



OLABERRIKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA  
(GIPUZKOA)

**LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEA  
ARAUTZEN DUEN UDAL-ORDENANTZA  
EGITEKO MEMORIA.**

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, lege eta erregelamendu-proiektuak edo aurreproiektuak egin aurretik, kontsulta publikoa egin behar da, etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuen eta elkarte ordezkagarrienen iritzia jasotzeko; beraz, horiek betetzean, prozeduran aurretiazko kontsulta egin behar da, Lokalak eraldatzea arautzen duen Udal Ordenantza.

**Arauren aurrekariak.**

Arau honek ez du aurrekaririk udalerrri honetan, baina asko dira aukera hori arautu dutenak. Gaur egun indarrean dagoen Olaberriako hiri-antolamenduko planak, 52.5 artikuluan, beheko solairuko lokaletan bizitegi-erabilera ezartzeko aukera jasotzen du.

**Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak.**

Bizitegi-lurzorua gure geografiaren ondasun urria da, eta hiri hedatzailearen aurrean hiri trinkoaren eredia sustatuko duten mekanismoak ezartzearen alde egin behar

**MEMORIA ELABORACIÓN DE LA  
ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA  
DE LA TRANSFORMACION DE LOCALES  
EN VIVIENDA.**

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 sustanciarse 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 llévase a cabo la consulta previa en el procedimiento para la elaboración de la Ordenanza Municipal reguladora de la transformación de locales en vivienda.

**Antecedentes de la norma.**

La presente norma no cuenta con antecedentes en este municipio, si bien son numerosos los que han regulado esta posibilidad. El Plan de ordenación de urbana de Olaberri actualmente vigente, en su artículo 52.5, contempla la posibilidad de implantación de un uso residencial en locales de planta baja

**Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.**

El suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, y hay que abogar por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de



OLABERRIKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA  
(GIPUZKOA)

<p>da, lurzoruaren okupazio arrazionalagoa ahalbidetuz. Hala, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 51.6 artikulua aukera ematen die udalei, udal-ordenantza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, bizitegi-eraikinen beheko solairuko hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilerara aldatzeko. Kontuan izan behar da, halaber, gaur egun irisgarritasun-arazoak dituzten etxebizitza asko daudela, pisu altuak direlako eta igogailurik ez dutelako, eta ordenantza honen bidez, beheko solairuetan etxebizitzak gaitzea ahalbidetuko du.</p>	<p>ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, posibilitando una ocupación más racional del suelo. Así, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, en su artículo 51.6 establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitan el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales. Hay que tener en cuenta también que en la actualidad hay muchas viviendas con problemas de accesibilidad por ser pisos altos y carecer de ascensor y mediante esta ordenanza va a posibilitar la habilitación de viviendas en plantas bajas.</p>
<p><b>Onartzeko beharra eta egokitasuna.</b> Gaur egun indarrean dagoen Olaberriko hiri-antolamenduko planean, 52.5 artikuluan, ezarritakoari erantzun nahi zaio.</p>	<p><b>Necesidad y oportunidad de su aprobación.</b> Se pretende dar respuesta a lo establecido en El Plan de ordenación de urbana de Olaberria actualmente vigente, en su artículo 52.5.</p>
<p><b>Arauaren helburuak.</b> Ordenantza honen helburua udalerriko etxebizitza-kopurua txertatzea da, eta egungo etxebizitzetara sartzeko pertsonak izan ditzaketen irisgarritasun-arazoei irtenbidea ematea.</p>	<p><b>Objetivos de la norma.</b> El objeto de esta ordenanza es incrementar el número de viviendas del municipio y dar solución a posibles problemas de accesibilidad que pueden tener las personas para acceder a sus actuales viviendas.</p>