ZEGAMAKO UDALA

Bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetako beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen udal-ordenantzari buruzko aurretiazko kontsulta publikoa.
Zegamako Udalak kontsulta publiko bat hasi zuen bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatuetako beheko solairuetan lokalen erabilera aldatzeko jarduketak arautzen dituen Udal Ordenantzaren proiektua egin aurretik, eraginpean egon daitezkeen herritarren, erakundeen eta erakundeen iritzia jasotzeko.

Kontsulta arau-proiektua idatzi aurretik egiten da, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133.1 artikuluaren arabera.

1. Konpondu nahi diren arazoak

Zegamak aurreko udal-ordenantza bat zuen, 2010eko azaroaren 8ko Osoko Bilkurak behin betiko onartu zuena eta 2011ko urtarrilaren 27ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zena. Ordenantza horrek erabilera tertziariotik edo erabilera osagarrietatik bizitegi-erabilerara aldatzea arautzen zuen, bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako beheko solairuko eta teilatupeko lokaletan.
Indarrean dagoen udal-erregulazioa eguneratu eta ordeztu egin behar da, etxebizitza berrien gaikuntzari aplika dakiokeen egungo esparru teknikora eta sektorialera egokitzeko eta haren eremua, baldintzak eta araubide juridikoa birdefinitzeko. Etorkizuneko ordenantzaren asmoa da bizitegi-eremu hiritar finkatuetako beheko solairuan dauden lokal jakin batzuk etxebizitza bihurtzeko baldintzak arautzea, merkataritza-erabilerari edo hirugarren sektoreko erabilerari eutsi beharreko ardatzak eta espazioak zainduz eta bizitegi-erabilera hori eragozten duten baldintzatzaileek eragindako lokalak baztertuta.

2. Ekimenaren beharra eta egokitasuna

Ekimenak aukera ematen du, eska daitezkeen hirigintza-, teknika- eta bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten kasuetan, etxebizitza berriak gaitzeko lehendik dauden lokaletan, aukera hori bereizi gabe aplikatu gabe.
Egokia da udal-erregulazioa eguneratzea, honako hauek definitzeko: aplikazio-eremua, baztertutako lokalak, eskatzaileen baldintzak, azalerari, bizigarritasunari, irisgarritasunari eta diseinuari buruzko betekizunak, eta ondoriozko etxebizitzen araubide juridikoa. Araudia aldi berean izapidetzen den Udal Etxebizitza Tasatuen erregimenarekin koordinatuko da.

3. Arauaren helburuak

Etorkizuneko ordenantzak honako helburu hauek izango ditu:

- Zegamako bizitegi-eremu finkatuetako beheko solairuetan kokatutako lokal jakin batzuen erabilera etxebizitzara aldatzeko jarduketak arautzea.
- Erabilera-aldaketa baimendu daitekeen eremuak eta lokalak mugatzea, bai eta baztertutako eremuak eta kasuak ere, merkataritza- edo hirugarren sektoreko erabilera zaindu behar den espazioak eta urpean gera daitezkeen eremuak barne.
- Etxebizitza berriei aplika dakizkiekeen hirigintza-, bizigarritasun-, irisgarritasun-, osasungarritasun- eta diseinu-baldintzak bete daitezen eskatzea.
- Ondoriozko etxebizitzen kalitatea eta bizigarritasuna bermatuko duten gutxieneko azalerak eta gainerako baldintza teknikoak ezartzea.
- Erabilera baimentzeko prozedura eta dagozkion obra-lizentziak arautzea.
- Ondoriozko etxebizitzak Udal Etxebizitza Tasatuen erregimenarekin lotzea etengabe, udalerriko prezioen kontrolean eta etxebizitza-politika publikoetan laguntzeko.
- Etxebizitzak ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzen direla bermatzea, eta ez erabilera turistiko, bigarren bizileku edo sasoiko alokairuetarako.

4. Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak

Honako aukera hauek baloratzen dira:

Indarrean dagoen araudia aldatu gabe mantentzea, horrek ez bailuke ahalbidetuko aplikatu beharreko baldintza teknikoak eta sektorialak eguneratzea, ezta egungo eremua eta jarduketen araubidea zehaztea ere.

Lokalen erabileratik etxebizitzara aldatzeko aukerarik ez ematea. Aukera horrek bizitegi ez diren erabilerak osorik babestuko lituzke, baina ez luke lagunduko lokal egokiak aprobetxatzen, ezta udal-etxebizitza babestuen eskaintza handitzen ere.

Eskaerak banaka ebaztea, erregulazio espezifikorik gabe. Aukera horrek ez luke izango irizpide orokor, aurreikusteko moduko eta gardenak herritarrentzat eta lokalen titularrentzat.

Berariazko udal-ordenantza berri bat onartzea, proposatutako irtenbide arautzaile gisa, erabilera-aldaketaren araubidea eguneratzeko eta haren baldintzak, mugak eta ondorioak ezartzeko.

5. Parte-hartzea eta ekarpenak aurkeztea

Eraginpean egon daitezkeen pertsona, entitate, elkarte eta erakundeek **hogei egun balioduneko epean** formulatu ahal izango dituzte adierazitako alderdiei buruzko iritziak, oharrak eta proposamenak, iragarki hau udalaren webgunean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Ekarpenak Zegamako Udalaren Erregistro Elektroniko Orokorraren bidez edo administrazio-prozedura erkidearen araudian onartutako edozein bitartekoren bidez aurkeztu ahal izango dira. Ekarpenean honako hau adierazi beharko da gai gisa: «Aurretiazko kontsulta publikoa — Lokalen erabilera etxebizitza bihurtzeko ordenantza».

Kontsulta honetan parte hartzeak ez du aurrez juzgatzen ordenantza-proiektuaren behin betiko edukia, eta ez du ordezten hasierako onespenaren ondoren egin beharreko jendaurreko informazioaren eta entzunaldiaren izapidea.

Zegaman, sinaduraren egunean

Alkatea
Iker Zubeldia Katarain

IKER ZUBELDIA CATARAIN - 72478431A

Firmado digitalmente por IKER ZUBELDIA CATARAIN - 72478431A
Fecha: 2026.09.21 08:23:45 +02'00'

AYUNTAMIENTO DE ZEGAMA

Consulta pública previa sobre la Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes a **la modificación de uso de locales en plantas bajas de ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.**

El Ayuntamiento de Zegama inicia una **consulta pública previa** a la elaboración del proyecto de **Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de locales en plantas bajas de ámbitos consolidados de suelo urbano residencial**, con el fin de recabar la opinión de la ciudadanía, de las organizaciones y de las entidades potencialmente afectadas.

La consulta se realiza con carácter previo a la redacción del proyecto normativo, de conformidad con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

1. Problemas que se pretenden solucionar

Zegama cuenta con una ordenanza municipal anterior, aprobada definitivamente por el Pleno el 8 de noviembre de 2010 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 27 de enero de 2011, que regulaba el cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales de planta baja y bajo cubierta situados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

La regulación municipal vigente precisa una actualización y sustitución para acomodarla al actual marco técnico y sectorial aplicable a la habilitación de nuevas viviendas y para redefinir su ámbito, condiciones y régimen jurídico. La futura ordenanza pretende regular las condiciones en que determinados locales situados en planta baja de ámbitos urbanos residenciales consolidados puedan transformarse en vivienda, preservando los ejes y espacios en los que deba mantenerse el uso comercial o terciario y excluyendo los locales afectados por condicionantes que impidan dicho uso residencial.

2. Necesidad y oportunidad de la iniciativa

La iniciativa permite habilitar, en los supuestos que reúnan las condiciones urbanísticas, técnicas y de habitabilidad exigibles, nuevas viviendas en locales existentes, sin que esa posibilidad se aplique de forma indiscriminada.

Resulta oportuno actualizar la regulación municipal para definir el ámbito de aplicación, los locales excluidos, las condiciones de las personas solicitantes, los requisitos de superficie, habitabilidad, accesibilidad y diseño, y el régimen jurídico de las viviendas resultantes. La regulación se coordinará con el régimen de Vivienda Tasada Municipal que se tramita simultáneamente.

3. Objetivos de la norma

La futura ordenanza tendrá los siguientes objetivos:

- Regular las actuaciones dirigidas al cambio de uso a vivienda de determinados locales situados en plantas bajas de ámbitos residenciales consolidados de Zegama.
- Delimitar los ámbitos y locales en los que pueda autorizarse el cambio de uso, así como las zonas y supuestos excluidos, incluidos los espacios donde resulte necesario preservar el uso comercial o terciario y las zonas inundables.
- Exigir el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, de habitabilidad, accesibilidad, salubridad y diseño aplicables a las nuevas viviendas.
- Establecer superficies mínimas y demás condiciones técnicas que garanticen la calidad y habitabilidad de las viviendas resultantes.
- Regular el procedimiento de autorización de uso y las licencias de obras que correspondan.
- Vincular permanentemente las viviendas resultantes al régimen de Vivienda Tasada Municipal, con el fin de contribuir al control de precios y a las políticas públicas de vivienda del municipio.
- Garantizar que las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente y no a usos turísticos, segunda residencia o alquileres de temporada.

4. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

Se valoran las siguientes alternativas:

Mantener sin cambios la regulación vigente, lo que no permitiría actualizar las condiciones técnicas y sectoriales aplicables ni concretar el actual ámbito y régimen de las actuaciones.

No permitir nuevos cambios de uso de locales a vivienda, alternativa que preservaría íntegramente los usos no residenciales, pero no contribuiría a aprovechar los locales aptos ni a incrementar la oferta de vivienda protegida municipal.

Resolver las solicitudes individualmente sin una regulación específica, opción que carecería de criterios generales, previsibles y transparentes para la ciudadanía y las personas titulares de locales.

Aprobar una nueva ordenanza municipal específica, como solución regulatoria propuesta, que actualice el régimen del cambio de uso y establezca sus condiciones, límites y efectos.

5. Participación y presentación de aportaciones

Las personas, entidades, asociaciones y organizaciones potencialmente afectadas podrán formular opiniones, observaciones y propuestas sobre los aspectos indicados durante un plazo de **veinte días hábiles**, contado desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en la página web municipal.

Las aportaciones podrán presentarse a través del Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Zegama o por cualquiera de los medios admitidos por la normativa de procedimiento administrativo común. En la aportación deberá indicarse como asunto: **«Consulta pública previa — Ordenanza de modificación de uso de locales a vivienda»**.

La participación en esta consulta no prejuzga el contenido definitivo del proyecto de ordenanza ni sustituye el posterior trámite de información pública y audiencia que corresponda tras la aprobación inicial.

En Zegama, a la fecha de la firma

El Alcalde
Iker Zubeldia Katarain