



II. ATALA BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA

Sopelako Udala

Etxebizitza kolektibo elkartuen eraikinetako beheko solairuan kokatutako higiezinak babes publikoko etxebizitza bihurtzeko udal ordenantzaren hasierako onarpena, bidezkoa bada (3656/2023 espedientea).

Jarraian, Sopelako EHBildu Udal talde politikokoa den Mikel Tapia jaunak hartu du hitza eta gaiaren laburpena egin du.

Elkartutako etxebizitza kolektiboen eraikinetako beheko solairuetan dauden higiezinak babes publikoko etxebizitza bihurtzeko udal-ordenantza kontuan hartuta.

2024ko martxoaren 13an igorritako Idazkaritzaren txostena kontuan hartuta.

2024ko martxoaren 19ko Lurralde antolakuntza: Hirigintza, Etxebizitza, Ingurumena, Obrak eta Zerbitzuak Informazio Batzordearen irizpena ikusita.

Jarraian, hitzaldien txanda hasi da. Horren edukia Udal Idazkaritzak ziurtatutako bideo-aktan dago, 3656/2023 espedientean.

Hitzaldien txanda amaituta, bozketa egiten da, emaitza hau izanik:

Osoko Bilkurak, aho batez,

ERABAKI DU:

Lehenengoa: Elkartutako etxebizitza kolektiboen eraikinetako beheko solairuetan dauden higiezinak babes publikoko etxebizitza bihurtzeko udal-ordenantza onartzea hasiera batean, proposamen honen I. eranskinean jasotzen den idatziarekin.

Bigarrena: Ordenantza hori interesdunei informatzea eta audientzia izatea. Horretarako, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, Udaleko Ediktuen taulan, udalaren webgunean eta egoitza elektronikoan argitaratuko da, 30 egun baliodunetan zehar, jendeak iradokizunak eta erreklamazioak egin ditzan, Bizkaiko Aldizkari ofizialean akordio hau argitaratu eta hurrengo egunetik hasita.

Hirugarrena: interesatuen informazio publikorako eta audientziarako aldi zehar ez badute iradokizunik, erreklamaziorik edo helegiterik aurkezten, eta Ordenantza behin betiko onartzen bada, Bizkaiko Aldizkari ofizialean, gardentasun-atarian, udalaren iragarkien taulan eta webgunean argitaratzea araudiaren testu osoa, Tokiko Erregimenaren Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua aplikatuz.

Laugarrena: Behin betiko onartutako eta aurreko puntuan adierazitakoaren arabera argitaratutako ordenantzarentzat administrazioarekiko auzibidea jarri ahal izango da Justizia Auzitegi Nagusiaren administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, Administrazioarekiko Auzibideen Jurisdikzioa arautzen duen 1998ko uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 10.1 b) eta 46.1 artikuluen arabera.

Sopelan, 2024ko apirilaren 2an. — Alkatea



I. ERANSKINA

ELKARTUTAKO ETXEBIZITZA KOLEKTIBOEN ERAIKINETAKO BEHEKO SOLAIRUETAN DAUDEN HIGIEZINAK BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA BIHURTZEKO UDAL ORDENANTZA

Sarrera

I. titulua. — *Eremua eta arau nagusiak*

- artikulua. — Helburua.
- artikulua. — Eremua.
- artikulua. — Definizioak.
- artikulua. — Araudi aplikagarria.
- artikulua. — Baldintza orokorrak.

II. titulua. — *Bizigarritasun baldintza orokorrak.*

- artikulua. — Etxebizitzaren espazioaren baldintzak.
- artikulua. — Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena.
- artikulua. — Isolamendu akustikoa.
- artikulua. — Pribatasuna, segurtasuna, sarbideak eta elementu komunak.
- artikulua. — Zortasunak.

III. titulua. — *Instalazioen baldintza teknikoak.*

- artikulua. — Sukaldearen baldintzak.
- artikulua. — Kearen ebakuazioa.
- artikulua. — Instalazio termikoak.
- artikulua. — Klimatizaziorako eta aireztapenerako ekipiak.
- artikulua. — Saneamendua.
- artikulua. — Euri-uren ebakuazioa.
- artikulua. — Kontagailuen eta postontzien kokapena.

IV. titulua. — *Baldintza estetikoak.*

- artikulua. — Eraikinen eta kaltetutako fatxaden kanpoko tratamenduaren baldintzak.
- artikulua. — Esekitokia.
- artikulua. — Fatxadako instalazioak.
- artikulua. — Toldoak.

V. titulua. — *Etxebizitzen erregimen juridikoa*

- artikulua. — Lonjak babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatzea, udaleko erregimen tasatuaren barruan.
- artikulua. — Etxebizitzaren xedea eta erabilera- erregimena.
- artikulua. — Eraldaketa sustatzen duten pertsonak.
- artikulua. — Udaleko erregimen tasatuko etxebizitzen hartzaileentzako baldintzak.

VI. titulua. — *Babestutako etxebizitza bihurtzeko eta esleitzeko prozedura*

- artikulua. — Eraldaketarako obren lizentzia.
- artikulua. — Behin-behineko kalifikazioa.
- artikulua. — Lehen erabilerarako lizentzia eta behin betiko kalifikazioa.
- artikulua. — Udaleko Etxebizitza Tasatua esleitzeko eta pertsona edo bizikidetzata-uni-tate onuraduna izendatzeko prozedura.
- artikulua. — Komunikazioa.



31. artikulua.—Esleipena formalizatzea.

32. artikulua.—Etxebizitza okupatzea.

33. artikulua.—Haztatutako aprobetxamenduaren soberakinei uko egitea.

VII. titulua.—Zigor erregimena.

34. artikulua.—Zigor-erregimena.

35. artikulua.—Jazoera-egoeren erregulazioa.

Xedapen Gehigarriak.

Xedapen Gehigarriak Lehenengoa.—*Tasatutako prezioak eta diru-sarrerak eta horien eguneraketa.*

Xedapen Gehigarriak Bigarrena.—*Emaitzen aldizkako ebaluazioa eta tokiko erregistroa.*

Xedapen Gehigarriak Hirugarrena.—*Eranskinen eguneraketa. 1. eranskina. Eremuaren plano atxikita.*

Amaierako Xedapena.

SARRERA

Sopelan arazo sozial handi bat dago: ez dago etxebizitza-eskaintzarik prezio esku-agarriari. Aldi berean, eskari handia dago bizi-proiektua garatzeko etxebizitza duin bat lortu ezin duten herritarren partetik. Halaber, lokal komertzial asko daude hutsik eta ez da aurreikusten egoera aldatuko denik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legea kontziente da etxebizitza-lurzorua ondasun eskasa dela gure geografian, eta hiri-eredu konpaktua sustatzeko mekanismoak ezartzearen alde egiten du, hiri hedakorrek sortu beharrean. Hala, lurzoruaren erabilera arrazionalagoa ahalbidetu eta sustatzen du. Aipatutako legearen 51.6 artikulua ezartzen du udalek aukera dutela etxebizitzetako eraikinetako beheko solairuak hirugarren sektorerako erabiltzetik etxebizitzetarako erabiltzera igarotzeko. Horretarako udal-ordenantza bat onartu behar da eta ez da beharrezkoa plangintza orokorra aldatzea.

Arau horren helburua da itxita eta funtzio komertzialik gabe dauden lokal horiek etxebizitza bihurtzea. Horrek eskaintza handitzea ekarriko du, prezioak eskuragarriagoak izango dira eta etxebizitza duin eta egokia izateko aukera zabalduko da. Alabaina, bizi-tzeko baldintza egokiak betetzen dituzten etxebizitzak izan behar dute.

Halaber, ordenantza honen bidez eskuragarri dauden etxebizitzaren kopurua handituko da, lurzoru berririk erabili gabe, eta, gainera, erabili gabe dauden lokal horietako jabeek irtenbide bat izango dute. Aldi berean, lokal horiek dauden eremuetako itxura hobetuko da eta helburua izango da eraikitako ondarea optimizatzea eta pertsonen etxebizitza duina izateko duten eskubidea ahalbidetzea.

Etxebizitza horien baldintza ekonomikoak eta sartzeko edo besterentzeko baldintzak Eusko Jaurlaritzak Babes Publikoko Etxebizitzentzat (BPE) ezarritakoak izango dira.

Hala ere, neurri honek ezingo du udalerriko garapen komertziala kaltetu. Hortaz, zentzuduna da lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko eremuak mugatzea, eta udalerriko garapen komertziala ez zigortzea. Horregatik, bi zati dituen eranskina gehitu dugu. 1. zatian, berdez ageri dira elkartutako etxebizitza kolektiboetako beheko solairuetan etxebizitzak egin daitezkeen eremuak. Hauek dira eremu horiek: 2. eremua, 3. eremua, 4. eremua, 5. eremua, 9. eremua eta 11. eremua. 2. zatian, laranja daude ordenantza honen arabera interes komertziala duten kale-zatiak.



I. TITULUA

EREMUA ETA ARAU NAGUSIAK

1. artikulua. — *Helburua*

Ordenantza honen helburua da Sopelan dauden elkartutako etxebizitza kolektiboen eraikinetako beheko solairuetako higiezin komertzialak babes publikoko etxebizitza bihurtzeko baldintzak, eskakizunak eta prozedura arautzea, baita etxebizitza horiek esleitzeko prozedura ezartzea ere.

2. artikulua. — *Eremua*

1. Etxebizitza-erabilerarako higiezinekin elkartuta dauden eta interes komertzialik ez duten kale edo eremuetan kokatuta dauden elkartutako etxebizitzaren eraikinetako beheko solairuetan kokatuta dauden lokal komertzialetan soilik gauzatu daiteke erabilera-aldaketa hori.

2. Nolanahi ere, erabilera-aldaketa hori egiteko, eremu hori I. eranskinaren 1. zatian jasota dagoen eraikuntza-eremuetako bat izan beharko da eta ezingo da I. eranskinaren 2. zatian ageri diren interes komertzialerako eremuetako bat izan.

3. Ezingo dira etxebizitzarako erabili interes komertziala duten kaleen sestra berean dauden lokalak eta fatxada kale horietara bideratuta dutenak. Lokalen sestra ez da egongo kale horien sestra berean lokalaren solairua kalearen sestra baino hiru metro gorago dagoenean.

3. artikulua. — *Definizioak*

- Beheko solairua: eraikineko beheko solairua da eta solairua espaloia edo lurra-
ren sestra berean edo sestra horren gainetik dago.
- Ataria: eraikineko sarrerako atearen eta eskailera eta igogailuen (balain badaude)
artean dagoen lokala da eta beheko solairuan kokatzen da.
- Sotoa: sotoa da sabaiaren puntu guztiak espaloia edo eraikinarekin kontaktuan
dagoen lurraren sestraren azpitik duen solairu osoa edo zati bat.
- Erdisotoa: erdisotoa da sabaiaren zati bat espaloia edo eraikinarekin kontak-
tuan dagoen lurraren sestraren azpitik duen eraikinaren solairua.
- Elkartutako etxebizitza kolektiboa: etxebizitza-unitate bat baino gehiago eraikin be-
rean kokatzen duen etxebizitza-erabilera da eta, hala, sarbide eta elementu komu-
nak daukate. Ez dago aurreko motetan adierazitako mugarik. Udaleko Etxebizi-
tza Tasatua: salmenta-prezioa edo alokairua mugatua izateagatik eta Ordenantza
honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzeagatik udalak hala kalifikatutako
eraikina da.

4. artikulua. — *Araudi aplikagarria*

1. Bizitegi-erabilerarako etxebizitza baten azpian dagoen beheko solairuan edo so-
lairu komertzialean kokatutako lokalaren erabilera aldatzeko, Ordenantza honetan aipa-
tutako baldintzak eta eskakizunak bete behar dira.

2. Erabilera aldatzeko eta dagokion obra egiteko lizentzia Ordenantza honetan,
prozedura-arauen ordenantzan eta Sopelako udalaren lizentzien erregimenean xedatu-
takoaren arabera tramitatuko da.

3. Ordenantza honek arautzen ez dituen gauzen kasuan, babes publikorako etxe-
bizitzaren erregimen juridikoa buruzko erkidegoko araudian aurreikusitakoa, horiek esle-
itzeko prozedura eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerako araudiak aplikatuko dira.

5. artikulua. — *Baldintza orokorrak*

1. Jarduera komertziala edo industrialia duten, garajeak diren edo erabilera-aldake-
ta eskatu aurreko bost urteetan jarduera izan duten lokalak ezin dira babestutako etxebi-
zitza bihurtu.



2. Babestutako etxebizitzaren erabilera berria mugakide bada jarduera hauekin, legez aurreikusten diren neurri zuzentzaileak ezarri behar dira, lokal horien alboan bizitegi-erabilera garatu ahal izateko. Hauek dira jarduera horiek: eraldaketarako zentroak, gasolioaren deposituak, kalefakzioaren galdarak, instalazio-gelak, aire girotuaren irteerak eta antzeko beste edozein.
3. Kokatuta dauden bizitegi-eraikinean dauden solairu mota bat baino gehiagoren etxebizitzak onartuko dira, betiere, kanpoko fatxadaren osaeran ordena mantentzen bada.
4. Erabilera-aldaketek ez dute eskumenik emango eraikitako azalera handitzeko eta ez dituzte aldaketa horiek justifikatuko, besteak beste, arkupeak eta portxeak ixtea.
5. Erabilera-aldaketarekin, ingurunearekin eta etxebizitzaren erabilera berriarekin bat egiten ez duten eta apalgarriak diren eranskinak, gehigarriak eta eraikitako elementuak kendu ahal izango dira.
6. Etxebizitzaren solairuak ez du punturik izango kalearen edo behin betiko urbanizatutako luraren profilaren sestraren azpian.
7. Ezingo dira erabilera-aldaketa egin ahal izateko baldintzak hornitzeko lokala inguratzen duten lurreko topografia aldatzen duten obrak baimendu.
8. Ezingo da erabilera-aldaketarik egin urez betetzeko arriskua duten udalerriko eremuetan.

II. TITULUA

BIZIGARRITASUN BALDINTZA TEKNIKOAK

6. artikulua. — Etxebizitzaren espazioaren baldintzak

Babestutako etxebizitzaren espazioak izan beharreko baldintzak Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun- baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun- baldintzei buruzko I. eranskinen «I-B.4: Espazioaren baldintzak» atalean edo Lege hori ordezkatzeko duen araudian ezarritakoak izango dira.

7. artikulua. — Osasungarritasun-baldintzak. Argizta- pena eta aireztapena

1. Babestutako etxebizitza berriak bete beharreko osasungarritasun-baldintzak Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko I. eranskinen «I-B.2: Osasungarritasun baldintzak. Argiztapena eta aireztapena» atalean edo Lege hori ordezkatzeko duen araudian ezarritakoak izango dira.

2. Besteak beste, 80/2022 Dekretuaren eranskin horretan arautzen den moduan, ezingo dira soilik Iparraldera, Ipar Mendebaldera edo Ipar Ekialdera bideratutako etxebizitza berriak baimendu.

8. artikulua. — Isolamendu akustikoa

1. Babestutako etxebizitza berriaren soinu-maila Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritakora egokituko da, eskaera egiteko unean dauden aldameneko instalazioen ezaugarrien arabera, baita trafikoak eragindako kanpoko zarataren arabera ere. Hortaz, egokitzapen-proiektuan, etxebizitzaren intsonorizazio teknika bermatu eta justifikatu beharko da.

2. Eusko Jaurlaritzako edo Aldundiko azpiegituraren baten zortzapen akustikoak kaltetutako lokalen kasuan, azterketa akustikoa egin beharko da erreformaren aurretik, eta eremu horretan dagoen egoera akustikoaren arabera babes-neurriak aurreikusi beharko dira. Kasu horretan, udalak azpiegituraren kudeatzaileari igorriko dio azterketa, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko 2012ko urriaren 16ko



213/2012 Dekretuan edo ordezkatzan duen araudian aurreikusitako kutsadura akustikoari buruzko araudiari dagokionez.

9. artikulua. — Pribatutasuna, segurtasuna, sarbideak eta elementu komunak

1. Etxebizitzaren barruan pribatutasuna bermatzeko, espaloitik ehun eta berrogeita hamar zentimetroko distantziara, ezingo da etxebizitzaren zuzeneko ikuspegirik izan.

2. Segurtasun-elementuak erabil daitezke, hala nola pertsianak, xaflak, hesiak eta abar, betiere fatxadaren lerro ofizialetik ateratzen ez badira eta Ordenantza honetako IV. Tituluan ezarritako baldintza estetikoak errespetatzen badituzte.

Eraikin bateko fatxadako argiztapen- edo aireztapen-zuloak bi metrotik beherako garaieran baldin badaude kanpoaldean, zuloaren azpiko kotatik sestraren kanpoko kotara arte kontuan hartuta, beharrezkoa izango da in-trusismoaren aurkako segurtasun-sistemak ezartzea, 80/2022 Dekretuaren I. eranskineko « I-A.1: segurtasun-baldintzak » atalean edo ordezkatzan duen araudian ezarritakoaren arabera.

3. Oro har, etxebizitza berrietara gainerako etxebizitzek duten atari beretik sartu beharko da.

4. Sartzeko elementu pribatua edo erdi-pribatua duten lokalen kasuan soilik baimenduko da erabilera aldatzea (kanpoko patioa, eraikinik gabeko eremua, erabilera pribaturako arkupeak).

5. Ezin bada ataririk sartu eta eskatzaileak behar bezala justifikatzen badu, bide publikotik sartu ahal izango da zuzenean. Sarbide horrek intimitatea bermatu beharko du eta horretarako atondo bat egin beharko da espazio publikoaren eta eremu pribatuaren artean.

Atondo hori etxebizitza bakarrerako sarbidea bada, libre geratzen diren bere gutxieneko dimentsioek aukera eman beharko dute metro eta erdiko diametroko zirkulu bat inskribatzeko, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren III. eranskineko atondoei buruzko 4.2 artikuluan edo ordezkatzan duen araudian ezarritakoaren arabera.

Hainbat etxebizitza-modulurentzako sarbidea baldin bada, bi metroko diametroa duen zirkulua inskribatzeko aukera eman beharko du, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskineko «I-A.3: Sartzeko eta irisgarritasunerako baldintzak» atalean edo ordezkatzan duen araudian atarientzako ezarritakoaren arabera.

Atari berri bat egiten bada, espazio publikotik sartu beharko da atarira.

6. Exekutatzan diren atari berrietarako irisgarritasuna bermatzeko, Eusko Jaurlaritzaren 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskinean edo ordezkatzan duen araudian jasotako egingarritasun-irizpideak aplikatu ahal izango dira.

7. Babestutako etxebizitzak iteko gailu egokiak izango ditu, bertan bizi diren pertsonen baimenik gabe barrura ez sartzeko. Gailu horiek ezingo dute arazorik sortu sute-kasuetarako ebakuazioetan. Etxebizitzaren sarreran kanpotik deitzeko gailu bat eta barrutik aurpegiak ikusi ahal izateko gailu bat egongo dira.

10. artikulua. — Zortasunak

1. Lokalak babestutako etxebizitza bihurtzeko udal-lizentziak ematerakoan ez dira kaltetuko jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunak sartzeko elementu komunei dagokienez, hala nola patioei, instalazioetarako igarobideei eta abarri dagokienez.

2. Erabilera-aldaketa eskatu duten lokalen instalazioetako sareak pasatzerakoan ez da beste batzuen gaineko zortasun-igarobiderik ezarriko eta, beharrezkoa balitz, elementu komun berriak ezarriko lirarteke instalazioak pasatzeko.



III. TITULUA

INSTALAZIOEN BALDINTZA TEKNIKOAK

11. artikulua.— *Sukaldearen baldintzak*

1. Sukaldeak aireztapen naturala izan beharko du kanpora ematen duen leiho praktikagarriaren edo kanpora ematen duen atearen bidez. Halaber, sistema gehigarria izan beharko du sukaldean sortzen diren keak eta gasak estalkitik ebakutzeko.

2. Sistema gehigarri hori erauzgailu mekanikoa izan beharko da eta estalkiraino doan hodi bertikal independente batekin konektatuta egon beharko da. Ez bada posible, ke-irteerarik gabeko iragazki batzuk jarri beharko dira, ikatzezko iragazkiarekin.

12. artikulua.— *Kearen ebakuazioa*

Oro har, ez dago baimenduta keak, gasak eta lurrinak fatxadetatik, balkoietatik, leihoetatik eta patio komunetatik libre ateratzea, ez bada sukaldeak aireztatzeko. Estalkitik ebakutu behar dira derrigorrez.

13. artikulua.— *Instalazio termikoak*

Galdara kondentsaziokoa izango da, 2021eko martxoaren 23ko 178/2021 Errege Dekretuak emandako idazkuntzako Eraikinetako Instalazio Termikoen Araudia onartzen duen 2007ko uztailaren 20ko Errege Dekretuak ezartzen duenaren arabera.

14. artikulua.— *Klimatizaziorako eta aireztapenerako ekipoak*

1. Aire-girotuen eta/edo airea erauzteko ekipoak araudi aplikagarrian ezarritakora egokituko dira.

2. Aire girotuaren ekipoen hozkailuetatik eta bero- trukatzailuetatik eratorritako aire hotz eta beroaren irteerak fatxadan egon daitezke, betiere airea saretoen bidez ebakutzen bada, eta espaloien sestratik bi metro eta hogeita zentimetrotik gora kokatzen badira. Halaber, lokalaren alboko edozein zulotatik metro bat baino gutxiagoko tartera ezingo dira egon. Sareto horien orientazioari esker, airearen abiadura ezingo da m/s bat baino handiagoa izan eta tenperaturaren jauzi termikoa 5 gradutik beherakoa izango da, zulo praktikagarritik hirurogei zentimetro baino gutxiagoko edozein puntutatik edo espaloitik berrehun eta hogeita hamar zentimetroko garaieran neurtuta.

3. Kondentsazio-ura bildu eta eraikin barruko saneamendu-sarean sartu beharko da. Sare hori higiezinaren elementu komunetatik, zorrotzetatik, aireztapen hodietatik eta abarretik igaro beharko da.

15. artikulua.— *Saneamendua*

Etxebizitza berriek zorrotzen (orokorrean) edo, nolahi ere, sifoi-kutxetaren edo eraikineko erregistro-putzuaren aurreko saneamendu-sareko puntu batean egin beharko dituzte instalazioak.

16. artikulua.— *Euri-uren ebakuazioa*

Lokala babestutako etxebizitza bihurtzeko obrak amaitu ondoren, euri-uren instalazioa ordezkatzeko delat bermatu beharko da.

17. artikulua.— *Kontagailuen eta postontzien kokapena*

1. Etxebizitzara elementu komun batetik sartzen bada (ataria, etab.), kontagailuek bertan egon beharko dute, dagoeneko daudenen alboan, eta zerbitzu horretaz arduratzen diren enpresek ezarritako irizpideen arabera instalatuko dira.

2. Sarrera independentea baldin bada, kontagailuak ez dira instalatuko bide publikotik ikus daitezkeen parametroen gainean eta postontziak ezingo dira fatxadaren planotik atera.



IV. TITULUA

BALDINTZA ESTETIKOAK

18. artikulua.—*Eraikinen eta kaltetutako fatxadaren kanpoko tratamenduaren baldintzak*

1. Etxebizitza berriaren fatxadak goiko etxebizitzaren hutsuneen bertikaltasuna errespetatu beharko du, eta, oro har, baita kokatuta dagoen eraikinen multzoaren osaera ere. Ezohiko kasuetan, beste osaera batzuk onartuko dira, betiere, harmonian badaude eraikin osoarekin. Horretarako, eraikineko fatxada guztien planoak aurkeztu beharko dira. Fatxadaren akabera zarpiatuz eta margotuz egiten bada, zokalo zurrun eta garbigarria izan beharko da.

Proiektuak grafikoki islatu beharko ditu baldintza horien justifikazioak, fatxada guztientzat. Gainera, proiektuaren xede-eraikinen argazki eguneratuak eman beharko dira, materialen erabilera eta osaera justifikatzeko.

19. artikulua.—*Esekitokia*

Debekatuta dago arropa bide publikoan edo sarbide publikoa duten etxadietako patioetan zabaltzea, baita espazio horietara ematen duten balkoi eta terrazetan zabaltzea ere. Etxebizitza guztien kasuan aurreikusita dago arropa partzelako patioan edo barnealdeko argi-patioan zabaltzea. Patio horiek ez badituzte, esekitokiarentzako espazio bat izango dute. Espazio horrek bi metro karratuko edo gehiagoko azalera izango du eta metro bat eta hogeitazentimetrotik gorako zabalera. Babestuta egongo da espazioa, kaletik edo etxadiko patioetik arropa ez ikusteko.

20. artikulua.—*Fatxadako instalazioak*

1. Hozteko instalazioak, aire-girotuarenak eta keak ebakutzeko instalazioak edo erauzgailuak ezingo dira kanpoko fatxadaren planotik atera, ezta fatxadaren estetika kaltetu ere.

2. Aparailu horiek bide publikotik ikus daitekeen eremu batean instalatzeko, eraikinen altxaeraren azterketa egin beharko da, fatxadaren konposizioan txertatzen dela eta itxitura apurtu gabe eraikiko dela bermatzeko.

21. artikulua.—*Toldoak*

1. Oro har, ezingo da toldorik instalatu beheko solairuko lokaletan, eraldatzeko lokalaren beheko solairuaren kota aurrealdean duen espazio publikoaren (kalea, bidea, plaza, eta abar) sestra baino bi metro gorago kokatuta dagoen kasuetan izan ezik.

2. Baldintza horretatik salbuetsita geratuko dira lokalaren eta kanpoaldeko erabilera publikorako bideen eta oinezkoentzako igarobideen artean bi metrotik gorako zabalera babes-zerrenda duten kasuak (berdegunea, terraza, eta abar). Zerrenda hori pribatua (komunitarioa ala ez) edo lorategi-eremu publikoa izan daiteke.

2. Sopolako Arau Subsidiarioen arabera, toldoen hegala laren gehieneko luzera 1,5 metrokoa izan daiteke.

V. TITULUA

BABESTUTAKO ETXEBIZITZEN ERREGIMEN JURIDIKOA

22. artikulua.—*Lonjak babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatzea, udaleko erregimen tasatuaren barruan*

1. Eraldaketa horretatik sortuko den etxebizitza udaleko erregimen tasatuko babes publikoko etxebizitza iraunkorra izango da eta etxebizitzaren araudian eta Ordenantza honetan ezarritako erregimenaren mende egongo da.

2. Kalifikazioa ezingo da aldatu.

**23. artikulua.— Etxebizitzaren xedea eta erabilera-erregimena**

1. Eraldaketa horretatik sortuko den etxebizitza esleipen-prozeduran onuradun izan den pertsonak edo bizikidetz-unitateak ohiko etxebizitza eta etxebizitza iraunkor gisa erabili beharko du, bai jabetza-erregimenean, bai alokairu-erregimenean, 25.3 artikuluan aurreikusitako salbuespenak kaltetu gabe.

2. Ezingo da inolaz ere onartu bigarren etxebizitza izatea edo bestelako erabilera-aren bat ematea.

24. artikulua.— Eraldaketa sustatzen duten pertsonak

Lokalaren erabateko jabetza duenak eta obraren lizentzia-eskariarekin hala egiaztatzen duenak lokala etxebizitza bihurtu eta ondoren saldu edo udalaren tasatutako etxebizitzaren erregimenaren barruan edonori alokatu ahal izango dio, bere kabuz edo ordezkari baten bitartez.

25. artikulua.— Udaleko erregimen tasatuko etxebizitzaren hartzaileentzako baldintzak

1. 29. artikuluan araututako udalaren tasatutako etxebizitzaren esleipenean parte har dezakete baldintza hauek guztiak betetzen dituzten pertsona fisikoek edo bizikidetz-unitateek:

- 1) Eskatzaileak adin nagusikoak edo adingabe emantzipatuak izatea.
- 2) Hiru urtez gutxienez Sopolako udalerrian erroldatuta egotea.

Bizikidetz-unitateen kasuan, kideetako batek gutxienez bete beharko du baldintza hori.

- 3) Etxebizitza bizigarririk, jabetza soilik, aza-lera-erregimenean eskuratzeko usufukturik ez izatea, edo etxebizitza bizigarririk, azalera-erregimenean eskuratzeko usufukturik ez izatea.

Bizikidetz-unitateen kasuan, baldintza hori kide guztiek bete behar dute.

- 4) Udaleko Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrerak, bai individualki lortutakoak, bai bizikidetz-unitatearen barrukoak, alokairurako zein erosketarako, ezingo dira izan Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloan eskumenak dituen Saileko Sailburuaren Ordenantzan ezarritakoak baino altuagoak. Ordenantza horrek ezartzen ditu erkidegoko babes publikoko etxebizitzaren eta tasatuen esleipena eskatzen duten pertsonen edo bizikidetz-unitateen gehieneko gaitasun finantzarioaren zenbatekoak. Nolanahi ere, errenta estandarizatuari dagokionean Familiari La- guntzeko 13/2008 Legearen 6. artikuluan edo ordezkatzaren duen araudian ezarritakoa izan beharko da kontuan.

- 5) Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda egotea, alokatzeko edo erosketarako etxebizitzaren eskatzailea.

2. Babestutako etxebizitza-sistemara sartu ahal izango dira jabetzak, jabetza soilak, azalera-erregimenean edo usufaktuak dituzten hirurogeita bost urtetik dituztenak edo mugikortasun murriztu iraunkorra dutenak edo mugikortasun murriztu iraunkorra duen seme-alaba batekin bizi direnak edo bizikidetz-unitateko pertsona batek ezaugarri horietakoren bat badu, betiere haien etxebizitzak ez baditu betetzen hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Dekretuan edo ordezkatzaren duen araudian ezarritako irisgarritasun-baldintza teknikoak.

Halaber, babestutako etxebizitza-sistemarako sarbidea eduki ahal izango dute jabetzak, jabetza soilak, azalera-erregimenean edo usufaktuak dituzten pertsonak edo kideren batek behintzat ezaugarri horiek dituen bizikidetz-unitateek, betiere haien etxebizitza Sopolako udalerrian baldin badago eta Etxebizitza, Obra Publiko eta Garraio Sailburua Babes Ofizialeko Etxebizitzak esleitzeko prozedurei eta etxebizitza-eskatzaileen erregistroei buruz 2012ko urriaren 15ean emandako Aginduaren 9 bis artikuluan deskribatutako egoeraren batean baldin badago.



3. 29. artikulua araututako esleipen-prozedura horretan parte hartzeko betebeharririk salbuetsita geratuko dira eta udaleko etxebizitza tasatuen erabiltzaile izango dira zuzenean:

- 1) Ordenantza hau indarrean sartu baino hiru urte lehenagotik behintzat, pertsona fisikoa edo biziki- detza-unitateko kideetako bat lokal baten jabea baldin bada eta artikulua honetako lehenengo atalean aurreiku- sitako baldintzak betetzen baditu.
- 2) Artikulu honetako lehen atalean aurreikusi- tako baldintzak betetz, aurreko paragrafoan adierazitako antzintasun berbera duen lokal baten jabeen lehen mailako aurreko edo ondorengo senideak diren pertsona fisikoak, bizikidetz-unitate baten barruan egon ala ez.

Pertsona fisikoa bizikidetz-unitate baten barruan baldin badago, kide guztiek bete beharko dituzte artikulua honen lehenengo atalean aurreikusitako baldintzak.

VI. TITULUA

BABESTUTAKO ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ETA ESLEITZEKO PROZEDURA

26. artikulua.— *Eraldaketarako obren lizentzia*

1. Lokal bat udaleko etxebizitza tasatua bihurtzeko eraldaketa baimentzeko, dagoen erabilera- aldaketaren eta obren lizentzia eskatzea izango da lehen urratsa, araudi urbanistikoetan eta, zehazki, Sopelako Udalaren lizentzien erregimenen eta prozedura-arauen ordenantzaren aurreikusitakoaren arabera.

2. Aurreko atalak aipatzen duen eskaera bakarra izango da eta etxebizitza behin-behinean udaleko etxebizitzak tasatu gisa kalifikatzeko eskaera ere gehitu beharko da, 27. artikuluan.— Xedatutakoaren Arabera.

3. Egoitza elektronikoa, udalaren webgunean eta Herritarren Arretarako Bulegoetan eskuragarri dagoen eredu normalizatuaren arabera aurkeztu beharko da eskaera eta dokumentu hauek ere aurkeztu beharko dira, Lizentzia Urbanistikoak arautzen dituen udal-araudian xedatutakoa kaltetu gabe:

- a) Erabilera berriaren memoria justifikatiboa eta xehea, Ordenantza honetan adierazitako baldintzak betetzeko modua berariaz adieraziz.
- b) Intsonorizazio-proiektua, ordenantza hone- tako 8. artikuluan aurreikusitako terminoetan.
- c) Ordenantzaren helburuak betetzeko egin beharreko azalaren, instalazioen eta obren aurreikuspe- naren zerrenda.
- d) Finkaren egoera adierazten duen kokapenaren planoak.
- e) Oinplanoaren eta fatxadaren planoak, 1:20 edo 1:50 eskalan, erabat ulertzeko beharrezkoak diren atalekin.
- f) Lokala dagoen eraikineko fatxadaren argaz- kia.
- g) 80/2022 Dekretuaren III. eranskineko «III.A: bizigarritasunaren arloko proiektuen edukia» eta «III.B: babes publikorako etxebizitzak kalifikatzeko proiektuen edukia» ataletan espezifikatutako edukiak.
- h) Lonjaren jabetza egiaztatzen duen dokumenta- zioa.
- i) 5. artikulua kasuan, bertan adierazitako antzintasunarekin egiaztatu beharko da lokalaren ja- betza, eta etxebizitzaren hartzailea izango den pertsona- rekin dagoen ahaidetasun-lotura ere egiaztatu beharko da. Horretarako, beharrezko dokumentazioa emango da.

4. Aurkeztutako dokumentazio guztia titulazio tekniko eskuduna duen pertsonak sinatu beharko du, eta, hala badagokio, Elkargo Ofizialak ikuskatu beharko du.

5. Lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeko obretan indarrean dauden udal-tasak eta -zergak ordaindu beharko dira obra-lizentziak emateko, dagoen Ordenantza Fisikal jasotakoaren arabera.

**27. artikulua.— Behin-behineko kalifikazioa**

1. Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, eta udaleko zerbitzu teknikoek aurkeztutako obraren oinarritzko proiektua Ordenantza honetan eta aplikagarriak diren gainerako araudi urbanistikoetan eta etxebizitzako araudietan ezarritako baldintzetara egokitzen dela egiaztatu ostean. Organo eskudunak erabilera aldatzeko eta obrak egiteko udal-lizentziaren gaineko ebazpena emango du, eta, hala badagokio, lokala udaleko etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko du behin-behinean.

2. Aurreko atalak aipatzen duen ebazpenean, behin- behineko kalifikazioaz gain, informazio hau ere jasoko da:

- Sustatzailearen nortasuna, bere identifikazio fiskala eta bere helbidea.
- Babes publikoko etxebizitza mota, kasu hone- tan, Udaleko Etxebizitza Tasatua.
- Etxebizitzaren, garajeen, sotoen eta eranski- nen azalera erabilgarria.
- Sartzeko erregimena eta etxebizitzen edo loka- len hasierako erabilera.
- Salmentaren edo errentaren gehieneko pre- zioa.
- Esleipenaren prozedura.
- Tanteo-eskubidea eta atzera eskuratzeko esku- bidea duen erakundea, hala badagokio. Zehazki, Tokiko Administrazioaren tanteo-eskubidearen eta atzera esku- ratzeko eskubidearen mende geratuko dira behin betiko.

28. artikulua.— Lehen erabilerarako lizentzia eta behin betiko kalifikazioa

1. Obrak amaitutakoan, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da araudi urbanistikoaren arabera, eta, zehazki, Sopolako udalaren prozedura-arauen eta lizentzien erregimenaren Ordenantzaren arabera.

Eskaera horretan bertan gehitu beharko da udalak etxebizitza tasatu gisa izendatzeko behin betiko kalifikazioa emateko eskaera.

2. Lehen erabilerarako lizentziaren eskaerarekin batera, esleitzen den obren hasiera baimentzeko lizentzia urbanistikoaren baldintzetan adierazitako dokumentazioaz gain, dokumentazio hau aurkeztu beharko da:

- Obra amaierako dokumentazio hau, bisatua (obra amaierako ziurtagiria eta likidazioa barne).
- Katastroaren aldaketa.
- Obra Berriaren Adierazpenaren zirriborroa.
- Instalazioen ziurtagiriak eta erantzukizunpeko adierazpenak.
- Entsegu akustikoen txostena.

4. Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, eta udaleko zerbitzu teknikoek obrak onartutako proiektu teknikora egokitzen direla egiaztatu ondoren, organo eskudunak ebartziko du ea lehen erabilerarako udal-lizentzia eman ala ez.

5. Lehen erabilerarako lizentzia emateko ebazpenaren barruan egongo da etxebizitza udaleko etxebizitza tasatu gisa izendatzeko behin betiko kalifikazioa, Ordenantza honen 27. artikulua aipatzen duen gainerako informazioarekin batera.

6. Ordenantza hau indarrean sartu aurretik eta dagokien udal-lizentzia eskuratuta etxebizitza bihurtu diren lokalek udaleko etxebizitza tasatuaren kalifikazioa lortu ahal izango dute, betiere arau honetan ezarritako baldintza teknikoak betetzen badituzte eta hala eskatzen badute.

29. artikulua.— Udaleko Etxebizitza Tasatua esleitzeko eta pertsona edo bizikidetzaz-unitate onuraduna izendatzeko prozedura

1. Artikulu honetan araututako prozedura erosketa- erregimenean zein alokairu-erregimenean egiten diren Udaleko Etxebizitza Tasatuen lehen esleipenei aplikatuko zaie.



2. Erabilera aldatzeko eta obra egiteko lizentziaren lehen eskaera 26. Artikuluan aurreikusten den moduan aurkeztean, udalak hiru hilabeteko epea izango du, behin-behineko kalifikazioa esleitzen den unetik hasita, esleipenean parte hartzeko eskaera egin duten eta 25. Artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten pertsonen zerrenda bat osatzeko.

3. Zerrenda hori egiteko, udalak iragarki bat argitaratuko du egoitza elektronikoan, webgunean eta udaleko iragarkien taulan eta bertan jakinaraziko ditu sustapena eta bere ezaugarriak. Halaber, hogeit egunetik gorako epea zabalduko du nahi duten pertsonak eta bizikidetz-unitateak sartzeko.

Sustapenaren existentziari eta ezaugarriei dagokionez, informazio hau gehituko da nolnahi ere:

- a) Etxebizitzaren, garajeen, sotoen eta eranski- nen azalera erabilgarria.
- b) Sartzeko erregimena.
- c) Salmentaren edo errentaren gehieneko prezioa.
- d) Onartutako proiektua kontsulta daitekeen lekua eta ordua.
- e) Parte hartzeko eskaerak aurkezteko lekuak eta epemuga.
- f) Hala badagokio, aurkeztu beharreko doku- mentazioa.

Nolanahi ere, bizikidetz-unitateen parte-hartzeko baldintza izango da etxebizitza egokia izatea. Etxebizitza bizikidetz-unitatearen beharrentzako egokia dela aintzat hartuko da gela-kopuruak eta kide- kopuruak lotura baldin badute:

- a) Logela bat bi kiderentzat gehienez ere.
- b) Bi logela lau kiderentzat gehienez ere. Sal- buespena izango da bikotekide ez diren bi pertsonen osa- tzen badute bizikidetz-unitatea edo mediku espezialista baten preskripzioz kide batek logela propioa izan behar badu.
- c) Hiru logela sei kiderentzat gehienez ere.
- d) Lau logela edo gehiago zazpi kideetik gorako kasuetan.

4. Parte hartzeko eskaerak aurkezteko egoitza elektronikoan, Sopelako Udalaren webgunean eta herritarren arretarako Bulegoetan eskuragarri dagoen eredu normaliza- tua erabili behar da.

5. Pertsona edo unitate eskatzaile guztiek 25. artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen dituztela egiaztatu ondoren, udalak behin betiko zerrenda egingo du eta sus- tatzaileri emango dio, etxebizitzak esleitu ditzan notarioaren aurrean egindako zozke- taren bidez. Ekitaldi horretan bertan, sustatzaileak itxaron-zerrenda egingo du hurrengo besterentze edo alokairuetarako.

6. Ez da beharrezkoa izango zozketarik egitea pertsona edo unitate eskatzaileen kopurua etxebizitzaren kopurua baino altuagoa ez bada.

Zozketaren emaitza eta itxaron-zerrenda Notarioaren Aktan jasoko dira eta kopia bat udalari aurkeztuko zaio hamar egun balioduneko epean.

7. Esleipen-prozedura hutsik geratzen bada edo itxaron- zerrenda amaitzen bada, babestutako etxebizitza/k 25.1 artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten pertsonen esleitu- tuko zaizkie, jabetzan edo alokairuan.

30. artikulua. — Komunikazioa

1. Sustatzaileak onuradunari edo onuradunei jakinarazi beharko die egokitu zaien babestutako etxebizitzaren esleipena.

2. Interesdunak jakinarazpena jaso duela egiaztatu daitekeen edozein bitartekoren bidez jakinaraziko da.

31. artikulua. — Esleipena formalizatzea

1. Bai jabetzaren besterentzea, bai errentamendua kontratu pribatuen bidez gauza- tu beharko da behin betiko kalifikazioa eman eta hurrengo hiru hilabetetan, eta sinatu eta hurrengo hilabetearen barruan egiaztatu beharko da udalaren aurrean bisatua lortzeko,



Etxebiztari buruzko 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legean edo ordezkaten duen araudian xedatutakoaren arabera.

2. Formalizatzeko dokumentazioan jasoko da higiezina udaleko etxebizitza tasatu gisa kalifikatuta dagoela.

3. Pertsonari edo unitate onuradunari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik ez bada formalizatzen kontratua, esleitutako etxebiztari uko egin zaiola esan nahiko du. Kasu horretan, zerrendan hurrengo postuan dagoenari esleitu ahal izango zaio etxebizitza eta zerrenda hori agortuz gero, 25. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituen edozein pertsonari edo bizikidetz-unitateri.

32. artikulua.— Etxebizitza okupatzea

Besterentzeko eskritura edo alokairu-kontratua gauzatzen denetik, sei hilabete izango ditu gehienez erosleak edo maizterrak etxebizitza okupatzeko.

33. artikulua.— Haztatutako aprobetxamenduaren soberakinei uko egitea

1. Lokal bat babestutako etxebizitza bihurtzeak ez du esan nahi aplikatzen zaion aprobetxamendu homogeenan aldaketarik egongo denik; hortaz, hasierako erabilerari dagokion koefizientea mantenduko da, edo, bestela, erabilera komertzialarena, nahiz eta babestutako etxebizitza bihurtu.

2. Etxebizitza bihurtzeko eskariarekin uko egingo zaie automatikoki babestutako etxebizitzaren haztapan- koefizienteen aplikaziotik erator daitezkeen eta soberan dauden edo defizitarioak diren aprobetxamenduei.

VII. TITULUA ZIGOR ERREGIMENA

34. artikulua.— Zigor-erregimena

1. Udalak dagozkion ikuskapen- eta diziplina-funtzioak gauzatu ahal izango ditu bere kabuz edo dagokion organismo publikoaren bidez, Ordenantza hau betetzen dela bermatzeko.

2. Zigor-erregimenari dagokionez, Etxebiztari buruzko 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legean edo ordezkaten duen araudian xedatutakoaren arabera izango da.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Xedapen Gehigarriak Lehenengoa.— Tasatutako prezioak eta diru-sarrerak eta horien eguneraketa

1. Etxebizitzaren metro karratu erabilgarria saltzeko gehieneko prezioa ezingo da izan erregimen orokorrean dauden babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioa baino bat koma lau aldiz handiagoa, ez bigarren, ez hirugarren ez hurrengo besterentzeetan.

2. Errentagatik ordaindu daitekeen gehieneko zenbatekoa izango da etxebizitzaren gehieneko prezioaren urteko ehuneko bosta, aurreko atalaren arabera kalkulatua.

3. Etxebizitzaren esleipendunaren diru-sarrerak ezingo dira izan erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko ezarritako gehiengoak baino bat koma hiru handiagoak, ezta erregimen bereziko ezarritako gutxienekoak baino baxuagoak ere.

4. Babestutako etxebizitzak besterentzeko edo alokatzeko gehieneko prezio eta errenta horiek indarrean dagoen erkidegoko araudiaren arabera eguneratu daitezke:

Xedapen Gehigarriak Bigarrena.— Emaizten aldizkako ebaluazioa eta tokiko erregistroa

1. Arlo honetan eskumena duen sailak Ordenantzaren aplikazio-mailaren eta intereseoak direla ebazten den ordenantzarekin zuzenean lotutako beste alderdi batzuen



berri emango du adierazi edo eratzten den udal- batzordearen aurrean, urtero. Hiru urteren ostean, Batzordeak ordenantza berrikustea proposa dezake.

2. Sail horrek erregistro bat sortuko du eta bertan apuntatuko dira etxebizitza bihurtzeko baimena jaso duten lokal guztiak.

3. Udalak puntu hori egiaztatzeko interesdunek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak igorriko ditu.

Xedapen Gehigarriak Hirugarrena. — Eranskinak eguneratzea

Eremu egokiei buruzko eranskina arrazoitutako udal- akordioaren bidez eguneratu ahal izango da.

1. eranskina. Eremuaren plano atxikita.

AMAIERAKO XEDAPENA

Amaierako Xedapena Bakarra

Ordenantza hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ondorengo hamabost egunak igarota sartuko da indarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen xedapenen arabera.