



Lezoko Unibertsitateko Udala

Código Expediente: 2008H0290004

Aprobación de la revisión de la ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a modificación de uso de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos de suelo urbano residencial

Anuncio

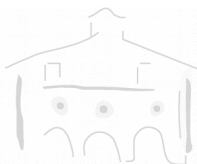
El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el xxxx, aprobó la «Ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Ayuntamiento de Lezo cuenta con la vigente ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial. Dicha ordenanza fue aprobada por el Pleno el 11 de abril de 2003 y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 10 de octubre de 2003. Durante la vigencia de esta ordenanza han sido numerosas las operaciones de cambio de uso en locales, de terciario a residencial llevadas a cabo al amparo de la misma.

Pese a las modificaciones legales producidas desde la aprobación de esta ordenanza, los motivos por los que se aprobó la misma siguen en vigor. Así, en la exposición de motivos de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se señala que: «los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida. 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.

Por otra parte, se detecta, asimismo, 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 y entreplantas de los edificios, previsto para uso terciario, pero que por circunstancias coyunturales de mercado carece actualmente de actividad y se encuentra desaprovechado. 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, considerando que dicho cambio puede generar un aumento del número de viviendas sin necesidad de colonizar nuevo suelo. Se trataría de racionalizar de la forma más adecuada a las exigencias de la realidad los usos a establecer en el patrimonio edificado ya consolidado. De esta forma se daría más salida a estos locales inutilizados, que por su parte ocupan espacios dentro de las edificaciones existentes.

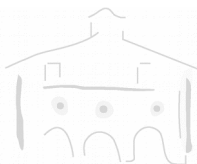
Las actuaciones que ahora se impulsan van a suponer un incremento del número de viviendas y, por ello, a fin de preservar la relación entre viviendas y sistema de espacios libres, en esta ordenanza, se tiene en cuenta este aspecto.

Por ello, se exige del promotor de cada actuación que efectúe una aportación económica al Ayuntamiento; éste, por su parte, deberá destinar el conjunto de esas aportaciones a la consecución de suelo de dominio público para su adscripción al sistema de espacios libres.

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.

Si bien este mecanismo puede ayudar a aliviar, en alguna medida, la falta de oferta de vivienda en el Municipio, el Ayuntamiento deberá velar ante todo por que las viviendas resultantes cuenten con todas las condiciones exigidas para dicho uso en la actualidad (higiénicas, de habitabilidad, compatibilidad de usos, etc.). Es por ello que las solicitudes de autorización para cambio de uso





Lezoko Unibertsitateko Udala

deberán ser analizadas caso por caso, informadas técnicamente puntualmente, y autorizadas o no motivadamente en base a su aptitud para albergar un uso como el propuesto.

II

En el apartado IV de la exposición de motivos de la ordenanza aprobada el 11 de abril de 2003 se justificaba la constitución de un derecho de tanteo y retracto con un precio tasado a favor del Ayuntamiento de Lezo respecto de los locales que se conviertan en viviendas mediante convenios suscritos al efecto con los solicitantes del cambio de uso. La adopción de tal medida respondía a la finalidad municipal de evitar operaciones especulativas, totalmente contrarias a los objetivos de esta ordenanza, cuyo fin último es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población más desfavorecidos.

Durante la vigencia de esta ordenanza, ha sido aprobada la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Una de las novedades de esta ley radica en la previsión de las denominadas viviendas tasadas municipales, como nueva modalidad de vivienda protegida, cuya regulación corresponde a los Ayuntamientos.

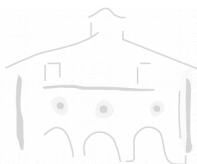
Así en la ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Lezo se contempla expresamente que las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda pertenecerán a la clase de viviendas tasadas municipales en régimen especial.

III

Asimismo durante el tiempo de vigencia de esta ordenanza se ha adquirido una experiencia en cuanto a los puntos más conflictivos de la misma, particularmente en la remisión general que se hace a la normativa de diseño de las viviendas de protección oficial en cuanto a las condiciones constructivas que han de cumplir los locales para poder convertirse en vivienda.

Mediante esta revisión se pretende adecuar esta ordenanza a las exigencias de los mínimos de habitabilidad, flexibilizando algunos aspectos de la normativa para viviendas de protección oficial.





IV

Por otra parte, algunas remisiones de carácter legal que se recogen en la vigente ordenanza, han quedado superadas por diversas modificaciones producidas en la legislación referida.

Estas nuevas previsiones hacen que se deba revisar prácticamente en su integridad esta ordenanza para adecuarla a las nuevas previsiones legales.

Artículo 1. Objeto.

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. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el Definido en el plano de la modificación puntual de normas subsidiarias de planeamiento relativa a los ámbitos del Casco Antiguo, Casco Urbano, Exterior de Casco Urbano, Polígonos 3, 5 y Sector 2

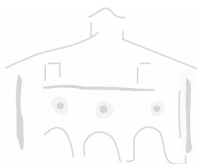
En casos concretos, se posibilita, además, el cambio de uso de otras plantas que en los respectivos planeamientos se destinaban a usos terciarios. Quedará expresamente prohibida la aplicación de esta ordenanza a las plantas de sótano.

A esos efectos, se entiende por planta baja aquella a la que se accede directamente desde vía pública o espacios libres y cuyo suelo está situado en más de un 50% a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m., por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y por tanto de la posibilidad de transformarse en vivienda:

- a) Los locales que originariamente presenten una configuración de sótano.





b) Los locales que presenten la condición de semisótano, entendiéndose por tal, la situada por debajo de la planta baja y su suelo se sitúa más de 0,80 m. por debajo de la vía pública o espacios libres en más del 50% de su perímetro y presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. en más del 40% de su perímetro. Este punto, no obstante, será objeto de estudio en cada caso.

Artículo 3. Condiciones de habitabilidad.

No se admitirán ventilaciones de huecos a fachadas que den a zonas porticadas cuya altura libre sea inferior a 3 metros.

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

3.1. Ámbito de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición, pudiendo admitirse excepcionalmente el no cumplimiento de alguno de los referidos aspectos, por razones debidamente justificadas.

3.2. Superficie útil y programa de vivienda mínima:

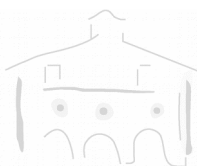
Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estar-comedor, un dormitorio doble, un cuarto de baño completo y un espacio destinado a tendedero. Las piezas de cocina y estar-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estar-comedor-cocina. Por estar se entiende la pieza de la sala cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

En viviendas de 3 o más dormitorios existirán, al menos, dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 m².

3.3. Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:





a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del Estar (E), Comedor (C) y Cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº de dormitorios	E-C-K (m2)	E-C (m2)	K (m2)
1	18	14	7
2	20	16	8
3	22	18	9
4	24	20	10
5 o más	26	22	12

En las viviendas de más de dos dormitorios, el ECK podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente.

Deberá poder inscribirse en el interior del perímetro de la estancia un círculo de 3 m de diámetro mínimo en el estar o Estar-comedor-cocina y uno de 1,60 m mínimo en el caso de las cocinas.

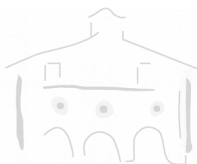
b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m² en los individuales y de 8 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m². A estas superficies se añadirán los espacios para armario, que se considerarán, como mínimo, de 0,60 x 1,00 m en las individuales y de 0,60 x 1,50 m en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

Deberá poder inscribirse en el interior del perímetro del dormitorio un círculo de 2,50 m, admitiéndose, en el caso de que exista más de uno, que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m.

c) El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,00 m² y deberá dar cabida, en todos los casos, a un lavabo, un inodoro y una ducha y el aseo secundario tendrá una superficie mínima de 2,00 m². Ambos con un ancho no menor de 1,60 m.

d) Los pasillos, escaleras y huecos de paso cumplirán las condiciones establecidas en el DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones





de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación o, en su caso, cualquier normativa de accesibilidad que la sustituya.

3.4. Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será con carácter general de 2,50 m,. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m, en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

3.5. Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares.

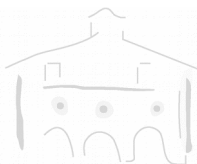
El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

3.6. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

Toda vivienda tendrá, al menos, dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio. De estas piezas, al menos una, será la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades.





Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior. Los huecos deberán tener una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1 m². La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la requerida para el hueco de iluminación, siempre y cuando cumpla lo establecido en el CTE-DB-HS3 o, en su caso, la normativa que lo sustituya.

Los cuartos de aseo y despensas que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m², admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación que cumplimenten la Norma Tecnológica NTE-ISV <<Instalaciones de Salubridad: Ventilación>> y el CTE-DB-H3.

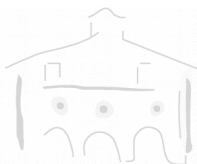
La cocina dispondrá de un conducto para la eliminación de los gases recogidos por la campana extractora. El conducto deberá llegar hasta la cubierta del edificio por patio interior, patio de manzana o por fachada si la solución proyectada no perjudica la estética de la misma. En último extremo, justificado por la dificultad técnica de la solución o por su afección estética se admitirá la emisión directa al propio espacio de la cocina. En este caso deberá existir una campana que, a base de filtros, garantice la recogida de grasas y olores y deberá tenerse cuenta este aspecto a la hora del cálculo de las necesidades de ventilación para garantizar unas condiciones óptimas de habitabilidad. La existencia y funcionamiento de este sistema se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

3.7. Tendederos:

Los espacios destinados a tendederos se resolverán preferentemente en el exterior de la vivienda y en cualquier caso, dentro de la superficie de fachada. Si esto no fuese posible, se tendrá prevista la instalación de secadoras de ropa. La existencia y funcionamiento de la secadora de ropa se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

3.8. Producción de agua caliente y calefacción:





Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos y gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta o se aporte justificación de que cumplen lo establecido en el RITE (REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios) o, en su caso, la normativa que lo sustituya. En caso contrario deberá emplearse energía eléctrica para su alimentación.

3.9. Seguridad en los huecos de fachada:

Se permitirá la instalación de verjas como protección a los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco; no admitiéndose en ningún caso que sobresalgan de la superficie de fachada. En caso de instalación de persianas, éstas serán con la caja hacia el interior.

3.10. Usos compatibles:

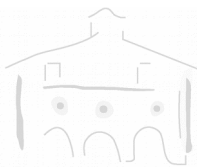
En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud bien como las resultantes de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización de esa nueva vivienda.

En todo lo que no este dispuesto en este artículo se deberá cumplir las condiciones constructivas dispuestas en la vigente legislación reguladora del Diseño de Viviendas de Protección Oficial

Artículo 4. Condiciones estéticas y de diseño.

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.





Igualmente se atenderá a las determinaciones que resulten de aplicación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, derogue, complete o modifique.

Artículo 5. Condiciones de accesibilidad.

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, excepcionalmente, se podrá autorizar el que se efectúe directamente desde el espacio no edificado al que de frente. 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, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación o normativa que la sustituya, derogue, complete o modifique. 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. Procedimiento para la obtención de licencias de cambio de uso, de obras y de primera utilización. Documentación a aportar. Plazos.

6.1. Licencia de cambio de uso.

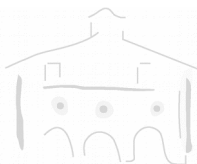
Previa comprobación de que el local se encuentra entre los comprendidos en el artículo 2 de éstas Ordenanzas, el procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local, acreditando este extremo mediante certificación simple emitida por el Registro de 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





Lezoko Unibertsitateko Udala

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.

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 el artículo 3 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 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.

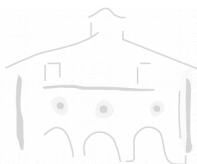
Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de tercero y de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la actuación.

6.2. 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 obtención de la licencia urbanística de cambio de uso, junto con la solicitud, un Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo, deberá solicitar la Calificación Provisional como Vivienda Tasada Municipal del local cuyo uso ha sido cambiado.

Concedida la licencia de obras y la Calificación Provisional como Vivienda Tasada Municipal, el solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para el inicio de las obras, debiendo finalizarlas en un plazo máximo de cinco meses. 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, así como las obligaciones dimanantes de la calificación de Vivienda Tasada Municipal. Dicha notificación deberá estar suscrita, conjuntamente, por el transmisor y por el adquirente.

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

6.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización y Calificación Definitiva de Vivienda Tasada Municipal, 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.

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.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea de la calificación definitiva de vivienda tasada municipal, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la calificación provisional.

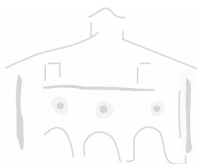
Artículo 7. Cargas urbanísticas.

7.1.

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 60 € por metro cuadrado construido de vivienda destinada a la adquisición por el Ayuntamiento de dicho suelo.

7.2.





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 8. 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 9. Emisión de certificaciones.

Asimismo, el Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

Artículo 10. 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 Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

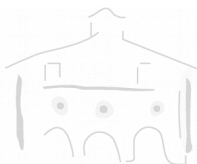
Disposición Adicional.

En todo lo referente a la calificación de vivienda tasada municipal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia así como a la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal.

Disposición Transitoria.

Aquellos locales convertidos en viviendas de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento de Lezo en Pleno celebrado el 11 de abril de 2003 podrán acogerse al régimen de vivienda tasada municipal previa obtención de calificación definitiva, en las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Lezo.





Lezoko Unibertsitateko Udala

En estos supuestos, una vez obtenida la calificación definitiva de vivienda tasada municipal se les aplicará en régimen jurídico de las mismas, sustituyéndose lo convenido entre el propietario del local convertido en vivienda y el Ayuntamiento en lo que a los derechos de tanteo y retracto se refiere por lo establecido en el régimen jurídico de las viviendas tasadas municipales.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a modificación de uso de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos de suelo urbano residencial aprobada en pleno de 11 de abril de 2003, así como cualquier otra norma del mismo o inferior rango que contradiga lo dispuesto en la presente ordenanza.

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.

