



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS
LICENCIAS DE CAMBIO DE USO

ÍNDICE:

Exposición de motivos

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Artículo 3.- Condiciones generales y de habitabilidad

Artículo 4.- Condiciones para las instalaciones Artículo 5.-

Medidas contra la humedad

Artículo 6.- Aislamiento Térmico

Artículo 7.- Condiciones estéticas

Artículo 8.- Condiciones de accesibilidad

Artículo 9.- Procedimiento para el cambio de uso y licencia de obras 9.1.-

Consulta Previa.

9.2.- Licencia de Cambio de Uso y Obras 9.3.-

Licencia de primera utilización Artículo 10.-

Cargas urbanísticas

Artículo 11.- Registro de locales convertidos en viviendas Artículo 12.-

Emisión de certificaciones

Artículo 13.- Comunicación a Catastro de Urbana

Anejo I.- Planos. Calles en las que resulta autorizable Cambio de Uso.

Anejo II.- Modelo tipo de Convenio de modificación de uso terciario u otro a vivienda



Exposición de motivos

En la exposición de motivos de la Ley 17/1.994, de 30 de Junio, de "Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística" se señala que "En la Comunidad Autónoma del País Vasco la carestía de vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada a todos los municipios que provoca que, actualmente, un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos adopten medidas a fin de poder hacer realidad el principio consagrado en el Artículo 47 de la Constitución Española de que toda persona tiene derecho a una vivienda digna".

El actual mercado inmobiliario de este Municipio presenta unos alarmantes signos especulativos, que hacen muy difícil el acceso a viviendas de calidad para el sector de la población con menor poder adquisitivo.

Así mismo, se ha detectado la existencia de un cierto número de locales comerciales, de oficinas e industriales, situados en plantas de semisótano, bajas, entreplantas o primeras plantas de edificaciones de vivienda colectiva, que permanecen desocupados, algunos desde su construcción. Y estamos hablando de locales de más de 30 años de antigüedad.

De igual forma la evolución social ha hecho que la demanda inmobiliaria se dirija fundamentalmente a la adquisición de vivienda de uno o de dos dormitorios, lo que no suele ser habitualmente ofrecido por los promotores de edificaciones residenciales de nueva planta, que hasta la fecha han planteado su oferta sobre viviendas de tres y hasta cuatro dormitorios.

Una de las causas de la limitación de la oferta de vivienda se encuentra en la propia morfología del territorio, que conlleva la escasez de suelo apto para ser edificado. El suelo apto para uso residencial es escaso, y por ello preciado. Siendo las necesidades diversas –residencia, actividades económicas, espacios libres- es preciso racionalizar al máximo la ordenación del territorio al objeto de garantizar el equilibrio entre todas las demandas de suelo. La orografía de Basauri ha posibilitado el desarrollo de edificaciones residenciales que presentan fachadas a calles con distintas rasantes, de modo que un local de planta baja por una de ellas puede ser un local de planta segunda por otra.

Por ello, el Ayuntamiento de Basauri considera posible modificar el uso de los locales comerciales, de oficinas e industriales, situados en edificios residenciales por el uso de vivienda colectiva, de residencia comunitaria u hotelero, siempre que dicha modificación permita la plena integración estética y funcional del nuevo elemento en el conjunto edificatorio que le sirve de soporte, y para ello ha redactado la presente Ordenanza Reguladora de las Licencias de Cambios de Uso, que por un lado, recopila la normativa urbanística afectante al uso residencial establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y por otro, establece nuevos criterios respecto del acceso y situación de los nuevos elementos inmobiliarios.

El Ayuntamiento de Basauri es consciente de que la habilitación de viviendas en locales en los que actualmente dicho uso no está permitido supone un aumento del valor económico 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 población más desfavorecidos, además de regenerar el actual tejido urbano. Por ello el Ayuntamiento entre las condiciones para permitir el cambio de uso exige la imposición de un precio de venta máximo y la constitución de un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Basauri respecto de los locales que se conviertan en viviendas en los Convenios- Contratos suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso.

Las solicitudes de autorización para cambio de uso deberán ser analizadas e informadas puntualmente por los técnicos municipales; y autorizadas o no, motivadamente, en base a la aptitud para albergar un uso como el propuesto.

Por otra parte, en cuanto a la adecuación y adaptación de estos locales, la Ley 20/1.997 de 4 de Diciembre para la "Promoción de la Accesibilidad" determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán la accesibilidad conforme a los criterios que se señalan en el Decreto 68/2000.

Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta Ordenanza no se produce en nuevos edificios, sino por el contrario en edificios existentes consolidados, dicho Artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el Artículo 4.4 de la Ley y los Artículos 2.4 y 2.5 del 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".

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 implicara 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 edificación.

Las actuaciones que se regulan desde esta Ordenanza implican:

- El cambio de uso y la adecuación de los locales infrautilizados o sin uso definido genera a los propietarios un evidente aumento sobre su valor inicial, incremento del cual deberá participar el Ayuntamiento.
- Un incremento del número de viviendas y por tanto la necesidad de aumentar la dotación de espacios libres a fin de preservar la relación existente entre el número de viviendas y sistema de espacios libres exigido por la legislación vigente.
- Incidencia en la urbanización o infraestructuras de servicios –saneamiento, agua, electricidad- que implicarán mejoras añadidas para adecuar las instalaciones existentes a las nuevas implantaciones.



Por todos estos conceptos se establece desde la presente Ordenanza una Tasa única a percibir por el Ayuntamiento. La concreción expresa de esta Tasa y las condiciones generales se recogerán en un Convenio-Contrato a suscribir, de forma individualizada, entre el promotor de cada una de las actuaciones y la Alcaldía, previo cumplimiento de los trámites precisos.

Será el Ayuntamiento el que disponga de estos recursos para la consecución de las necesidades inherentes que se desprenden de estas actuaciones; podrá asimismo invertirse en la construcción de viviendas protegidas y otros usos de interés social previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 1.- Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales de planta baja y otros a vivienda, localizados en ámbitos residenciales consolidados. Esta Ordenanza desarrolla las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Basauri por las que se ha posibilitado la conversión a vivienda de locales en Planta Baja.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El cambio de uso regulado desde esta Ordenanza será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras –entresuelos o partes de plantas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios - de edificaciones existentes en ámbitos residenciales consolidados en Suelo Urbano, y que estén ubicados en calles donde resulte autorizable el cambio de uso según se recoge en el Anejo I (planos) y cumplan además con las características fijadas en esta Ordenanza

Específicamente, las condiciones de la Planta Baja destinada a uso residencial o vivienda en el PGOU de Basauri vienen establecidas en el Artículo 7.4.4 . En dicho artículo se establece que dicha planta baja estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado un mínimo de 40 cms. en cualquier punto.

Se fija exclusivamente en aplicación de esta ordenanza, como complemento a lo descrito en dicho artículo, la posibilidad de establecer como locales susceptibles de ser habilitados como vivienda, aquellos en los que su planta esté elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado como mínimo 10 cms. en cualquier punto.

Como se menciona en el citado artículo 7.4.4., no se admitirán locales que tengan muros contra el terreno.

No se permitirá cambio de uso en locales que no se ubiquen en calles donde resulte autorizable el cambio de uso (Anejo I) quedando expresamente prohibida su aplicación en plantas sótano o semisótano (semisótano en una proporción superior al 50% de los cierres del perímetro exterior que no estén en contacto con otros locales, cualquiera que sea su uso) según lo establecido en el Artículo 7.4.1 del PGOU de Basauri. Igualmente, se prohíbe el desarrollo de viviendas en aquellas partes de los edificios considerados anejos a la edificación principal.



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

En aquellas Áreas o Sectores que se hayan desarrollado en aplicación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, no será de aplicación esta Ordenanza, siempre que en cada uno de los ámbitos desarrollados se encuentre agotado el número de viviendas establecido por dicho PGOU.

A efectos de obtención de Licencia de Cambio de Uso comercial, oficinas y/o industrial a residencial, se excluyen del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza los elementos edificatorios situados en las calles que han resultado beneficiarias del programa PERCO, así como los ubicados en edificios en situación de fuera de ordenación expresa o diferida.

Artículo 3.- Condiciones generales y de habitabilidad

Las presentes condiciones serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos por razones debidamente justificadas, cuestión que deberá ser analizada e informada expresamente por los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

Las condiciones generales que habrán de contemplarse son:

3.1.- Viviendas exteriores. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

- a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.
- b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

3.2.- No se permitirán **viviendas interiores**. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y asoleamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados.

3.3.- Piezas habitables – Ventilación e Iluminación



Toda pieza habitable deberá ser exterior, para lo cual deberá tener una vista recta de 5 metros y en la franja de un metro y setenta centímetros (1,70 m.) sobre la acera no existirán vistas directas desde el exterior; los elementos tales como vidrios traslúcidos o lamas fijas se consideran apropiados para impedir vistas directas.

Las piezas habitables se comunicarán directamente con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m². de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta de la pieza habitable.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m².

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

3.4.- Dimensión mínima de vivienda: La superficie útil de la nueva vivienda no será inferior - excluido vestíbulo de acceso o nuevo portal- a :

- 40 m² útiles si cuenta con 1 dormitorio
- 55 m² útiles si cuenta con 2 dormitorios
- 70 m² útiles si cuenta con 3 dormitorios
- 90 m² útiles si cuenta con 4 dormitorios

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

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

3.6.- Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

En toda vivienda las superficies útiles mínimas del estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos, de acuerdo al siguiente cuadro:

	EC K	EC	K	E	KC
1 dormitorio	18	14	5	12	7
2 dormitorios	20	16	6	14	8
3 dormitorios	22	18	7	16	9
4 dormitorios	24	20	8	18	10

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m². en los individuales y de 8 m². en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m².

En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios, se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal 2,50 m. Resto de dormitorios: 1,90 m.

Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 1 metro no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,95 m.

La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,90 m.

3.7.- 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.

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

3.8.- Entreplantas: Las entreplantas de las que puede acreditarse su existencia (a través de escrituras) podrán ser habilitadas como vivienda siempre que tengan una altura mínima libre de 2,50 metros si se destina la entreplanta a otra nueva vivienda o, 2,30 metros libres, si se trata de viviendas tipo “duplex”.

Aquellas entreplantas de las que no puede acreditarse su existencia mediante escrituras, no podrán ser habilitadas como vivienda en ningún caso.

3.9.-Tendederos: los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada. En aquellas viviendas que no superen los 50 m² útiles, se podrá prever la instalación de secadoras de ropa.

3.10.- Seguridad en los huecos de fachada: se permitirá la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco; no admitiéndose en ningún caso que sobresalgan de la superficie de fachada.

3.11.- Usos compatibles: 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 bien como las resultantes de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización de esa nueva vivienda.

3.12.-Servidumbres.

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

El paso de redes de instalaciones del local para el cual se solicita el cambio de uso, no creará servidumbres de paso sobre otras, estableciéndose, si fuera necesario, nuevos elementos comunes para el paso de instalaciones.

3.13.-Buzones y contadores.

En los casos con acceso a la vivienda por elemento común, los contadores deberán situarse en dicho elemento (portal, etc.) junto a los ya existentes o de la misma forma que aquellos, si éstos estuvieran distribuidos conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

En el caso de acceso independiente, no podrán sobresalir del plano de fachada.

4.- Artículo 4.- Condiciones para las instalaciones

1.- Condiciones de la Cocina:

La cocina deberá tener ventilación natural compuesta de ventana exterior practicable o puerta exterior, así como de un sistema adicional para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción. Este sistema consiste en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente. En caso de no ser posible se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón.

2.-Condiciones del baño:

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

3.-Evacuación de humos:

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

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

3.3.-La caldera será estanca o de tiro forzado. 4.-

Equipos de Climatización:

4.1.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior se ajustarán a lo establecido en el Plan General.

4.2.- Las salidas de aire caliente o frío procedente de la refrigeración de equipos de aire acondicionado e intercambiadores de calor podrán efectuarse a fachada siempre que la evacuación del aire se haga a través de rejillas orientadas de forma que las velocidades residuales de aire sean inferiores a 1m/s y el salto térmico de temperatura inferior a 5°C, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta (60) cm. De hueco practicable o entre la acera y dos coma dos (2,2) metros de altura. 5.-

Saneamiento:

5.1.- Las nuevas viviendas deberán acometer a al bajante general o, en cualquier caso, a un punto de la red de saneamiento anterior a la arqueta sifónica o al pozo de registro del edificio.

5.2.- Para los casos en que los aparatos sanitarios se encuentren alejados de la bajante deberá tenerse en cuenta, con carácter general, que:

- La distancia de los aparatos con sifón individual, como fregaderos, lavaderos, lavabos y bidés, a la bajante no debe ser superior a cuatro metros (4 m.) con pendientes comprendidas entre un 2,5% y un 5%.

- La distancia de los aparatos con sifón individual como bañeras y duchas a la bajante no debe ser superior a cuatro (4m) con pendiente menor a un 10%.



- La distancia del inodoro a la bajante no debe ser superior a un metro (1m) siempre que no sea posible dar al tubo una pendiente mínima de 2%.

- La distancia de cualquier bote sifónico (si lo hubiera) a la bajante no debe ser superior a dos metros (2m); en caso de no cumplirse deberá instalarse una válvula de aireación automática.

- La distancia entre el aparato sanitario y el bote sifónico no debe ser superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m.).

6.- Evacuación de Aguas Pluviales

Se deberá garantizar, tras la realización de las obras para la conversión del local en vivienda, la reposición de la instalación de pluviales.

Artículo 5.- Medidas contra las humedades

Para la protección contra la humedad se adoptarán las siguientes medidas:

- a) Impermeabilización: interior y exterior mediante revestimiento hidrófugo, pintura impermeabilizante o láminas impermeabilizantes.

- b) Drenaje:

Entre muro y terreno, mediante lámina drenante, o bien realización de hoja interior de fábrica creando una cámara > 15 cms. Entre ésta y el muro exterior.

Entre solado y el terreno, mediante capa de grava > 15 cms. Por debajo de la solera.

- c) La red de evacuación de aguas del drenaje: conectada a la red de saneamiento mediante tubo perimetral de drenaje en el arranque del muro exterior o disponer canaletas de recogida de agua en cámara entre hoja exterior e interior.

- d) Las medidas concretas se determinarán según el grado de impermeabilidad exigido en la normativa de edificación aplicable.

Artículo 6.- Aislamiento térmico

La vivienda dispondrá de un aislamiento completo que garantice un bienestar térmico y disminuya la demanda energética, conforme los siguientes criterios:

- a) Se aislarán los elementos siguientes teniendo en cuenta sus transmitancias térmicas:

- Fachadas

- Suelo sobre terreno o local no calefactado.

-Medianeras

-Huecos (ventanas y puertas), teniendo en cuenta la orientación de la fachada.

b) Se evitarán los puentes térmicos.

c) Se limitarán las condensaciones superficiales en los cerramientos:

Condensaciones superficiales de modo que se evite la formación de mohos en su interior y las intersticiales de modo que, de producirse, no reduzcan las prestaciones térmicas del cerramiento.

d) Los huecos (ventanas y puertas) tendrán una permeabilidad al aire reducida según la normativa de edificación aplicable.

Artículo 7.- 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. Se aportarán fotos del estado actual de la fachada.

(Los frentes de fachada de las nuevas viviendas ocuparán vanos completos entre machones o pilares, no admitiéndose soluciones que no cumplan la citada condición.)

En caso de acceso directo no se admitirán zaguanes, no pudiendo retranquearse más de 25 cms. desde la alineación de fachada.

Artículo 8.- 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, siempre que se justifique debidamente en el correspondiente proyecto técnico, se podrá autorizar el que se realice desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda. Tendrá por tanto, consideración de portal con los condicionantes dimensionales de obligado cumplimiento.

En ambos casos se exigirá el cumplimiento, en lo referente a comunicaciones horizontales, de las normas establecidas en el Anejo III "Condiciones técnicas sobre accesibilidad en los edificios" del Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas e información y comunicación.



En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio (a través de un nuevo “portal”), las obras precisas para el cumplimiento del citado Decreto 68/2000 de 11 de Abril se considerarán como reforma de vivienda unifamiliar.

Artículo 9.- Procedimiento para el cambio de uso y licencia de obras

Art. 9.1.- Consulta Previa

Se podrá realizar una Consulta Previa NO Obligatoria para tener conocimiento de si el local en cuestión se encuentra dentro de lo recogido en el Anejo I para tener un conocimiento previo de que el local es susceptible de ser habilitado como vivienda. La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación:

- a.- Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie del local y de la propuesta de resolución de la accesibilidad.
- b.- Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se indique la situación de la finca con referencia a los espacios circundantes –vías públicas o espacios privativos- que limiten la totalidad del edificio exento o de la manzana en la que está integrada. Se incluirá en este plano la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y, en su caso, el perímetro central de la manzana o localización de patios de parcela; señalándose si el edificio existente se ajusta a las referidas alineaciones y rasantes.
- c.- Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión.
- d.- Fotos del local.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante el Informe técnico correspondiente, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ordenanza, sobre condiciones de habitabilidad.

Este Informe deberá emitirse en el plazo de tres -3- meses, a contar desde la presentación de la solicitud.

3.- Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con una respuesta favorable a la consulta, la persona física o jurídica solicitante tendrá conocimiento de en qué condiciones dicho local es habilitable como vivienda.

Art. 9.2.- Licencia de Cambio de Uso y Obras conjunta

1.-De existir Consulta Previa se conocerán las características del local. De no existir, el procedimiento se iniciará, previa comprobación de la inclusión del mismo en las calles en las que resulta autorizable el Cambio de Uso según el Anejo I, mediante la solicitud que a tal efecto se deberá presentar, acreditando la titularidad del local cuyo cambio de uso se pretende, aportando al menos certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad actualizada.



La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico competente:

-Proyecto de Ejecución que contenga:

- a) Memoria descriptiva y justificativa
- b) Anejos Técnicos
 - Justificación CTE
 - Accesibilidad
 - Plan de Control de Obra
 - etc...
- c) Pliego de Condiciones
- d) Presupuesto desglosado
- e) Estudio Básico de Seguridad y Salud
- f) Manual de Uso y Mantenimiento de la vivienda.
- g) Planos
 - Emplazamiento –fotos local
 - Planos de arquitectura - acotados
 - Instalaciones
 - Acabados, Carpintería, Herrería, detalles constructivos
 - etc...

Las obras deberán estar finalizadas en el plazo establecido en la propia licencia. Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá conceder una prórroga de acuerdo a lo que determine el Ayuntamiento.

2.- Los Servicios Técnicos Municipales, mediante el Informe técnico correspondiente, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda y su materialización en el Proyecto de Ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en de esta Ordenanza, sobre condiciones de habitabilidad.

3.- 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 Obras, 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 la Alcaldía de la Corporación Municipal.



El titular no ostentará la autorización para el inicio de las obras hasta que no suscriba el Convenio-contrato e inscriba la Licencia y el Convenio contrato en el Registro de la Propiedad.

4.- El cambio de uso y permiso de Obras se materializará mediante Convenio- Contrato que suscribirán la propiedad del local y la Alcaldía, en el que se contemplarán y cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

En este mismo documento se regulará el precio de venta máximo de los locales según se establezca en la Ordenanza Municipal para la Regulación de las Viviendas Tasadas Municipales. Se concreta asimismo el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Basauri, y subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y por último se recogerán el resto de requisitos que deben cumplir los adquirentes.

La firma del citado Convenio-Contrato deberá realizarse en el plazo máximo de un –1- mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso y Obras. En el caso de no suscribirse el citado documento por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud dejando las licencias concedidas sin efecto.

El modelo tipo de Convenio-Contrato a suscribir se incluye como Anejo II.

5.- Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

6.- El derecho para el cambio de uso y permiso de Obras se adquirirá en el momento de la suscripción del referido Convenio-Contrato y una vez efectuado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá ser simultáneo.

7.- La licencia de cambio de uso y permiso de Obras podrá ser transmitida junto con los derechos y deberes que emanan de la misma.

8.- 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 el comienzo de la obra y para la posterior solicitud de la licencia de primera utilización. Quedará condicionado, por tanto, el inicio de las obras a la presentación de la acreditación de la inscripción del condicionado de la Licencia en el Registro de la Propiedad.

9.-Plazo de resolución. 3 meses desde la presentación de la documentación completa.

10.- La persona física o jurídica titular de la licencia de obras podrá transmitirla solicitando 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 los estipulados por el Convenio-Contrato. Dicha notificación deberá estar suscrita conjuntamente, por la persona transmitente y por la adquirente.

11.- El local que haya obtenido la Licencia de Cambio de Uso y Obras quedará calificado a partir de su ejecución como Vivienda Tasada Municipal y en consecuencia sujeto a los condicionantes de estas viviendas (para ventas, para futuras transmisiones...etc.)

Art. 9.3.- Licencia de primera utilización

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente; 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, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiere.

Una vez finalizada la obra (con concesión de licencia de primera utilización) la vivienda deberá estar habitada en el plazo de seis meses a contar desde concesión de la Licencia de Primera Utilización.

En caso de incumplimiento de lo anterior, 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 sea concedida la licencia de primera utilización de la vivienda y previa comprobación de que la misma se encuentra habitada dentro del plazo establecido.

Artículo 10.- Cargas urbanísticas

1.- La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera por una parte a los propietarios un incremento de su valor y por otra el aumento de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres así como la posible adecuación tanto de la urbanización como de las infraestructuras de servicios. En este sentido, en esta Ordenanza se regula el pago de una carga urbanística resultado de aplicar la cantidad de cincuenta y ocho euros en el año 2.008 (58 €) por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Esta cantidad resultante será calculada caso por caso y reflejada en el Convenio-Contrato que se suscriba al efecto con el interesado.

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley de 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 68/2.000, se aplicará una deducción de la tasa en un 50%.

2.- Esta cantidad establecida para el primer año de vigencia de la Ordenanza – año 2.008- se actualizará anualmente sobre la base del índice de Precios al Consumo –IPC- 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.

Estos ingresos tendrán carácter de Patrimonio Municipal del Suelo.

. Artículo 11.- Registro de locales convertidos en vivienda

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

. Artículo 12.- Emisión de certificaciones

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

. Artículo 13.- Comunicación a Catastro de Urbana

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de vivienda en un espacio destinado originalmente a local terciario, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Negociado de Catastro de la Sección de Tributos del Ayuntamiento de Basauri, a los efectos oportunos.

Anejo I.- PLANOS

1- PLANTA INDICE

2- PLANTA hoja B

3- PLANTA hoja B-D-E

4- PLANTA hoja A1

5- PLANTA hoja A2

6- PLANTA hoja A-G

7- PLANTA hoja C1

8- PLANTA hoja C2

Nota: El Anexo I de la presente Ordenanza recoge las calles en las que resultaría autorizable un Cambio de Uso de local de uso terciario a vivienda. No se recogen consideraciones ya recogidas en el PGOU de Basauri tales como edificios fuera de ordenación ...etc. Habrá de analizarse lo recogido en el PGOU además de lo recogido en esta Ordenanza Municipal

A efectos de obtención de Licencia de Cambio de Uso comercial, oficinas y/o industrial a residencial, se excluyen del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza los elementos edificatorios situados en las calles que han resultado beneficiarias del programa PERCO, así como los ubicados en edificios en situación de fuera de ordenación expresa o diferida.

Descripción de las calles excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza (se adjuntan planos):

-Lehendakari Agirre	Impares 1 a 91
	Pares 2 a 80
-Kareaga Goikoa	Impares 51 a 113
	Pares 14 a 52
-Nafarroa	Impares 1 a 15 (partiendo desde le Ayto)
	Pares 2 a 18
-Kale Nagusia	(Desde le Ayto) Impares 1 a Ambulatorio
	(Desde el Ayto) Pares 2 a 42
-Autonomia	Impares 1 a 9 (mercado) Pares
	todos los números



-Begoñako AndraMari Impares 1 a 21

Pares 2 a 18

-Balendin de Berriotxo Impares 1 a 27

Pares 2 a 42

-Plaza Solobarria Todas las fachadas que dan a la misma

-Araba kalea Todos los números (par e Impar)

-Arabaren Todos los números (par e impar)

-Juan XXIII Impares 1 a 3

Pares 2 a 12

-Resurrección María Azkue todos los números (par e Impar)

-Antonio Trueba Impares 1 a 5 (entre Lehendakari Agirre y Balendin de Berriotxo)

Pares 2 a 6

-Menéndez y Pelayo todos los números (entre Lehendakari Agirre y Balendin de Berriotxo)

-San Biator Pares 2

-Galicia Impares 1 a 3 (entre Lehendakari Agirre y Balendin de Berriotxo) Pares

2 a 4

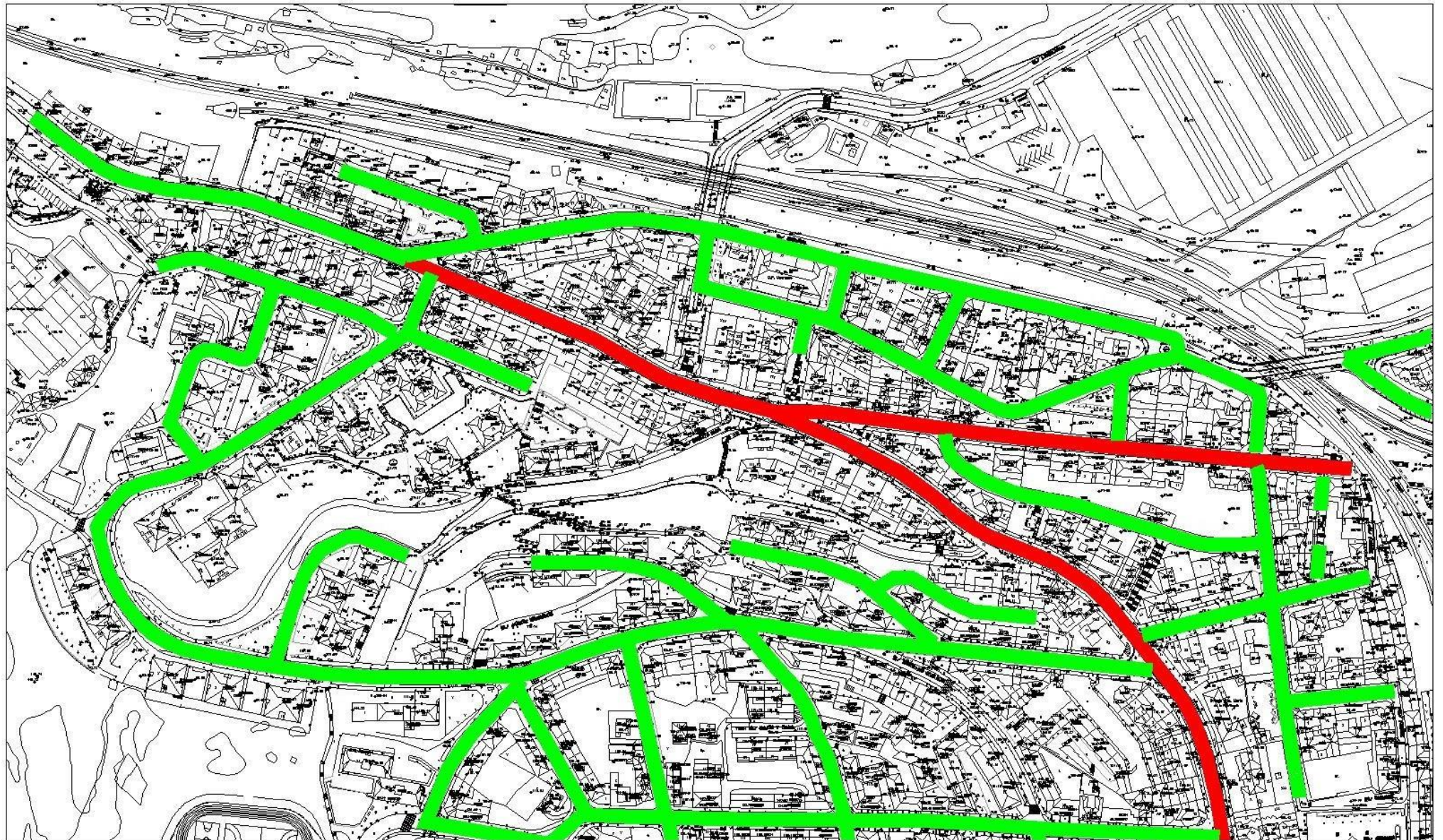


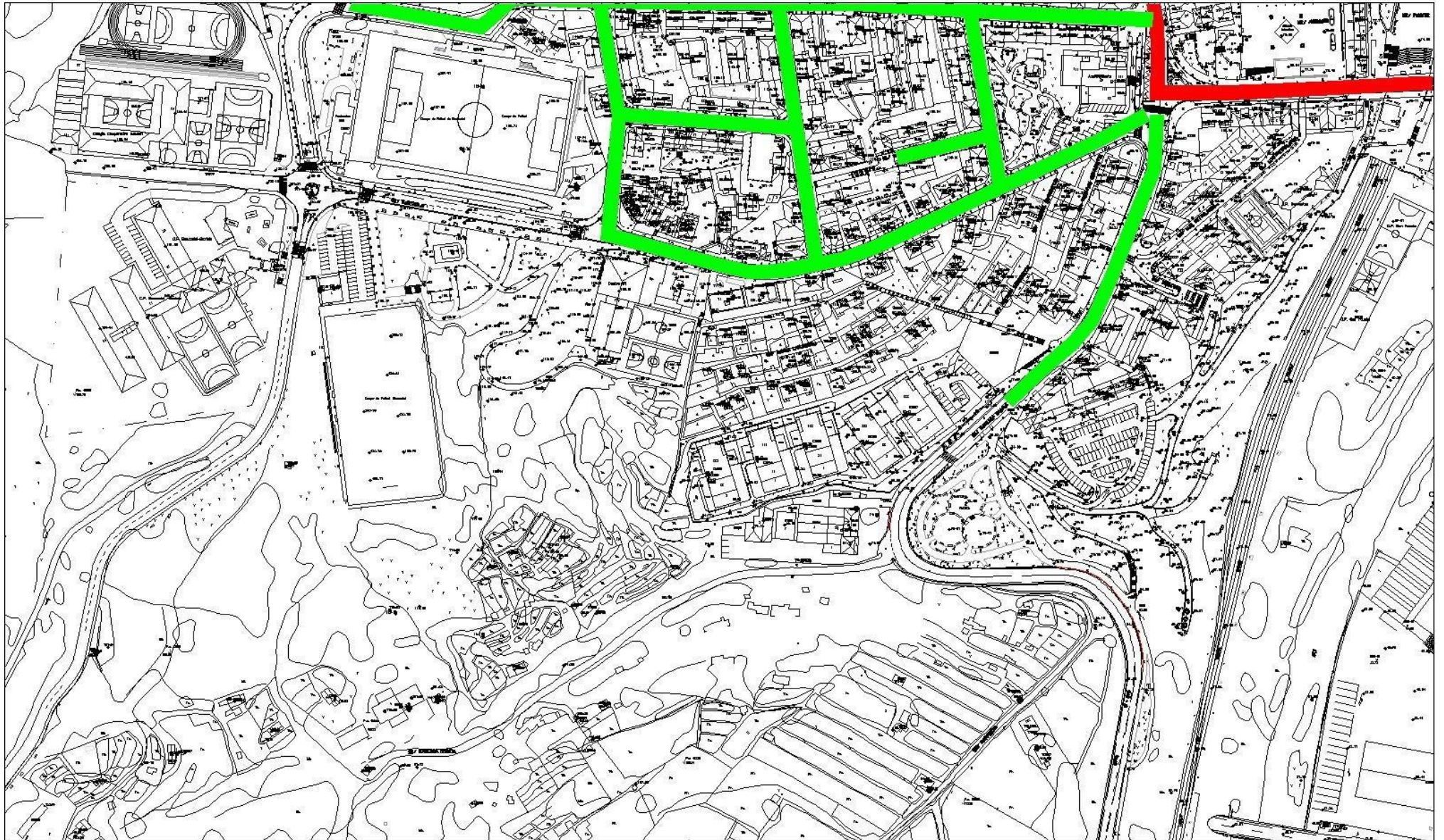
Áreas con locales susceptibles
de ser habilitados como vivienda

AREAS

URBANO RESIDENCIAL

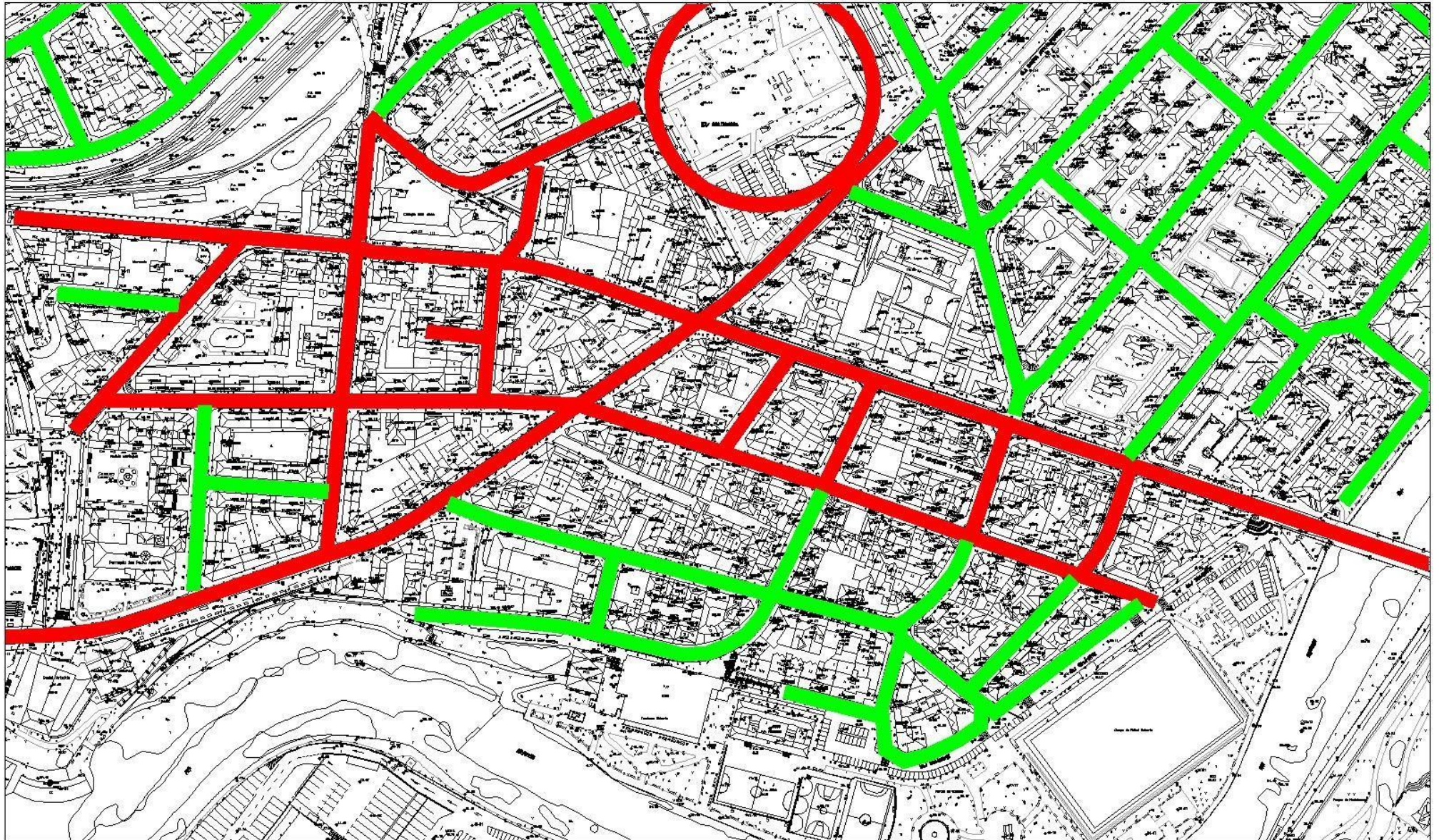
- A/ ARIZ-BENTA
- B/ KALERO -BASOZELAI
- C/ SAN MIGUEL
- D/ C.D. BASCONIA
- E/ KANDA- LANDABURU
- G/ IBAIGANE
- H/ URIARTE AUZOTEGIA

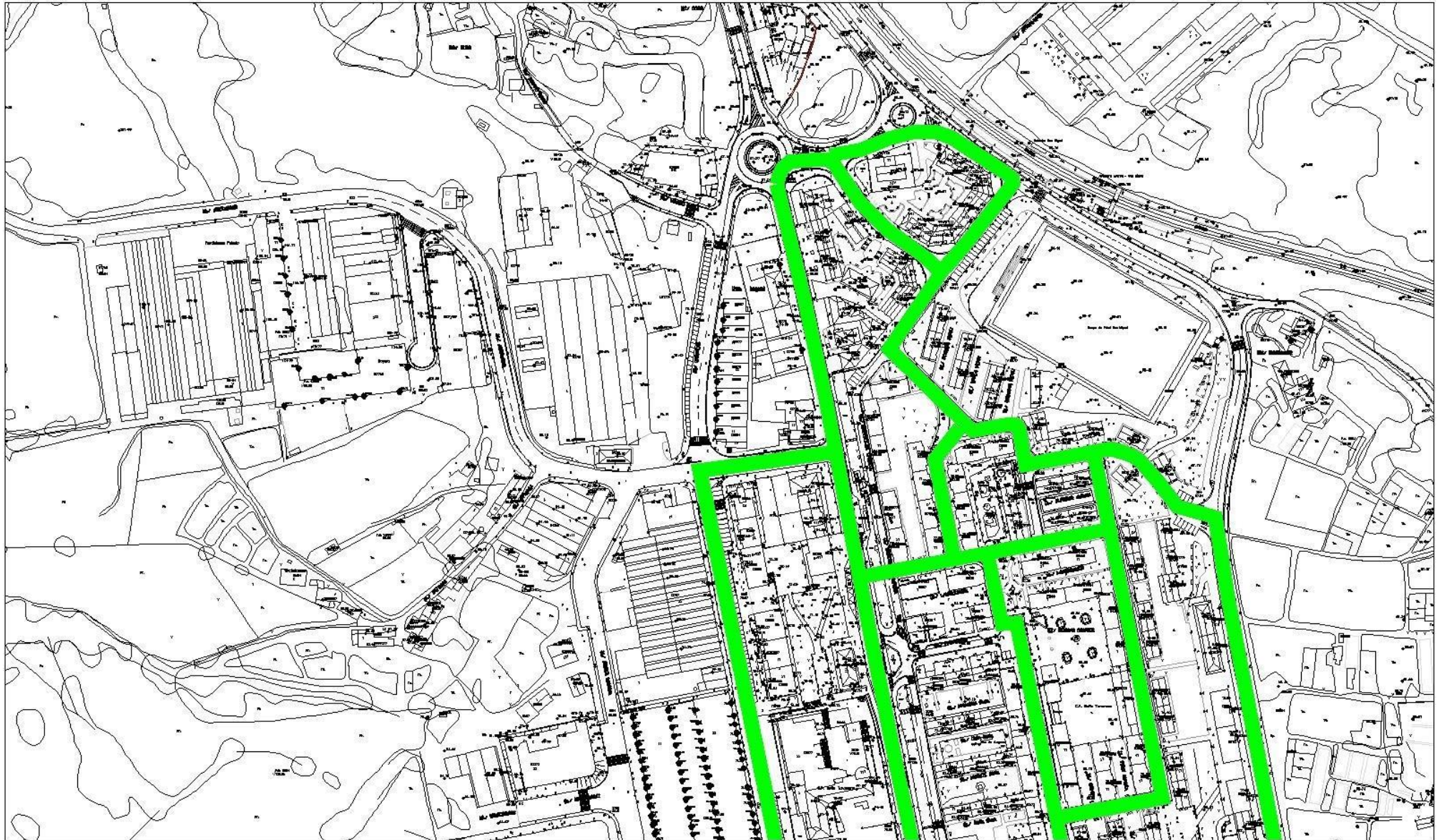
















Anejo II.- Modelo tipo de Convenio-Contrato de modificación de uso terciario u otro a vivienda

Convenio-Contrato Nº de modificación de uso terciario u otro a vivienda

En Basauri, a de de 20.. REUNIDOS

De una parte, Don/Doña....., mayor de edad, Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de Basauri, provista de D.N.I. Nº

Y, de la otra, Don/Doña, con D.N.I. Nº, con domicilio en....., quien actúa en su propio nombre. ANTECEDENTES

Primero: Don/Doña, es propietario/a de un local sito en la Calle/Avenida/Plaza nº con una superficie de metros cuadrados - m²-.

Segundo: Con fecha de de 2.00., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario u otro a vivienda, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Alcalde/sa-Presidente/a, mediante acuerdo de de de 2.00., informó favorablemente la solicitud formulada por Don/Doña Así mismo, fijó en euros, el importe de las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto: Con fecha de de 2.00., Don/Doña presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que se ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio-Contrato con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local referido en los términos expresados en el acuerdo de de de 2.00. anteriormente aludido.

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

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario u otro a vivienda del local sito en el Área de Reparto,....., Calle/Avda./Plaza nº, con una superficie de metros cuadrados - m²- de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de las cargas urbanísticas que origina tal situación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de 58 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda resultante del cambio de uso y obras. La vivienda resultante constituye una de las categorías de Vivienda Tasada Municipal y cumplirá en consecuencia con lo establecido en la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal, con las excepciones que en ella se expresan.



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

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceros, 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 deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de 18 MESES contado a partir de la firma del presente Convenio-Contrato, 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 en concepto de cargas urbanísticas.

Sexta: Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, 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 Basauri y subsidiariamente de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, 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 con carácter permanente dado que la calificación de las Viviendas Tasadas Municipales tiene dicho carácter (Disp. Adic. Octava de la Ley 2/06 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo).
- El precio máximo de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones de la misma se calculará multiplicando la superficie útil por la cantidad resultante de aplicar un 2 al precio de venta establecido para las viviendas VPORG mediante Orden del Consejero del Departamento competente del Gobierno Vasco, aplicada sobre el municipio de Basauri.
- La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal y de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.
- Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, éste en el plazo máximo de tres –3- meses deberá resolver sobre el ejercicio del citado derecho de adquisición y caso de no ejercerlo o resolver en dicho plazo se producirá la caducidad del mismo respecto a la transmisión notificada.

Notificada a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco – caso de que la administración municipal no haya ejercido su derecho de tanteo- si en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente no lo ejerciere, ni resolviera expresamente, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la enajenación con las limitaciones contenidas en la presente Ordenanza y Convenio-Contrato.



- El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC.

- 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.

Octava.- Los adquirentes de viviendas resultantes de las licencias de cambio de uso deberán cumplir el requisito de carencia de otra vivienda de acuerdo con lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas municipales de protección municipal de Basauri, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio y ello con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Novena.- Los adquirentes-beneficiarios deberán destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Décima: Este Convenio-Contrato Urbanístico estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha al principio señaladas.