Sopelako Udala
Ayuntamiento
de Sopela

Consulta pública para actualizar la ordenanza de conversión de lonjas en viviendas (información dada en la exposición pública del 10/10/2026).

1.- Introducción:

La experiencia acumulada desde la entrada en vigor de la Ordenanza aprobada en junio de 2024 ha puesto de manifiesto diversas dificultades para su aplicación práctica.

Mediante la publicación del decreto de alcaldía el pasado día 4 de septiembre se ha iniciado el proceso de consulta pública para actualizar la ordenanza de conversión de lonjas en vivienda. La modificación tiene como objetivo mejorar la aplicación efectiva de la actual ordenanza y adaptarla a la normativa vigente en materia de vivienda.

Con esta modificación se pretende corregir aquellos aspectos que han limitado su puesta en práctica, y que no han favorecido la consecución de los objetivos inicialmente planteados en la ordenanza

La ordenanza tiene como eje principal abordar un importante problema social como es la falta de oferta de vivienda a un precio asequible y responder así, a la existencia de una amplia demanda por parte de las vecinas-os que no pueden acceder a una vivienda digna para desarrollar su proyecto de vida. Para ello, la ordenanza abre la vía de recurrir a los locales comerciales vacíos sin perspectiva para prestar el uso al que están destinados y convertirlos en viviendas.

En concreto, se pretende revisar el procedimiento de adjudicación de las viviendas para dotarlo de una mayor seguridad y viabilidad, manteniendo la finalidad pública de las viviendas resultantes

Asimismo, es oportuno adaptar su contenido a los cambios normativos de las condiciones técnicas de habitabilidad producidos en materia de vivienda desde su aprobación.

2.- Contenido de la actual ordenanza:

2.1. Bases ideológicas de la ordenanza.

Se constata la existencia de locales comerciales vacíos y sin perspectivas de cambio para prestar el uso al que están destinados. La ley de Vivienda del País Vasco permite a los ayuntamientos el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de los edificios.

De esta manera, se posibilita aumentar el número de viviendas disponibles sin necesidad de utilizar nuevo suelo.

Las condiciones económicas y de acceso o transmisión de estas viviendas, serán las mismas que las establecidas por el GV para las viviendas de protección pública (VPP).

Para no penalizar el desarrollo del comercio de Sopela, se delimitan las zonas en las que sea posible la transformación de locales comerciales en vivienda.

2.2. Condiciones técnicas de habitabilidad:

Las condiciones espaciales de salubridad, iluminación y ventilación de las viviendas, así como las de accesibilidad son las que se establecen en los diferentes decretos que regulan las condiciones de las viviendas y alojamientos dotacionales en la comunidad autónoma del País Vasco.

Así mismo se recogen las condiciones técnicas de las instalaciones en cuanto a ventilación, evacuación de humos y saneamiento.

2.3. Régimen jurídico de las viviendas: uso y adjudicación

La vivienda resultante tendrá la calificación permanente de vivienda de protección pública de régimen tasado municipal. La calificación no podrá ser modificada.

Se deberá utilizar como domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia o cualquier otro uso distinto.

Se establecen los requisitos de las personas destinatarias: mayores de edad o menores emancipados, antigüedad de 3 años de empadronamiento, carecer de domicilio habitable en propiedad, nula propiedad, estar inscrito en el registro de solicitantes de vivienda del GV, los ingresos máximos y mínimos no serán superiores a 1,3 veces los máximos vigentes para acceder a las VPO en régimen general, ni inferiores a las mínimas vigentes para las de régimen especial.

Podrán tener la condición de usuaria de la vivienda las personas o unidades convivenciales en las que no de sus miembros sea propietario de un local (3 años antes de la ordenanza y cumpla con los requisitos) así como los familiares ascendientes o descendientes hasta el primer grado de las personas que sean propietarias.

Con la presentación de la solicitud de licencia de cambio de uso y de obra, el ayuntamiento elaborará un listado de las personas que, cumpliendo los requisitos hayan solicitado participar en la adjudicación (previamente se dará a conocer la existencia y las características de la promoción).

Ese listado se le facilitará a la persona promotora, quien deberá asignar la vivienda mediante sorteo ante notario.

El precio máximo de venta no podrá superar 1,4 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general.

La renta máxima por arrendamiento será el equivalente al 5% anual del precio máximo de la vivienda.

3.- Aspectos para revisar:

3.1. Aspecto jurídico:

Concretamente serán motivo de revisión el cumplimiento íntegro de todos los requisitos establecidos en el artículo 25 y a la aplicación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 29 de la ordenanza. que obliga a realizar un sorteo público ante Notario entre todas las personas que se inscriban como posibles adjudicatarias.

Se exceptúa de este sorteo a los propietarios del local o familiares ascendientes/descendientes hasta 1º, siempre que la titularidad del local sea anterior en al menos 3 años desde entrada en vigor de la Ordenanza.

Este sistema genera una clara inseguridad para la persona propietaria y promotora del local, ya que, aun asumiendo los costes económicos, técnicos y administrativos de la transformación de la lonja en vivienda, puede no resultar adjudicataria de esta.

Por ello, se están analizando los modelos recogidos en diferentes ordenanzas:

a.- Modelo de adjudicación mediante propuesta del promotor (Bilbao, Trapaga, Portugalete).

Este modelo elimina el sorteo ante Notario y sustituye el sistema de adjudicación aleatoria por un mecanismo de propuesta del promotor con control y validación municipal.

La vivienda resultante tiene la condición de Tasada Municipal en Régimen de propiedad o de arrendamiento, siempre como domicilio habitual y permanente, quedando expresamente prohibido su destino como segunda residencia o para cualquier otro uso distinto del residencial habitual.

Las personas destinatarias deben Estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida (Etxebide) y Estar empadronadas con una antigüedad mínima de 2 años. Están exentas de la exigencia de inscripción en Etxebide Las personas propietarias del local desde, al menos, 2 años antes de la entrada en vigor de la Ordenanza y/o sus familiares ascendientes o descendientes en primer grado.

la persona promotora dispone de un plazo (15 días) para proponer al Ayuntamiento la persona adjudicataria. El Ayuntamiento dispone de un plazo

máximo de 2 meses para verificar que la persona propuesta cumple todos los requisitos

Si la documentación es correcta la persona adjudicataria queda oficialmente designada. La venta, arrendamiento o entrada a vivir quedará condicionada a la obtención de la calificación definitiva de la vivienda.

b.- Modelo de calificación previa como Vivienda Tasada Municipal (Balmaseda)

No se establece un procedimiento de adjudicación en la Ordenanza, sino que previamente se habrá tenido que adquirir la calificación como VTM, conforme a lo previsto en la normativa vasca de vivienda que requiere el cumplimiento de ciertos requisitos aun cuando se realice en régimen de autopromoción.

Se limita a indicar que el uso residencial en las plantas bajas sólo se admitirá si se ha obtenido la previa calificación de VPO o Vivienda Tasada Municipal.

La vivienda resultante tiene un precio máximo legal, una protección permanente y queda sujeta al control futuro de transmisiones.

La Ordenanza se limita a regular las condiciones urbanísticas y técnicas de la conversión.

Se aplica lo recogido en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. (Art. 9. - Solicitud de calificación. Artículo 16. – Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial)

3.2. Aspecto técnico: adecuaciones nuevas normativas,

Se podrán tener en cuenta ventajas que podría introducir la nueva regulación.

Entre otras: reducción de la superficie mínima exigida para el aseo en alojamientos de un dormitorio, desaparición de la obligación de disponer de un espacio exterior privado posibilidad de justificar la inexistencia de tendedero individual, mayor flexibilidad respecto a las condiciones de orientación, soleamiento e iluminación natural de la vivienda, mejora de la viabilidad de locales con una única fachada o con condiciones de iluminación limitadas., posible flexibilización de viviendas en situación de semisótano

Incidencia sobre la Ordenanza Municipal de Sopela. Artículos a revisar:

Artículo 5. Condiciones generales
El apartado 6 establece actualmente que la vivienda no podrá tener puntos situados por debajo de la rasante oficial de la calle.
La nueva regulación plantea dudas interpretativas sobre el tratamiento de determinados locales en situación de semisótano,

Artículo 6. Condiciones espaciales de la vivienda
Al aplicarse ahora a estos supuestos el régimen de los alojamientos dotacionales, cambian algunos parámetros mínimos de superficie y programa funcional.

Artículo 7. Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación
Es probablemente uno de los artículos más afectados, al flexibiliza las exigencias relativas a soleamiento, orientación y determinadas condiciones de iluminación y ventilación.

Artículo 19. Tendedero
El régimen aplicable a los alojamientos dotacionales permite soluciones más flexibles e incluso la ausencia de tendedero individual en determinadas circunstancias.

Artículos 11, 12, 13, 14, 20 y 21
Aunque estas materias no resultan directamente modificadas por el Decreto 55/2026, se considera oportuno revisar conjuntamente la regulación relativa a cocinas, evacuación de humos, instalaciones térmicas, equipos de climatización, instalaciones en fachada y toldos, con el fin de valorar posibles ajustes que faciliten la transformación de locales garantizando al mismo tiempo unas condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad urbana.

4. Conclusiones

En el contexto general de la vivienda en Sopela, esta iniciativa refuerza las promociones de vivienda pública en régimen de alquiler en Loiola y Asu.

El sin sentido de un recurso interpuesto por la Asociación Vecinal de Sopela contra el desarrollo del plan parcial de Abaro, está judicializando un proceso que que cuenta tanto con el respaldo mayoritario de los agentes sociales de Sopela, como del 94% de esta corporación.

Esta ordenanza, emplaza también a afrontar otros retos, como son: la movilidad de viviendas vacías, la implantación de medidas fiscales, el control de los alquileres mediante la designación de Sopela como zona tensionada, la regulación de los pisos turísticos... que tienen un impacto negativo importante en los precios de las viviendas.

Desde el ámbito municipal, con la modificación de esta ordenanza damos un nuevo paso para intentar hacer realidad el derecho subjetivo a la vivienda.