



ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTE EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

NOTA: Este documento está realizado con fines meramente informativos. Únicamente tendrán valor legal los textos aprobados y publicados en el Boletín Oficial correspondiente .

Aprobada: por el Pleno Municipal el 24/05/2004

Publicada: en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 30/07/2004

Modificaciones:

1ª modificación:

Artículos 5, 8, 12

Publicada: en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 18/01/2005

2ª modificación:

Artículos 7-2 (Párrafo3º)

Publicada: en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 28/02/2006

3ª modificación:

Artículos 3-2

Publicada: en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 29/05/2007

4ª modificación:

Artículo 12

Publicada: en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 19/06/2015

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL, EN LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTE EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. En la exposición de motivos de la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística se señala que «En la Comunidad Autónoma del País Vasco la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada a todos los municipios que provoca que, actualmente, un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda». 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. Bergara, a pesar del desarrollo residencial propiciado desde la materialización del planeamiento municipal, está necesitada en propiciar una oferta más elevada de viviendas, al objeto de poder hacer realidad el derecho que toda persona tiene a acceder a una vivienda digna.

En la actualidad se está procediendo a la adaptación y revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal, estando previsto que, en el mismo, se definan nuevos sectores residenciales.

En la nueva oferta de vivienda que traiga causa de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento de Bergara se incluirán las plantas bajas de edificios con condiciones de habitabilidad previamente determinadas.

III. Así, se detecta que en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio se dispone de un importante patrimonio edificado, en concreto el que se ubica en las plantas bajas de los edificios, previsto para uso terciario, pero que como consecuencia de las nuevas tendencias carece actualmente de actividad. 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.

IV. En cualquier caso el Ayuntamiento de Bergara en aras a posibilitar un uso adecuado de las plantas bajas de los diferentes edificios del municipio, incluirá en el documento de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento las plantas bajas de edificios con vocación de uso residencial. Entretanto se establece esta relación de edificios, el Ayuntamiento de Bergara resolverá caso a caso las solicitudes que se plantean a este efecto, siempre teniendo en cuenta que el cambio de uso respete en todo momento las condiciones adecuadas de habitabilidad detalladas en esta Ordenanza.

V. Las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento del número de viviendas y, por ello, a fin de preservar la relación entre viviendas y sistema de espacios libres, en esta ordenanza, se tiene en cuenta este aspecto. Por ello, se exige del promotor de cada

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

actuación que efectúe una aportación económica al Ayuntamiento; éste, por su parte, deberá destinar el conjunto de esas aportaciones a la adquisición del suelo que a tal efecto se determine en la revisión de las normas subsidiarias.

VI. 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.

A tal efecto, los propietarios de los bajos en los que se apruebe el cambio de uso pondrán éstos a disposición del Ayuntamiento de Bergara al objeto de que la institución municipal oferte las mismas a los vecinos del municipio, de acuerdo con las condiciones que se recogen en esta Ordenanza, procediéndose a su adjudicación mediante un sorteo notarial público. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Bergara se reservará a su favor el derecho de tanteo y retracto con respecto a los bajos que accedan a un uso residencial.

VII. La Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, determina que los edificios de nueva planta destinados a uso residencial garantizarán su accesibilidad conforme a los criterios que se señalan en el artículo 4.2. Dado que la readecuación de los locales a los nuevos usos regulada en esta ordenanza no se produce en «nuevos edificios» dicho artículo no sería de aplicación en estos casos, debiendo aplicarse el artículo 4.4 de la Ley y el artículo 2.4 y 2.5 del 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.

En todo caso, es voluntad municipal, como criterio general, que la accesibilidad o practicabilidad a la nueva vivienda sea tenida en cuenta y cumplimentada en cada actuación. Únicamente, en aquellos casos en los que su aplicación implicaría importantes desviaciones en relación con los objetivos propuestos, se podría autorizar, excepcionalmente, el no proceder a adaptar el entorno de la vivienda por entenderse que la modificación se realiza en el interior de la misma.

Artículo 1.

Es objeto de esta ordenanza la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Artículo 2.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el correspondiente a las plantas bajas de los edificios existentes ubicados en zonas residenciales consolidadas urbanas. El documento de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento recogerá en su seno las plantas bajas de edificios con vocación de uso residencial. Entretanto, el Ayuntamiento de Bergara resolverá caso por caso las solicitudes que se planteen, teniendo en cuenta que el cambio de uso respete en todo momento las condiciones de habitabilidad que se detallan en esta Ordenanza. 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. En casos concretos, se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios. Quedará expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

Artículo 3.

1. Las condiciones de habitabilidad serán los recogidos en los artículos 4.2.1.3.1., 4.2.1.3.2., 4.2.1.3.3., 4.2.1.3.4., 4.2.1.3.5. y 4.2.1.3.6. del título 4.2.1.3. Condiciones de habitabilidad de las ordenanzas de las normas subsidiarias de planeamiento vigentes.

2. Normativa de aplicación subsidiaria:

En todos los aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las de aplicación subsidiaria (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, NBEs, Anexo IV –sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado– del Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado).

Se deberán cumplir las condiciones constructivas dispuestas en la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, salvo en lo referido a la superficie de la nueva vivienda, que podrá ser superior a 90 m².

Artículo 4.

A los efectos de protección de los ambientes urbanos, se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

Artículo 5.

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 técnicamente, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente.

No se permitirá el fraccionamiento de un bajo en distintos locales para destinarlos a vivienda, de forma que este fraccionamiento imposibilite el acceso directo al portal.

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,

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

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.

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 será de 648,98 € (107.981 ptas) que se corresponde con el precio básico por metro cuadrado de superficie útil establecido por el Estado para la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación calificada del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

En aquellas viviendas de superficie útil igual o inferior a 75 m², se podrá incrementar el precio máximo de venta en un 10%.

El precio máximo en segundas y posteriores transmisiones será el que en cada momento se establezca como precio básico nacional de venta por m² de superficie útil establecido por el Estado o, en su defecto, de acuerdo con el criterio que para el caso apruebe el Ayuntamiento de Bergara.

Artículo 7.

7.1. Licencia de cambio de uso.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando la titularidad del inmueble bajo mediante certificación simple emitida por el Registro de la Propiedad.

Dicha solicitud deberá ir acompañada de los documentos siguientes:

—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.

—Plano de planta y fachadas, a escala 1/100, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Se señalarán en el mismo plano de planta las chimeneas individuales o comunes del edificio que se utilizarán para la ventilación de baños, aseos y cocinas y salida de humos y gases de combustión de cocinas y calderas. Se señalarán, asimismo, la ubicación de las acometidas existentes al local de agua, electricidad, telefonía y gas, así como los puntos en los que realizar los injertos de la red de saneamiento.

—Justificación del acuerdo de la Comunidad de Propietarios o, en su caso, la justificación de la no necesidad de este requisito en función de los contenidos del título constitutivo de la Comunidad.

Los Servicios Técnicos Municipales, mediante informe técnico, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 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, así como los precios máximos de puesta en el mercado.

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

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

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. 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 terceros 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 deberá ser simultáneo. El modelo tipo de Convenio se incluye Anejo I.

7.2. Procedimiento de puesta en mercado.

Los propietarios de los bajos a los que el Ayuntamiento haya autorizado el uso residencial, de acuerdo con el Convenio que suscriban con la institución municipal, pondrán el mismo a su disposición.

El Ayuntamiento aprobará y publicará como mínimo con periodicidad trimestral en el tablón de anuncios y medios de comunicación locales la relación de bajos autorizados para el uso residencial que serán objeto de enajenación por parte de los propietarios iniciales. Asimismo, aprobará un registro donde puedan dar su nombre los vecinos que no siendo propietarios de vivienda en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, estén empadronados en el municipio con una antigüedad al menos de un año y que estén interesados en su adquisición.

Los locales serán sorteados entre las personas que se hayan inscrito en dicho registro municipal y el precio será el establecido de conformidad con esta Ordenanza. El sorteo será público, ante Notario. Aquella persona que resulte adjudicataria en el sorteo deberá hacerse cargo de todos los gastos derivados de la transmisión del local que tendrá uso residencial.

Los adquirentes de los bajos con uso residencial, en caso de querer transmitirlos, deberán ponerlos igualmente a disposición del Ayuntamiento. En su defecto, el Ayuntamiento de Bergara tendrá el derecho de tanteo y retracto durante un período de 10 años sobre la transmisión realizada sin seguir el procedimiento establecido en esta Ordenanza. El precio igualmente estará sometido a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

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 se ha cumplido con el procedimiento establecido en este artículo.

Asimismo, se deberá recoger mediante la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad que cualquier transmisión de dominio a futuro de estos bajos habilitados con uso de vivienda deberá cumplir obligatoriamente el procedimiento señalado en esta Ordenanza o en otra aprobada por el Ayuntamiento que le venga a sustituir.

7.3. 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 técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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.

7.4. Licencia de primera utilización.

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.

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

Caso de incumplimiento 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.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez concedida la licencia de primera utilización y previa comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada dentro del plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 8.

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 85 euros del año 2004, 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.

El pago de las citadas cargas urbanísticas se realizará a la firma del Convenio, una vez el Ayuntamiento haya autorizado el uso residencial del bajo.

Artículo 9.

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

Artículo 10.

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 Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Artículo 11.

No se verán sometidas al procedimiento establecido en esta Ordenanza aquellas solicitudes que hayan sido informadas favorablemente por los servicios técnicos municipales con carácter previo a la aprobación de esta Ordenanza. En cualquier caso, las transmisiones que se vayan a materializar en estos casos se deberán ajustar a lo establecido en el artículo 6.1. de esta Ordenanza.

Artículo 12: En el supuesto de que la persona propietaria del bajo con uso terciario pudiera modificar su uso en vivienda (la propiedad deberá acreditarse mediante título registral con

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

fecha anterior al 27 de julio de 2009, fecha de publicación del Plan General de Ordenación Urbana en el BOG y de su entrada en vigor), para habilitarlo ella misma o familiar en primer grado, deberá previamente someterse al procedimiento establecido en esta Ordenanza (salvo el artículo 7.2.). Lógicamente, cualquier transmisión que realice con posterioridad se verá sometida, al igual que el resto de los casos, al procedimiento de enajenación de esta Ordenanza y, en cualquier caso, al derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN FINAL.

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

ANEXO I

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.

En Bergara, a de de 200... .

REUNIDOS

De una parte, don Victoriano Gallastegi Altube, mayor de edad, vecino de Bergara, quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bergara, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, don/doña

....., con DNI núm., con domicilio en, quien actúa en su propio nombre.

ANTECEDENTES

Primero: Don/doña

....., es propietario de un local sito en el Area

..... Calle/Avda./Plaza

..... n.º con una superficie de metros cuadrados.

Segundo: Con fecha de de 200....., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 200....., informó favorablemente la solicitud formulada por

..... Así mismo, fijó en euros, el importe de las cargas urbanísticas imputables a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto: Con fecha de de 200... , don/doña

..... presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de de 200 ... anteriormente aludido.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial del local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de las cargas urbanísticas que origina tal actuación. Dichas cargas se fijan en la cantidad de euros correspondientes al suelo destinado a espacios libres y zonas verdes. El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta: Mediante el presente Convenio el propietario suscribiente pone a disposición del Ayuntamiento de Bergara el bajo El Ayuntamiento, previa publicación con periodificación trimestral de los bajos autorizados para el uso residencial, someterá a

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza reguladora de las actuaciones de modificación de uso terciario a residencial, en locales de planta baja existente en suelo urbano residencial

sorteo público ante Notario entre los vecinos del municipio que estén inscritos en el registro que se habilite a tal efecto.

El precio máximo de venta del local bajo que se transforma en vivienda será de euros. El citado importe será reintegrado al propietario en la escritura de compra-venta del bajo.

Quinta: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Bergara por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma con las siguientes condiciones:

—El Derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse durante los 10 años siguientes a la suscripción de este convenio.

—El precio que el Ayuntamiento abonará en caso de ejercitar el Derecho de Tanteo y Retracto será el correspondiente al precio máximo vigente, estipulado para la comarca en la que se emplaza el municipio de Bergara para viviendas de protección oficial fijado por el organismo competente.

—La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

—Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

—El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad superficiaria será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC.

—Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble podrán incrementar el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

—Si el Ayuntamiento en el citado plazo de tres meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización arriba citada, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la vivienda sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de las limitaciones fijadas en este convenio.

Este derecho de tanteo y retracto y las condiciones de su ejercicio deberán constar como nota marginal en el asiento de la finca en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Bergara, a 20 de julio de 2004.—El Alcalde, Victoriano Gallastegi Altube.