Urretxuko udala

MEMORIA

ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA AL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LA NORMA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración de los proyectos o anteproyectos de ley y reglamentos, debe substanciarse una consulta pública para recabar la opinión de los sujetos y de las asociaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma, por lo que en su cumplimiento llévese a cabo la consulta previa en el procedimiento para la elaboración de la O*rdenanza municipal de cambio de uso de locales a viviendas tasadas municipales.*

..

Antecedentes de la norma	La presente ordenanza cuenta como antecedente la *Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de entreplantas y bajos comerciales en edificios sitos en suelo urbano residencial para destinarlos a viviendas o establecimientos hoteleros*, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27-10-2008, y publicada en el BOG de fecha 7 de mayo de 2009. Ordenanza que fue modificada por el Ayuntamiento Pleno el 27-07-2009, publicándose dicha modificación en el BOG de fecha 19 de octubre de 2009. Desde la entrada en vigor de la vigente Ordenanza de modificación de uso de entreplantas y bajos comerciales ubicados en edificios sitos en suelo residencial, se han concedido distintas licencias de cambio de uso que prácticamente han agotado los locales en los que era posible su conversión en viviendas, pero, aun así, gran parte del patrimonio edificado en lo

	que respecta a las plantas bajas sigue infrautilizado. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17.1. 7) de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, los municipios ejercerán en todo caso competencias en la planificación, programación y gestión de viviendas.
Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa	La escasez de vivienda y dificultades de acceso a la misma; la infrautilización de locales comerciales en plantas bajas; el deterioro de la imagen urbana; superar las limitaciones de la ordenanza anterior; evitar el riesgo de especulación inmobiliaria.
Necesidad y oportunidad de su aprobación	La necesidad de aprobar una nueva Ordenanza viene determinada por la actual problemática de acceso a la vivienda y la insuficiencia de la oferta residencial existente para atender las necesidades de la población, y por la necesidad de revisar y ampliar su ámbito de aplicación, toda vez que las autorizaciones concedidas han agotado prácticamente los locales inicialmente susceptibles de transformación, existiendo otros inmuebles cuyas características permitirían su incorporación a este régimen, pero que actualmente quedan excluidos por las limitaciones de la regulación vigente.
Objetivos de la norma	La nueva ordenanza permitirá ampliar y actualizar los supuestos en los que resulta posible la transformación de locales en viviendas, delimitando de forma precisa los edificios y ámbitos en los que dicha actuación resulta urbanísticamente adecuada y estableciendo las condiciones necesarias para garantizar la habitabilidad de las viviendas; permitirá evitar

	efectos especulativos, preservar la actividad comercial y terciaria y mantener una adecuada proporción entre el incremento residencial y el sistema de espacios libres.
Posibles soluciones alternativas reguladoras y no reguladoras.	La solución alternativa sería no elaborar una nueva ordenanza. Sin embargo, la aprobación de la nueva ordenanza constituye una actuación normativa dirigida a dar respuesta a una necesidad residencial constatada, mediante un mejor aprovechamiento del patrimonio edificado existente y una regulación actualizada que permita compatibilizar el incremento de la oferta de vivienda con la protección del interés general y la adecuada ordenación urbana del municipio.