

AURRETIAZKO KONTSULTA

*BEHEKO SOLAIRUKO LOKALAK
ETXEBIZITZA BIHURTZEA ARAUTZEN
DUEN ORDENANTZA*

Erregelamendu-mailako arauak egiteko prozeduran herritarren parte-hartzea bermatzeko, eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen (APAPL) 133. artikuluan xedatutakoa betez, funtsezkoa da aldeaz aurretik kontsulta publiko bat egitea ordenantza egin aurretik.

Kontsulta-izapide honen xedea, APAPLaren 133.1 artikuluan ezarritako gaiei buruzko iritzia eskatzea da. Hona hemen gai horiek:

- a) Araudiaren xedea.
- b) Eskuhartze honen bitartez konpondu nahi diren arazoak.
- c) Araudi honen onespeneraren beharra eta egokitasuna.
- d) Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaileak eta ez-erregulatzaileak.

Durangkoko Udalaren Udal-Antolaketa, -Jarduera eta -Gobernantzari buruzko Araudiaren 99. artikuluan xedatutakoaren arabera, kontsultarako, entzunaldirako eta jendaurreko informaziorako epea hamabost (15) egun naturalekoa izango da. Egun horiek udal web-atarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko dira kontatzen.

Behin kontsulta, entzunaldi eta jendaurreko informazio izapide prezeptiboen abiarazteari buruzko arauzko gogoetak azaldu ondoren, aipatutako ordenantza aldaketaren proposamenari buruzko kontsultaren xede dien gai ezberdinak zehazten dira.

CONSULTA PREVIA

*ORDENANZA REGULADORA DEL CAMBIO
DE USO DE LOCALES DE PLANTA BAJA
PARA SU CONVERSIÓN EN VIVIENDA*

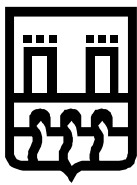
Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la participación ciudadana en el proceso de elaboración de normas reglamentarias, y en cumplimiento del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), es fundamental llevar a cabo una consulta pública previa antes de la elaboración de la ordenanza.

El objeto de la citada consulta es el solicitar opiniones acerca de las cuestiones estipuladas en el artículo 133.1 de la LPACAP y que detallamos a continuación:

- a) El objetivo de la norma.
- b) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- c) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En virtud a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Gobernanza Municipal del Ayuntamiento de Durango, el periodo de consulta, audiencia e información pública será de quince (15) días naturales, los cuales comenzarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación en el portal web del Ayuntamiento de Durango.

Una vez expuestas las consideraciones normativas referidas a la puesta en marcha de los trámites preceptivos de consulta, audiencia e información pública referidos a la citada propuesta de modificación de ordenanza se procede a determinar las diferentes cuestiones objeto de consulta.



ARAUDIAREN HELBURUA

Ordenantza honen helburu nagusia da lokalak etxebizitza bihurtzeko erabilera aldaketa erraztea, garapen orekatu, jasangarri eta Durangoko udalerriko Etxebizitza Planaren helburu estrategikoekin koherente bat bermatuko duten irizpide tekniko, urbanistiko eta sozialekin.

Horrela, etxebizitza-kopurua handitu nahi da, lurzoru berririk erabili beharrik gabe. Horrez gain, gutxi erabilitako lokalen jabeei irteera bat eskaini nahi zaie, eta lonjak itxita dauden auzoen itxura hobetu nahi da.

EKIMENAREN BIDEZ KONPONDU NAHI DIREN ARAZOAK

Durangoko udalerrriaren testuinguru sozioekonomikoak agerian uzten du etxebizitzaren arloan badagoela arazo orokor bat garrantzi sozial handikoa: etxebizitzaren arrazoizko prezioa eskaintzaren eta etxebizitza eskariaren artean dagoen desadostasuna.

Era berean, biztanleriaren hazkundeak eta bizikidetzaren unitatearen dimentsioaren gutxitzeak bizitegi-parkearen gaineko presioa areagotuko dute.

Bestalde, hiri-sare finkatuko beheko solairuetan erabiltzen ez diren merkataritza-lokal asko daudela egiaztatzen da. Lokal horiek bizitegi-erabilerarako berreskuratzea aukera bat da hiri-espazioa biziberritzeko, eraikitako parkearen eraginkortasuna hobetzeko eta bizitegi-eskariari erantzuteko, hiri-hazkunde berririk behar izan gabe.

EL OBJETIVO DE LA NORMA

El objetivo central de esta ordenanza es facilitar el cambio de uso de local a uso residencial, con criterios técnicos, urbanísticos y sociales que garanticen un desarrollo equilibrado, sostenible y coherente con los objetivos estratégicos del Plan de Vivienda del municipio de Durango.

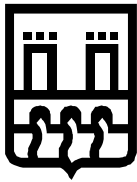
De esta manera, se pretende aumentar el número de viviendas, sin necesidad de utilizar nuevo suelo, además de ofrecer una salida a los propietarios de locales infrutilizados, y mejorar el aspecto de los barrios en los que las lonjas permanecen cerradas.

PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

El contexto socioeconómico del municipio de Durango ha dado lugar en los últimos años un problema generalizado y de amplia relevancia social, como es la falta de correspondencia entre la oferta de vivienda y la demanda de la misma.

Asimismo, el previsible aumento de la población y la disminución de la dimensión de la unidad de convivencia aumentarán la presión sobre el parque residencial.

Por otro lado, se constata un número significativo de locales comerciales en desuso en las plantas bajas del tejido urbano consolidado, cuya recuperación para uso residencial representa una oportunidad para revitalizar el espacio urbano, mejorar la eficiencia del parque edificado y responder a la demanda habitacional sin necesidad de nuevos crecimientos urbanos.



**ONARTZEKO BEHARRA ETA
EGOKITASUNA**

Durangoko Udalak udalerriko lehenengo Etxebizitza Plana onartu du Etxebizitza Mahaiaren bitartez (2026ko martxoaren 10ean egindako bilkura). Dokumentu estrategiko horrek herritarrek identifikatutako gizarte-erronka nagusiari, etxebizitza eskuratzeko aukerari, irtenbideak emateko neurri zehatzak ezartzen ditu. Planaren neurrien artean, etxebizitza bihur daitezkeen lonja hutsak aztertzea dago, haiei zuzendutako kanpaina espezifiko bat egiteko (etxebizitza bihurtuz gero, etxebizitza tasatuak izango lirateke), baita Ordenantza berri baterako kontsulta publiko baten prestaketa ere.

Indarrean dagoen hirigintza araudia Durangoko Arau Subsidiarioak dira, irailak 12ko 676/2003 eta urtarrilaren 14ko 76/2005 Foru Agindu bidez behin betiko onarpena duena, testu arauemailea 2005ko apirilaren 25ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialeko 77 zenbakian argitaratua

Arau horien arabera, "EA eraikuntza irekiko bizitegi-zona" gisa kalifikatutako hiri-lurzoruko zonetan behe-solairuan etxebizitza-erabilera baimendu daiteke, baina ez "MC etxadi itxiko bizitegi-zona" gisa kalifikatutako zonetan.

Horri dagokionez, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 51.6 artikulua ezartzen du udalak, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerarako aldaketa baimendu ahal izango dutela bizitegi-eraikinetako beheko solairuan.

Ondoren, Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituenak, arau-esparru eguneratu bat ezarri du, beheko solairuko merkataritza-lokalak etxebizitza duin eta seguru bihurtzeko

**LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU
APROBACIÓN**

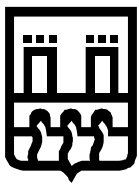
El Ayuntamiento de Durango ha aprobado el primer Plan de Vivienda del municipio mediante la Mesa de Vivienda (sesión celebrada el 10 de Marzo de 2026), un documento estratégico que establece medidas concretas para afrontar el principal reto social identificado por la ciudadanía: el acceso a la vivienda. Entre las medidas del plan, se encuentra el estudio de lonjas vacías convertibles en viviendas para realizar una campaña específica dirigida a ellas (en caso de convertirse en viviendas, estas tendrían la condición de vivienda tasada) y la preparación de una consulta pública para una nueva Ordenanza.

El planeamiento urbanístico vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango. Aprobada definitivamente mediante Orden Foral 676/2003, de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero, publicado el texto normativo en el B.O.B. núm. 77, de 25 de abril de 2005.

A tenor de estas normas es autorizable el uso de vivienda en planta baja en las zonas de suelo urbano calificadas como "Zona Residencial en Edificación Abierta", no así las calificadas como "Zona Residencial en Manzana Cerrada".

A este respecto, el artículo 51.6 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, establece que los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales.

La posterior promulgación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, del Gobierno Vasco, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales, ha introducido un marco normativo actualizado que facilita la adecuación de



beharrezko baldintza tekniko eta funtzionaletara egokitzea errazten duena.

Era berean, apirilaren 21eko 55/2026 Dekretuaren bidez (etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak premiaz aldatzekoa), 80/2022 Dekretua aldatzen da, industria- edo hirugarren sektoreko erabilerako eraikinen erabateko edo zati bateko birmoldaketaren ondoriozko etxebizitzek, bai eta egoitza-eraikinetako beheko solairuetako merkataritza-lokalak etxebizitza-erabilerarako bihurtutakoek ere, bizigarritasun-baldintza minimoak bete ahal izatea errazteko.

***ORDEZKO IRTENBIDE
ERREGULATZAILEAK ETA EZ-
ERREGULATZAILEAK***

Alternatiba ez-arautzaileak indarrean dagoen egoera arauemailea mantentzen du, eta Etxebizitza Planean onartutako neurrietako bat garatzea eragozten du.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko erabilera-aldaketak arautzeak honako hauek ahalbidetuko ditu:

- Udalerriko zein eremu diren egokiak beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko zehazteko irizpideak ezartzea.
- Lokalek etxebizitza bihurtzeko bete behar dituzten eraikuntza-ezaugarriak ezartzea.
- Erabilera-aldaketa baimentzeko prozedura-arauak ezartzea
- Udaleko hirigintza-araudia indarrean dagoen legeria autonomikoarekin harmonizatzea.

los locales comerciales en planta baja, a los requisitos técnicos y funcionales necesarios para su transformación en viviendas dignas y seguras.

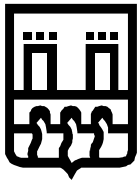
Asimismo, mediante Decreto 55/2026, de 21 de abril, de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda, se modifica el Decreto 80/2022 para facilitar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas fruto de la reconversión total o parcial de edificios de uso industrial o terciario, así como de locales comerciales en plantas bajas en edificios residenciales con destino a uso de vivienda.

***LAS POSIBLES SOLUCIONES
ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO
REGULATORIAS***

La alternativa no regulatoria mantiene la situación normativa vigente, e impide desarrollar una de las medidas aprobadas en el Plan de Vivienda.

La regulación de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales a viviendas permitirá:

- Fijar unos criterios sobre las zonas del municipio aptas para convertir los locales en planta baja en viviendas.
- Establecer las características edificatorias que deben reunir los locales para transformarse en una vivienda.
- Establecer las normas de procedimiento para la autorización del cambio de uso.
- Armonizar la normativa urbanística municipal con la legislación autonómica vigente.



DURANGO
Udala • Ayuntamiento

Ondorioz:

Beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duen ordenantza egin aurretik, kontsulta publikorako aldi bat irekitzea erabaki da, 15 egun naturaleko epean eta udalaren webgunean iragarrita.

En consecuencia:

Se acuerda la apertura de un período de consulta pública previa a la elaboración de la ordenanza reguladora del cambio de uso de locales de planta baja para su conversión en vivienda por un periodo de 15 días naturales y mediante anuncio en la web municipal.

Alkatea

Mireia Elkoroiribe Zenikaonandia

Durango, 8 de junio de 2026

Elektronikoki izenpeturiko agiria
Documento firmado electrónicamente