



| DEKRETUA   |   | DECRETO   |
|--|---|---|
| <b>Interesduna</b> Persona interesada<br>URNIETAKO UDALA         |   | <b>NAN DNI</b><br>P2007700D   |
| <b>Eskaera data</b> Fecha solicitud                              | <b>Sarrera zbk</b> Nº solicitud<br>000000 | <b>Departamentu arduraduna</b><br>Departamento responsable<br>Idazkaritza |
| <b>Gaia:</b> AURRETIAZKO KONTSULTA<br>PUBLIKOAREN MENDE JARTZEA. |   | <b>Asunto:</b> SOMETIMIENTO A CONSULTA<br>PÚBLICA PREVIA                  |

Urnieta Udalaren Osoko Bilkurak, 2014ko otsailaren 18ko bilkuran, etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden lokalen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza onartu zuen, batez ere etxebizitza babestuen beharra dagoelako eta udalerriko bizitegi-eremu jakin batzuetan kokatutako eraikinen beheko solairuetan eta solairuarteetan jarduerarik ez dagoelako.

Ordenantza ezarri ondoren, berrikusi egin behar dela ikusi da, batez ere, zerrendatzen diren alderdiei dagokienez:

- Ondoriozko etxebizitzak baimentzeko baldintzak eta araubide juridiko-ekonomikoak.
- Ordenantzaren aplikazio-eremuak berrikustea.

Alkatetzaren 2024ko otsailaren 09ko probidentziaren bidez ebatzi zen espedienteari hasiera ematea eta aurretiazko kontsulta publiko bat egitea.

Indarreko legeriak ematen dizkidan ahalmenez baliatuz, eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikulua aplikatuz, honako hau,

Considerando que el Pleno del Ayuntamiento de Urnieta aprobó en sesión de 18 de febrero de 2014 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, motivada fundamentalmente por la necesidad existente de vivienda protegida y la falta de actividad en plantas bajas y entreplantas de los edificios situados en determinados ámbitos residenciales consolidados del municipio.

Considerando que una vez implantada la Ordenanza se ve la necesidad de revisarla, esencialmente, en lo que respecta a los aspectos que se relacionan:

- Régimen jurídico-económico y condiciones de autorización de las viviendas resultantes.
- Revisión de zonas de aplicación de la Ordenanza.

Resultando que a través de providencia de alcaldía de 09 de febrero de 2024 se resolvió dar inicio al expediente y la realización de una consulta previa pública.

En virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente y en aplicación al artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Urnieta  
udala

Espte zk nº expte:  
2024IORO0002

## EBAZTEN DUT,

**LEHENENGOA.-** Etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden lokalen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantzaren aldaketa egin aurretik, hoguei eguneko epean jendaurrean jartzea honako hau:

### MEMORIA

#### a) Ekimenaren bidez konpondu nahi diren arazoak:

- Horrelako etxebizitzaren ondorengo eskualdatzeen zailtasuna konpontzea, kalifikazioa, gehieneko salmenta- eta errentamendu-prezioa eta eskualdatze-baldintzak berrikusiz.

- Udalerriko beste eremu batzuetan hutsik dauden lokalei irtenbidea ematea eta, aldi berean, etxebizitza babestuen parkea handitzea.

#### b) Onartzeko beharra eta egokitasuna:

- Duela hamar urte abian jarri zen lehen Ordenantza, behe solairuan edo solairuarteetan zeuden zenbait lokal etxebizitza bihurtzeko aukera ematen zuena. Aukera bat izan zen etxebizitza-premia zuten herritarrentzat, eta lokal horiek erabiltzeko modu bat, egoera ekonomikoaren ondorioz jarduerarik gabe baitzeuden. Ordenantza denboran zehar aplikatzeak zenbait hutsune utzi ditu agerian, eta, beraz, beharrezkoa da zenbait alderdi berrikustea, hala nola kalifikazioa, gehieneko salmenta-prezioa eta errentamendua eta eskualdatzeko baldintzak.

- Merkatuaren egoera, jarduera ekonomikoari dagokionez, ez da hobetu, eta eraikitako etxebizitzaren parkea nabarmen handitu da

## RESUELVO,

**PRIMERO.-** Someter a consulta pública, durante un plazo de veinte días, previa a la elaboración de la modificación de 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, la siguiente,

### MEMORIA

#### a) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:

- Solucionar la dificultad de las posteriores transmisiones de este tipo de viviendas a través de la revisión de la calificación, precio máximo de venta y arrendamiento y condiciones de transmisión.

- Dar salida a locales que permanecen vacíos en otros ámbitos del municipio y a su vez aumentar el parque de vivienda protegida.

#### b) Necesidad y oportunidad de su aprobación:

- Hace diez años se puso en marcha la primera Ordenanza que posibilitaba la conversión de ciertos locales situados en planta baja o entreplanta en vivienda. Supuso una oportunidad para aquellos ciudadanos con necesidad de vivienda y una forma de dar uso a esos locales, que debido a la coyuntura económica se hallaban sin actividad. La aplicación de la Ordenanza a través del tiempo ha venido a poner de manifiesto ciertas deficiencias, lo cual hace necesaria la revisión de ciertos aspectos como la calificación, precio máximo de venta y arrendamiento y condiciones de transmisión.

- La situación del mercado en cuanto a actividad económica no ha sufrido una mejora y el parque de viviendas

ESKU6a50e32-1531-4cdf-92ef-fe864028f690



denbora honetan guztian; beraz, ordenantzaren sar daitezkeen eremuak handitzeko aukera baloratu da.

### c) Ordenantzaren aldaketaren helburuak:

- Prozedurak sinplifikatzea.
- Herritarren etxebizitza babestuen premia gero eta handiagoi aurre egitea.
- Hutsik dauden hirugarren sektoreko erabilerako higiezin jakin batzuei (lehen solairuak, solairuarteak) beste erabilera bat emateko aukera ematea.

### d) Bestelako aukera erregulatzaileak eta ez-erregulatzaileak:

- Ordenantza honek udal etxebizitza tasatua handitzea proposatzen du, eta eremu hori Urnieta Udala Etxebizitza Tasatuen Ordenantzaren bidez araututa dago. Hala ere, eta segurtasun juridikoaren mesedetan, komenigarritzat jotzen da lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketa espezifiko horiek ordenantza propio baten bidez arautzea, dituzten berezitasunak direla eta.
- Alternatiba ez-erregulatzaileei dagokienez, ordenantzaren xedearen izaera kontuan hartuta, beharrezkotzat jotzen da erregulazioa egitea hori gauzatu ahal izateko.

**BIGARRENA.-** Kontsulta hau udal honetako iragarki-taulan eta bere webgunean argitaratzea, herritarrek, erakundeek eta elkarteek egokitzen jotzen badute, beren iritzia Udalaren egoitza elektronikoen bidez edo BERTAN bulegoen bidez helarazteko aukera izan dezaten:

**HIRUGARRENA.-** Ebazpen honen berri ematea Udalbatzari, egiten duten hurrengo bilkuran.

edificadas ha aumentado considerablemente en todo este tiempo, por lo que se valora la posibilidad de ampliación de las zonas susceptibles de ser incorporadas a la Ordenanza.

### c) Objetivos de la modificación de la ordenanza:

- Simplificar los procedimientos.
- Hacer frente a las crecientes necesidades de vivienda protegida de los ciudadanos.
- Otorgar a ciertos inmuebles de uso terciario (primeras plantas, entreplantas) que se encuentran vacíos la posibilidad de darles otra utilidad.

### d) Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

- Esta ordenanza plantea aumentar la vivienda tasada municipal, y éste ámbito ya se halla regulado a través de la Ordenanza de viviendas tasadas municipales de Urnieta. No obstante, y en aras a la seguridad jurídica se estima conveniente que estas actuaciones específicas de conversión de locales en vivienda se regulen a través de una ordenanza propia, debido a las particularidades que tienen.
- En cuanto a las alternativas no regulatorias, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto de la ordenanza, se estima necesaria una regulación para poder llevarla a cabo.

**SEGUNDO.-** Publicar la presente consulta en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en su portal web para que los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que lo consideren oportuno puedan hacer llegar sus opiniones al respecto a través sede electrónica del Ayuntamiento o en las oficinas de BERTAN.

**TERCERO.-** Dar cuenta de la presente Resolución al Ayuntamiento Pleno, en la próxima sesión que celebren.



Urnieta  
udala

Espte zk nº expte:  
2024IORO0002

Hala agindu eta sinatzen dut, Alkateak, Jorge  
Segurado Iriondo.

Es lo que mando y firmo, El Alcalde, Jorge  
Segurado Iriondo..

Fede ematen dut, Idazkaria, Idoia Arévalo  
Benito..

Doy fe, la Secretaria, Idoia Arévalo Benito .



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUe6a50e32-1531-4cdf-92ef-fe864028f690**

Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07210>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07210>