

UDALBATZARI / AL AYUNTAMIENTO PLENO

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZAREN PROIEKTUA ONARTZEA

Donostiako Udalak, 2006/10/31n hartutako Osoko Bilkuraren Erabakiaren bidez, behin betiko onartu zuen Donostiako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzeko Udal Ordenantza, eta 2007/02/19ko 35. GAO n argitaratu zen.

Ordenantza hori Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen testuinguruan aldarrikatu zen. Lege horren zortzigarren xedapen gehigarriaren arabera, udalek udal-etxebizitza tasatuak arautzeko toki-ordenantza aldarrikatu behar dute, etxebizitza babestu mota horren berezko zehaztapenak arautzeko.

Ordenantza hura onartu zenetik igarotako denborak aipatutako ordenantza eguneratzea eta aldatzea gomendatzen du, hainbat arrazoiengatik:

Alde batetik, Donostiako udal-etxebizitza tasatuen erregulazioa egokitu egin behar da, ordenantza hura onartu ondoren gertatu diren arau-aldaketa garrantzitsuetara, bai lege-mailakoak, bai erregelamendu-mailakoak.

Ordenantzaren ondoren emandako lege-mailako arauen artean, honako hauek aipa daitezke:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubidearen aldekoa
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena.
- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30koa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena (LLTB 2015).

APROBACION INICIAL DE LA ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

El Ayuntamiento de San Sebastián, mediante Acuerdo Plenario adoptado con fecha 31/10/2006, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Donostia/San Sebastián, la cual fue objeto de publicación en el BOG nº 35 de 19/02/2007.

La citada Ordenanza se promulgó en el contexto de las entonces reciente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco cuya concreta Disposición Adicional Octava establece la necesidad de promulgación, por los ayuntamientos, de la correspondiente ordenanza local para la regulación de las viviendas tasadas municipales con objeto de regular las determinaciones propias de este tipo de viviendas protegidas.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de aquella ordenanza aconseja la actualización y modificación de la citada ordenanza local por varios motivos:

De un lado, es preciso adaptar la regulación de las viviendas tasadas municipales de San Sebastián a los importantes cambios normativos, tanto de rango legal como reglamentario, que se han producido con posterioridad a la aprobación de aquella ordenanza con incidencia en la misma.

Como normas de rango legal, emitidas con posterioridad a la ordenanza, más relevantes se podrían citar :

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR 2015).

Era berean, Eusko Jaurlaritzak erregelamendu-mailako arau zorrotzak eman ditu, ordenantzak arautzen dituen alderdietan zuzenean edo zeharka eragiten dutenak.

Arau hauek dira, besteak beste:

- 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak. (2022ko ekainaren 28ko EHAA).
- 210/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, kreditu-erakundearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko finantza-lankidetzakoa etxebizitzaren eta lurzorua arloan, eta etxebizitzaren arloko neurri osagarri buruzkoa. (2020ko urtarrilaren 20ko EHAA, 12. zk.).
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurri buruzkoa. (EHAA, 59. zk., 2008ko martxoaren 28koa), etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 DEKRETUaren azken xedapenetako lehenengoak aldatua.
- Agindua, 2022ko ekainaren 30koa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa. (2022ko uztailaren 14ko EHAA, 136. zk.).
- Agindua, 2021eko abenduaren 7koa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen alokairua eta beste erabilera-modu batzuk sustatzeko jardueri buruzkoa. (2021eko abenduaren 20ko EHAA, 252. zk.).
- 2012ko urriaren 15eko Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko

Igualmente han sido dictadas importantes normas de rango reglamentario por parte del Gobierno Vasco que inciden, directa o indirectamente, en aspectos regulados por la ordenanza.

Estas normas son entre otras:

- 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. (BOPV, de 28 de junio de 2022).
- Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de medidas complementarias en materia de vivienda. (BOPV nº 12. del lunes 20 de enero de 2020).
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 59, 28 de marzo de 2008), modificado por la Disposición Final primera del DECRETO 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda.
- Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales (BOPV nº 136, de 14 de julio de 2022).
- Orden de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales. (BOPV nº 252, de 20 de diciembre de 2021).
- Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la

etxebizitzak eta araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa. (2012ko urriaren 31ko EHAA, 211. zk.).

adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012).

Arau emari horrek guztiak, udal-etxebizitza tasatuen erregulazioan nahitaez bete beharreko zehaztapenekin, indarrean dagoen ordenantzan aldaketak egitea eskatzen du, ordenantza hori zehaztaper horietara egokitzeko.

Todo este caudal normativo, con determinaciones de obligado cumplimiento en la regulación de las viviendas tasadas municipales, exige efectuar cambios en la ordenanza vigente con objeto de adecuar la misma a tales determinaciones.

Bestalde, sustapen horien kudeaketan lortutako eskarmentuaren ondorioz, beharrezkotzat jo da haien erregulazioko alderdi batzuk berriz bideratzea, edukitze-erregimenari buruzko aukerak zabaltzeko eta bideragarritasuna eta sustapena errazteko.

De otro lado, la experiencia adquirida en la gestión de estas promociones ha llevado a considerar necesario una reorientación de algunos aspectos de su regulación, a fin de ampliar las opciones sobre su régimen de tenencia y facilitar su viabilidad y promoción.

Azkenik, udal-etxebizitza tasatuak erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuekin berdintzeko irizpideak finkatzea ere komeni da.

Por último igualmente resulta aconsejable la fijación de criterios que tiendan a la estandarización de las viviendas tasadas municipales con las tasadas de régimen autonómico.

Beraz, beharrezkoa da udal-etxebizitza tasatuen arauketa gertatu diren arau-aldaketa substantiboetara egokitzea, etxebizitza horiek berdintzea eta udal-irizpideetara egokitzea, eta horrek berekin dakar, besteak beste, honako gai hauek arautzea:

Resulta necesario, por tanto, adaptar la regulación de la vivienda tasada municipal a los cambios normativos sustantivos que se han producido, su homogeneización, y su adecuación a los criterios municipales, lo que conlleva la necesidad de regular, entre otros aspectos, cuestiones como las siguientes:

- Etxebizitzen azalerari, eranskinei eta diseinuari buruzko betekizun orokorrak, erregimen autonomikoko etxebizitzetara egokitzeko.
- Araubide orokorreko eta bereziko udal-etxebizitza tasatuen berariazko betekizunak, onuradunen prezioari, urteko errentari, gutxieneko diru-sarrerei eta gehieneko haztatuei dagokienez.
- Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko, kudeatzeko eta lagatzeko moduak.
- Eskatzaileen erregistroan sartzeko baldintzak.
- Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.
- Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.
- Requisitos generales relativos a superficie, anejos y diseño de las viviendas a fin de adecuarlas a las de régimen autonómico.
- Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen general y especial, relativos a precio, renta anual, ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios.
- Formas de promoción, gestión y cesión de la vivienda tasada municipal.
- Condiciones de acceso al registro de solicitantes.
- Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.
- Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

Izapidetutako espedienteak, besteak beste, honako analisi eta txosten hauek jasotzen ditu:

- Txosten juridikoa, Zuzendaritza Juridikoak egina.
- Genero-eraginaren azterketa eta Berdintasun Zerbitzuak emandako txostena.
- Aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-iraunkortasunaren printzipioak betetzeari buruzko txostena.
- Aurreko artikuluan aurreikusitako erregulazio onaren printzipioak betetzen direla justifikatzeko txostena. PACAPen 39/2015 Legearen 129.1 artikulua.
- Euskara Zerbitzuaren txostena.
- Kontsulta egin aurreko izapidean jasotako ekarpenei buruzko txostena.

Promulgatzeko ordenantza honek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 21.3 artikuluan xedatutakoa betez, ezartzen du udal-etxebizitza tasatuen ordenantzek, besteak beste, honako hauek arautu beharko dituztela:

- a) Etxebizitzen, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, babes sozialeko etxebizitzen eta bizigarritasun-etxebizitzen araudi teknikoa zorrotz betez.
- b) Udal-titulartasuneko etxebizitzen, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, honako hauek adierazita: kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruen eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta egoki den beste edozein alderdi.
- c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipendun izan daitezkeen pertsonak bete beharreko baldintzak.

Azkenik, adierazi behar da Ordenantza hau egiteko aurretiazko kontsulta publikorako epe bat gaitu zela 2024ko abenduaren 12tik 2025eko

El expediente tramitado incluye entre otros documentos, los siguientes análisis e informes:

- Informe Jurídico emitido por la Dirección Jurídica
- Análisis de impacto de género e informe emitido por el Servicio de Igualdad.
- Informe de cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
- Informe de justificación del cumplimiento de los principios de buena regulación previstos en el art. 129.1 de la Ley 39/2015 de PACAP.
- Informe del servicio de Euskera.
- Informe de las aportaciones recibidas al trámite de consulta previa a su elaboración.

La presente Ordenanza se promulga en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y del art 21.3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda que establece que las ordenanzas de vivienda tasada municipal deberán regular, entre otros aspectos, los siguientes:

- 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.

Por último indicar que, para la elaboración de esta Ordenanza, se procedió a habilitar un periodo de consulta pública previa del 12 de diciembre de

urtarrilaren 3ra.

10 ekarpen jaso ziren. Kontsulta publiko horretan egindako ekarpenen laburpena espedientean sartuta dago.

Aurreko guztia ikusita, Hirigintza Iraunkorreko zinegotzi delegatuak honako erabaki hau hartzea proposatu dio Tokiko Gobernu Batzarrari:

2024 al 3 de enero de 2025.

Se recogieron 10 aportaciones. El resumen de las aportaciones realizadas durante dicha consulta pública esta incluido en el expediente.

En este momento procede, de conformidad con lo establecido en el art 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, su aprobación inicial, por lo que se propone al Ayuntamiento Pleno la la adopción del siguiente

AKORDIOA:

Lehenengoa: Espedientean dagoen Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Udal Ordenantza Proiektua onartzea.

Bigarrena: Espedientea informazio publikoko eta interesdunen entzunaldiko izapidean jartzea hogeita hamar egunez, erreklamazioak eta iradokizunak egin ahal izateko.

Ez bada erreklamaziorik edo iradokizunik aurkezten, akordioa behin betiko onartuta dagoela ulertuko da.

ACUERDO:

Primero: Aprobar inicialmente la “Ordenanza Municipal Reguladora de las Viviendas tasadas municipales” que obra en el expediente.

Segundo: Someter el expediente a información pública y audiencia a los interesados por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

En el caso que no se presentase ninguna reclamación o sugerencia en el plazo antes indicado, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo.

Sinaduraren egunean

En el lugar y firma indicados en la antefirma

Etxebizitzako Empresa Erakunde Publikoko/Donostiako Etxegintzako Gerentea

-Gerente de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda/Donostiako Etxegintza-

Fdo.: Rafael Farias Blanc.

Hirigintza Iraunkorreko Zinegotzia-
Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible

Fdo.:Miren Nekane Arzallus Iturria.