ZARAUZKO UDALA

2020H1330001

CONSULTA PÚBLICA

Revisión de la ordenanza municipal de cambio de uso de locales a viviendas

El Ayuntamiento de Zarautz, en sesión plenaria de 27 de octubre de 2010, aprobó la ordenanza municipal de cambio de uso de locales a viviendas. La tramitación de la ordenanza llevó un largo proceso, dentro del cual el Ayuntamiento realizó un estudio específico para fijar criterios sobre las zonas del municipio aptas para poder implantar el cambio de uso. Entre esos criterios estaba el de la salvaguarda y mantenimiento de la actividad comercial, esto es, el cambio de uso se planteó como una alternativa excepcional.

En aquel momento la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco posibilitó la limitación del precio de venta de los locales convertidos a vivienda. Así las nuevas viviendas en planta baja tenían que tener la calificación de viviendas tasadas municipales, conforme a lo dispuesto en el apartado cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. En la única modificación de la ordenanza tramitada desde entonces (la que fue aprobada el 27 de julio de 2017), se limitó aún más el precio máximo al precisar que las nuevas viviendas habían de ser viviendas tasadas de régimen especial.

Cuando se decidió impulsar la ordenanza nos encontrábamos ante un sistema donde las viviendas que se aportaban al mercado para su comercialización eran insuficientes y excesivamente caras para un sector muy representativo de la sociedad, principalmente aquellas personas que pretendían acceder a su primera vivienda. Por otro lado, dentro del parque inmobiliario de Zarautz existían locales vacíos; esto significa que el patrimonio edificado estaba desaprovechado y no prestaba el servicio que debiera.

Esas circunstancias motivaron al Ayuntamiento de Zarautz a permitir el cambio de uso de local a vivienda en determinadas zonas. No obstante, se entendió que esta actuación debía conjugarse con la salvaguarda de la actividad comercial que se deseaba mantener.

Han transcurrido 10 años desde la aprobación de la ordenanza. Aunque no se ha considerado necesario plantear una modificación en profundidad, sí se ha visto conveniente introducir alguna modificación de relevancia, así como su modernización.

El 10 de diciembre se presentó el borrador del documento en la comisión municipal de Territorio, a los grupos políticos con representación en el ayuntamiento. Igualmente se ha considerado procedente someterlo a consulta pública.

Tal y como recoge el artículo 133 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas, se tramitarán consultas públicas de los borradores de las ordenanzas través de las páginas web municipales, y se recabará la opinión de la ciudadanía sobre los siguientes aspectos:

a.- Problemas que se pretende resolver con la iniciativa. Como se ha dicho la ordenanza en vigor tiene 10 años. Desde entonces, aunque ha mejorado la oferta de vivienda en Zarautz con las promociones en marcha en las áreas de Aldapeta y Salberdin (más de 500 viviendas, de las que aproximadamente la mitad serán protegidas) la oferta de vivienda asequible sigue siendo insuficiente y el patrimonio edificado en planta baja sigue estando desaprovechado en bastantes zonas.

Si bien los criterios que se establecieron al aprobar la ordenanza se mantienen vigentes prácticamente en su totalidad, se ha considerado adecuado incrementar el número de locales susceptibles del cambio de uso.

La revisión que se quiere tramitar pretende aumentar la oferta del parque inmobiliario de vivienda de Zarautz con la incorporación de nuevos locales desaprovechados o con escasa vocación para el uso de actividades terciarias.

b.- Necesidad e idoneidad de la aprobación de la revisión. El Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, al igual que la Corporación, creemos necesario aprobar un nuevo texto en sustitución del vigente.

c.- Objetivos de la norma. El Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente ha redactado un nuevo texto de ordenanza que, en su mayor parte, recoge lo ya establecido por la ordenanza aún en vigor y cuyas modificaciones más importantes son las siguientes:

a.- Listado de zonas y locales aptos para el cambio de uso a vivienda. Se han incorporado algunos locales del área 12-1 Zelaieta. Se han mantenido el resto de las zonas donde es posible convertir locales en viviendas, pero se aumentará en ellas el número de locales aptos para ser adecuados como viviendas.

b.- Actualización de la ordenanza. Se ha procedido a revisar algunos artículos de la ordenanza, tanto en aspectos técnicos como jurídicos, para actualizar y adecuar un texto con más de 10 años. Se destacan las modificaciones realizadas en los siguientes apartados:

Capítulo 1 (reglas generales). Las condiciones físicas de acceso a las viviendas y las incompatibilidades entre el uso de vivienda y otros usos, reguladas en el artículo 3.

Capítulo 2 (condiciones técnicas de habitabilidad). Se han suprimido algunas condiciones que estaban recogidas en el artículo 8 -privacidad y seguridad-.

Capítulo 4 (normas de procedimiento). En el procedimiento regulado en el artículo 14 – designación de la persona adjudicataria- se ha dado mayor protagonismo a la promotora del cambio de uso.

Disposiciones Adicionales. Se otorga a la Alcaldía la competencia para actualizar los anexos de portales aptos para el uso de vivienda.

d.- Otras posibilidades reguladoras o no reguladoras. No se han considerado y/o se han descartado.

En definitiva, se da cuenta del borrador de la revisión de la ordenanza para que la ciudadanía pueda presentar sus aportaciones. El plazo será desde el 21 de diciembre de 2020 al 15 de enero de 2021, ambos inclusive. Las aportaciones se remitirán al siguiente correo electrónico: **hirigintza@zarautz.eus**

En Zarautz, a 16 de diciembre de 2020

Paul Muñoa Arizmendiarrieta.
Responsable del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente

ZARAUZKO UDALA

2020H1330001

ANEJO 1

Borrador de la revisión ordenanza municipal de cambio de uso de locales a viviendas.

En color verde los párrafos modificados

Capítulo I. Ámbito y Reglas Generales

Artículo 1. Objeto

El objeto de la Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar en el municipio de Zarautz la conversión en vivienda tasada municipal de locales destinados a otros usos y ubicados en edificios residenciales.

Artículo 2. Locales susceptibles de cambio de uso y locales excluidos. *(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)*

1.- El cambio de uso regulado en la Ordenanza será posible únicamente en locales en plantas bajas y en semisótanos que reúnan las condiciones adecuadas, que estén ubicados en edificios residenciales construidos en suelo urbano, y que expresamente figuren como aptos para el cambio de uso a vivienda en los anexos 1 y 2 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.

2.- Quedan excluidos de la posibilidad de cambio de uso a vivienda:

a) Los locales que presenten una configuración de sótano.

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 ubicados en edificios para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya trascurrido al menos un plazo de veinte (20) años desde la fecha de finalización de la construcción o de la obtención del fin de obra.

d) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión a uso residencial, no hubiera trascurrido al menos un plazo de tres (3) años desde el cese de la última actividad de tipo comercial o terciario constatada en el mismo.

3.- 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.

4.- 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».

5.- Igualmente, se dará la posibilidad del cambio de uso a vivienda a aquellos locales, independientemente de cual sea su ubicación y el tiempo transcurrido desde su construcción, 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. Estos locales se reflejarán en el siguiente anexo:

Anexo 2 «Listado de locales no aptos para usos terciarios».

Artículo 3. Condiciones generales de autorización del uso de vivienda

3.1.- Criterios generales

1.- La autorización para el cambio de uso de un local en planta baja a vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en la presente Ordenanza. En lo no regulado por la Ordenanza serán de aplicación supletoria las normas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz. En general, para el cambio de uso el total de la superficie destinada a vivienda deberá quedar sobre la rasante exterior, si bien se podrá admitir que alguna de sus fachadas quede semienterrada.

2.- Las condiciones de la Ordenanza 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 técnicos municipales en cada caso.

3.- Los cambios de uso no facultarán ni justificarán aumentos de la superficie construida, como cierres de soportales y porches, salvo las permitidas en el artículo 5.

4.- 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.

3.2.- Acceso a la vivienda

1.- 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 impedimento para el cambio de uso del local a vivienda.

2.- En caso de que el acceso desde el portal no sea física, funcional ó legalmente posible, y de forma excepcional, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio exterior no edificado al que dé frente, mediante la habilitación de un nuevo portal, ó vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, ó más viviendas. La superficie de este espacio de acceso no computará a efectos del control de la superficie mínima de la vivienda. El vestíbulo/distribuidor será en todos los casos un espacio cerrado, no admitiéndose zaguanes ni retranqueos en fachada.

3.- Cuando el local no sea colindante con el portal, y/o el espacio público circundante se sitúe en una cota diferente, podrán admitirse obras para garantizar la accesibilidad a cuenta de la promoción. Para su autorización deberá justificarse previamente que el resto de las soluciones no es viable técnica o económicamente, y que no se perjudicarán las condiciones de accesibilidad o de uso del espacio público. La autorización se otorgará en régimen de concesión, en precario, con el correspondiente canon. Se primarán las soluciones colectivas a la accesibilidad frente a las particulares.

4.- 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, o normativa que lo sustituya.

5.- Excepcionalmente podrá eximirse el cumplimiento de alguna de las condiciones de los apartados anteriores en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento, previo análisis de cada caso e informe de los técnicos municipales.

3.3.- Incompatibilidad con determinadas actividades clasificadas e instalaciones.

1.- 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.

2.- 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 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.
- Uso hotelero, incluidos apartamentos turísticos.
- Locales de garaje y aparcamiento y de trasteros.
- Actividades industriales y almacenes de sustancias peligrosas,
- Centros de transformación.
- 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 el punto acceso o cualquier ventana o vano de un local a cualquier punto del otro local sea inferior a **5 metros.**

B.- La colindancia con el local de determinadas instalaciones y/o actividades tales como las siguientes:

- Depósitos de gasoil y calderas de calefacción comunitarias
- Salas de instalaciones o de extracción de humos
- Cualquier otra de naturaleza análoga a las anteriores.
- La incompatibilidad sólo se aplicará cuando así lo proponga el personal técnico del Ayuntamiento mediante informe razonado

3.- En consecuencia, no podrá admitirse el cambio de uso a vivienda allí donde en el momento de la solicitud hubiera actividades o instalaciones incompatibles. Del mismo modo, no podrá admitirse la implantación de un nuevo uso incompatible al de vivienda allí donde se haya otorgado licencia de cambio de uso para vivienda. Por último, 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.

Capítulo II. Condiciones técnicas de habitabilidad

Artículo 4. Programa mínimo y dimensiones de la vivienda y sus estancias *(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)*

1.- La vivienda mínima, con independencia del parque edificatorio existente, no tendrá una superficie útil inferior a 40 m².

2.- La vivienda mínima se compondrá de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar, comedor y cocina; de un dormitorio principal, de un baño (bañera o ducha, inodoro y lavabo). No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

3.- Las viviendas cuya superficie no supere los setenta metros cuadrados útiles (70 m²), dispondrán al menos de un baño (bañera o ducha, inodoro y lavabo). Por encima de los 70 m² útiles, deberán disponer, como mínimo, de un baño y un aseo (lavabo e inodoro).

4.- Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones. En viviendas de más de un dormitorio el acceso a unos de los baños se deberá realizar a través de pasillo, vestíbulo o distribuidor. Se prohíbe el acceso al baño o aseo a través de la cocina. En viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño también podrá realizarse desde el mismo dormitorio.

5.- El estar podrá servir a otras piezas habitables. Si el estar alberga también la cocina, se evitará que las puertas de los dormitorios a los que sirva queden enfrentadas con el espacio de cocina.

6.- La altura útil de las estancias deberá ser de 2,5 m pudiéndose reducir a 2,20 m en vestíbulos, pasillos y aseos. También podrá reducirse la altura útil libre hasta 2,20 en un 30% de la superficie útil de cada una de las piezas.

7.- Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

Las superficies y dimensiones mínimas de las piezas en m² útiles	Criterios de medición de las dimensiones mínimas de las piezas
Cocina 8 m²	Inscripción de un rectángulo mínimo de 1,80 x 3m en cocinas con aparatos en un solo paramento, y de un rectángulo de 2,20 x 2,40 en cocinas con aparatos en ambos paramentos.
Estar-comedor 15 m²	Inscripción de un círculo de 3 m de diámetro
Salón-cocina-comedor 20 m²	En el estar-cocina-comedor, cada zona deberá cumplir las dimensiones exigidas al uso pertinente, es decir la inscripción de un círculo de 3m en la zona de estar y de un rectángulo de 2m x 3m en la zona de cocina, sin que ambos espacios se superpongan en ningún punto.
Dormitorio principal 10 m²	Inscripción de un círculo de 2,5 m de diámetro
Dormitorio doble 9 m²	Inscripción de un círculo de 2,5 m de diámetro
Dormitorio sencillo 7 m²	Inscripción de un círculo de 2 m de diámetro

Baño 3,5 m²	Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres: ▪ El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad. ▪ El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad. ▪ La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular. ▪ Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.
Aseo 2 m²	
Anchura mínima del pasillo:	0,95 m
Escaleras interiores (a locales habitables)	0,80 m

8.- Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y, en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada, diseñado de forma que tenga una total protección de vistas. Si esto no fuese posible, se posibilitará la disposición de un espacio interior dispuesto con ventilación forzada y/o la instalación de secadoras de ropa.

Artículo 5. Condiciones para la ejecución de altillos

1.- Se permitirá la construcción de altillos siempre que las alturas libres mínimas sean de 2,50 m en la parte inferior y de 2,20 en la parte superior, no pudiendo existir en estas plantas ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación.

2.- El altillo deberá estar necesariamente vinculada a la vivienda en la que se ubica y podrá desarrollarse en el 40% de la superficie útil del local, pudiendo llegar hasta fachada, resolviendo adecuadamente la composición de los huecos en conjunto. En caso de contar con entreplanta, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar la estancia-cocina-comedor, un dormitorio doble y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical, en ningún caso inferior a 40 m² útiles.

Artículo 6. Ventilación e iluminación interior ***(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)***

1.- Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas que den a vía pública, espacio libre privado o patio de manzana, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, ya sea en alguna de las modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

2.-Iluminación y ventilación mínimas de las piezas.

A) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación que sean exteriores. Se considera que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza
b) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
c) Dar a un espacio libre de edificación, público o privado, que cumpla al menos las dimensiones mínimas establecidas para los patios en el artículo 7.2.13 del PGOUZ.

B) La superficie de los huecos practicados en fachada, no podrá ser inferior a un 12% de la superficie útil de la pieza o local (1 m²), con un ancho mínimo de 0,8 m. Si las fachadas dan a porche la superficie de los huecos practicados en fachada, no podrá ser inferior a un 15% de la superficie útil de la pieza o local.

C) La ventilación de los gases de combustión de caldera se realizará preferentemente a cubierta. En caso de imposibilidad podrá evacuarse a fachada a una altura superior a 2,20m respecto a la rasante exterior.

D La evacuación de humos de cocina se realizará a cubierta. En caso de imposibilidad justificada deberán disponerse filtros de carbono o sistema similar homologado, que evacuen al propio recinto. Deberán sustituirse los filtros en los plazos previstos para evitar molestias a los vecinos.

E) Las condiciones de ventilación deberán cumplir las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en particular, en el Código Técnico de Edificación.

3.- Podrán proponerse, asimismo, soluciones de composición de los huecos de fachada destinados a la ventilación e iluminación de las dependencias de la vivienda, que no se ajusten estrictamente a los parámetros de los puntos anteriores, siempre que sean validadas por los técnicos municipales, cuando estén justificadas desde la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, proporcionen las condiciones necesarias de privacidad y seguridad a los usuarios de la misma y armonicen con las características arquitectónicas del edificio.

Artículo 7. Condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización

Los locales y espacios en los que se pretenda implantar el uso de vivienda se adecuarán a ese respecto a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, y serán habilitadas con las medidas necesarias para su destino a ese uso. Deberán determinarse y ejecutarse las medidas necesarias para el adecuado aislamiento acústico de la vivienda, para garantizar en cada caso la calidad acústica interior.

Artículo 8. Privacidad y seguridad

1.- 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,

ELIMINAR ENTERO *2.- En los casos de locales de altura libre inferior a tres (3) metros, y en general, en los que no sea posible compatibilizar accesibilidad y privacidad, no se exigirá subir el nivel del suelo de la vivienda, pero, como criterio general, deberá existir o habilitarse una franja de protección (zona verde, terraza...) entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público*...

ELIMINAR ENTERO 3.- En cualquier solución que se adopte se dará prioridad a resolver la accesibilidad a la vivienda.

2.- Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc., siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo III de la Ordenanza. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior de la línea de fachada.

Artículo 9. Localización de contadores y buzones

Si el acceso a la vivienda es por elemento común (portal, etc.) los contadores deberán situarse en él, junto a los ya existentes, y se instalarán conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio. En el caso de acceso independiente no podrán sobresalir del plano de la fachada.

Capítulo III. Condiciones de estética

Artículo 10. Instalaciones en la fachada

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. Las rejillas de salida de aire de las climatizadoras que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,20m.

Artículo 11. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas

1.- El tratamiento de la fachada del local deberá armonizar con la del edificio en su totalidad, sin que este extremo implique la adopción de la misma solución de huecos que en las plantas tipo; podrán respetarse las condiciones de composición y dimensiones existentes, siempre que éstas armonicen con la fachada en su conjunto.

2.- Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda tanto en apertura de huecos como en los materiales utilizados, guardando la debida sintonía con el resto de la fachada de la edificación.

3.- El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de estas condiciones. Además se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y composición.

Capítulo IV. Normas de procedimiento para cambiar el uso de un local al de vivienda

Artículo 12. Licencias de obras de transformación

1.- 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 y su Tramitación) 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; y
e) Fotografía de la fachada del edificio en el que se ubica el local y fotografías del estado actual del local.

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

3.- La persona promotora presentará también la documentación prevista en el artículo 22 (precio máximo de venta o alquiler) y manifestará su voluntad de enajenar o alquilar la vivienda a quien cumpla las condiciones señaladas en el artículo 21. En el supuesto concreto del artículo 21.2 acreditará la propiedad del local con la antigüedad indicada en el mismo, así como, en su caso, el vínculo familiar con la persona a quien va destinada la vivienda, aportando para ello copia del Libro de Familia.

Artículo 13. Calificación provisional

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

2.- 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); y
c) el precio máximo de venta o renta.

Artículo 14. Designación de la persona adjudicataria

1.- Salvo en el supuesto de uso propio previsto en el artículo 21.2, la persona promotora deberá comunicar 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.

2.- 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.

3.- 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.

Artículo 15. Licencia de 1ª utilización y calificación definitiva

1.- El local a convertir en vivienda se adecuará a las condiciones de impermeabilización, aislamiento térmico e insonorización exigidas en las disposiciones legales vigentes en cada momento.

QUITAR 1.- Una vez finalizadas las obras de transformación del local en vivienda, la persona titular de la licencia de obras solicitará la de 1ª utilización, acompañando el certificado final de obra junto con el que acredite que se ha llevado a cabo la insonorización reglamentaria, así como el resto de condiciones señaladas en la licencia.

QUITAR 2.- A la vista de la documentación, los servicios municipales comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y resolverá sobre la licencia de 1ª utilización.

3.- 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.

Artículo 16. Formalización del contrato y ocupación de la vivienda

1.- 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.

2.- 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.

3.- El Ayuntamiento comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la calificación definitiva, y concederá el visado al mismo.

4.- 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 las obras.

Capítulo V. Régimen jurídico de las viviendas resultantes del cambio de uso

Artículo 18. Calificación como vivienda tasada municipal. Derechos de tanteo y retracto (*conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017*)

1.- Las viviendas que pudieran habilitarse se vincularán al régimen propio de la vivienda tasada municipal de régimen especial (VTMRE).

2.- Dicha calificación será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza y en la reguladora de la vivienda tasada municipal de Zarautz,

debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad la vinculación a ese régimen jurídico.

3.- 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 19. Régimen de uso de 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.

Artículo 20. Personas promotoras de la transformación

1.- Podrá promover la transformación de un local en vivienda cualquier persona que sea su propietaria.

2.- 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.

3.- 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 21. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas ***(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)***

1. Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide. Igualmente, deberán estar empadronadas en el Municipio de Zarautz, en este caso, desde dos años antes como mínimo.

2.- Quedan eximidas de la anterior exigencia 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 (abuelos, padres, hijos y nietos) o colateral (hermanos).

Artículo 22. Régimen jurídico y condiciones de autorización del uso de vivienda.

22.1.- Condiciones de transmisión y arrendamiento de las viviendas.

Salvo en el caso de las viviendas destinadas al uso propio del promotor de la actuación de cambio de uso, cuando los propietarios de las viviendas decidan 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 el artículo 21 de 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 general.

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.

22.2.- Excepción al derecho de compra preferente.

En la trasmisión de la propiedad o arrendamiento de la vivienda, no será necesario cumplir las condiciones establecidas en el artículo 21.1 cuando se efectúe a favor de los familiares del propietario transmitente/arrendador previstos en el artículo 21.2 No obstante, también en este supuesto, deberá comunicarse formalmente al Ayuntamiento la intención de transmitir

22.3.- Autorización municipal de la trasmisión de propiedad de las viviendas.

En cualquiera de los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, el Ayuntamiento expedirá documento autorizando de la transmisión en el que se mantendrá de forma irreversible la calificación de Vivienda Tasada Municipal, sin la cual no se podrá otorgar la correspondiente escritura pública entre el transmitente y el adjudicatario, o el familiar, ni consecuentemente inscribirse ésta en el Registro de la Propiedad.

22.4.- Condiciones del adjudicatario.

Para ser adjudicatario de las viviendas reguladas por la presente Ordenanza será imprescindible, en el momento de la notificación de venta al Ayuntamiento por parte del propietario-transmitente, dar cumplimiento a los requisitos establecidos al efecto por la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

Capítulo VI. Régimen legal

Artículo 23. Edificabilidad urbanística ponderada

Dado que los coeficientes de ponderación del uso de vivienda protegida y el uso terciario son muy similares, a 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. Ni el Ayuntamiento exigirá la cesión del porcentaje correspondiente a un eventual incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, ni el promotor podrá reclamar la pérdida de edificabilidad urbanística ponderada.

Artículo 24. Régimen disciplinario

El Ayuntamiento ejercerá por sí, o a través del Organismo público correspondiente, las funciones de inspección y disciplinaria correspondiente.

Artículo 25. Servidumbres y Normas de Propiedad Horizontal

1.- 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.

2.- 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 26. Comunicación al catastro.

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

Artículo 27. Regularización de situaciones de hecho.

1.- Podrán autorizarse aquellas actuaciones de uso y acondicionamiento de vivienda de locales emplazados en los edificios no incluidos en los Anejos I y II, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor de la ordenanza que fue aprobada el 27 de octubre de 2010 (publicada en el BOG de 9 de noviembre de 2010), sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas, de régimen jurídico y de procedimiento establecidas en este texto articulado.

2.- Sobre la legalización de estas actuaciones recaerá la obligación de resarcir al Ayuntamiento con el pago de las tasas e impuestos correspondientes a las obras ejecutadas sin licencia y de la sanción económica que según la Ley de Suelo y Urbanismo corresponde a la infracción previamente cometida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Precios e ingresos tasados y su actualización ***(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)***

1.- 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.

2.- 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

En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial en régimen tasado y, en su defecto, la de las viviendas de protección oficial de régimen general, incluyendo la materia disciplinaria.

TERCERA.- Evaluación periódica de resultados y registro de locales

1.- 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.

2.- En el Registro de Viviendas Tasadas Municipales se inscribirán todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda.

CUARTA.- Actualización de Anexos ***(conforme a la modificación aprobada el 26 de octubre de 2017)***

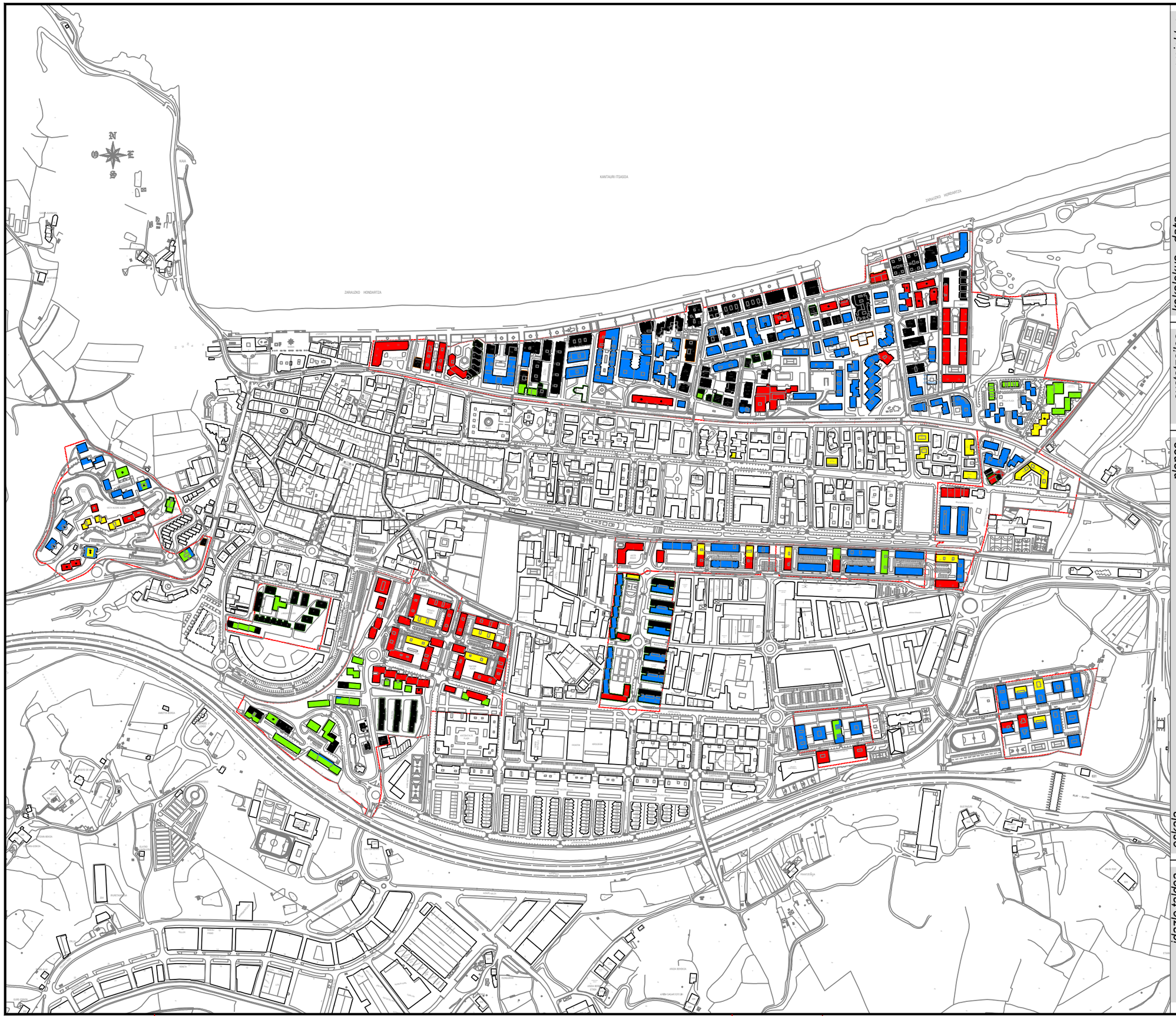
Los anexos 1 y 2 «Listado de zonas y portales aptos» y «Listado de locales no aptos para usos terciarios» podrán ser actualizados mediante acuerdo municipal razonado. La Alcaldía será el órgano competente para la adopción de los acuerdos de actualización de listados.

ZARAUZKO UDALA

2020H1330001

ANEJO 2

Plano de locales aptos y no aptos para el cambio de uso a vivienda



proiektua proyecto

LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO UDAL ORDENANTZAREN BERRIKUSPENA

REVISIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS

KONTSULTA PUBLIKOA
CONSULTA PÚBLICA

data fecha

2020ko abendua
Diciembre 2020

kokalekua situación

ZARAUTZ (GIPUZKOA)

sustatzailea promotor

ZARAUZKO UDALA
HIRIGINTZA, PLANGINTZA ETA INGURUMEN ZERBITZUA
SERVICIO DE URBANISMO, PLANIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

planoa plano

00.1

ZARAUTZ

ETXEBIZITZA ERABILERA IZATEKO LOKAL APROPOSAK BEHE-SOLAIRUA

LOCALES APTOS PARA CAMBIO DE USO A VIVIENDA PLANTA BAJA

PORTAL

- Apto para cambio de uso a vivienda
- No apto para cambio de uso a vivienda
- Uso de garaje
- Vivienda existente
- Soportal
- Aldaketa proposamena

eskala escala

E.G/ S.E

idazle taldea equipo redactor

PAUL MUÑOA ARIZMENDIARRETA
Hirigintza eta Ingurumen departamentuko arduraduna

AMAIA MINER CANFLANCA
Udal Arkitektoa

MIKEL NIETO IBIRRIAGA
Obra eta jardueren zaintzailea