

Boletín Oficial de Gipuzkoa**Número 146****Fecha 03-08-2006****Página 18436****7 ADMINISTRACION MUNICIPAL****AYUNTAMIENTO DE ARETXABALETA****Aprobación definitiva de la modificación de ordenanza municipal reguladora de la modificación de uso de terciario a residencial en locales ubicados en suelo urbano****AYUNTAMIENTO DE ARETXABALETA***Anuncio*

Habiéndose aprobado en sesión de pleno de fecha de ocho de mayo de 2006 la modificación de la ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de terciario a residencial en los locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial y no habiéndose presentado alegación alguna durante el plazo de exposición pública, se entiende aprobado definitivamente la modificación de la ordenanza, siendo las modificaciones efectuadas las siguientes:

Ordenanza municipal 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.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En sesión plenaria celebrada el 9 de octubre de 2003, se acordó aprobar la Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

La carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que provoca que, actualmente, un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda.

El municipio de Aretxabaleta no escapa a esta problemática, que se ve aquí agravada por la escasez de suelo apto para ser edificado, derivada de la adversa topografía, la existencia de importantes ejes de comunicaciones, la presión existente por los diversos usos del suelo, etc. 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

Por otra parte, Aretxabaleta dispone de un importante patrimonio edificado en desuso, consistente en un amplio parque de locales en planta baja, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de su inadecuada ubicación y de las nuevas dinámicas comerciales, carece actualmente de actividad y presenta una clara tendencia a permanecer en esta situación. 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, incrementándose de esta manera el número de viviendas sin colonizar nuevo suelo. En este sentido, deben tenerse en cuenta las múltiples consultas que, en los últimos tiempos, diversos particulares han presentado ante el Ayuntamiento a fin de recabar información al respecto y que han llevado a la necesidad de normativizar dicha intervención.

III

Sin embargo, se considera que la aplicación de esta Ordenanza no puede efectuarse de manera incontrolada en cualquier ámbito de suelo urbano residencial.

Por un lado es preciso preservar los usos terciarios en planta baja en determinados ámbitos, ya sea por el nivel de relación ciudadana que se produce en ellos, por que pueden acoger a usos terciarios no residenciales de

interés estratégico para el municipio (usos culturales, semilleros de empresas) o por cualquier otra razón que lleve a concluir que el uso residencial no es adecuado en ellos.

Por otro lado, la inclusión indiscriminada de vivienda en planta baja puede acarrear efectos negativos que es preciso minimizar, tales como incremento de la densidad, incremento de las necesidades locales de estacionamiento, problemas de convivencia entre el uso privado y el público, etc.

Esto lleva a que previamente a la redacción de la presente ordenanza se haya realizado un estudio acerca de las plantas bajas en Aretxabaleta que ha analizado pormenorizadamente los edificios existentes y su relación con el entorno y de esta manera se ha podido determinar la excepcionalidad del ámbito de aplicación de la ordenanza. Además, no hay que perder de vista la necesidad de que el cambio de uso posibilitado mediante el presente mecanismo, respete en todo momento unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

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.

IV

El objetivo de la ordenanza no acaba, sin embargo, en la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas, ya que los mecanismos del mercado no siempre tienen aparejado el hecho de que un incremento de la oferta redunde en un descenso de los precios. Esto es más claro en un caso como el presente, en el que el número de nuevas viviendas generadas y su ritmo de puesta en mercado no va a tener la entidad necesaria para provocar un fenómeno de este tipo.

Por ello, al incremento de viviendas en el mercado se quiere añadir otro aspecto como es el control de sus fórmulas de comercialización, de manera que las nuevas viviendas generadas contribuyan a una política pública de vivienda orientada hacia aquellos segmentos de población más necesitados de vivienda.

V

La puesta en marcha del mecanismo de cambio de uso en los locales en planta baja incluidos en los edificios recogidos en el Anexo 1, tendrá que tener en cuenta en todo momento las cargas urbanísticas derivadas de dos conceptos: El incremento del espacio libre y zonas verdes derivado del aumento del número de viviendas y las posibles necesidades de recualificación o remodelación del espacio público colindante fruto de la implantación del uso de vivienda en planta baja. A tal efecto, la presente ordenanza establece los mecanismos oportunos para la materialización de las citadas cargas.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas y que estén incluidos en la relación de edificios que se establece en el Anejo I, con el siguiente condicionante:

Que la superficie de los bajos en los que se pretenda llevar a cabo la modificación de uso a vivienda se corresponda como mínimo con el 50% de la superficie en planta del edificio en cuestión.

Evitándose situaciones en las que la modificación se corresponda con la habilitación de una única vivienda.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio. No se permitirá ningún cambio de uso en locales que no estén comprendidos en la relación del Anejo I, quedando expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano y a aquellos locales que presenten la condición de 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. A estos efectos, se considerará semisótano aquel situado por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente. Esta excepcionalidad solo será de aplicación, únicamente en el caso que se cumpla la condición de que el acceso desde el exterior, de servicio a más de una 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 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.

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión represente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

Artículo 6. Condiciones de puesta en mercado.

6.1. Establecimiento de precios máximos.

Las nuevas viviendas creadas a partir del cambio de uso regulado en la presente ordenanza estarán sujetas a la fijación de precios tasados de cara a su puesta en el mercado, en base a los valores de referencia que se citan a continuación.

El precio máximo de venta será establecido por el Ayuntamiento en el momento de formalizarse el convenio para el cambio de uso del local. Este precio máximo se hallará multiplicando la superficie útil de la vivienda resultante por 1.3 veces el valor imputable de venta de la vivienda de protección oficial de régimen general, que para Aretxabaleta es de 1258.85 €/m² (209.455,02 pts/m²), según se establece en la Orden de 1 de agosto de 2004 del Gobierno Vasco sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial. En aquellas viviendas de superficie útil igual o inferior a 75 m², se podrá incrementar el precio máximo de venta en un 10%.

En el caso de que la vivienda vaya a destinarse a alquiler, la renta máxima anual será también establecida por el Ayuntamiento a la hora de formalizar el convenio para el cambio de uso y su determinación se hará multiplicando la superficie útil de la vivienda resultante por 75.53 €/m² (12.567,30 pts/m²), que es el valor que resulta de aplicar el 6% del valor imputable de venta de la vivienda de protección oficial de régimen general, anteriormente indicado, según se establece en la citada Orden del Gobierno Vasco.

Estos precios serán actualizados anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC), desde la fecha de referencia (mayo 2006).

El precio máximo en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil en el municipio de que se trate para la vivienda de protección oficial.

6.2. Derecho de tanteo y retracto.

Todas las nuevas viviendas creadas al amparo de esta ordenanza quedarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Aretxabaleta, durante un periodo máximo de 10 años a contar desde la materialización mediante escritura de la primera transmisión tras el cambio de uso.

En el momento de escriturar la nueva vivienda originada por el procedimiento de cambio de uso regulado en la presente ordenanza quedará constancia del establecimiento de dicho derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

Los propietarios de dichas viviendas deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto durante el plazo de 60 días naturales a contar desde el día siguiente al que se haya producido la notificación. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento haya notificado su acuerdo de adquisición, se podrá efectuar la enajenación libremente.

Cuando no se hubiese hecho la notificación prevenida en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto 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.

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas resultantes de la aplicación de la presente ordenanza si no aparece acreditada la realización de la notificación anteriormente citada y ha transcurrido el plazo otorgado al Ayuntamiento para la materialización del citado

derecho.

Artículo 8. Cargas urbanísticas.

8.1. Incremento del Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

Habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, en una proporción de 18 m² por vivienda, se abonará en concepto de cargas urbanísticas, una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

El valor de cada m² de espacio libre-zona verde se fija en la cantidad de 65.98 €(10.978,15 pts) del año 2006, y será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

8.2. Recualificación/Remodelación de los espacios públicos colindantes.

El tratamiento del espacio público es un aspecto fundamental para la integración o adecuación de una vivienda en planta baja en su entorno. Este tratamiento no se basa en los mismos criterios cuando existen viviendas en planta baja o cuando existen otro tipo de usos.

Este factor hace que la creación de nuevas viviendas en planta baja podría acarrear la necesidad de modificación de la urbanización contigua existente, la introducción de algunas medidas correctoras (instalación de jardineras), lo que previsiblemente constituirá un coste añadido para el Ayuntamiento.

Ante la dificultad de objetivar este aspecto con carácter general, la presente ordenanza contempla la existencia de una carga urbanística derivada de este concepto pero cuya evaluación económica y concreción deberá ser analizada y negociada para cada caso, en función de las diferentes circunstancias que pueden concurrir, remitiendo al posterior convenio la fijación de las soluciones adoptadas.

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

Artículo 9. 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.

ANEXO I

Relación de edificios donde se puede aplicar la Ordenanza mencionada:

<i>Calle</i>	<i>N.º</i>	<i>Notas</i>
Araba Ibilbidea	25	
Belorrieta Auzoa	1, 3, 4, 7, 11, 13, 14 y 17	
Lausitta Kalea	2 y 4	
Loramendi Kalea	6, 8, 10, 11 y 13	
Murubide plaza	1, 2, 3, 4, 5 y 6	
Otalora kalea	11	
Santa Kurtz Kalea		24
Lausitta	9	

Lausitta	15
Otalora	15
Errekabarren	3
Mitarte	8
Mitarte	13
Santa Cruz	24
Belorrieta	10
Zaraia Kalea n	2, 4 y 6
Gorbeia Kalea	1, 3, 2, 4, 6 y 8
Bizkaia Kalea	1, 3 y 5
Gipuzkoa Plaza	1

Aretxabaleta, a 20 de julio de 2006.—La Alcaldesa, Arritxu OIiden Bergara.

(969) (7938)
