

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

Artículo 1.Objeto.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Artículo 2.Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas y que tengan algunas de las condiciones señaladas en el Anejo I o estén incluidos en la relación de edificios que se establezca.

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

No se permitirá ningún cambio de uso en locales que no cumplan alguna de las condiciones especificadas en la relación del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

Artículo 3.Condiciones de habitabilidad.

Son de aplicación en su integridad las Ordenanzas Generales de la edificación y uso del suelo. En concreto, debe destacarse la exigencia de que la nueva vivienda deberá disponer de una superficie útil no inferior a sesenta (60) metros cuadrados.

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda respecto de las actividades contiguas preexistentes.

Las fachadas que den a vía pública tendrán sus huecos ciegos hasta un mínimo de 1,20 m. y las viviendas no podrán destinar a dormitorios los espacios colindantes con la calle de acceso.

Artículo 4. Condiciones estéticas.

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

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente.

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

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

Licencia de cambio de uso.

Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el Anejo I, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se deberá justificar que la adquisición del local se ha efectuado, como mínimo, en el periodo de doce meses anterior a la fecha de la solicitud.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

—Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.

—Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.

—Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 de esta ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde - Presidente de la Corporación.

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

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

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

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas urbanísticas que deberá ser simultáneo.

6.1. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.

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

6.2. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

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

Caso de incumplimiento el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y, como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 7. Cargas urbanísticas.

7.1. La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer participe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 48,08 euros (8.000 pesetas) por cada metro cuadrado de superficie de la vivienda.

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

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

Superficie del local pesetas/vivienda euros/vivienda

> 60 m² - ≤ 80 m² 37.500 225,38

> 80 m² 50.000 300,50

7.3. Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se abonen las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Artículo 8. Registro de locales convertidos en viviendas.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

Artículo 9. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 10. Comunicación al catastro.

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

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio y, tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.

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

Anejo I

Relación de edificios en los que es de aplicación la ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

1. Edificios cuya diferencia de cotas de rasante entre la fachada principal y la posterior es de una planta o más.
2. Edificios en los que actualmente o tras la adecuación tengan una zona privativa igual o superior a 3 m. hasta la línea de fachada, en toda su extensión, siempre que ésta no sea de uso público y dominio privado.
3. Edificios cuya planta baja, actualmente o tras la adecuación, tenga la parte superior del suelo a una altura igual o superior a 1,20 m.
4. Edificios que constituyen una única vivienda en su totalidad.
5. Edificios, en lo que pueda realizarse una zona privativa compartida, para uno o más locales, que constituya una defensa física y visual para preservar la intimidad.
6. Edificios con patio interior o espacio exterior alternativo a la vía pública, que permita la ventilación de estancias y la separación transversal mínima a otro local o estancia de 7 m.

7. Edificios que por su singularidad permitan, a juicio de los servicios técnicos municipales, garantizar el grado de habitabilidad y protección visual requeridos, mediante una intervención constructiva, que deberá contar con la aprobación de dichos servicios técnicos.
8. En los edificios de valor arquitectónico cuya singularidad sea individual o por formar parte de un conjunto urbano, la reforma que se realice deberá respetar íntegramente todos los elementos que le hacen acreedor del mencionado valor.
9. En la totalidad de los casos deberá garantizarse la privacidad de la vivienda y se prohibirá expresamente todos los elementos que constituyan un conflicto urbanístico privado-público a juicio de los técnicos municipales.