ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario: 18-6-08
Publicada en el B.O.B. nº 206 de 27/10/2008
(Expte. 061020000001)

Modificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 31-03-2022

B.O.B. nº 65 de fecha 04.04.2022

(Expte.- 2018-064662) 31/03/22

PREAMBULO

El contexto socioeconómico que se dibuja en el ámbito geográfico del municipio de Bilbao y su entorno inmediato revela en materia de vivienda un problema generalizado y de amplia relevancia social, como es la falta de correspondencia entre la oferta de vivienda a precio asequible y la demanda de la misma.

Nos encontramos ante un sistema donde el producto que se aporta al mercado para su comercialización es insuficiente y excesivamente caro para un sector muy representativo de la sociedad, principalmente aquellas personas que pretenden acceder a su primera vivienda.

A ello contribuye otro factor indisociable como son las condiciones orográficas del municipio de Bilbao, que limitan, en gran medida la implantación de nuevos desarrollos urbanísticos residenciales que permitan afrontar esta problemática.

Tampoco el mercado del alquiler se ha revelado como método sustitutivo a la compraventa y que facilite el acceso a la vivienda.

Este déficit se observa claramente en la gran demanda de vivienda protegida ya que según el primer plan municipal de vivienda (2004-2008) se constatan más de 12.000 peticiones ante el Ayuntamiento.

Por otro lado, dentro del parque inmobiliario de Bilbao están censados 11.395 locales vacíos de los 34.477 del municipio (33%). Esto significa que el actual patrimonio edificado está desaprovechado y no está prestando el servicio que debiera.

31/03/22 Según se establece el artículo 7.1 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU:
"Mantendrán su vigencia, en tanto sean derogadas o sustituidas, las Ordenanzas urbanísticas vigentes en el momento de la formulación y entrada en vigor de este Plan, salvo aquellas que, en su totalidad o parcialmente, no sean acordes con las propuestas del Plan."
Según se establece el artículo 146.1.C de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU:
"Las condiciones establecidas en los capítulos VI, VII y VIII y las Disposiciones Adicionales Primera, Segunda, Tercera y Cuarta (apartado 2) de la Ordenanza municipal sobre la implantación de viviendas en locales de edificios residenciales (aprobada definitivamente el 18-6-2008) permanecerán en vigor. Se derogan las restantes previsiones de esa Ordenanza".

Interrelacionando ambos factores se concluye la necesidad de una urgente optimización del patrimonio edificado para tratar de garantizar los derechos constitucionales del vecindario a una vivienda digna y adecuada. En esta línea, en los últimos años se están incrementando de forma considerable las peticiones y consultas urbanísticas ante el Ayuntamiento en relación con la posibilidad de destinar a vivienda los locales sitos en planta baja.

Esta circunstancia, unida al 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, ha motivado al Ayuntamiento de Bilbao a considerar que el cambio de uso de local a vivienda puede permitir, por un lado, el acceso a la vivienda de un amplio sector social que tiene notables dificultades para adquirir una residencia y, por otro lado, aumentar la oferta evitando la ocupación de nuevo suelo, que en un entorno como Bilbao es un bien muy escaso.

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.

Asimismo hay que resaltar el papel de la recién aprobada ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la cual va a posibilitar un mejor funcionamiento de la presente ordenanza en lo relativo a la limitación del precio de venta de los locales convertidos a vivienda.

Desde esta premisa, el Ayuntamiento de Bilbao 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.

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.

Con arreglo al mandato recogido en el Plan General de Ordenación Urbana se configuran las nuevas viviendas en planta baja como viviendas de protección pública tasadas municipales, conforme a lo dispuesto en el apartado cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

La ordenanza establece por ello el régimen de estas viviendas, remitiéndose en lo no regulado por la misma al régimen propio de la vivienda protegida autonómica.

31/03/22

CAPITULO I ÁMBITO Y REGLAS GENERALES

CAPITULO II CONDICIONES TÉCNICAS DE HABITABILIDAD

CAPITULO III CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INSTALACIONES

CAPITULO IV CONDICIONES DE ESTETICA

CAPITULO V ELEMENTOS COMUNES

31/03/22 Capítulos derogados por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31-03-2022
Ver artículo 146 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, sobre condiciones de implantación de viviendas en planta baja de edificios residenciales.
(Expte.- 2018-064662)

CAPITULO VI REGIMEN JURIDICO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 21. Calificación como vivienda tasada municipal

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración permanente de vivienda de protección pública tasada municipal y estará sujeta al régimen establecido en la presente Ordenanza, sin que pueda renunciarse a tal calificación en el futuro.

Artículo 22. Régimen de uso de la vivienda

La vivienda podrá utilizarse en régimen de propiedad o de arrendamiento, pero siempre como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido que se pueda destinar a segunda vivienda o cualquier otro uso.

Artículo 23. Personas promotoras de la transformación

1.- Podrá promover la transformación de un local en vivienda cualquier persona que sea su propietaria**.**

2.- La persona promotora de la transformación asumirá la ejecución de las obras que permitan adecuar el local a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y tendrá la responsabilidad que le atribuyan la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 24. Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas

1.- Las personas que quieran optar a la adquisición o arrendamiento de la vivienda deberán estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda-Etxebide y empadronadas en el Municipio de Bilbao, desde dos años antes como mínimo.

2.- Quedan eximidas de la exigencia de figurar inscritas en dicho Registro público, pudiendo ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda, las personas que sean propietarias del local desde al menos dos (2) años antes de la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, o cualquiera de sus familiares ascendientes o descendientes en primer grado.

CAPITULO VII NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 25. Licencias de obras de transformación

1.- El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda se iniciará con la solicitud de la licencia de obras, a la que deberán acompañar, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza sobre Licencias Urbanísticas y su Tramitación, los siguientes documentos:

a) memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza;
b) proyecto de insonorización, en los términos previstos en el art. 8;
c) relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplir los requisitos de la Ordenanza;
d) plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca;
e) planos de la planta y fachadas, a escala 1:20 ó 1:50 con las secciones necesarias para su completa comprensión; y
f) fotografía de la fachada del edificio en el que se ubica el local.

2.- Toda la documentación deberá venir firmada por persona con titulación técnica competente, y visada por su Colegio Oficial **(*)**

3.- Asimismo, la persona promotora acreditará su voluntad de enajenar o alquilar la vivienda a quien cumpla las condiciones señaladas en el art. 24.1, sin perjuicio de lo indicado en el apartado siguiente, indicando el precio máximo de venta o alquiler.

4.- En el supuesto concreto del art. 24.2 acreditará la propiedad del local con la antigüedad indicada en el mismo, así como, en su caso, el vínculo familiar con la persona a quien va destinada la vivienda, aportando para ello copia del Libro de Familia.

Artículo 26. Calificación provisional

1.- El otorgamiento de la licencia de obras supone la calificación provisional del local como vivienda protegida.

2.- En la resolución figurará, además del nombre e identificación fiscal de la persona promotora y del carácter permanente de la calificación, los siguientes datos aportados por aquélla:

a) la superficie útil de la vivienda resultante;
b) el régimen de uso (propiedad o arrendamiento); y
c) el precio máximo de venta o renta.

(*)"No se requiere visado de proyecto, conforme a lo dispuesto por Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial, en relación con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación"

Artículo 27. Designación de la persona adjudicataria

1.- En el plazo de quince (15) días desde la calificación provisional del local como vivienda protegida, la persona promotora propondrá por escrito al Ayuntamiento, u organismo público a quien se encomienda la gestión, la designación de la persona adjudicataria de la vivienda en régimen de venta o arrendamiento conforme a lo indicado al solicitar la licencia de obras, acreditando el cumplimiento del art. 24.1, salvo en el supuesto de uso propio previsto en el apartado 2 de ese mismo artículo.

2.- En el plazo máximo de dos (2) meses desde la solicitud el Ayuntamiento u Organismo público a quien se encomiende la gestión, tras comprobar el cumplimiento de los requisitos, comunicará a la persona solicitante el nombre de la adjudicataria, como propietaria o arrendataria, y de acuerdo con el precio o renta fijados en la calificación provisional, o en su caso, la necesidad de subsanar las deficiencias observadas.

3.- El incumplimiento del deber de aportar la documentación a que se refieren los párrafos anteriores, podrá dar lugar a la orden de paralización de las obras y a la prohibición del uso residencial del local.

Artículo 28. Licencia de 1ª utilización y calificación definitiva

1.- Una vez finalizadas las obras de transformación de la lonja 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 los datos señalados en el art. 26.2.

2.- A la vista de la documentación, los servicios municipales de inspección comprobarán que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, y resolverá sobre la licencia de 1ª utilización.

3.- El otorgamiento de la licencia de primera utilización conlleva su calificación definitiva, la cual permitirá la formalización de la transmisión de dicho local o su arrendamiento, y la consiguiente ocupación.

Artículo 29. Formalización del contrato

1.- Tanto la transmisión como el arrendamiento deberán formalizarse en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva. La primera habrá de hacerse en escritura pública.

2.- En el documento de formalización constará la calificación del inmueble como vivienda de protección pública y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración competente.

3.- El Ayuntamiento u Organismo público a quien se encomiende la gestión, comprobará si el contrato se ajusta a los términos de la calificación definitiva, y concederá el visado al mismo.

Artículo 30. Caducidad de la autorización

En el caso de que, transcurrido un año desde el otorgamiento de la calificación provisional, no se hayan ejecutado las obras de transformación del local en vivienda, ni obtenido la licencia de primera utilización, la autorización quedará caducada y sin efecto alguno.

Artículo 31. Ocupación de la vivienda

1.- La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de tres (3) meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento.

2.- El incumplimiento dará derecho a la Administración al ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

CAPITULO VIII. REGIMEN LEGAL

Artículo 32. Derecho de tanteo y retracto.

De acuerdo con lo previsto en apartado séptimo de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, las viviendas tendrán la calificación de viviendas protegidas y quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración competente.

Artículo 33. Renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado

1- La conversión de un local en vivienda protegida no supondrá alteración alguna en el aprovechamiento homogéneo aplicable al mismo, por lo que seguirá manteniendo el coeficiente que le corresponde con arreglo a su uso original o, en defecto del mismo, al uso comercial, independientemente de su conversión en vivienda protegida.

2. La solicitud de conversión en vivienda implicará la automática renuncia a los aprovechamientos excedentarios o deficitarios que pudieren derivarse de la aplicación de los coeficientes de ponderación de vivienda protegida.

Artículo 34. Régimen disciplinario

El Ayuntamiento ejercerá por sí, o a través del Organismo público correspondiente, las funciones de inspección y disciplinaría correspondiente*.*

Artículo 35. Modificación de los estatutos o de la propiedad horizontal de la Comunidad de Propietarios

La autorización municipal para la conversión 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 a la persona promotora de la transformación, y no afectará a las relaciones entre particulares, cuyos conflictos se resolverán ante los Tribunales ordinarios de justicia.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Precios e ingresos tasados y su actualización

1.- El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones no podrá superar uno coma siete (1,7) veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general.

2.- La renta máxima a abonar por arrendamiento será la equivalente al 4,5% anual del precio máximo de la vivienda, calculado con arreglo al apartado anterior.

3.- Los ingresos de la persona adjudicataria de la vivienda no serán superiores a uno coma tres (1,3) veces los máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial en régimen general, ni inferiores a las mínimas vigentes para las de régimen especial.

4.- Estos precios y rentas máximas para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida podrán ser actualizados conforme a la normativa autonómica vigente**.**

SEGUNDA.- Encomienda de funciones

El Ayuntamiento podrá encomendar las funciones de comprobación y acreditación de los requisitos previstos en los artículos 27, 29 y 34 a la sociedad pública municipal competente en materia de vivienda, en los términos del art. 15 de la Ley 30/92 de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERA.-. Normativa supletoria

En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial en régimen tasado y, en su defecto, la de las viviendas de protección oficial de régimen general, incluyendo la materia disciplinaria.

CUARTA.-. Evaluación periódica de resultados *y* Registro de locales

1.- ….[31/03/22]

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

QUINTA.-. Actualización de Anexos [31/03/22]

ANEXO 1.- [31/03/22]

ANEXO 2.- [31/03/22]

[31/03/22] Apartado derogado por el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 31-03-2022
(Expte.- 2018-064662)