



Espediente zk. / N° expediente: 218/2024

Prozedura / Procedimiento:

Udal etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantza / Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales

**KONTSULTA PUBLIKOA
UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO
UDAL ORDENANTZAREN PROIEKTUA**

SARRERA

Etxebizitza, batez ere, gizarte-ongizatearen zutabe nagusia da bizitza pribatua eta familia-bizitza garatzeko leku gisa, eta hiri-politika guztien erdigunea. Etxebizitza izateko eskubidea ezinbesteko beharra da gizakiarentzat. Espainiako Konstituzioak, 47. artikuluan, esplizituki jasotzen du etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea, eta botere publikoei agintzen die eskubide hori gauzatzeko beharrezkoak diren baldintzak sustatzeko. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7. artikulua etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea eta etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea jorratzen ditu. Eskubide horren eraginkortasuna bermatze aldera, aipatutako legeak etxebizitza-arloko eskumenak dituzten botere publikoei agintzen die etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat legez eskuratzeko eta okupatzeko xedapenak eta neurriak har ditzatela bizileku bizigarriak ez dutenek edo, etxebizitza edukita ere, beren beharretara egokitzen ez direnek.

Zigoitiko Udalak, sektoreko legerian ezarritako baldintzetan, *"babes publikoko etxebizitzak finantza-iraunkortasuneko irizpideekin sustatzeko eta kudeatzeko"* eskumena du, Toki Araubidearen Oinarri buruzko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25. artikuluan arabera. Antzeko edukia du Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak 17. artikuluan, udalen eskumen gisa aitortzen baitu etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa.

Etxebizitzaren eta lurzoruen erabileraren politika publikoen eta especulazioa eragozteko interes orokorraren arteko ezinbesteko lotura ikusita, hirigintzako arloko legeriak eginkizun horren edukia garatzen du. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta

**CONSULTA PÚBLICA
PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA DE VIVIENDA TASADA
MUNICIPAL**

INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano. La Constitución Española, en su artículo 47, recoge explícitamente el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, otorgando un mandato a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho. La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda en su artículo 7 aborda el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento. A efectos de garantizar la efectividad de este derecho, la citada ley ordena a los poderes públicos con competencias en materia de vivienda a adoptar las disposiciones y medidas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.

El Ayuntamiento de Zigoitia, en los términos establecidos por la legislación sectorial, tiene competencia para la *"promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera"* de conformidad con el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. En similares términos se pronuncia la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, cuando reconoce como competencia propia municipal la planificación, programación y gestión de viviendas.

A la vista de la ineludible vinculación entre las políticas públicas de vivienda y de utilización del suelo con el interés general de impedir la especulación, la legislación sectorial urbanística desarrolla el contenido de esta función. De conformidad con la Disposición Adicional Octava





Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren arabera, udalek "babes publikoko etxebizitza mota guztiak eta zuzkidura-bizitokiak sustatu ahal izango dituzte. Ondoriozko etxebizitzak eta bizitokiak Etxebizitzaren Legean eta lege hori garatzeko ematen diren erregelamenduzko xedapenetan aurreikusitakoaren arabera esleituko dira". Era berean, aipatutako legearen 16. artikulua honako hau arautzen du: "udalaren hirigintza-plangintzak beharrezkotzat jotzen dituen lursail guztiak kalifikatu ahal izango ditu babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko".

3/2015 Legearen 21. artikulua babes publikoko etxebizitza mota modura definitzen du udal-erregimeneko etxebizitza tasatua. Sustapen horiek gizarte-sustapeneko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, lege honetan, haren erregelamendu-garapenean eta udal-ordenantzetan ezarritako berezitasunekin. Zehaztapen hauek osatu beharko dituzte:

a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, babes sozialeko etxebizitzaren eta bizigarritasun-etxebizitzaren araudi teknikoa zorrotz betez.

b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, honako hauek adierazita: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzorua eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoak, esleitzeko modua eta egoki den beste edozein alderdi.

c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipendun izan daitezkeen pertsonen bete beharreko baldintzak.

Lege-esparru horrekin bat etorri, eta Udal Administrazioari etxebizitzaren arloan aitortutako eskumenei atxikita, Udal honek ZIGOITIKO UDALERRIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA bat iragartzeko asmoa du.

AURRETIKO KONTSULTA PUBLIKOA

Administrazio Publikoaren
Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133.1 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, arauak egiteko prozeduran herritarren parte-hartzea hobetzeko,

de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los ayuntamientos "podrán promover toda clase de viviendas de protección pública, así como alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo". Asimismo, el artículo 16 de la citada ley regula que "el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública".

El artículo 21 de la Ley 3/2015 define como tipo de vivienda de protección pública, la vivienda tasada de régimen municipal, teniendo estas promociones las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de promoción social, con las especialidades establecidas en esta ley, en su desarrollo reglamentario y las establecidas en las ordenanzas municipales, que deberán completar las siguientes determinaciones:

a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.

b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.

c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.

En consonancia con dicho marco legal, y en atribución a las competencias reconocidas a la Administración municipal en materia de vivienda, este Ayuntamiento tiene voluntad de promulgar una ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DE ZIGOITIA.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de la ciudadanía en el





Udal Etxebizitza Tasatuak arautzen dituen Udal Ordenantzaren proiektua egin aurretik, etorkizuneko arauak eragin diezaiekeen subjektuen eta erakunde adierazgarrienen iritzia eskatzen da, honako gaiei buruz:

- a) Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak.
- b) Onartzeko beharra eta egokitasuna.
- c) Arauaren helburuak.
- d) Egon daitezkeen ordezkotza irtenbide erregulatuak eta ez-erregulatuak.

Hala egin nahi duten herritarrek, erakundeek eta elkarteek, HOGEI EGUN BALIODUN izango dituzte galdesortan planteatutako alderdiei buruzko iritzia helarazteko, iragarki hau udalaren webgunean argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Horretarako, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16. artikuluan adierazitako edozein lekutan aurkeztu beharko dute.

procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de la Ordenanza Municipal reguladora de Viviendas Tasadas Municipales, se recaba la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en el siguiente cuestionario durante el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<p>Ekimenarekin konpondu asmo diren arazoak</p> <p>Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Errenta ertain-baxuak dituzten pertsonen etxebizitza eskuratzeko ezintasuna, etxebizitza garestia delako. - Gazteek emantzipatzeko dituzten zailtasunak. - Errenta handiko biztanleria udalerrian kontzentratzea, eta gazteen artean eskuragarriagoak diren beste udalerritara ihes egitea, errenta ertain-baxuak dituztenetara, edo etxebizitza eskuratzeko ezintasunaren aurrean kalteberatasun-egoeran dauden biztanleetara, kohesio eta dibertsitate soziala desitxuraturaz. - Imposibilidad de acceso a una vivienda de personas con rentas medias – bajas, con motivo de la carestía de la vivienda. - Dificultades de la población joven de emanciparse. - Concentración en el municipio de población con renta elevada, y huida a otros municipios más asequibles de la población joven, con rentas medias-bajas, o población en situación de vulnerabilidad ante la imposibilidad de acceder a una vivienda, distorsionándose la cohesión y diversidad social.
<p>Onartzeko beharra eta aukera</p>	<p>Zigoitiko Udalak, sektoreko legerian ezarritako baldintzetan, "babes publikoko etxebizitzak finantza-iraunkortasuneko irizpideekin sustatzeko eta kudeatzeko" eskumena du, Toki Araubidearen Oinarri buruzko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25. artikulua araberak. Antzeko iritzia du Euskadiko Toki Erakunde buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak 17. artikuluan, udalen eskumen gisa aitortzen baitu</p>





<p>Necesidad y Oportunidad de su aprobación</p>	<p>etxebizitza plangintza, programazioa eta kudeaketa.</p> <p>Eraikuntza-prezioen inflazioak eta etxebizitzak gero eta garestiagoak izateak izugarri zailtzen dute Zigoitiko udalerrian etxebizitza bat eskuratzea, eta, horregatik, Udalak politika publikoak abiarazi behar ditu herritarrei etxebizitza egoki eta duina lortzeko aukera bermatzeko.</p> <p>El Ayuntamiento de Zigoitia, en los términos establecidos por la legislación sectorial, tiene competencia para la <i>“promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera”</i> de conformidad con el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. En similares términos se pronuncia la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, cuando reconoce como competencia propia municipal la planificación, programación y gestión de viviendas.</p> <p>La inflación en los precios de construcción y la creciente carestía de las viviendas dificultan enormemente el acceso a una vivienda en el municipio de Zigoitia, motivo que impulsa a este ayuntamiento a adoptar políticas públicas tendentes a garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna a la población.</p>
<p>Arauaren helburuak</p> <p>Objetivos de la norma</p>	<ul style="list-style-type: none">- Etxebizitza duina eta egokia bermatzea herritar guztientzat, eta, bereziki, diru-sarrerengatik etxebizitza librearen merkatutik kanpo egongo lirakekeen pertsonentzat.- Alokairuaren bidez etxebizitzak sustatzea, gizarte-taldean errentarako egokia izan dadin.- Gazteei etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.- Berehalako bizitoki-konponbideak ematea genero-indarkeriaren biktimei, beren ohiko etxebizitzatik bota dituzten pertsoneri, etxerik gabekoei eta bereziki kalteberak diren beste pertsona batzuei.- Gizarte-kohesioa bermatzea, etxebizitza-eskaintzaren dibertsifikazioa bilatuz.- Asegurar una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía, y en especial, a aquellas personas que de otro modo estarían excluidas del mercado de vivienda libre debido a sus ingresos.- Promover viviendas a través del alquiler, que sea adecuado a la renta de los distintos grupos sociales.- Facilitar el acceso a una vivienda a la población joven.- Facilitar soluciones habitacionales inmediatas a personas víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.- Garantizar la cohesión social, persiguiendo la diversificación de la oferta de vivienda.
<p>Ordezko irtenbide erregulatzaile eta ez-erregulatzaile posibleak</p>	<p>Zigoitiko Udalaren etxebizitza-politika publikoa hainbat eremutatik eraiki daiteke.</p> <p>Alde batetik, herri-administrazioek, beren eskumenen esparruan, sustapen-jarduera bultzatuz, hau da, herritarrek garatutako jarduera pribatuetarako dirulaguntzak abian jartzea, gazteen emantzipazioa eta kolektibo kalteberen etxebizitza eskuratzea sustatzeko, besteak beste.</p> <p>Hala ere, laguntza horiez gain, beharrezkotzat jotzen da Udalak</p>





<p>Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias</p>	<p>araudian esku hartzea, udal-etxebizitza tasatuen higiezin merkatuan eskuragarri jartzeko, aurreko puntuan zehaztutako helburuak lortzen direla bermatzeko.</p> <p>La política pública de vivienda del Ayuntamiento de Zigoitia puede construirse desde varios ámbitos.</p> <p>Por un lado, las Administraciones públicas, en su ámbito de competencias, pueden impulsar su actividad de fomento que consistiría en poner en marcha subvenciones a actuaciones privadas desarrolladas por la ciudadanía, de forma que se incentive la emancipación de personas jóvenes, el acceso a la vivienda de colectivos vulnerables, entre otras.</p> <p>Si bien, además de esas ayudas, se considera necesaria la intervención normativa del Ayuntamiento de cara a poner a disposición en el mercado inmobiliario de viviendas tasadas municipales, que puedan garantizar la consecución de los objetivos definidos en punto anterior.</p>
--	---

SINADURA ELEKTRONIKODUN DOKUMENTUA

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

