



CAMBIO DE USO DE OTROS USOS A VIVIENDA

Para poder realizar el cambio de uso de otros usos (locales, entreplantas, etc.) a vivienda se requiere cumplir los requisitos que a continuación se indican.

En todo caso, las licencias urbanísticas se concederán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del cumplimiento de normativa que afecte a la Comunidad de propietarios de la que forme parte, así como cualquier otra cuestión de índole civil.

REQUISITOS

A NIVEL URBANÍSTICO MUNICIPAL

- Se permite el cambio de uso a vivienda siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 52 del Plan General Municipal (PGM) de Burlada.

http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2019/186/Anuncio-41/

Cuando se trate de locales, será posible siempre que los mismos no se encuentren situados en planta baja de la calle Mayor.

Además, es importante que tener en cuenta que se debe cumplir lo establecido en el art. 163 del PGM, es decir, disponer una plaza de aparcamiento por vivienda:

- * Si se realizan 3 nuevas viviendas o más:

Deberá cumplir lo indicado en el art. 163 del PGM. Estas plazas podrán estar situadas en la parcela, o en cualquier garaje o local susceptible de dicho uso situado a una distancia menor de 100 m. Si esto no fuera posible, podrá solicitarse al ayuntamiento autorización para que estén situadas a una distancia mayor de 100 m. En cualquier caso, las plazas deberán vincularse registralmente a cada una de las viviendas.

- * Si se realizan menos de 3 nuevas viviendas:

Si motivadamente se justifica que no es posible la materialización del deber de contar con plazas de aparcamiento ni en la parcela ni en una distancia inferior a 100 metros, o que resulta muy gravoso económicamente, se podrán monetarizar las plazas de aparcamiento de acuerdo a lo establecido en la vigente ordenanza de monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación en las que no sea posible su materialización.



- En caso de que no se cumpla lo establecido en el citado artículo 52 del PGM, los cambios de uso sólo serán autorizables si previamente se ha aprobado el necesario PEAU, en cuyo caso, con anterioridad a su tramitación se recomienda ponerse en contacto con el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento (urbanismo@burlada.es)
- El cambio de uso urbanístico conlleva en todos los casos unos deberes económicos que el interesado deberá abonar al Ayuntamiento de Burlada de conformidad con la "Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación"

http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2019/206/Anuncio-7/

A NIVEL DE NORMATIVA DEL GOBIERNO DE NAVARRA

El cambio de uso del local o entreplanta sin uso anterior legal de vivienda supone la creación de una nueva vivienda en el edificio. Por ello deberá cumplir lo establecido en el Decreto Foral de Habitabilidad (Anexo II) y cumplir el CTE en la medida que le resulte de aplicación.

A NIVEL DE OTRA LEGISLACIÓN SOMETIDA AL DERECHO CIVIL

Se informa que, aunque no es objeto de control de administrativo sino del ámbito de la jurisdicción civil, deberán tenerse en cuenta las condiciones específicas que puedan estar establecidas en los estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como aquellas autorizaciones de la Comunidad de Propietarios que sean preceptivas para que el cambio de uso sea viable.

TRAMITACIÓN DE LOS CAMBIOS DE USO A VIVIENDA

CASO I: SE CUMPLE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 52 PGM DE BURLADA

Bastará la solicitud ante el Ayuntamiento de Burlada de la correspondiente licencia de cambio de uso y, en su caso, de la licencia de obras. Posteriormente, una vez realizadas las obras o acreditada su innecesariedad, se deberá solicitar la licencia de primera utilización:

Licencia de cambio de uso y, en su caso, licencia de obras:

- El promotor deberá presentar en el Registro del Ayuntamiento la correspondiente **solicitud** de licencia de cambio de uso y, en su caso, de licencia de obras, acompañadas de la documentación necesaria que podrá descargarse de la web municipal (<https://sedeelectronica.burlada.es/tramitacion-electronica/?area=5&nombre=>) entre la que cabe hacer una especial mención a:



- * Proyecto técnico o memoria valorada, según corresponda, que justifique la adecuación del local y el cumplimiento de la normativa técnica y urbanística que le resulte de aplicación, suscrita por técnico competente.
- * Declaración de adhesión al Convenio Urbanístico de Gestión que tendrá el contenido recogido en el Anexo I de la "Ordenanza municipal reguladora del cálculo de la monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación" y que deberá estar debidamente cumplimentado y suscrito.
- * Declaración expresa sobre si va a solicitar ayudas a la rehabilitación de viviendas o no (Expediente de Rehabilitación Protegida)

- **Informe previo de habitabilidad:**

- * Si no va a tramitarse Expediente de Rehabilitación Protegida (ayudas a la rehabilitación), el Ayuntamiento solicitará Informe Previo de Habitabilidad al Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra, en relación con el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y adecuación al CTE.
- * Si va a tramitarse Expediente de Rehabilitación Protegida (ayudas a la rehabilitación), el promotor deberá tramitar el expediente directamente ante la ORVE de Burlada, aportando para ello la documentación necesaria por la ORVE, que en todo caso justificará las condiciones de habitabilidad y la adecuación al CTE.

Una vez concedida la Calificación Provisional de Rehabilitación Protegida por la ORVE, la cual hará las veces de Informe Previo de Habitabilidad, el promotor deberá presentar copia de ésta ante el Ayuntamiento de Burlada.

- En ambos supuestos, el Ayuntamiento solicitará informe a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.
- Una recibidos en el Ayuntamiento los informes anteriores, el Ayuntamiento informará sobre las cuestiones urbanísticas de su competencia.
- Si todos los informes son favorables, el Ayuntamiento concederá licencia de cambio de uso y, en su caso, licencia de obras.

Previamente a la concesión de la licencia de obras, el promotor deberá haber realizado el pago efectivo de la monetarización de las obligaciones urbanísticas de cesión derivadas de la Ordenanza de monetarización.

Licencia de primera utilización:

- Una vez realizadas las obras necesarias o, en su caso, acreditada su innecesariedad, el promotor deberá presentar en el Registro del Ayuntamiento la correspondiente solicitud



de licencia de primera utilización acompañada de la documentación necesaria que podrá descargarse de la web municipal

<https://sedeelectronica.burlada.es/tramitacion-electronica/?area=5&nombre=>

- Tras la correspondiente inspección si fuera procedente, el Ayuntamiento de Burlada emitirá informe sobre la adecuación en los asuntos de su competencia de la(s) nueva(s) vivienda(s) al proyecto o memoria técnica valorada con las que se concedió licencia.
- Si el informe es favorable, el Ayuntamiento concederá licencia de primera utilización.

Cédula de habitabilidad:

- Si no se hubiera tramitado Expediente de Rehabilitación Protegida (ayudas a la rehabilitación), el promotor podrá entonces solicitar ante el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra la cédula de habitabilidad, aportando para ello la documentación oportuna.
- Si se hubiera tramitado Expediente de Rehabilitación Protegida (ayudas a la rehabilitación), el promotor deberá aportar la licencia de primera utilización en la ORVE, organismo que realizará las comprobaciones oportunas para la concesión de la citada cédula y la finalización del expediente de Rehabilitación Protegida.

CASO II: NO SE CUMPLE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 52 PGM DE BURLADA

Previamente a la solicitud de las licencias anteriores, el promotor deberá tramitar el correspondiente PEAU de cambio de uso, cuya aprobación definitiva es requisito previo imprescindible para autorizar el citado cambio de uso.

DUDAS Y CONSULTAS

- Si las consultas se refieren a viabilidad urbanística y tramitación, podrán realizarse ante el Ayuntamiento en la siguiente dirección urbanismo@burlada.es
- Si las consultas se refieren a las posibles ayudas a la rehabilitación, podrán realizarse en la ORVE de Burlada (Tfno. 948 13 02 33)
- Si las consultas se refieren al Informe Previo de Habitabilidad y/o cédulas de habitabilidad, podrán realizarse ante el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.