Urretxuko udala

MEMORIA

LOKALAK UDAL ETXEBIZITZA TASATUETARA ALDATZEKO UDAL ORDENANTZAREN PRESTAKETA.

ARAUA ONARTZEKO PROZEDURAREN AURRETIKO KONTSULTA PUBLIKOAREN TRAMITEA.

Herri Administrazioetako Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2915 Legearen 133 artikuluan ezarritakoaren arabera, egitasmoak eta aurre-egitasmoak eta araudiak egin aurretik, kontsulta publikoa egin beharra dago, hain zuzen ere etorkizuneko arauak agian eragingo dien pertsonen eta elkarte esanguratsuenen artean iritzia jasotzeko; beraz, hori betetze aldera, aldez aurreko kontsulta egin bedi l*okalak udal etxebizitza tasatuetara aldatzeko udal ordenantza.*

Arauaren aurrekariak	Ordenantza honen aurrekaria da *etxebizitzetarako edo hotel-establezimenduetarako bizitegi-lurzoru hiritarrean dauden eraikinetan solairuarteen eta merkataritza-etxabeen erabilera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza*, Udalbatzak 2008-10-27an egindako bilkuran onartua eta 2009ko maiatzaren 7ko GAOn argitaratua. Ordenantza hau Udalbatzak aldatu zuen 2009-07-27an, eta aldaketa hori 2009ko urriaren 19ko GAOn argitaratu zen. Bizitegi-lurzoruko eraikinetan kokatutako solairuarteen eta merkataritza-etxabeen erabilera aldatzeko indarrean dagoen Ordenantza indarrean sartu zenetik, erabilera aldatzeko hainbat lizentzia eman dira, eta ia agortu egin dira etxebizitza bihur zitezkeen lokalak, baina, hala ere, behe-solairuei dagokienez eraikitako ondarearen zati handi batek gutxiegi erabiltzen jarraitzen du.

	Apirilaren 7ko 2/2016 Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen 17.1 artikuluan xedatutakoaren arabera. udalek beti izango dituzte eskumenak etxebizitzen plangintzan, programazioan eta kudeaketan.
Ekimen honekin konpondu nahi diren arazoak	Etxebizitza-eskasia eta etxebizitza eskuratzeko zailtasunak; beheko solairuetan merkataritza-lokalak gutxiegi erabiltzea; hiri-irudia hondatzea; aurreko ordenantzaren mugak gainditzea; higiezinen espekulazio-arriskua saihestea.
Hori onartzeko beharra eta aukera	Ordenantza berri bat onartu beharra etxebizitza eskuratzeko gaur egun dagoen arazoak eta herritarren beharrei erantzuteko dagoen bizitegi-eskaintzaren eskasiak eta haren aplikazio-eremua berrikusi eta zabaltzeko beharrak zehazten dute; izan ere, emandako baimenek hasieran eralda daitezkeen lokalak ia agortu dituzte, eta beste higiezin batzuen ezaugarriek araubide honetan sartzea ahalbidetuko lukete, baina gaur egun ez dira sartzen indarrean dagoen erregulazioaren mugen ondorioz..
Arauaren helburuak	Ordenantza berriari esker, lokalak etxebizitza bihur daitezkeen kasuak zabaldu eta eguneratu ahal izango dira, jarduketa hori hirigintzaren aldetik egokia den eraikinak eta eremuak zehatz-mehatz mugatuz eta etxebizitzen bizigarritasuna bermatzeko beharrezko baldintzak ezarriz; espekulazio-ondorioak saihestea, merkataritza- eta hirugarren sektoreko jarduera zaintzea eta bizitegi-hazkundearen eta espazio libreen sistemaren arteko proportzio egokia mantentzea ahalbidetuko du.
Aukerako soluzio arautzaile eta ez arautzaile posibleak.	Aukerako soluzioa ordenantza berririk ez egitea izango litzateke.

	Hala ere, ordenantza berria onartzea bizitegi-premia egiaztatu bati erantzuteko araugintza-jarduera bat da, lehendik dagoen ondare eraikia hobeto aprobetxatuz eta etxebizitza-eskaintza handitzea eta interes orokorra babestea eta udalerriaren hiri-antolamendu egokia bateragarri egitea ahalbidetuko duen erregulazio eguneratu baten bidez.