



ALKATETZA DEKRETUA

EGITATEAK

Bizitegi-eraikinen beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duen udal-ordenantza egin baino lehenago, dagokion kontsulta publikoa egin behar da. Konsulta horretan, etorkizuneko arauak ustez ukitu ahal dituen auzotarrei eta antolakunderik ordezkarrienei iritzia eskatuko zaie honako hauei buruz:

a) Ekimenaren bitartez konpondu nahi diren arazoei buruz.

Sopelan, gizarte-arazo garrantzitsu bat dago: ez dago arrazoizko prezioan saltzen diren etxebizitzen eskaintzarik; bai, ordea, aldi berean, bizitza-proiektu bat garatzeko etxebizitza duina eskuratu ezin duten auzotarren eskaera handia. Egia da, halaber, merkataritza-lokal asko hutsik daudela, eta ez dutela egoera hori aldatzeko aukera handirik, behintzat lokal horiek zertarako diren kontuan hartzen bada.

b) Araua onartzea beharrezko eta egoki ote den.

Ordenantza honen bidez lortu nahi dena da, batetik, eskuragarri dauden etxebizitzen kopurua handitzea –lurzoru berrikirik erabili beharrik izan gabe–; eta, bestetik, erabiltzen ez diren lokal horien jabeek erabilera bat ematea lokal horiei. Jokabide horrekin, aldi berean, hobetu nahi da lokalok dauden eremuen irudia, betiere helburutzat hartuta eraikitako ondarea optimizatzea eta pertsonek etxebizitza duina izateko duten eskubidea erraztea.

c) Arauaren helburuak.

DECRETO DE ALCALDÍA

VISTO

Con carácter previo a la elaboración de la Ordenanza municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales situados en las plantas bajas de edificios residenciales, se debe llevar a cabo una consulta pública, en la que se recabarán la opinión de los-as vecinos/as y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma acerca de:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

En el municipio de Sopela existe un importante problema social como es, la falta de oferta de vivienda a un precio asequible y al mismo tiempo existe una amplia demanda por parte de los vecinos-as que no pueden acceder a una vivienda digna donde desarrollar un proyecto de vida. También es una realidad la existencia de muchos locales comerciales vacíos y sin perspectivas de cambio para prestar el uso para el que están destinados.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

Con esta Ordenanza se intenta aumentar el número de viviendas disponibles sin necesidad de utilizar nuevo suelo, y además que los propietarios-as de esos locales inutilizados tengan una salida para los mismos, a la vez que se mejora la imagen de las zonas en que están situados teniendo como objetivo la optimización del patrimonio edificado y facilitar el derecho de las personas a una vivienda digna.



Arau horren helburua da lokal itxi eta merkataritza-funtziorik gabeko horiek etxebizitza bihurtzea. Horrek esan nahi du handitu egingo dela prezio eskuragarriko etxebizitzen eskaintza, eta, ondorioz, etxebizitza duin bat lortzeko aukera erraztuko dela. Nolanahi ere, etxebizitzok merkeagoak izanda ere, bizigarritasun-baldintza egokiak izan beharko dituzte.

d) Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzei buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak hiri hedakorraren ordez hiri trinkoaren eredu sustatzeko mekanismoak ezartzearen alde egiten du, eta lurzoruan okupazio arrazionalagoa ahalbidetu eta sustatzen du. Lege horren 51.6 artikuluaren arabera, udalek, udal-ordenanza bat onartuz eta plangintza orokorra aldatu beharrik gabe, baimena eman dezakete bizitegi-eraikinen beheko solairuen erabilera aldatzeko, hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara.

Neurri horrek, hala ere, ezin du kaltegarria izan udalerriaren merkataritza garatzeko. Horrela, arrazoizkoa dirudi merkataritzalokalak etxebizitza bihurtzeko aukera izan dezaketen eremuak mugatzea, eta ez udalerriko merkataritzaren garapena zigortzea.

Eusko Jaurlaritzak babes publikoko etxebizitzetarako (BPE) ezarritako baldintza ekonomiko berberak eskatuko dira etxebizitza horiek eskuratu edo eskualdatzeko ere.

OINARRIA

Kontuan hartu da zer ezartzen den Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluan (parte hartzeko eskubidea) eta 82.2 artikuluan (gutxienez hamar egun baliodun eta gehienez hamabost iraungo duen epea).

c) Los objetivos de la norma.

El objetivo de esta norma es posibilitar la transformación de estos locales, cerrados y sin función comercial, en viviendas, lo que significa un incremento de la oferta con unos precios más asequibles y a así facilitar la posibilidad de acceso a una vivienda digna, sin detrimento de que tienen que ser unas viviendas con unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven un modelo de ciudad compacta frente al de ciudad expansiva, posibilitando y promoviendo una ocupación más racional del suelo. 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.

Sin embargo, esta medida no puede suponer un perjuicio para el desarrollo comercial del municipio. Así, parece razonable delimitar las zonas en las que sea posible la transformación de locales comerciales a vivienda, y no penalizar el desarrollo del comercio del municipio.

Las condiciones económicas y de acceso o transmisión de estas viviendas, serán las mismas que las establecidas por el Gobierno Vasco para la Viviendas de Protección Pública (VPP)

CONSIDERANDO

Lo dispuesto en el artículo 133 (derecho de participación) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 82.2 (establece plazo de diez a quince días hábiles).





EBAZTEN DUT:

LEHENENGOA. Bizitegi-eremuetako eraikinen beheko solairuetan kokatutako lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duen udal-ordenantzaren proiekta edo aurreproiekta idatzi aurretik, dagokion kontsulta publikoaren iritzipean jartzen da gaia, betiere ebaZen honen azalpen-zatian adierazitakoarekin bat.

BIGARRENA. Kontsulta publikoa egiteko epea 4 astekoia izango da (2023ko azaroaren 16tik 2023ko abenduaren 13ra arte), eta epe horren barruan, interesdunek euren iritziak eta ekarpenak aurkeztu ahal izango dituzte. Administrazio Publikoen Administrazio Procedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 9/2015 Legearen 16.4 artikuluan ezartzen da non aurkez daitezkeen:

- a) Sopelako Udalaren erregistro elektronikoan.
- b) Posta-bulegoetan, erregelamenduz ezartzen den moduan.
- c) Espainiak atzerrian dituen ordezkaritza diplomatikoetan edo bulego kontsularretan.
- d) Sopelako Udalak erregistro-gaietan laguntzeko dituen bulegoetan, 09:00etatik 13:30 arte.
- e) Indarreko xedapenek ezartzen duten beste edozeinetan.

HIRUGARRENA. Parte-hartzea bultzatzeko, dei egiten zaie herritar guztiei batzar publiko irekira etortzeko, **azaroaren 23an, 19:00etan**, Udaletxeko sarreran; eta batzarraren helburua izango da hainbat informazio ematea ordenantza-proiektuaren alderdi adierazgarrienei buruz.

LAUGARRENA: Eman bekie dekretu honen berri Sopelako Udaleko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen gaietako Aholku Batzordea osatzen duten antolakunde guztiei, prozesuan parte har dezaten.

RESUELVO:

PRIMERO. Someter a consulta pública la elaboración del proyecto o anteproyecto de Ordenanza municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales situados en las plantas bajas de edificios de ámbitos residenciales, conforme a lo señalado en la parte expositiva de esta resolución.

SEGUNDO. El plazo de consulta pública será de 4 semanas (desde el día 16 de noviembre de 2023 hasta el 13 de diciembre de 2023), durante el cual los/as interesados/as podrán presentar sus opiniones y aportaciones en los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 9/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pùblicas:

- a) En el registro electrónico del Ayuntamiento de Sopela.
- b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- d) En las oficinas de asistencia en materia de registros del Ayuntamiento de Sopela en horario de 09:00 a 13:30.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

TERCERO. Con el objeto de impulsar la participación se convoca a una asamblea pública abierta a toda la ciudadanía el día **23 de noviembre a las 19:00 h** en el hall del ayuntamiento, en la que se informará sobre los aspectos más significativos del proyecto de esta ordenanza.

CUARTO. Notificar el contenido del presente decreto a todas las organizaciones que



BOSGARRENA: Eman bekio dekretu honen berri, halaber, Sopelako HAPOaren idazketa-taldeari.

ALKATEA / LA ALCALDESA

componen el Consejo Asesor en materia de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sopela, animando a participar en el proceso.

QUINTO. Comunicar así mismo, el presente decreto al equipo redactor del PGOU de Sopela.

IDAZAKARITZA / SECRETARÍA

