑURRITZA				
CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
GIPUZKOA	53	104,08		
GIPUZKOA	55A	66,71		
GIPUZKOA	55B	121,65		
GIPUZKOA	57A	194,91		
GIPUZKOA	57B	136,66		

14 - ZELAI				
CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
MITXELENA	9	164,00		
MITXELENA	25	162,94		
MITXELENA	33	154,00		
MITXELENA	49	176,00		
MITXELENA	65	218,00		
MITXELENA	67	130,00		
MITXELENA	81	127,00		
MITXELENA	83	113,00		

15 – ZELAI ONDO				
CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	PB -1	PB -2
ZELAI ONDO PLAZA	1	131,68		

Listado de locales no aptos para usos terciarios.

CALLE	NUMERO	SUPERFICIE (m²)		
		PB	-1	PB-2
Erribera Zahar	2-4; 6028958H finka	105,95		

9.- REGLAMENTO REGULADOR DE LOS APARTAMENTOS TUTELADOS PARA LAS PERSONAS MAYORES. CORRECCIÓN DE ERRORES.

Expediente: 2025G1330001

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=9

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

El Departamento de Servicios Sociales ha propuesto realizar una corrección de errores en el REGLAMENTO REGULADOR DE LOS APARTAMENTOS TUTELADOS PARA LAS PERSONAS MAYORES, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 12 de mayo de 2026.

El Departamento de Servicios Sociales ha elaborado informe en el que justifica la necesidad de corregir los errores detectados tras la publicación del Reglamento.

En su virtud, y previo dictamen favorable de la Comisión Informativa del Área de Ciudadanía en reunión celebrada el día 21 de mayo de 2026, el Pleno por unanimidad

ACUERDA:

Primero.- Aprobar inicialmente la corrección de errores existentes en el REGLAMENTO REGULADOR DE LOS APARTAMENTOS TUTELADOS PARA LAS PERSONAS MAYORES, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 12 de mayo de 2026, y que a continuación se señalan:

1. En el artículo 23, apartado b), referente a las rentas no computables:

   - Donde dice:
     "Gizarte Larrialdiko Laguntzak, Diru-sarrerak Bermatzekoak eta Gizarte Inklusiokoak"

     Debe decir:
     "Gizarte Larrialdiko Laguntzak"

   - Donde dice:
     "Las Ayudas de Emergencia Social y para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión social"

     Debe decir:
     "Las Ayudas de Emergencia Social"

2. En el Anexo II *"Indicadores de baremación"* del texto en castellano (*Dimensión 5. Redes Primarias: familiares y no familiares).*

   - Donde dice:
     "Total Redes Primarias (max. 15 puntos) "

     Debe decir:
     "Total Redes Primarias (max. 10 puntos)"

Segundo.- Que la entrada en vigor del REGLAMENTO REGULADOR DE LOS APARTAMENTOS TUTELADOS PARA LAS PERSONAS MAYORES PUBLICADO en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el día 12 de mayo de 2026 y las correcciones aprobadas en el pre-

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

sente acuerdo se produzca cuando quede definitivamente aprobado el presente acuerdo.

Tercero.- Someter el expediente al trámite de información pública por un plazo de 30 días a efectos de reclamaciones y sugerencias. El trámite de información pública se hará público mediante anuncio en la página web del tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Cuarto.- De no formularse reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de pronunciamiento expreso.

10.- PROPUESTA PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL EAJ-PNV.

— Moción de apoyo para pasar los exámenes de Baxoa 2026 en euskera

Expediente: 2026O0010002

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=10

Garbiñe Oiarbide Iruretagoiena procede a leer la propuesta del grupo municipal EAJ-PNV.

2026ko Baxoaren azterketak euskaraz pasatzearen aldeko sostengu mozioa

Ikusirik Hezkuntza Kodearen 121-3 artikulua, azterketa eta konkurtsoetan eskualdeko hizkuntzen lekua aitortzen duena,

Ikusirik 2021eko abenduko zirkularra, hezkuntza sisteman «eskualdeetako hizkuntzen» sustapenari eta balorazioari buruzkoa, non aurreikusia den «Baxoan azterketak eskualde hizkuntzan aurkezten ahal» direla,

Kontuan hartuz, 2012tik euskarazko irakaskuntza segitzen zuten ikasleek, 2019ko erreforma arte, Baxoaren azterketa batzuk euskaraz pasatu zitzaketela, zehazki matematika eta historia-geografia,

Kontuan hartuz 2025eko ekainean argitaratu den ministeritzaren erabakiak, matematika azterketa aitzinatuko ibilmoldeari buruz, ez duela zehazten zein hizkuntzatan erantzun behar den, eta ondorioz orain arteko praktika bermatzen duela,

Kontuan hartuz hunkituak diren ikasleak, 2025-2026 ikasturtearen hastapenetik, azterketa hori euskaraz egiteko prestatu direla, aitzineko urteen jarraipenean, eta orain arte ez zaiela kontrakotasunik jakinarazi,

Kontuan hartuz prestakuntza hori Hezkuntzaren zerbitzu publikoaren konfiantza eta jarraipen printzipio batean oinarritzen dela,

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

Kontuan hartuz 2026ko ekaineko matematika azterketa aitzinatua euskaraz pasatzeko debeku baten iragartze berantiarra haustura bortitza eta arrazoirik gabekoa dela,

Kontuan hartuz erabaki horrek ehun ikasle baino gehiago zailtasunean ezartzen dituela eta segurtasunik gabeko egoera pedagogiko bat sortzen duela eta gazte hauen etorkizunerako ondorioak dituela,

Kontuan hartuz Frantziako Hezkuntza ministroak Baxoan hizkuntza minorizatuen lekua bermatzeko 2027rako neurriak hitzeman dituela, eta 2026ko azterketa aitzinatua egutegi horretan sartzen dela,

Kontuan hartuz 2012 urtetik abiatua zen matematiketako esperimentazioa segitzea aterabide erraza, pragmatikoa eta errespetuzkoa litzateke ikasleentzat eta Estatuaren engaiamenduaren adierazgarri,

Kontuan hartuz azterketak euskaraz aurkezteko hiru sareek (publikoak, pribatuak eta Seaskak) sustengatzen duten eskaera dela, eta eskaera hori aho batez sustengatua dela Ipar Euskal Herriko parlamentari eta ordezkari instituzionalen aldetik,

Kontutan hartuz euskara dela Europako hizkuntza zaharrena eta Europako Hizkuntza Gutxituen Gutunak bigarren hezkuntzan hizkuntza gutxituen erabilera bermatzeko neurri zehatzak eskatzen dituela,

Zarauzko Udalak:

- Sustengu osoa adierazten die euskarazko irakaskuntzan sare ezberdinetan ari diren ikasle, familia eta hezkuntza taldeei,
- Galdegiten dio Bordeleko akademiako errektoreari, behin behinean, euskaraz pasatzeko aukera atxikitzea, 2012tik indarrean den esperimentazioaren jarraipen gisa, Matematika azterketa aitzinatua Lehen mailako ikasleentzat ;
- Dei egiten dio Frantziako Hezkuntza ministroari, 2026ko ekaineko azterketetan «eskualdeko hizkuntzen» egiazko konsiderazioa berma dezan, luzamendurik gabe, bereziki matematikako aurreratu azterketan, Lehen mailako ikasleentzat eta Ahozko Proba Handian, Terminaleko ikasleentzat ;
- Oroitarazten du hizkuntza gutiagotuen aldeko diskurtsoak ekintza zehatz eta koherenteetan islatu behar direla ;
- Goraki aldarrikatzen du Euskararekiko atxikimendua, gure lurraldeko ondare bizia baita.

Debatido el asunto, la Corporación Municipal, por unanimidad, ACUERDA aprobar la Moción presentada por el Grupo Municipal EAJ-PNV.

11.- RUEGOS Y PREGUNTAS

http://bideoakta.zarautz.eus/?pleno=20260528&punto=11

ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a

ZARAUZKO UDALA

Ninguno de los asistentes hace uso de la palabra.

Finalmente se da por finalizada la sesión siendo las veinte horas y veinticinco minutos, de lo que yo el Secretario accidental, doy fe.

EKS | CSV: ESKU0efbb7ff-2241-4501-a75d-8ad25a3f1b8a
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=07910
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=07910