



LKS INGENIERÍA, S.COOP.



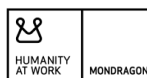
Ordenanza municipal reguladora de la transformación de locales y trasteros en vivienda en Arrigorriaga

Promotor • Sustatzailea

Ayuntamiento de Arrigorriaga

Fecha • Data

octubre 2019 urria



Índice • aurkibidea

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	1
CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
Artículo 1. Objeto.....	2
Artículo 2. Ámbito de aplicación	2
CAPÍTULO 2º CONDICIONES DEL LOCAL O TRASTERO PARA EL CAMBIO DE USO	3
Sección 1. Condiciones generales	3
Artículo 3. Criterios generales	3
Artículo 4. Acceso a la vivienda	4
Artículo 5. Incompatibilidad con determinadas actividades clasificadas e instalaciones	4
Sección 2. Condiciones de habitabilidad.....	5
Artículo 6. Programa mínimo de la vivienda	5
Artículo 7. Condiciones de equipamiento de la vivienda	6
Artículo 8. Ventilación e iluminación interior.....	6
Artículo 9. Evacuación de humos y gases.....	7
Artículo 10. Impermeabilización	7
Artículo 11. Aislamiento térmico.....	8
Artículo 12. Insonorización	8
Artículo 13. Privacidad y seguridad.....	8
Artículo 14. Condiciones para la ejecución de altillos.....	8
Artículo 15. Condiciones para el cierre de soportales.....	9
Artículo 16. Condiciones específicas para los trasteros	9
Sección 3. Condiciones estéticas.....	9
Artículo 17. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas.....	9
Artículo 18. Instalaciones en la fachada	10
Artículo 19. Localización de contadores y buzones	10
Artículo 20. Toldos	10
CAPÍTULO 3º PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE USO	11
Artículo 21. Autorización de cambio de uso.....	11
Artículo 22. Ejecución de las obras de transformación	11

CAPÍTULO 4º RÉGIMEN LEGAL	12
Artículo 23. Régimen jurídico de las viviendas resultantes del cambio de uso	12
Artículo 24. Cargas urbanísticas	12
Artículo 25. Tasas e impuestos	12
Artículo 26. Servidumbres y Normas de Propiedad Horizontal	12
Artículo 27. Comunicación al catastro	13
Artículo 28. Regularización de situaciones de hecho	13
Artículo 29. Régimen disciplinario	13
Artículo 30. Normativa subsidiaria	13
DISPOSICIONES ADICIONALES	13
PRIMERA.- Evaluación periódica de resultados y Registro de locales	14
SEGUNDA.- Actualización de Anexo	14
TERCERA.- Entrada en vigor	14

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de Arrigorriaga asiste a un problema de amplia relevancia social, como es la falta de correspondencia entre la oferta de vivienda a precio asequible y la demanda de la misma.

Por otro lado, dentro del parque inmobiliario de Arrigorriaga existen locales vacíos, fruto del sobredimensionamiento del parque de locales en planta baja en relación a la demanda real existente para el uso comercial integrado en la trama urbana, derivado de las pautas actuales de consumo. Esto significa que el actual patrimonio edificado está desaprovechado y no está prestando el servicio que debiera.

El Ayuntamiento de Arrigorriaga asume el mandato asignado a los poderes públicos de promover, en la medida de lo posible, las condiciones precisas y necesarias para facilitar a la ciudadanía unas condiciones de vida adecuadas, lo que le lleva a considerar que el cambio de uso de local a vivienda puede permitir aumentar la oferta de vivienda, evitando la ocupación de nuevo suelo, lo que supone una directriz básica de sostenibilidad.

A este respecto, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la citada Ley, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

En este contexto, el Ayuntamiento de Arrigorriaga redacta la presente Ordenanza municipal, que tiene por objeto regular la transformación de locales en vivienda y que incorpora también la posibilidad de transformación de trasteros en planta baja cubierta o ático a vivienda.

Con esta Ordenanza se pretende aumentar el número de viviendas, sin necesidad de utilizar nuevo suelo, además de ofrecer una salida a los propietarios de locales infrautilizados, y mejorar el aspecto de los barrios en los que los locales en planta baja permanecen cerrados, causando un efecto estético poco deseable.

Desde esta premisa, el Ayuntamiento de Arrigorriaga ha realizado un estudio específico dirigido a analizar esta posibilidad de convertir los locales en planta baja en viviendas, con la finalidad de fijar unos criterios sobre las zonas del municipio aptas para poder implantarlo, así como las características edificatorias que deben reunir los locales para transformarse en una vivienda con las adecuadas condiciones de habitabilidad.

Por otra parte, se entiende esta actuación debe conjugarse con la salvaguarda de aquellas zonas del municipio en la que se evidencia una relevante actividad comercial que se desea mantener.

La Ordenanza regula así las condiciones técnicas y los requisitos exigidos para poder autorizar la conversión del local en vivienda y define un procedimiento de obtención de la licencia.

La presente Ordenanza se constituye como una Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística en base al art. 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

CAPÍTULO 1º OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza es establecer el régimen normativo que regule las condiciones, requisitos y el procedimiento para posibilitar la conversión en vivienda de locales y trasteros en planta bajo cubierta o ático en edificios residenciales del municipio de Arrigorriaga.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

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 no estén situados en frentes de fachada para los que se excluya expresamente la posibilidad de cambio de uso en el Anexo de la Ordenanza.

2.- También se posibilita el cambio de uso de trasteros en planta bajo cubierta o ático a vivienda, con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, si bien para este caso no se acota el ámbito territorial de su aplicación.

3.- Las definiciones de planta baja y semisótano, a efectos de la presente Ordenanza, son las siguientes:

- a) Se entiende como planta baja aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre, y cuyo piso esté situado en su fachada de acceso a un máximo de 1 m por encima o debajo de la rasante de la calle en la que se sitúe la fachada.
- b) 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.

4.- Las definiciones de planta bajo cubierta y ático, a efectos de la presente Ordenanza, son las siguientes:

- a) Se entiende como planta bajo cubierta a los espacios situados directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.
- b) Se entiende como ático, la planta alta que se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada o fachadas del resto de la edificación.

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

- a) Los locales que presenten una configuración de sótano.
- b) Los locales situados en semisótano que sufran riesgo de inundabilidad (afección por las avenidas con periodo de retorno de 500 años o menor).
- c) Los locales que presenten incompatibilidades con los usos contiguos, según lo regulado en el artículo 5.
- d) 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.).

- e) Los locales ubicados en edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, para los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión de uso residencial, no haya transcurrido al menos un plazo de diez (10) años desde la fecha de finalización de la construcción o de la obtención de la licencia de primera ocupación.
- f) Los locales en los que, en el momento de la solicitud de licencia de reconversión a uso residencial, no hubiera transcurrido al menos un plazo de tres (3) años desde el cese de la última actividad de tipo comercial o terciario constatada en el mismo. El promotor del cambio de uso a título enunciativo deberá acreditar el cumplimiento de este requisito entre otras formas de alguna de las siguientes maneras:
 - El cese en el suministro y consumo de servicios inherentes al desarrollo de la actividad realizada en el establecimiento, tales como agua y electricidad.
 - La extinción, cese o traspaso de las licencias administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad.
 - La baja en Hacienda.
 - El cese en la titularidad de la propiedad, alquiler o usufructo que diera derecho al ejercicio de la actividad en el establecimiento.
- g) Los edificios en situación de fuera de ordenación o en situación de planeamiento remitido.
- h) Los locales o trasteros sitos en los edificios que no cuenten con la licencia de primera ocupación a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

6.- 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.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DEL LOCAL O TRASTERO PARA EL CAMBIO DE USO

Sección 1. Condiciones generales

Artículo 3. 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 planeamiento general vigente y/o la ordenanza municipal de edificación.

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, con las excepciones permitidas en los artículos 14 y 15.

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.

Artículo 4. 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. En caso de que dicho acceso no sea física, funcional o 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, o vestíbulo/distribuidor independiente, al que podrán abrir las puertas de acceso de una, o 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.

2.- 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 68/2000 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, o normativa que lo sustituya.

3.- 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.

Artículo 5. 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 similares, se consideran incompatibles con el uso residencial en planta baja o en semisótano las siguientes situaciones:

- a) La colindancia en fachada con actividades clasificadas, tales como las siguientes: hostelería y espectáculos públicos en sus diversas variantes (discotecas, bares, restaurantes, etc.) sociedades gastronómicas, comercial por menor de carácter concentrado, y cualquier otra de naturaleza análoga.
- b) La colindancia con el local de determinadas instalaciones y/o actividades tales como las siguientes: talleres mecánicos, almacenes de sustancias peligrosas, centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones de climatización, salidas de aire acondicionado y cualquier otra de naturaleza análoga.

Sección 2. Condiciones de habitabilidad

Artículo 6. Programa mínimo de la vivienda

- 1.- La superficie útil mínima de la vivienda será de 30,00 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 y de un baño.
- 3.- Excepcionalmente, se admite un programa funcional de 1 dormitorio configurando lo que se denomina estancia completa. En este caso la pieza estancia-cocina-comedor podrá incluir el dormitorio. En ningún caso dicha estancia completa podrá incluir el baño.
- 4.- La altura libre mínima será de 2,20 m. entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda por lo menos en el 75% de la superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.
- 5.- Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

<i>Las superficies y dimensiones mínimas de las piezas en m² útiles</i>	<i>Criterios de medición de las dimensiones mínimas de las piezas</i>
Cocina: 5 m ²	Podrá albergar un prisma de 2,20x2,20x2,35 m. (Largo, fondo y altura útil, en adelante LxFxA), tendrá superficie específica para equipamiento fijo de 3,00x0,60x2,35 m. (LxFxA). En espacios para cocinar con equipamientos en paramentos opuestos el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m.; con equipamientos en un único paramento el frente mínimo libre de pilares será de 3,00 m., y con equipamientos en paramentos contiguos el frente mínimo libre de pilares será de 3,60 m.
Estar-comedor: 10 m ²	Podrá albergar un prisma de 3,00x3,00x2,50 m. (LxFxA)
Cocina-estar-comedor: 20 m ²	Podrá albergar los prismas mínimos correspondientes a cocina y estar-comedor sin que se superpongan entre sí.
Dormitorio doble: 8 m ²	Podrá albergar un prisma de 2,00x2,00x2,50 m. (LxFxA). Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.
Dormitorio sencillo: 6 m ²	Podrá albergar un prisma de 2,00x2,00x2,50 m. (LxFxA). Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.
Estancia única: 26,5 m ²	Podrá albergar los prismas mínimos correspondientes a cocina, estar-comedor y dormitorio sin que se superpongan entre sí.
Baño: 3,5 m ²	La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m.;

	si hay en los lados opuestos será 1,60 m. Tanto el suelo como las paredes tendrán un acabado impermeable.
Aseo: 1,80 m ²	La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m.

Artículo 7. Condiciones de equipamiento de la vivienda

Toda vivienda existente contará, como mínimo, con el siguiente equipamiento:

- El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.
- En la vivienda, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.
- Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. Se admitirá el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.
- La vivienda dispondrá de un espacio destinado a tendedero, siempre que las condiciones lo permitan, que se resolverá 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 vista.

Artículo 8. Ventilación e iluminación interior

1.- Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas que den a vía pública 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. A efectos del número mínimo de huecos no computarán los que den a soportales.

2.- En el caso de estancia única se admitirá la disposición de un único hueco.

3.- 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:
- Dar frente a una vía pública, calle o plaza
 - Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
 - Dar a un espacio libre de edificación, público o privado, que cumpla al menos las

dimensiones mínimas establecidas para los patios en el planeamiento general o normativa complementaria.

- 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.
- c) La superficie de iluminación, nunca será inferior al 8% de la superficie útil de la pieza o local que se ilumine. Se garantizará en cualquier caso, como mínimo un nivel luminoso de 100 lux a un metro de la ventana, medidos a 1 m. del suelo. La superficie destinada a ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie de iluminación.
- d) Los cuartos de baño y/ o aseos tendrán huecos de ventilación de 400 cm². Los huecos de ventilación podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas: a) Ventilación ambiental por conducto con una sección mínima de 400 cm² en el colector general y de 150 cm² en los conductos individuales; b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/hora en conducto exclusivo. En caso de que la ventilación forzada se evacue a fachada deberá realizarse a una altura superior a 2,20 m respecto a la rasante exterior.
- 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.

Ane Miren Martínez Bard..., 6/11/19 17:18

Comentario: Normativa VPO: La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m², pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas Decreto 317/2002: La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.- 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 9. Evacuación de humos y gases

- 1.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación con salida hasta la cubierta del edificio. Este sistema consistirá en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente. En caso de imposibilidad justificada, se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos, con filtro de carbón. Deberán sustituirse los filtros en los plazos previstos para evitar molestias a los vecinos.
- 2.- Si la producción de agua caliente y calefacción es mediante calentador de gas, la caldera deberá ser estanca y de tiro forzado, y deberá contar con conducto de extracción de humos procedentes de la combustión hasta la cubierta.
- 3.- Excepcionalmente, la salida de humos de combustión de la caldera podrá realizarse a fachada siempre que esté debidamente justificada, la evacuación se realice a una altura superior a 2,20 m. respecto a la rasante exterior, siempre que no se encuentre en un soportal y cumpla las especificaciones técnicas establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 10. Impermeabilización

- 1.- Para la protección contra la humedad, en los casos en los que el local se sitúe contra terreno, 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 un 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.
- e) Todo ello sin perjuicio de propuestas técnicas alternativas que mejoren lo dispuesto anteriormente.

Artículo 11. Aislamiento térmico

A este respecto se atenderá a lo establecido en la normativa vigente en materia de edificación.

Artículo 12. Insonorización

El nivel de insonorización de la nueva vivienda se ajustará a lo establecido en la normativa vigente en materia de ruidos, tanto de ámbito general como local, en función de las características de las instalaciones contiguas existentes en el momento de la solicitud, así como del ruido exterior procedente del tráfico, por lo que en el proyecto de adecuación deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización adecuada

Artículo 13. Privacidad y seguridad

- 1.- La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.
- 2.- El alféizar de las ventanas respecto a la rasante exterior tendrá una altura mínima de 1,50 metros o, la vivienda deberá disponer de un espacio privativo protegido de vistas a una distancia mayor de 1,50 m. respecto del plano de la ventana.
- 3.- En cualquier solución que se adopte se dará prioridad a resolver la accesibilidad a la vivienda.
- 4.- 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 la Sección 3ª del Capítulo 2º de la Ordenanza. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior de la línea de fachada.

Artículo 14. Condiciones para la ejecución de entreplantas y altillos

1.- Se permitirá la construcción de altillos en el bajocubierta y de entreplantas en las plantas bajas 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 o entreplanta deberá estar necesariamente vinculado 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 o altillo, 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 30 m² útiles.

Artículo 15. Condiciones para el cierre de soportales

1.- De manera excepcional, se permite el cierre de soportales para la ampliación de las viviendas, en aquellos casos en los que dichos soportales no dan continuidad a las circulaciones peatonales de la zona y su uso es particular.

2.- Estas actuaciones se posibilitarán únicamente en actuaciones conjuntas para facilitar el uso de vivienda en toda la planta.

Artículo 16. Condiciones específicas para los trasteros

1.- Las características interiores de las viviendas deberá ajustarse a lo estipulado en las ordenanzas del PGOU o, en su defecto a las ordenanzas de VPP.

2.- Podrán unirse a viviendas situadas en plantas inferiores mediante escaleras, cumpliendo los requisitos del CTE.

3.- El acceso a la vivienda cumplirá la normativa de accesibilidad.

4.- Las condiciones legales para el cambio de uso serán las establecidas en la presente ordenanza.

Sección 3. Condiciones estéticas

Artículo 17. 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.

Artículo 18. Instalaciones en la fachada

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública. Las rejillas de salida de aire de las climatizadoras que den a vía pública deberán situarse a una altura mínima de 2,20 m.

Artículo 19. 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.

Artículo 20. Toldos

1.- Con carácter general no se permitirá la instalación de toldos en los locales de planta baja, a no ser que la cota del forjado inferior del local objeto de transformación se sitúe a más de 2 m de la rasante del espacio público (calle, vía, plaza...) al que da frente.

2.- Se excepcionarán de esta condición los casos en los que exista una franja de protección (zona verde, terraza...) de 2 m de anchura entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público, etc. Dicha franja podrá ser de titularidad privada (comunitaria o no) o zona pública ajardinada.

CAPÍTULO 3º PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE USO

Artículo 21. Autorización de cambio de uso

- 1.- El procedimiento se iniciará mediante la solicitud a tal efecto presentada por el propietario del local, para lo cual habrá de acompañar la escritura pública del local.
- 2.- Mediante informe técnico los Servicios Técnicos Municipales valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad a los criterios recogidos en la presente Ordenanza.
- 3.- En el caso de que la documentación proporcionada por el propietario no sea suficiente, podrá requerírsele para que presente documentación adicional.
- 4.- En caso de que el local o trastero cumpla con los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda, el Ayuntamiento emitirá una licencia de cambio de uso con condiciones suspensivas.
- 5.- En la licencia de cambio de uso se recogerá el importe de las cargas urbanísticas (levantamiento de la carga dotacional) correspondientes a dicha actuación, según lo establecido en el artículo 22.

Artículo 22. Ejecución de las obras de transformación

- 1.- Para la obtención de licencia que autorice la transformación de un local o trastero en vivienda, se deberá presentar el correspondiente Proyecto Técnico que tendrá el contenido mínimo establecido por el CTE.
- 2.- La documentación deberá venir firmada por técnico o titulado competente y visada por su Colegio Oficial.
- 3.- A la vista de la documentación presentada, los servicios municipales comprobarán que el proyecto se ajusta a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y al resto de normativa aplicable y resolverán sobre la licencia municipal de obras.
- 4.- 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.
- 5.- A la vista de la documentación, los servicios municipales comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y resolverán sobre la licencia de 1ª utilización, lo que supondrá el levantamiento de las condiciones suspensivas de la licencia de cambio de uso.
- 6.- En el caso de que transcurrido un año desde el otorgamiento de la licencia de obras no se hayan ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, ni obtenido la licencia de primera utilización, la autorización de cambio de uso caducará automáticamente y quedará sin efecto alguno, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio o terminación de las obras.

CAPÍTULO 4º RÉGIMEN LEGAL

Artículo 23. Régimen jurídico de las viviendas resultantes del cambio de uso

Las viviendas resultantes del cambio de uso en base al procedimiento regulado en la presente Ordenanza tendrán la consideración de vivienda libre.

Artículo 24. Cargas urbanísticas

1.- Cualquier actuación de cambio de uso deberá cumplir con el levantamiento de la carga dotacional, correspondiente a las cesiones siguientes, mediante su abono en metálico a la Administración municipal:

- a) 15% del incremento del valor de la edificabilidad ponderada resultante del cambio de uso, en cumplimiento de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- b) Valor correspondiente a los estándares de dotaciones y equipamientos propios del incremento de la edificabilidad ponderada resultante del cambio de uso, según lo establecido en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2.- Todos los abonos recibidos por el Ayuntamiento en base al 15% de incremento del valor (a), serán incorporados al Patrimonio Municipal del suelo.

3.- Todos los abonos recibidos por el Ayuntamiento en base al incremento de las dotaciones y equipamientos (b), serán destinados a los supuestos contemplados en el artículo 7 del Decreto 123/2012.

4.- El Ayuntamiento realizará la valoración de las cargas urbanísticas aplicables, dentro del procedimiento de autorización del cambio de uso (artículo 19) y se materializará con la concesión de la licencia municipal de obras (artículo 20).

Artículo 25. Tasas e impuestos

1.- Las obras de habilitación de locales comerciales y trasteros para uso de viviendas estarán sujetas al abono de tasas e impuestos municipales vigentes para la concesión de licencias de obra.

2.- En las obras de habilitación de viviendas para usuarios/as con movilidad reducida y que se efectúen cumpliendo los parámetros establecidos en la Ley para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2.2 y 10.2.3. del Anejo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad, se aplicará una reducción del ICIO de acuerdo a la ordenanza municipal.

Artículo 26. Servidumbres y Normas de Propiedad Horizontal

1.- Según se establece en el artículo 51.6 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, los Ayuntamientos podrán permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de

propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

2.- El Ayuntamiento informará a la comunidad de propietarios en el momento de emitirse la licencia de cambio de uso, sin condicionar el cambio de uso al permiso de la comunidad.

3.- 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.

4.- El Ayuntamiento ofrecerá toda la información necesaria para la modificación de los estatutos, cuotas, etc.

Artículo 27. 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 Bizkaia, a los efectos oportunos.

Artículo 28. Regularización de situaciones de hecho

1.- Podrán autorizarse aquellas actuaciones de cambio de uso y acondicionamiento de vivienda de locales y/o trasteros, que se hayan llevado a cabo de forma previa a la entrada en vigor la presente Ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, siempre que se solicite por su propietario y se cumplan todas las condiciones técnicas y de procedimiento establecidas en este texto articulado.

3.- Se establece un régimen transitorio de 4 años desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza durante el cual la regularización de las situaciones de hecho no incluirá la sanción de la infracción cometida, limitándose al cobro de las tasas e impuestos correspondientes.

Artículo 29. Régimen disciplinario

Esta Ordenanza tiene carácter de "Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística", por ello las infracciones de la presente Ordenanza se sancionarán de acuerdo con la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 30. Normativa subsidiaria

En todo aquello no previsto en la presente Ordenanza se aplicará el planeamiento general vigente y, en su caso, la Ordenanza municipal de edificación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Evaluación periódica de resultados y Registro de locales

1.- El Área competente en la materia dará cuenta anualmente a la Comisión municipal que se señale o constituya a tal efecto del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés. Al cabo de tres años de vigencia la Comisión podrá proponer la revisión de la Ordenanza.

2.- Dicha Área, creará un Registro en el que se inscribirá todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda.

3.- El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

SEGUNDA.- Actualización de Anexo

El Anexo de la presente Ordenanza podrá ser actualizado mediante acuerdo municipal razonado.

TERCERA.- Entrada en vigor

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.