



TEXTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. RELATIVA AL USO DE LAS PLANTAS BAJAS EN EDIFICACION RESIDENCIAL.

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2007, se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NN.SS. relativa al uso de las plantas bajas en edificación residencial, expediente nº 000037/2006-B.13.1.O, por lo que en virtud de lo señalado en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se procede a publicar la normativa.

Mungia, a 4 de febrero de 2008

La Alcaldesa

Fdo. Izaskun Uriagereka
MUNGIA
UDALA
AYUNTAMIENTO

ORDENANZA PARA EL CAMBIO DE USO EN PLANTAS BAJAS, CON DESTINO A VIVIENDAS O GARAJES.

CAPITULO I — GENERALIDADES.

Artículo 1.1. - Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es la regulación del cambio de uso de los locales en planta baja de determinados edificios, para posibilitar el uso de vivienda o garaje.

Artículo 1.2. - Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas, indicados en la documentación gráfica aneja, la cual distingue la posibilidad de cambio de uso a vivienda o garajes.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer nuevos ámbitos o edificios en los que proceda la aplicación de la presente ordenanza, previa elaboración de un preceptivo estudio, con los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales.



CAPITULO II – USO DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA.

Artículo 2.1. - Condiciones de habitabilidad.

Las dimensiones y condiciones de habitabilidad de las viviendas situadas en planta baja respetarán la Norma 4.2.2. -CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL, de las Normas Subsidiarias Municipales.

Para el caso de viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, se deberá de respetar la legislación vigente al respecto.

Las alturas libres mínimas serán de 2,50 m.

Artículo 2.2. - Privacidad.

El solado de la planta baja habilitada como vivienda ha de encontrarse 40 cm., por encima de la rasante de la vía pública o espacio público al que vierte su fachada, si la distancia entre dicha fachada y el espacio público es igual o mayor de 5 m.

Para distancias inferiores se aplicará la fórmula:

$$h = 140 - d/5 \text{ (h y d en cm.)}, \text{ hasta un máximo de } h = 120 \text{ cm.}$$

A continuación se recogen los valores resultantes de la fórmula anterior para los valores enteros de la distancia:

<u>d (distancia)</u>	<u>h (altura cm.)</u>
5 m. o más	40 cm.
4 m.	60 cm.
3 m.	80 cm.
2 m.	100 cm.
1 m. o menos	120 cm.

En caso de que ello no sea posible, el solado de la planta baja se elevará la máxima altura posible sobre la rasante de la vía pública, de tal modo que se respete la altura mínima libre de 2,50 m.

En el entorno de la fachada se podrán disponer sistemas que garanticen la privacidad de las viviendas, tales como vallados o jardineras, a una distancia máxima de 5 metros, siempre que se mantenga un paso público de 2,50 m. de anchura. Para ello deberá de presentarse proyecto del cerramiento, vallado o ajardinamiento, cuya idoneidad deberá contar con el visto bueno de los Servicios Técnicos municipales.



Artículo 2.3. - Accesibilidad.

El acceso a las viviendas habría de realizarse a través del portal o caja de escaleras del edificio en que se ubica.

Excepcionalmente, en caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el acceso directo desde el exterior del edificio, mediante la creación de un nuevo portal siempre que éste de servicio a una única vivienda, lo cual deberá justificarse por los Servicios Técnicos Municipales.

En todo caso se deberán respetar las normas del Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 2.4. - Condiciones estéticas.

Con objeto de proteger la estética de los edificios y entorno urbano, las fachadas de las nuevas viviendas se adaptarán a la composición y materiales del edificio en que se ubiquen.

La adaptación de los locales de planta baja para el uso de vivienda se realizará por portales completos, de tal modo que resulte una composición unitaria.

El proyecto deberá de documentar gráficamente la coherencia de la composición de las fachadas.

Artículo 2.5. - Condiciones higiénicas.

Las instalaciones y servicios de la vivienda tales como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc., se deberán de acometer desde arquetas, cajas de contadores y acometidas centralizadas comunes al inmueble.

Se deberá de garantizar la ventilación correcta de cuartos de baño y aseos, así como la extracción de humos de las cocinas y calderas de calefacción.

Se deberá de garantizar el aislamiento térmico y acústico, mediante el cumplimiento de las Normas de aplicación respectivas.

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La vivienda deberá de disponer de instalación de calefacción.

Artículo 2.6. - Areas inundables.

Para la adopción del uso residencial en plantas bajas de las dos áreas que se indican a continuación, será necesaria la ejecución previa de la Fase 1 y la Fase 3 de las obras de Acondicionamiento del río Butroi.

11.-Sector Landetxo Bekoa.

12.-Intxausti Eresgille kalea.



CAPITULO III — USO DE GARAJE EN PLANTA BAJA.

Artículo 3.1. - Dimensiones.

Las dimensiones de los garajes en planta baja y accesos respetarán la ORDENANZA DECIMOSEXTA: GARAJES DE LA EDIFICACION, así como el Art. 7 de las ORDENANZAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Artículo 3.2. - Entorno urbano.

El punto de acceso al garaje desde la vía pública o espacio exterior, se realizará a nivel, debiéndose colocar un bordillo rebajado de 2,50 m., de anchura mínima.

El pavimento de la porción de acera destinada al paso de vehículos al garaje deberán diferenciarse del pavimento general, con objeto de señalización para aviso del peatón.

Los locales destinados a garaje con capacidad para 5 o más plazas de aparcamiento, podrán solicitar la concesión de vado público, para el acceso desde la vialidad.

Estas obras a realizar en el espacio público y cuantas fueran necesarias correrán a cargo del promotor de la actuación.

Artículo 3.3. - Condiciones estéticas.

Con objeto de proteger la estética de los edificios y su entorno, las fachadas de las plantas bajas destinadas a garaje se adaptarán a las condiciones y materiales del edificio en que se ubiquen.

La colocación de chimeneas o conductos de ventilación, deberá de realizarse por los patios interiores del edificio, en caso de que existan.

El proyecto deberá de documentar gráficamente la coherencia de la composición de las fachadas.

Artículo 3.4. - Condiciones higiénicas y de seguridad.

Las instalaciones y servicios de los garajes tales como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc., se deberán de acometer desde las arquetas, cajas de contadores y acometidas centralizadas comunes al inmueble.

Para garajes de más de 5 plazas deberá de elaborarse un proyecto específico, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se deberá respetar la Normativa de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Se deberá de garantizar la ventilación correcta de los garajes.



CAPITULO IV – TRAMITACION.

Artículo 4.1. - Licencia de cambio de uso.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, aportando la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del título del local, acreditado mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad.
- b) Fotocopia del Libro de Actas de a Comunidad de Propietarios.
- c) Proyecto básico redactado por Técnico Superior competente visado por su colegio profesional, que recoja en cuanto al cambio de uso la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.
 - Plano de emplazamiento, a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.
 - Planos de planta, secciones y alzados del local en su estado actual a escala 1/100.
 - Planos de planta, secciones y alzados del local o vivienda en su estado reformado a escala 1/100, para demostrar la viabilidad del cambio de uso, indicando la coordinación con el resto de la fachada del inmueble.
 - Fotografías de todas las fachadas del inmueble y del interior del local cuyo uso se pretende modificar.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar el uso de vivienda, de conformidad con los criterios de habitabilidad de esta ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.



El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el que se cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago. En este mismo documento, se regulará el precio de venta máximo de los locales destinados a vivienda, estipulándose en 1,7 veces el precio máximo de venta para viviendas de protección oficial establecido para Mungia, fijado por el organismo competente.

El Ayuntamiento tendrá derecho de tanteo sobre estos inmuebles.

La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas urbanísticas que deberán ser simultáneos.

Artículo 4.2. - Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por Arquitecto Superior y visado por el Colegio Oficial, que contenga la documentación siguiente:

- a) Documentación literal y gráfica que defina las obras pormenorizadamente. (Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto y Planos).
- b) Fotografía en color de la fachada del local o del edificio sobre la que se pretende actuar.
- c) Contrato de arrendamiento de servicios profesionales del Técnico/s intervinientes debidamente visado/s por su Colegio Profesional.
- d) Estudio básico de seguridad y salud.
- e) Anexo justificativo del cálculo de la atenuación acústica de paredes, suelo y techos del local en función de los usos que tengan los locales adyacentes, teniendo en cuenta que en los locales habitados no podrán alcanzarse los niveles continuos y máximos diurnos y nocturnos especificados en el apartado relativo a "aislamiento".

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.



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

Artículo 4.3. - Licencia de primera utilización.

Una vez terminadas las obras se presentará:

- Certificado y liquidación final de obra
- Fotografías en color de la fachada realizada
- Modificación de la Declaración de Obra Nueva
- Justificación de haber dado de alta la modificación a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de una año a contar desde la firma del convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Artículo 4.4. - Renuncia a la modificación de uso.

En caso de renuncia a la modificación de uso autorizada, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Artículo 4.5. - Cargas urbanísticas.

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 55 € por cada metro cuadrado de superficie de la vivienda y de 33 € por cada metro cuadrado destinado a garajes.

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley para la promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2. "Condiciones en el interior de las viviendas" del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.



Asimismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo, sobre la base del baremo siguiente:

Superficie del local	
> 40 m ² - < 50 m ²	500 €
> 50 m ² - < 80 m ²	750 €
> 80 m ²	1.000 €

Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se 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 4.6. - Registro de locales convertidos en viviendas.

El Ayuntamiento creará un registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

Artículo 4.7. - Comunicación al catastro.

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

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio, y tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.



TEXTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. RELATIVA AL USO DE LAS PLANTAS BAJAS EN EDIFICACION RESIDENCIAL.

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2007, se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NN.SS. relativa al uso de las plantas bajas en edificación residencial, expediente nº 000037/2006-B.13.1.O, por lo que en virtud de lo señalado en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se procede a publicar la normativa.

Mungia, a 4 de febrero de 2008
La Alcaldesa



Fdo. Izaskun Uriagereka
MUNGIA
UDALA
AYUNTAMIENTO

ORDENANZA PARA EL CAMBIO DE USO EN PLANTAS BAJAS, CON DESTINO A VIVIENDAS O GARAJES.

CAPITULO I — GENERALIDADES.

Artículo 1.1. - Objeto.

El objeto de la presente ordenanza es la regulación del cambio de uso de los locales en planta baja de determinados edificios, para posibilitar el uso de vivienda o garaje.

Artículo 1.2. - Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas, indicados en la documentación gráfica aneja, la cual distingue la posibilidad de cambio de uso a vivienda o garajes.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer nuevos ámbitos o edificios en los que proceda la aplicación de la presente ordenanza, previa elaboración de un preceptivo estudio, con los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales.



CAPITULO II – USO DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA.

Artículo 2.1. - Condiciones de habitabilidad.

Las dimensiones y condiciones de habitabilidad de las viviendas situadas en planta baja respetarán la Norma 4.2.2. -CARATERISTICAS PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL, de las Normas Subsidiarias Municipales.

Para el caso de viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, se deberá de respetar la legislación vigente al respecto.

Las alturas libres mínimas serán de 2,50 m.

Artículo 2.2. - Privacidad.

El solado de la planta baja habilitada como vivienda ha de encontrarse 40 cm., por encima de la rasante de la vía pública o espacio público al que vierte su fachada, si la distancia entre dicha fachada y el espacio público es igual o mayor de 5 m.

Para distancias inferiores se aplicará la fórmula:

$$h = 140 - d/5 \text{ (h y d en cm.)}, \text{ hasta un máximo de } h= 120 \text{ cm.}$$

A continuación se recogen los valores resultantes de la fórmula anterior para los valores enteros de la distancia:

<u>d (distancia)</u>	<u>h (altura cm.)</u>
5 m. o más	40 cm.
4 m.	60 cm.
3 m.	80 cm.
2 m.	100 cm.
1 m. o menos	120 cm.

En caso de que ello no sea posible, el solado de la planta baja se elevará la máxima altura posible sobre la rasante de la vía pública, de tal modo que se respete la altura mínima libre de 2,50 m.

En el entorno de la fachada se podrán disponer sistemas que garanticen la privacidad de las viviendas, tales como vallados o jardineras, a una distancia máxima de 5 metros, siempre que se mantenga un paso público de 2,50 m. de anchura. Para ello deberá de presentarse proyecto del cerramiento, vallado o ajardinamiento, cuya idoneidad deberá contar con el visto bueno de los Servicios Técnicos municipales.



Artículo 2.3. - Accesibilidad.

El acceso a las viviendas habrá de realizarse a través del portal o caja de escaleras del edificio en que se ubica.

Excepcionalmente, en caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el acceso directo desde el exterior del edificio, mediante la creación de un nuevo portal siempre que éste de servicio a una única vivienda, lo cual deberá justificarse por los Servicios Técnicos Municipales.

En todo caso se deberán respetar las normas del Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 2.4. - Condiciones estéticas.

Con objeto de proteger la estética de los edificios y entorno urbano, las fachadas de las nuevas viviendas se adaptarán a la composición y materiales del edificio en que se ubiquen.

La adaptación de los locales de planta baja para el uso de vivienda se realizará por portales completos, de tal modo que resulte una composición unitaria.

El proyecto deberá de documentar gráficamente la coherencia de la composición de las fachadas.

Artículo 2.5. - Condiciones higiénicas.

Las instalaciones y servicios de la vivienda tales como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc., se deberán de acometer desde arquetas, cajas de contadores y acometidas centralizadas comunes al inmueble.

Se deberá de garantizar la ventilación correcta de cuartos de baño y aseos, así como la extracción de humos de las cocinas y calderas de calefacción.

Se deberá de garantizar el aislamiento térmico y acústico, mediante el cumplimiento de las Normas de aplicación respectivas.

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La vivienda deberá de disponer de instalación de calefacción.

Artículo 2.6. - Areas inundables.

Para la adopción del uso residencial en plantas bajas de las dos áreas que se indican a continuación, será necesaria la ejecución previa de la Fase 1 y la Fase 3 de las obras de Acondicionamiento del río Butroi.

11.-Sector Landetxo Bekoa.

12.-Intxausti Eresgille kalea.



CAPITULO III — USO DE GARAJE EN PLANTA BAJA.

Artículo 3.1. - Dimensiones.

Las dimensiones de los garajes en planta baja y accesos respetarán la ORDENANZA DECIMOSEXTA: GARAJES DE LA EDIFICACION, así como el Art. 7 de las ORDENANZAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Artículo 3.2. - Entorno urbano.

El punto de acceso al garaje desde la vía pública o espacio exterior, se realizará a nivel, debiéndose colocar un bordillo rebajado de 2,50 m., de anchura mínima.

El pavimento de la porción de acera destinada al paso de vehículos al garaje deberán diferenciarse del pavimento general, con objeto de señalización para aviso del peatón.

Los locales destinados a garaje con capacidad para 5 o más plazas de aparcamiento, podrán solicitar la concesión de vado público, para el acceso desde la vialidad.

Estas obras a realizar en el espacio público y cuantas fueran necesarias correrán a cargo del promotor de la actuación.

Artículo 3.3. - Condiciones estéticas.

Con objeto de proteger la estética de los edificios y su entorno, las fachadas de las plantas bajas destinadas a garaje se adaptarán a las condiciones y materiales del edificio en que se ubiquen.

La colocación de chimeneas o conductos de ventilación, deberá de realizarse por los patios interiores del edificio, en caso de que existan.

El proyecto deberá de documentar gráficamente la coherencia de la composición de las fachadas.

Artículo 3.4. - Condiciones higiénicas y de seguridad.

Las instalaciones y servicios de los garajes tales como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc., se deberán de acometer desde las arquetas, cajas de contadores y acometidas centralizadas comunes al inmueble.

Para garajes de más de 5 plazas deberá de elaborarse un proyecto específico, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se deberá respetar la Normativa de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

Se deberá de garantizar la ventilación correcta de los garajes.



CAPITULO IV – TRAMITACION.

Artículo 4.1. - Licencia de cambio de uso.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, aportando la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del título del local, acreditado mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad.
- b) Fotocopia del Libro de Actas de a Comunidad de Propietarios.
- c) Proyecto básico redactado por Técnico Superior competente visado por su colegio profesional, que recoja en cuanto al cambio de uso la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación de la superficie del local y de la propuesta de resolución del problema de la accesibilidad.
 - Plano de emplazamiento, a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.
 - Planos de planta, secciones y alzados del local en su estado actual a escala 1/100.
 - Planos de planta, secciones y alzados del local o vivienda en su estado reformado a escala 1/100, para demostrar la viabilidad del cambio de uso, indicando la coordinación con el resto de la fachada del inmueble.
 - Fotografías de todas las fachadas del inmueble y del interior del local cuyo uso se pretende modificar.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar el uso de vivienda, de conformidad con los criterios de habitabilidad de esta ordenanza. Este informe deberá emitirse preceptivamente en el plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que asciendan las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación.

El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el Alcalde-Presidente de la Corporación.



El cambio de uso se materializará mediante un Convenio que suscribirán el propietario y el Alcalde-Presidente, en el que se cuantificarán las cargas urbanísticas y su forma de pago. En este mismo documento, se regulará el precio de venta máximo de los locales destinados a vivienda, estipulándose en 1,7 veces el precio máximo de venta para viviendas de protección oficial establecido para Mungia, fijado por el organismo competente.

El Ayuntamiento tendrá derecho de tanteo sobre estos inmuebles.

La firma del Convenio deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la concesión de la licencia de cambio de uso.

Caso de no suscribirse el Convenio en el plazo señalado por causa imputable al solicitante, el procedimiento se retrotraerá al inicio, es decir, habrá de presentarse nueva solicitud.

Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la suscripción del Convenio y una vez realizado el abono de las cargas urbanísticas que deberán ser simultáneos.

Artículo 4.2. - Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por Arquitecto Superior y visado por el Colegio Oficial, que contenga la documentación siguiente:

- a) Documentación literal y gráfica que defina las obras pormenorizadamente. (Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto y Planos).
- b) Fotografía en color de la fachada del local o del edificio sobre la que se pretende actuar.
- c) Contrato de arrendamiento de servicios profesionales del Técnico/s intervinientes debidamente visado/s por su Colegio Profesional.
- d) Estudio básico de seguridad y salud.
- e) Anexo justificativo del cálculo de la atenuación acústica de paredes, suelo y techos del local en función de los usos que tengan los locales adyacentes, teniendo en cuenta que en los locales habitados no podrán alcanzarse los niveles continuos y máximos diurnos y nocturnos especificados en el apartado relativo a "aislamiento".

Concedida la licencia de obras el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las mismas. Excepcionalmente y de manera justificada se podrá conceder una prórroga de tres meses, salvo que la vigencia de la presente Ordenanza esté próxima a su prescripción.



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

Artículo 4.3. - Licencia de primera utilización.

Una vez terminadas las obras se presentará:

- Certificado y liquidación final de obra
- Fotografías en color de la fachada realizada
- Modificación de la Declaración de Obra Nueva
- Justificación de haber dado de alta la modificación a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y, en su caso, suministro de gas.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de una año a contar desde la firma del convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

Artículo 4.4. - Renuncia a la modificación de uso.

En caso de renuncia a la modificación de uso autorizada, el interesado perderá el derecho adquirido para el cambio de uso, y como penalización, únicamente le será reintegrado el 50% del importe abonado en concepto de cargas urbanísticas.

Artículo 4.5. - Cargas urbanísticas.

La adecuación de los nuevos usos residenciales en plantas bajas genera a los propietarios, un incremento de su valor. En este sentido, en la presente Ordenanza se establece una tasa a los efectos de hacer partícipe de dicho incremento al Ayuntamiento resultado de aplicar la cantidad de 55 € por cada metro cuadrado de superficie de la vivienda y de 33 € por cada metro cuadrado destinado a garajes.

En aquellos casos en los que la adaptación del local a vivienda se efectúe cumplimentando los parámetros establecidos en la Ley para la promoción de la Accesibilidad y en concreto en lo establecido en el artículo 10.2. "Condiciones en el interior de las viviendas" del Anejo III del Decreto 68/2000, se aplicará una deducción de la tasa del 50%.



Asimismo, habida cuenta que el aumento del número de viviendas exige el incremento del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, se abonará en concepto de cargas urbanísticas una cantidad destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo, sobre la base del baremo siguiente:

Superficie del local	
> 40 m ² - < 50 m ²	500 €
> 50 m ² - < 80 m ²	750 €
> 80 m ²	1.000 €

Estas cantidades establecidas para el primer año de vigencia de la ordenanza se actualizarán anualmente sobre la base del Índice de Precios al Consumo establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No se autorizará cambio de uso alguno en tanto no se 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 4.6. - Registro de locales convertidos en viviendas.

El Ayuntamiento creará un registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

Artículo 4.7. - Comunicación al catastro.

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

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

La vigencia de la ordenanza se establece por un tiempo de tres (3) años. En ese momento el Ayuntamiento procederá a la revisión de las circunstancias concurrentes relacionadas con la problemática de la vivienda en el municipio, y tras valorar la experiencia de los cambios de usos de locales, decidirá sobre la vigencia o no de la presente Ordenanza.