

Ordenanza nº 28
Ordenanza reguladora para la implantación de viviendas en locales comerciales en planta baja y entreplantas de edificios de viviendas

El Pleno del Ayuntamiento de Barañáin, en sesión ordinaria celebrada en fecha 25 de febrero de 2016, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora para la implantación de viviendas en locales comerciales en planta baja y entreplantas de edificios de viviendas en Barañáin.

En cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 325. 1.b) de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, anuncio de dicha aprobación fue publicado en el Boletín Oficial de Navarra número 48, de 10 de marzo de 2016 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Barañáin sometiéndose el expediente al trámite de exposición pública durante el plazo de 30 días.

Transcurrido el periodo de exposición pública legalmente establecido sin que se hayan producido alegaciones, reparos u observaciones de cualquier tipo y en cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 325.1.c) in fine de la Ley Foral citada, la ordenanza referida se entiende aprobada definitivamente procediéndose, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Foral de Administración Local a la publicación en el anexo que sigue de su texto íntegro a los efectos oportunos.

Lo que se hace público en cumplimiento del precepto citado advirtiéndose que contra el presente acuerdo –al tratarse de una disposición administrativa– y disponerlo así el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no cabe recurso en vía administrativa pudiendo ser, en consecuencia, esta aprobación definitiva impugnada por alguna de las siguientes vías:

a) Mediante la interposición directa de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, ex artículo 10.1.b) de la Ley 29/1.998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Navarra

b) Mediante la interposición, ante el Tribunal Administrativo de Navarra de recurso de alzada, dentro del mes siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Navarra.

Barañáin, 20 de abril de 2016.–La Alcaldesa-Presidenta, Oihane Indakoetxea Barbería.

ANEXO

ORDENANZA REGULADORA PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTAS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza pretende regular las actuaciones consistentes en la implantación de viviendas en locales comerciales situados en plantas bajas y entreplantas de edificios de viviendas.

Barañáin se encuentra regulado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 18 de marzo de 1991, que establece y consolida los usos que pueden albergar los diferentes elementos de las edificaciones. No obstante, se contempla la posibilidad de cambiar el uso de los citados elementos, siempre que se justifique y regule de manera adecuada.

El uso de los locales en plantas bajas y entreplantas en edificios de vivienda, como ya se ha comentado, es el comercial.

En los últimos años se ha constatado un aumento en las solicitudes de implantación de viviendas en locales comerciales/terciarios en planta baja y entreplantas, que obedecen fundamentalmente a factores como la necesidad de viviendas accesibles y la falta de actividad comercial en los locales (que provoca que existan muchos locales comerciales cerrados).

Hasta ahora, el Ayuntamiento había denegado las citadas solicitudes, al entender que se trataba de cambios de uso que carecía de regulación.

Sin embargo, ante este aumento de las solicitudes (así como de las consultas al respecto), se considera oportuno establecer una regulación para los cambios mediante una Ordenanza que abarque la totalidad suelo urbano del término municipal.

Art. 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la implantación de viviendas en locales comerciales situados en plantas bajas y entreplantas de edificios de viviendas en la localidad de Barañáin.

Se realiza al amparo del punto 1 del artículo 64, Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, donde se establece que los municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad, entre otras, de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación.

Art. 2. Ámbito.

Se autorizará la implantación de viviendas en locales comerciales en planta baja y entreplanta en las edificaciones de uso residencial del Suelo Urbano.

El ámbito de actuación de la presente Ordenanza es la totalidad del Suelo Urbano Consolidado del término municipal.

Art. 3. Normativa aplicable.

La autorización para el cambio de uso de un local en planta baja o entreplanta a vivienda quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en la presente Ordenanza.

En todos los casos, se cumplirá lo dispuesto en el Decreto Foral 142/2004, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad Foral, o en su caso, la normativa que en cada momento resulte de aplicación.

Art. 4. Locales comerciales transformables en vivienda.

Son susceptibles de ser transformados en vivienda los locales de planta baja y entreplanta que cuenten con alguna fachada hacia la vía pública.

Queda prohibida la conversión en vivienda de cualquier parte situada bajo rasante, con independencia de las condiciones del edificio en el que se sitúe.

Tienen consideración de espacio exterior los espacios porticados o soportales.

Los locales deben poder tener acceso desde un elemento común del edificio.

En el caso de los locales situados en entreplantas, esta es una condición indispensable, estando prohibida la colocación de elemento alguno por el exterior para permitir el acceso al local.

En el caso de los locales situados en planta baja, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se permitirá el acceso desde espacios de uso público.

La concurrencia de los citados requisitos será apreciada, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales mediante el oportuno informe técnico.

Art. 5. Condiciones generales.

Cuando el nuevo uso de vivienda colinde con actividades clasificadas tales como talleres mecánicos, almacenes de sustancias peligrosas, centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado y cualquier otra de naturaleza análoga, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse un uso residencial junto a las mismas.

Se deberá mantener un cierto orden compositivo en la fachada exterior.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el DF 142/2004, así como en el resto de normativa en vigor (Código Técnico de la Edificación, Ordenanzas Municipales, etc.), o en su caso, la normativa que en cada momento resulte de aplicación.

Se permitirán retranqueos de la alineación de fachada para buscar una mayor privacidad, siempre que los huecos de ventilación e iluminación cumplan con las exigencias mínimas al respecto.

Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas y lamas, pero quedan prohibidas las verjas o cualquier elemento similar.

Art. 6. Condiciones de las instalaciones en la cocina.

La cocina deberá tener ventilación natural según lo indicado por la legislación vigente en materia de habitabilidad, así como de un sistema adicional para la evacuación de humos y gases producidos por la cocción.

Este sistema consistirá en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente hasta la cubierta.

En caso de no ser posible se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos, con filtro de carbón o similar.

Art. 7. Condiciones de la instalación de la caldera.

En caso de la instalación de una caldera individual, la salida de humos de combustión deberá ser por conducto independiente hasta cubierta.

Si por razones debidamente justificadas no se pudiera efectuar una salida a cubierta, se permitirá la salida a fachada, cumpliendo la normativa sectorial correspondiente.

Art. 8. Equipos de climatización.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán ubicarse directamente hacia el exterior, sino que deberán estar ubicados detrás de rejillas o elementos análogos, de forma que las velocidades residuales de aire sean inferiores a 1 m/s y el salto térmico de temperatura inferior a 5.°C, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta centímetros de hueco practicable, y a una altura de doscientos cincuenta centímetros.

Art. 9. Saneamiento (fecales y pluviales).

Las nuevas viviendas deberán acometer sus instalaciones de saneamiento a las bajantes generales o, en cualquier caso, a un punto de la red de saneamiento anterior a la canalización general, de tal manera que queda prohibida la acometida individual para la nueva vivienda.

Art. 10. Localización de contadores y buzones.

En los casos en que el acceso a la vivienda sea por elemento común, los buzones deberán estar situados junto con el resto de buzones de la vivienda.

En los casos en los que el acceso se produzca de manera independiente desde el exterior de la vivienda, el buzón podrá colocarse en la fachada de la citada vivienda, no pudiendo sobresalir del plano de la misma.

Los contadores deberán situarse junto a los ya existentes, conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

Queda prohibida la colocación de contadores en la fachada de la nueva vivienda.

Art. 11. Condiciones para la tramitación del cambio de uso.

Con carácter general, para la tramitación del cambio de uso se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se deberá contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Se deberá obtener la correspondiente licencia de obras.

Art. 12. Características de la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Cualquier actuación destinada a la implantación de viviendas en locales comerciales en planta baja y entreplanta deberá contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, en los términos que establezca en cada caso la legislación vigente.

Las características de la autorización deberán ser las siguientes:

Deberán constar los datos identificativos de la Comunidad de Propietarios (nombre y CIF), del representante de la misma (nombre, DNI y cargo que ostenta), y del solicitante (nombre y DNI).

Deberá constar expresamente el local para el que se solicita la actuación.

Se deberá indicar de manera expresa que no existe inconveniente por parte de la Comunidad de Propietarios para efectuar el cambio de uso.

Se deberá indicar de manera expresa que se autoriza a acceder a las nuevas viviendas desde espacio común, así como a acometer a las instalaciones y elementos de edificio.

Art. 13. Solicitud de licencia de obras.

Para todas las actuaciones de cambio de uso de planta baja y entreplanta se deberá obtener, con carácter previo, la correspondiente licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras, será necesario presentar un Proyecto de Ejecución suscrito por técnico competente para ello, según lo que establece la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, o en su caso, la normativa que en cada momento resulte de aplicación.

Este Proyecto de Edificación deberá acompañarse de la autorización de la Comunidad de Propietarios indicada en el artículo 12.

Una vez presentada la documentación, y previamente a la concesión de la licencia de obras, se remitirá a los Departamentos y Organismos preceptivos, al igual que con cualquier otro proyecto de vivienda.

La licencia municipal de obras para el cambio de uso de local comercial en planta baja y entreplanta a vivienda se otorgará sin perjuicio de los derechos de terceros ni de las eventuales modificaciones de los estatutos de la Comunidad de Propietarios o del título de la propiedad horizontal que pudiera exigir la intervención, cuya responsabilidad corresponderá al promotor del cambio de uso, y cuyos conflictos se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

Art. 14. Finalización de las obras.

Una vez se hayan finalizado las obras, será necesario presentar la documentación final de obra que se indique en la propia Licencia de Obras, a fin de obtener la correspondiente licencia de primera utilización de la vivienda, con la que obtener posteriormente la Cédula de Habitabilidad.

Previamente a la concesión de la licencia de primera utilización, se efectuará una visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

Con esta documentación, y toda vez que la visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales haya sido satisfactoria, se procederá a dar por finalizado el expediente, y se realizarán las modificaciones catastrales necesarias, de cara a reflejar la nueva situación de la vivienda tras la actuación.

Art. 15. Compensación de los excesos de aprovechamiento.

Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento determinará el exceso de aprovechamiento que se genera al cambiar el uso de local comercial por el de vivienda.

Para ello se deberán fijar los coeficientes relativos a los diferentes usos.

El Ayuntamiento percibirá en concepto de plusvalía urbanística, el 10% del citado incremento de aprovechamiento.

Esta plusvalía se percibirá preferentemente de manera monetarizada, excepto que por la envergadura de la actuación, esa plusvalía permitiese su materialización en una vivienda.