



SECCIÓN II
ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE BIZKAIA

Ayuntamiento de Sopela

Aprobación inicial, si procede, de la ordenanza municipal para la conversión en viviendas de protección pública de inmuebles situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva agrupada (expediente 3656/2023).

A continuación, toma la palabra don Mikel Tapia, del grupo político municipal - y realiza un resumen del asunto.

Considerando el proyecto de Ordenanza municipal para la conversión en viviendas de protección pública de inmuebles situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva agrupada.

Considerando el informe de Secretaría emitido con fecha 13 de marzo de 2024.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Organización Territorial: Urbanismo, Vivienda, Medio Ambiente, Obras y Servicios de fecha 19 de marzo de 2024.

Posteriormente comienza el turno de intervenciones, cuyo contenido se encuentra en el Videoacta certificada por la Secretaría Municipal y que consta en el Expediente número 3656/2023.

Finalizado el turno de intervenciones, se procede a la votación, arrojando el siguiente resultado:

El Pleno, por unanimidad,

ACUERDA:

Primero: Aprobar inicialmente la Ordenanza municipal para la conversión en viviendas de protección pública de inmuebles situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva agrupada, con la redacción que se recoge a continuación, como Anexo I.

Segundo: Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados con publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia», tablón de Edictos del Ayuntamiento, web municipal, así como en la sede electrónica por un plazo de 30 días hábiles para la presentación de sugerencias y reclamaciones a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

Tercero: En el caso de que, a lo largo del periodo de información pública y audiencia de los interesados no se presente ninguna sugerencia, reclamación o alegación y la Ordenanza quede definitivamente aprobada, que se publique en el «Boletín Oficial de Bizkaia», en el portal de la transparencia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la página web municipal el texto íntegro del Reglamento, en aplicación del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Cuarto: La Ordenanza definitivamente aprobada y publicada conforme a lo dispuesto en el punto anterior, será susceptible de recurso contencioso administrativo que se podrá interponer ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de dos meses conforme a los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En Sopela, a 2 de abril de 2024. —La Alcaldesa



ANEXO I

**ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA CONVERSIÓN EN VIVIENDAS
PROTECCIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES SITUADOS EN LA PLANTA
BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA AGRUPADA**

Preámbulo.

Título I.—Ámbito y reglas generales.

Artículo 1.—Objeto.

Artículo 2.—Ámbito.

Artículo 3.—Definiciones.

Artículo 4.—Normativa aplicable.

Artículo 5.—Condiciones generales.

Título II.—Condiciones técnicas de habitabilidad.

Artículo 6.—Condiciones espaciales de la vivienda.

Artículo 7.—Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

Artículo 8.—Aislamiento acústico.

Artículo 9.—Privacidad, seguridad, accesos y elementos comunes.

Artículo 10.—Servidumbres.

Título III.—Condiciones técnicas de las instalaciones.

Artículo 11.—Condiciones de la cocina.

Artículo 12.—Evacuación de humos.

Artículo 13.—Instalaciones térmicas.

Artículo 14.—Equipos de climatización y ventilación.

Artículo 15.—Saneamiento.

Artículo 16.—Evacuación de aguas pluviales.

Artículo 17.—Localización de contadores y buzones.

Título IV.—Condiciones de estética.

Artículo 18.—Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas.

Artículo 19.—Tendedero.

Artículo 20.—Instalaciones en la fachada.

Artículo 21.—Toldos.

Título V.—Régimen jurídico de las viviendas.

Artículo 22.—Calificación de las lonjas como vivienda de protección pública en régimen tasado municipal.

Artículo 23.—Destino y régimen de uso de la vivienda.

Artículo 24.—Personas promotoras de la transformación.

Artículo 25.—Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas en régimen tasado municipal.

Título VI.—Procedimiento para la conversión y adjudicación de la vivienda protegida.

Artículo 26.—Licencia de obras de transformación.

Artículo 27.—Calificación provisional.

Artículo 28.—Licencia de primera utilización y calificación definitiva.



Artículo 29.— Procedimiento para la adjudicación de la Vivienda Municipal Tasada y designación de la persona o unidad convivencial beneficiaria.

Artículo 30.— Comunicación.

Artículo 31.— Formalización de la adjudicación.

Artículo 32.— Ocupación de la vivienda.

Artículo 33.— Renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado.

Título VII.— Régimen sancionador

Artículo 34.— Régimen sancionador.

Artículo 35.— Regularización de situaciones de hecho.

Disposiciones Adicionales.

Disposición Adicional Primera.— *Precios e ingresos tasados y su actualización.*

Disposición Adicional Segunda.— *Evaluación periódica de resultados y registro de locales.*

Disposición Adicional Tercera.— *Actualización de Anexos. Anexo 1. Plano zonificación adjunto.*

Disposición Final.

PREÁMBULO

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.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, siendo consciente de que el suelo residencial constituye un bien escaso de nuestra geografía, 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. Así, la citada Ley, 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

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 y con precios más asequibles y así facilitar la posibilidad de acceso a una vivienda digna y adecuada, sin detrimento de que tienen que ser unas viviendas con unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

Con esta Ordenanza también se intenta que se aumente el número de viviendas disponibles sin necesidad de utilizar nuevo suelo, y además que los propietarios 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 y se tenga como objetivo la optimización del patrimonio edificado y facilitar el derecho de las personas a una vivienda digna.

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),

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 al comercio del Municipio. Por ello, se incluye un Anexo que consta de dos partes. En la parte 1, se recogen sombreadas en color verde las áreas en las que el uso de vivienda co-



lectiva agrupada es un uso permitido en las plantas bajas de los edificios. Estas áreas se corresponden con las siguientes: área 2, área 3, área 4, área 5, área 9 y área 11. En la parte 2, se han trazado en color naranja los tramos de las calles que se establecen mediante esta ordenanza como interés comercial.

TÍTULO I

ÁMBITO Y REGLAS GENERALES

Artículo 1.— *Objeto*

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones, los requisitos y el procedimiento para posibilitar la conversión de los inmuebles comerciales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva agrupada en vivienda de protección pública en el municipio de Sopela, así como el procedimiento para su adjudicación.

Artículo 2.— *Ámbito*

1. El cambio de uso únicamente será posible respecto de los locales comerciales que estén ubicados en plantas bajas de edificios de vivienda colectiva agrupada situados inmediatamente bajo uso residencial y construidos en suelo urbano en calles o zonas que no estén recogidas como de interés comercial.

2. En todo caso, el cambio de uso está condicionado a que se trate de uno de los permitidos en el área en la que se ubique la edificación recogida en la parte 1 del Anexo I y no se encuentre en las zonas de interés comercial recogidas en la parte 2 del Anexo I.

3. No se podrán destinar a vivienda aquellos locales cuya rasante esté en la misma rasante que la de la calle de interés comercial y cuya fachada, además, esté orientada hacia esa misma calle. Se considerará que su rasante no está en la misma rasante que la de la calle cuando el forjado del local se encuentre en una altura superior a tres metros respecto de la rasante de la calle.

Artículo 3.— *Definiciones*

- Planta baja: es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.
- Portal: es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiera y que irá en la planta baja.
- Sótano: se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- Semisótano: se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- Vivienda colectiva agrupada: es la clase del uso de vivienda que sitúa más de dos unidades de vivienda en un edificio de forma que poseen accesos y elementos comunes. Sin las limitaciones indicadas en las clases anteriores.
- Vivienda Tasada Municipal: es aquella que por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza se califiquen así por el Ayuntamiento.

Artículo 4.— *Normativa aplicable*

1. El cambio de uso de un local en planta baja o planta comercial situada inmediatamente bajo uso residencial a vivienda quedará supeditado al cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en la presente Ordenanza.

2. La licencia para el cambio de uso y para la ejecución de la correspondiente obra se tramitarán de conformidad con la dispuesto en la presente Ordenanza y en la Ordenanza de normas procedimentales y régimen de licencias del Ayuntamiento de Sopela.



3. En lo no regulado por la presente Ordenanza se aplicará supletoriamente lo previsto en la normativa autonómica sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública, procedimiento de adjudicación de las mismas y demás normativa que pueda resultar de aplicación supletoria.

Artículo 5.— Condiciones generales

1. No se podrá destinar a vivienda protegida un local en que exista actividad comercial, industrial o de garaje o aparcamiento o haya existido en los cinco años anteriores a la solicitud del cambio de uso.

2. Cuando el nuevo uso de vivienda protegida colinde con actividades clasificadas tales como centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado y cualesquiera otra de naturaleza análoga, deberán adoptarse las medidas correctoras legalmente previstas para que se pueda desarrollar un uso residencial junto a las mismas.

3. Se admitirán más viviendas que las de una planta tipo del edificio residencial en el que se ubican, siempre y cuando, se mantenga un orden compositivo en la fachada exterior.

4. Los cambios de uso no facultarán ni justificarán aumentos de la superficie construida, como cierres de soportales y porches.

5. El cambio de uso se podrá condicionar a la eliminación de anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno y el nuevo uso de vivienda

6. La planta destinada a la vivienda no tendrá puntos situados bajo la rasante oficial de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado.

7. No se autorizarán obras que alteren la topografía del terreno circundante al local para dotarle de las condiciones que posibiliten su cambio de uso

8.- No se autorizará el cambio de uso en las zonas del municipio afectadas por el riesgo de inundabilidad.

TÍTULO II

CONDICIONES TÉCNICAS DE HABITABILIDAD

Artículo 6.— Condiciones espaciales de la vivienda

Las condiciones espaciales de la vivienda protegida serán las que se determinan en el apartado «I-B.4: Condiciones espaciales», del anexo I sobre condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que le sustituya.

Artículo 7.— Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación

1. Las condiciones de salubridad a cumplir por la nueva vivienda protegida serán las establecidas en el apartado «I-B.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación», del anexo I sobre condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que le sustituya.

2. Entre otros aspectos, tal como se regula en el citado anexo del Decreto 80/2022, no se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte, Noroeste o Noreste.

Artículo 8.— Aislamiento acústico

1. El nivel sonoro de la nueva vivienda protegida se ajustará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en función de las características de las instalaciones



contiguas existentes en el momento de la solicitud, así como del ruido exterior procedente del tráfico, por lo que en el proyecto de adecuación se deberá garantizar y justificar técnicamente la insonorización adecuada de aquélla.

2. En aquellos locales afectados por la zona de servidumbre acústica de alguna infraestructura autonómica o foral se deberá realizar un estudio acústico de forma previa a la reforma, previendo las medidas de protección en relación con la situación acústica existente en dicha zona. En tal caso, el Ayuntamiento remitirá el citado estudio al gestor de la infraestructura para que emita informe preceptivo en relación con la regulación de la contaminación acústica prevista en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que le sustituya.

Artículo 9.— Privacidad, seguridad, accesos y elementos comunes

1. Con el fin de garantizar la privacidad en el interior de la vivienda, se exigirá que en la franja de ciento cincuenta centímetros sobre la acera no existan vistas directas desde el exterior

2. Se permite el uso de elementos de seguridad como persianas, lamas, verjas, etc., siempre y cuando no sobresalgan de la línea oficial de fachada y respeten las condiciones estéticas establecidas en el Título IV de la presente Ordenanza.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de dos metros desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante, de acuerdo con lo establecido en el apartado «I-A.1: Condiciones de seguridad» del anexo I del Decreto 80/2022 o normativa que le sustituya, será obligatorio disponer de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

3. Con carácter general, el acceso a las nuevas viviendas se deberá efectuar desde el portal común al resto del inmueble.

4. Solo se permitirá el cambio de uso en aquellos locales que tengan su acceso desde un elemento privado o semiprivado (patio exterior, zona privada libre de edificación, soportales de uso privado).

5. Cuando dicho acceso no sea posible, y siempre que se justifique debidamente por la persona solicitante, se permitirá un acceso directo desde vía pública que deberá garantizar la debida intimidad con la creación de un vestíbulo entre el espacio público y la zona privada.

En caso de que el citado vestíbulo sirva como acceso a una sola vivienda, sus dimensiones libres mínimas permitirán inscribir un círculo de un metro y medio de diámetro de acuerdo a lo regulado por el artículo 4.2 para los vestíbulos en el anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación o normativa que le sustituya.

En caso de que sirva de acceso a varios módulos de vivienda se deberá poder inscribir un círculo de dos metros de diámetro de acuerdo con lo establecido para los portales en el apartado «I-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad» del anexo I del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o normativa que le sustituya.

En los casos de que se proceda a realizar un nuevo portal, el citado portal deberá ser accesible desde el espacio público.

6. Para garantizar la accesibilidad a los nuevos portales que se ejecuten se podrán aplicar los criterios de practicabilidad recogidos en el anexo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril del Gobierno Vasco o normativa que le sustituya.

7. La vivienda protegida dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en



caso de incendio. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Artículo 10.— Servidumbres

1. La licencia municipal para la conversión de los locales en viviendas protegidas se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como patios, pasos de instalaciones, etc.

2. El paso de redes de instalaciones del local para el cual se solicita el cambio de uso no creará servidumbres de paso sobre otras, estableciéndose, si fuera necesario, nuevos elementos comunes para el paso de instalaciones.

TÍTULO III

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INSTALACIONES

Artículo 11.— Condiciones de la cocina

1. La cocina deberá tener ventilación natural compuesta de ventana exterior practicable o puerta exterior, así como de un sistema adicional para la evacuación por cubierta de humos y gases producidos por la cocción.

2. Este sistema adicional consistirá en un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente hasta cubierta. En caso de no ser posible se exigirá un grupo filtrante sin salida de humos, con filtro de carbón.

Artículo 12.— Evacuación de humos

Con carácter general, no se permitirá la salida libre de humos, gases y vapores por fachadas ni por balcones, ni ventanas, ni patios comunes, que no sean ya usados para ventilar cocinas, sino que obligatoriamente se evacuarán por cubierta.

Artículo 13.— Instalaciones térmicas

La caldera será de condensación como establece de acuerdo con el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios en la redacción dada por el Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo o normativa que le sustituya.

Artículo 14.— Equipos de climatización y ventilación

1. Los equipos de acondicionamiento y/o extracción de aire se ajustarán a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Las salidas de aire caliente o frío procedente de la refrigeración de equipos de aire acondicionado e intercambiadores de calor podrán efectuarse a fachada siempre que la evacuación del aire se haga a través de rejillas, que se situarán a una altura mínima sobre la cota de rasante de la acera de dos metros y treinta centímetros, y a una distancia no inferior a un metro de cualquier hueco ajeno al local. Dichas rejillas estarán orientadas de forma que las velocidades residuales de aire sean inferiores a un m/s y el salto térmico de temperatura inferior a 5°C, medidos en cualquier punto situado a menos de sesenta centímetros de hueco practicable, o entre la acera y doscientos treinta centímetros de altura.

3. El agua de condensación debe recogerse e incorporarse a la red de saneamiento interior del edificio que deberá discurrir por elementos comunes del inmueble, bajantes, conductos de ventilación, etc.

Artículo 15.— Saneamiento

Las nuevas viviendas deberán acometer sus instalaciones a la bajante general o, en cualquier caso, a un punto de la red de saneamiento anterior a la arqueta sifónica o al pozo de registro del edificio.

**Artículo 16.— Evacuación de aguas pluviales**

Tras la realización de las obras para la conversión del local en vivienda protegida, se deberá garantizar la reposición de la instalación de pluviales.

Artículo 17.— Localización de contadores y buzones

1. Si el acceso a la vivienda se produce por un elemento común (portal, etc.), los contadores deberán situarse en él, junto a los ya existentes, y se instalarán conforme a los criterios establecidos por las compañías responsables del correspondiente servicio.

2. En el caso de que el acceso sea independiente, los contadores no se instalarán sobre paramentos visibles desde vía pública y los buzones no podrán sobresalir del plano de la fachada.

TÍTULO IV

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 18.— Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones y fachadas afectadas

1. La fachada de la nueva vivienda deberá respetar la verticalidad de los huecos de las viviendas superiores y en general la composición del conjunto edificatorio donde se ubique. Excepcionalmente, se aceptarán composiciones alternativas siempre y cuando guarden armonía del conjunto. Para ello, se deberá presentar planos con las fachadas completas del edificio. En caso de que se realice el acabado de fachada mediante raseado y pintado, se deberá disponer un zócalo rígido y lavable.

2. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de estas condiciones. Además, se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto para justificar el uso de materiales y composición.

Artículo 19.— Tendadero

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o al patio de manzana de acceso público, así como en balcones y terrazas que den a dichos espacios. Todas las viviendas tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela o patios interiores de luces. En ausencia de éstos contarán con un espacio destinado a tendadero, con una superficie igual o superior a dos metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro con veinte centímetros diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa desde la calle o patio de manzana.

Artículo 20.— Instalaciones en la fachada

1. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano de fachada exterior ni perjudicar su estética.

2. La instalación de estos aparatos visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio para garantizar su integración en la composición de la fachada y se ejecutará sin romper su cerramiento.

Artículo 21.— Toldos

1. Con carácter general no se permitirá la instalación de toldos en los locales de planta baja salvo que la cota del forjado inferior del local objeto de transformación se sitúe a más de dos metros de la rasante del espacio público (calle, vía, plaza, etc.) al que da frente.

2. Se exceptuarán de esta condición los casos en los que exista una franja de protección (zona verde, terraza, etc.) de dos m de anchura entre el local y los itinerarios y pasos peatonales exteriores de uso público, etc. Dicha franja podrá ser de titularidad privada (comunitaria o no) o zona pública ajardinada.



3. De acuerdo a las Normas Subsidiarias de Sopela, el vuelo máximo de los toldos será de 1,50 metros.

TÍTULO V

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 22.—*Calificación de las lonjas como vivienda de protección pública en régimen tasado municipal*

1. La vivienda resultante de la conversión tendrá la calificación permanente de vivienda de protección pública de régimen tasado municipal y estará sujeta al régimen establecido en la normativa de vivienda y en la presente Ordenanza.

2. La calificación no podrá ser modificada.

Artículo 23.—*Destino y régimen de uso de la vivienda*

1. La vivienda resultante de la conversión se deberá utilizar por la persona o unidad convivencial que haya resultado beneficiaria del procedimiento de adjudicación como domicilio habitual y permanente, bien en régimen de propiedad, bien en régimen de arrendamiento, sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 25.3.

2. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia o cualquier otro uso distinto.

Artículo 24.—*Personas promotoras de la transformación*

Podrá promover la transformación de un local en vivienda para su posterior venta o arrendamiento en régimen de vivienda tasada municipal cualquier persona, actuando por sí misma o mediante representante, que ostente la plena propiedad y así lo acredite junto con la solicitud de licencia de obra.

Artículo 25.—*Requisitos de las personas destinatarias de las viviendas en régimen tasado municipal*

1. Podrán participar en el procedimiento para la adjudicación de la vivienda tasada municipal regulado en el artículo 29 las personas físicas o las unidades convivenciales que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- 1) Que la persona/s solicitante/s sean mayores de edad o menores emancipados.
- 2) Estar empadronado en el municipio de Sopela con una antigüedad de tres años. En el caso de unidades convivenciales este requisito deberá cumplirlo, al menos, uno de sus miembros.
- 3) Carecer de domicilio habitable en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo para acceder en régimen de compra durante un año con anterioridad a la adjudicación, o carecer de domicilio habitable en propiedad, derecho de superficie o usufructo para acceder en régimen de alquiler con la misma antigüedad.

En el caso de las unidades convivenciales este requisito se extiende a todos sus integrantes.

- 4) Los ingresos máximos y mínimos de los beneficiario/as de las Viviendas Tasadas Municipales, obtenidos bien individualmente, bien integrados en unidades convivenciales, tanto para alquiler como para compra, no podrán superar los establecidos en la Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco que establezcan los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada o normativa que le sustituya.



5) Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Gobierno Vasco como demandante de vivienda en régimen de alquiler o compra.

2. Podrán acceder al sistema residencial protegido quienes siendo mayores de sesenta y cinco años o personas con movilidad reducida permanente o conviviendo con un hijo o una hija con movilidad reducida permanente, sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que algunas de las personas que la constituye lo sea, de una vivienda que no cumpla con las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en el Decreto por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación o normativa que le sustituya.

Asimismo, podrán acceder al sistema residencial protegido quienes sean propietarios, nudos propietarios, titulares del derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituye lo sea, de una vivienda ubicada en el municipio de Sopela y se encuentre en alguna de las situaciones descritas en el artículo 9 bis de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial o normativa que le sustituya.

3. Quedan eximidas de la obligación de participar en el procedimiento de adjudicación que regula el artículo 29 y podrán ostentar directamente la condición de usuarias de la vivienda tasada municipal:

- 1) Aquellas personas físicas o unidades convivenciales en las que uno de sus miembros sea propietario de un local desde, al menos, tres años antes de la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza y cumplan con los requisitos previstos en el apartado primero de este artículo.
- 2) Aquellas personas físicas, integradas en una unidad convivencial o no, que cumpliendo con los requisitos previstos en el apartado primero de este artículo sean familiares, ascendientes o descendientes hasta el primer grado en línea recta, de personas que sean propietarias de un local con la misma antigüedad que la prevista en el párrafo anterior.

En el caso de que la persona física esté integrada en una unidad convivencial, todos sus miembros deberán cumplir con los requisitos previstos en el apartado primero de este artículo.

TÍTULO VI

PROCEDIMIENTO PARA LA CONVERSIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 26.— Licencia de obras de transformación

1. El procedimiento para autorizar la transformación de un local en vivienda tasada municipal se iniciará con la solicitud de la licencia de cambio de uso y de obras pertinente de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística y, en concreto, en la Ordenanza de normas procedimentales y régimen de licencias del Ayuntamiento de Sopela.

2. La solicitud a la que se refiere el apartado anterior será única y deberá incluir la petición para que se proceda a la calificación provisional de la vivienda como tasada municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

3. La solicitud se deberá presentar según modelo normalizado que estará disponible en la sede electrónica, en la página web del Ayuntamiento, así como en las Oficinas de Atención Ciudadana y deberá venir acompañada de la siguiente documentación, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa del modo de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza



- b) Proyecto de insonorización, en los términos previstos en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
 - c) Relación de superficies, instalaciones y previsión de obras a realizar para cumplir los requisitos de la Ordenanza.
 - d) Plano de emplazamiento en el que se indique la situación de la finca.
 - e) Planos de la planta y fachadas, a escala 1:20 o 1:50 con las secciones necesarias para su completa comprensión.
 - f) Fotografía de la fachada del edificio en el que se ubica el local.
 - g) Los contenidos especificados en los apartados «III.A: Contenido de los proyectos en materia de habitabilidad» y «III.B: Contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública» del anexo III del Decreto 80/2022.
 - h) Documentación que acredite la propiedad de la lonja.
 - i) En el supuesto del artículo 5, acreditará la propiedad del local con la antigüedad indicada en el mismo, así como, el vínculo familiar con la persona a quien va destinada la vivienda aportando para ello la documentación pertinente.
4. Toda la documentación presentada deberá encontrarse suscrita por persona con titulación técnica competente, y en su caso, visada por su Colegio Oficial.
5. Las obras de habilitación de locales comerciales para uso de viviendas estarán sujetas al abono de tasas e impuestos municipales vigentes para la concesión de licencias de obra de acuerdo con lo recogido en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Artículo 27.— Calificación provisional

1. A la vista de la documentación presentada y previa comprobación por los servicios técnicos municipales de que el proyecto básico de obra presentado se ajusta a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y al resto de normativa urbanística y de vivienda que resulte de aplicación, el órgano competente resolverá sobre la licencia municipal de cambio de uso y de obras en unidad de acto junto con la calificación provisional del local como vivienda tasada municipal, si procede.

2. En la resolución a la que se refiere el apartado anterior, además de la calificación provisional, figurará la siguiente información:

- a) Identidad de la persona promotora, su identificación fiscal y su domicilio.
- b) Tipo de vivienda de protección pública, es este caso, Vivienda Municipal Tasada.
- c) Superficie útil de la vivienda, garajes, trasteros y anejos.
- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas o locales.
- e) El precio máximo de venta o renta.
- f) Procedimiento de adjudicación.
- g) Entidad a la que le corresponde el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en su caso. Concretamente, quedarán sujetas de forma permanente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración Local.

Artículo 28.— Licencia de primera utilización y calificación definitiva

1. Finalizadas las obras se deberá solicitar licencia de primera utilización de acuerdo con la normativa urbanística y, en concreto, con la Ordenanza de normas procedimentales y régimen de licencias del Ayuntamiento de Sopela.

En la misma solicitud, se incluirá la petición para que el Ayuntamiento proceda a otorgar la calificación definitiva de la vivienda como tasada municipal.

2. Junto con la solicitud de licencia de primera utilización se presentará, además de la documentación que se señale en el condicionado de la licencia urbanística de autorización de inicio de las obras que se conceda, la siguiente documentación:

- Documentación final de obra, visado (incluido el certificado fin de obra y liquidación).



- La modificación catastral.
- Borrador de Declaración de Obra Nueva.
- Certificados y declaraciones responsables que correspondan de las instalaciones.
- Informe de ensayos acústicos.

2. A la vista de la documentación presentada y previa comprobación por los servicios técnicos municipales de que las obras se han ajustado al proyecto técnico aprobado, el órgano competente resolverá sobre si concede o no la licencia municipal de primera utilización.

3. En la resolución por la que se conceda la licencia de primera utilización se incluirá la calificación definitiva de la vivienda como tasada municipal junto con el resto de la información a la que se refiere el artículo 27 de la presente Ordenanza.

Aquellos locales que, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza, se hayan convertido en vivienda previa obtención de la correspondiente licencia municipal, podrán obtener la calificación de vivienda tasada municipal siempre que cumplan con los requisitos técnicos establecidos en esta norma y así se solicite.

Artículo 29.— Procedimiento para la adjudicación de la Vivienda Municipal Tasada y designación de la persona o unidad convivencial beneficiaria

1. El procedimiento regulado en este artículo se aplicará a las primeras adjudicaciones de Vivienda Tasada Municipal que se realicen tanto en régimen de compra como en régimen de arrendamiento.

2. Una vez presentada la primera solicitud de licencia de cambio de uso y de obra conforme a lo previsto en el artículo 26, el Ayuntamiento, en el plazo de tres meses a contar desde el momento en el que se otorgue la calificación provisional, elaborará un listado de las personas que, cumpliendo los requisitos previstos en el artículo 25, hayan solicitado participar en la adjudicación.

3. A efectos de elaborar dicho listado, el Ayuntamiento publicará un anuncio en el que dará a conocer la existencia y las características de la promoción en la sede electrónica, en la página web y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y abrirá un plazo no inferior a veinte días hábiles a fin de que las personas y las unidades convivenciales que lo deseen puedan incorporarse.

En relación con la existencia y las características de la promoción se publicará, en todo caso, la siguiente información:

- a) Superficie útil de la vivienda, garajes, trasteros y anejos.
- b) Régimen de acceso.
- c) El precio máximo de venta o renta.
- d) Lugar y horario en el que se puede consultar el proyecto aprobado.
- e) Lugares y fecha límite para la presentación de solicitudes de participación.
- f) Documentación a presentar, en su caso.

En todo caso, la participación de las unidades convivenciales queda condicionada a que la vivienda sea adecuada. Se considera que la vivienda es adecuada a las necesidades de la unidad convivencial cuando el número de dormitorios guarde la siguiente relación con el número de miembros de aquélla:

- a) Un dormitorio para dos miembros como máximo.
Dos dormitorios para cuatro miembros como máximo, salvo que formen parte de la unidad convivencial dos personas que no formen pareja o una persona que precise disponer de un dormitorio propio por prescripción de facultativo especialista.
- c) Tres dormitorios para seis miembros como máximo.
- d) Cuatro o más dormitorios a partir de siete miembros.



4. Las solicitudes de participación deberán presentarse mediante modelo normalizado que estará a disposición de la ciudadanía en la sede electrónica, en la página web y en las Oficinas de Asistencia Ciudadana del Ayuntamiento de Sopela.

5. Tras la comprobación del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 25 por todas las personas o unidades solicitantes, el Ayuntamiento elaborará el listado definitivo y lo facilitará a la persona promotora para que asigne la/s vivienda/s mediante sorteo ante Notario. En el mismo acto, la persona promotora confeccionará una lista de espera para sucesivas transmisiones o arrendamientos.

6. No será necesario efectuar ningún sorteo cuando el número de viviendas convertidas no supere al número de personas o unidades demandantes.

El resultado del sorteo y la lista de espera se hará constar en Acta Notarial y se presentará una copia ante el Ayuntamiento en el plazo de diez días hábiles.

7. En el caso de que el procedimiento de adjudicación quede desierto o se agote la lista de espera, la/s vivienda/s protegida/s deberá ser adjudicada, en régimen de compra o alquiler, a cualquier persona que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 25.1.

Artículo 30.— Comunicación

1. La persona promotora deberá comunicar al beneficiario o beneficiarios la asignación de la vivienda protegida que le ha correspondido.

2. La comunicación se realizará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por la persona interesada.

Artículo 31.— Formalización de la adjudicación

1. Tanto la transmisión de la propiedad como el arrendamiento deberán formalizarse en contratos privados en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva y acreditarse ante el Ayuntamiento en el mes siguiente al de su formalización a efectos de su visado conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda o normativa que le sustituya.

2. En el documento de formalización constará la calificación del inmueble como vivienda tasada municipal.

3. La no formalización del contrato por causa imputable a la persona o unidad beneficiaria, equivaldrá a la renuncia de la vivienda asignada. En este caso, se podrá asignar la vivienda a quien figure en el siguiente puesto de la lista y en el caso de que se agote a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 25.

Artículo 32.— Ocupación de la vivienda

La ocupación de la vivienda por la persona compradora o arrendataria deberá realizarse en el plazo máximo de seis meses desde la suscripción de la escritura de transmisión o el contrato de arrendamiento visado.

Artículo 33.— Renuncia a los excesos de aprovechamiento ponderado

1. La conversión de un local en vivienda protegida no supondrá alteración alguna en el aprovechamiento homogéneo aplicable al mismo, por lo que seguirá manteniendo el coeficiente que le corresponde con arreglo a su uso original o, en defecto del mismo, al uso comercial, independientemente de su conversión en vivienda protegida.

2. La solicitud de conversión en vivienda implicará la automática renuncia a los aprovechamientos excedentarios o deficitarios que pudieren derivarse de la aplicación de los coeficientes de ponderación de vivienda protegida.

**TÍTULO VII
RÉGIMEN SANCIONADOR****Artículo 34.— Régimen sancionador**

1. El Ayuntamiento ejercerá por sí, o a través del Organismo público correspondiente, las funciones de inspección y disciplinaria correspondiente para velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza.
2. En cuanto al régimen sancionador, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda o norma que le sustituya.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Disposición Adicional Primera.— Precios e ingresos tasados y su actualización**

1. El precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones no podrá superar uno coma cuatro veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general.
2. La renta máxima a abonar por arrendamiento será la equivalente al cinco por ciento anual del precio máximo de la vivienda, calculado con arreglo al apartado anterior.
3. Los ingresos de la persona adjudicataria de la vivienda no serán superiores a uno coma tres veces los máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial en régimen general, ni inferiores a las mínimas vigentes para las de régimen especial.
4. Estos precios y rentas máximas para la transmisión o arrendamiento de la vivienda protegida podrán ser actualizados conforme a la normativa autonómica vigente.

Disposición Adicional Segunda.— Evaluación periódica de resultados y registro de locales

1. El Área competente en la materia dará cuenta anualmente a la comisión municipal que se señale o se constituya a tal efecto del grado de aplicación de la Ordenanza y de cuantos otros extremos directamente relacionados con la misma se consideren de interés. Al cabo de tres años de vigencia la Comisión podrá proponer la revisión de la Ordenanza.
2. Dicha Área, creará un Registro en el que se inscribirá todos los locales que haya autorizado a transformarse en vivienda.
3. El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de tal extremo.

Disposición Adicional Tercera.— Actualización de Anexos

El Anexo sobre zonas aptas, podrá ser actualizado mediante acuerdo municipal motivado.

Anexo 1. Plano zonificación adjunto

DISPOSICIÓN FINAL**Disposición Final Única**

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia» conforme a las disposiciones de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.