

BEHEKO SOLAIRUKO LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA

Kontsulta publikoa

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

Consulta pública





Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen (APAPEL) 133. artikulua betez, funtsezkoa da aldez aurretik kontsulta publiko bat egitea ordenantza egin aurretik, herritarren eta eraginik izan dezaketen antolakunderik adierazgarrienen iritzia jasotzeko hainbat alderdiri buruz, hala nola:

1. Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak
2. Onartzeko beharra eta aukera
3. Arauaren helburuak
4. Egon daitezkeen irtenbide eta alternatiba erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

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 para recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas que puedan verse afectadas, sobre diversos aspectos, tales como:

1. Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa
2. La necesidad y oportunidad de su aprobación
3. Los objetivos de la norma
4. Las posibles soluciones y alternativas regulatorias y no regulatorias.



1-Ekintzarekin konpondu nahi diren arazoak

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

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

1-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.



Bestalde, hiri-sare finkatuko beheko solairuetan erabiltzen ez diren merkataritza-lokal asko daudela egiaztatu 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.

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.



2-Onartzeko beharra eta egokitasuna

Durangoko Udalak udalerriko lehenengo Etxebizitza Plana onartu du Etxebizitza Mahaiaren bitartez. Dokumentu estrategiko horrek herritarrek identifikatutako gizarte-erronka nagusiari, etxebizitza eskuratzeko aukerari, irtenbideak emateko neurri zehatzak ezartzen ditu.

Planaren neurrien artean, etxebizitza bihurtzeko lonja hutsak aztertzea dago, haiei zuzendutako kanpaina espezifiko bat egiteko, baita Ordenantza berri baterako kontsulta publiko baten prestaketa ere.

2-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, 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 y la preparación de una consulta pública para una nueva Ordenanza.



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

Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak arau-esparru eguneratu bat ezarri du, beheko solairuko merkataritza-lokalak etxebizitza duin eta seguru bihurtzeko beharrezko baldintza tekniko eta funtzionaletara egokitzea errazten duena.

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.

El Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales, ha introducido un marco normativo que facilita la adecuación de los locales comerciales en planta baja, a los requisitos técnicos y funcionales necesarios para su transformación en viviendas dignas y seguras.



3-Arauaren helburuak

Ordenantza honen helburu nagusia da lokalak etxebizitza bihurtzeko erabilera aldaketa erraztea, garapen orekatu, jasangarri eta 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.

3-Los objetivos 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.

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 infrautilizados, y mejorar el aspecto de los barrios en los que las lonjas permanecen cerradas.



4-Egon daitezkeen ordezkoko irtenbide erregulatzaileak eta ezerregulatzaileak

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

4-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.



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.
- .

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

BEHEKO SOLAIRUKO LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA
ORDENANZA REGULADORA DEL CAMBIO DE USO DE LOCALES DE PLANTA BAJA PARA SU CONVERSIÓN EN VIVIENDA

**Interesdunek honako toki hauetan aurkeztu ahal
izango dituzte beren ekarpenak:**

www.partehartu.durango.eus

**Las personas interesadas podrán presentar sus
aportaciones en:**

www.partehartu.durango.eus