
7 Administracion Municipal

AYUNTAMIENTO DE IRURA

**APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA MODIFICACION USOS
LOCALES.**

AYUNTAMIENTO DE IRURA

Anuncio

La Corporación en sesión celebrada el día 26 de enero de 2010 ha aprobado definitivamente 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 del municipio de Irura.

En consecuencia, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Irura, a 10 de febrero de 2010.—La Alcalde.

(107) (1767)

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 DEL MUNICIPIO DE IRURA

EXPOSICION DE MOTIVOS

I

En la exposición de motivos de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se señala que: «los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida. Esta situación exige que los poderes públicos deban adoptar las medidas correspondientes a fin de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.

II

El municipio de Irura, no escapa de esa problemática, y ello, a pesar del futuro desarrollo residencial previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento recientemente aprobadas (Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 10 de junio 2008. BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 165 de 29 de agosto de 2008.

Dicho documento, en su artículo 63 (Documento 2. Normativa General), prevé la formulación de una ordenanza urbanística que regule las condiciones de habitabilidad, privacidad y accesibilidad para poder destinar locales a uso de vivienda.

III

Por otra parte, se detecta, asimismo, que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas y entreplantas de los edificios, previsto para uso terciario, pero que por circunstancias coyunturales de mercado carece actualmente de actividad y se encuentra desaprovechado. Se trata, por tanto, de unos activos

edificatorios desaprovechados y que, además, provocan en la mayoría de los casos una imagen degradada del paisaje urbano.

Por ello, se considera que diversos locales, mediante un procedimiento regulado y controlado, podrían variar su situación acogiendo el uso residencial, considerando que dicho cambio puede generar un aumento del número de viviendas sin necesidad de colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría más salida a estos locales inutilizados, que por su parte ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes.

IV

Las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento del número de viviendas y, por ello, a fin de preservar la relación entre viviendas y sistema de espacios libres, en esta ordenanza, se tiene en cuenta este aspecto.

Por ello, se exige del promotor de cada actuación que efectúe una aportación económica al Ayuntamiento; éste, por su parte, deberá destinar el conjunto de esas aportaciones a la consecución de suelo de dominio público para su adscripción al sistema de espacios libres.

V

La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán su accesibilidad conforme a los criterios que se señalan en el artículo 4.2.

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta ordenanza no se produce en «nuevos edificios» dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 del Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» 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.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación. Únicamente, en aquellos casos en los que su aplicación implicaría importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda por entenderse que la modificación se realiza en el interior de la misma.

VI

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el Municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente puntualmente, y autorizadas o no motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

VII

El Ayuntamiento de Irura es consciente de que la habilitación del uso residencial en locales en los que actualmente dicho uso no está permitido supone un aumento en el aprovechamiento urbanístico de los inmuebles afectados, lo que puede derivar en operaciones especulativas totalmente contrarias a los objetivos de esta ordenanza cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos, además de regenerar el actual tejido urbano. Por ello, el Ayuntamiento de Irura va a exigir la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento de Irura respecto de los locales que se conviertan en viviendas en los convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso.

En consonancia con lo que se acaba de exponer, queda regulado también el precio máximo correspondiente a la renta anual en el supuesto de arrendamientos de este tipo de viviendas.

VIII

Finalmente, se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en

cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

En efecto, se pretende mantener los puntos centrales del Municipio y de los barrios como ámbitos de relación ciudadana, a nivel comarcal o local, por lo que el modelo de ciudad que se persigue aconseja que se preserven los usos terciarios en las plantas bajas de esos focos de atracción.

A fin de tener un conocimiento detallado de la problemática que se presenta en el Municipio, se ha elaborado el «Estudio para la readecuación de plantas bajas y entreplantas al uso residencial» en el que se han analizado de manera pormenorizada los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta forma se ha podido concluir sobre la excepcionalidad del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

A esos efectos, se adjunta a la ordenanza el Anejo I en el que de manera precisa se relacionan, según áreas urbanísticas, los edificios concretos en los que la misma es de aplicación.

ARTICULADO

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de edificaciones existentes ubicadas en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I. En todo caso, cada local deberá constituir una unidad registral independiente con una antigüedad mínima de 5 años, no estando autorizada por otra parte la segregación o agrupación de los locales cuyo uso se pretenda modificar al amparo de la presente Ordenanza.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella cuyo piso está situado, en más de un 50% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres –públicos o privados- perimetrales.

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

- a) Los locales que originariamente presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada por debajo de la planta baja y su suelo se sitúa más de 0,80 m por debajo de la vía pública o espacios libres en más del 60% de su perímetro y presenta una altura en fachada superior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

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

La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².

La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.

Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. 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.

Artículo 4. Condiciones estéticas.

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y 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 de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio privado, no edificado, al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

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 «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2.000 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. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m²(u), excluido tendadero.

Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas útiles serán las siguientes, de acuerdo con las determinaciones de las Viviendas de Protección Oficial.

— Viviendas de 1 dormitorio:

Estar-comedor-cocina: 18 m².

Estar – comedor: 14 m².

Cocina: 5 m².

Estar: 12 m².

Cocina – comedor: 7 m².

Dormitorio: 10 m².

Baño – aseo: 3,5 m².

— Viviendas de 2 dormitorios:

Estar – comedor – cocina: 20 m².

Estar – comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estar: 14 m².

Cocina – comedor: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño – aseo: 3,5 m².

— Viviendas de 3 dormitorios:

Estar – comedor – cocina: 22 m².

Estar – comedor: 18 m².

Cocina: 7 m².

Estar: 16 m².

Cocina – comedor: 9 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

— Viviendas de 4 dormitorios:

Estar – comedor – cocina: 24 m².

Estar – comedor: 20 m².

Cocina: 8 m².

Estar: 18 m².

Cocina – comedor: 10 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

— En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar-cocina-comedor, estas – comedor, estar:: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

— Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

— Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

Artículo 7. Condiciones básicas de iluminación y ventilación.

Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.

Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –o en su caso con dimensiones adecuadas- y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m².

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m² y los retretes (inodoro y lavabo) de

0,25 m². Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m³/h.

La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta este incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilados centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

Artículo 8. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los aseos serán siempre recintos independientes.
- b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.
- c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- e) Las viviendas de cuatro dormitorios o más deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

Artículo 9. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.

9.1. 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 debidamente.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes, redactados por técnico competente:

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. 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 los artículos 3 a 8 de esta ordenanza.

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 ascienda la carga urbanística correspondiente a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.

El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el que se cuantificará la carga urbanística 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 carga urbanística que deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo II.

Esta licencia junto con el Convenio-Contrato serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para la solicitud de la licencia de obras.

9.2. 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

Respecto a las condiciones y plazos de ejecución de las licencias se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento.

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

9.3. Licencia de primera utilización:

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación exigida en el artículo 46 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Planeamiento, 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 concesión de la licencia de obras, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

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

Artículo 10. Carga urbanística.

10.1. La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una Tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 60, 00 euros por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

10.2. Habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará al Ayuntamiento en concepto de cargas urbanísticas las siguientes cantidades, destinadas a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo:

<i>Superficie útil del local</i>	<i>Euros/vivienda</i>
Entre 40 m ² y 50 m ²	180
Entre 50, 01 m ² y 80 m ²	240
Más de 80, 01 m ²	300

10.3. Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizará 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 abone la carga urbanística correspondiente a la actuación, precisándose la presentación de la carta de pago de dicho abono o documento equivalente, en cada caso.

Artículo 11. Condiciones a las que quedará sujeta la autorización.

Al objeto de garantizar los fines perseguidos por el Ayuntamiento de Irura e incidir directamente en el mercado de la vivienda, evitando que se llegue a especular con los locales; y sin perjuicio de otras condiciones de carácter particular y que con base a la normativa vigente se acuerden fijar, las autorizaciones quedarán sujetas a las siguientes condiciones de carácter general que se harán constar en el convenio a formalizar.

Las viviendas que resulten de la transformación de locales en virtud de la aplicación de la presente ordenanza tendrán la calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio. El precio máximo de venta de estas viviendas tasadas municipales se hallará multiplicando la superficie útil del local por: El módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Irura por el coeficiente 1,7.

A fin de garantizar que se observan los aludidos precios máximos de venta de las viviendas resultantes, se establecerá sobre las mismas un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

A tal objeto, una vez finalizadas las obras, para la concesión de la licencia de primera ocupación deberá presentarse ante el Ayuntamiento escritura de obra nueva del local, en la que conste:

- La calificación permanente de vivienda tasada municipal en régimen de propiedad o pleno dominio.
- Precio de venta.
- Establecimiento del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Artículo 12. Arrendamientos de locales convertidos en viviendas.

En el caso de que este tipo de viviendas fueran destinadas al mercado de alquiler, la renta anual correspondiente será como máximo del 4% del precio máximo de las mismas.

Los contratos de arrendamiento habrán de ser visados por la Administración municipal. El resto de condiciones que afectan a este tipo de contratos se sujetarán a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 13. 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 14. Emisión de certificaciones.

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

Artículo 15. 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 BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de cinco (5) 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.

ANEXO 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

ANEXO II

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.

En Irura, a de de 2010.

REUNIDOS

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

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

ANTECEDENTES

Primero:

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

Segundo:

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

Tercero:

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

Cuarto:

Con fecha de de 201., D./Dña. presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de de 201..... anteriormente aludido.

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

ESTIPULACIONES

Primera:

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

Segunda:

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

— Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes euros.

— Tasa incremento del valor euros.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera:

La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta:

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

Quinta:

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

Sexta:

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

Séptima:

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

— El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse indefinidamente.

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

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

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

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

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

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

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

Irura, a dede 2010.

El Alcalde.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquélo en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta.

