

**Espedientearen kodea:** 2025ID340002

**Espedientearen gaia:** Oiartzungo udal araubideko etxebizitza tasatuak arautzeko udal ordenantzaren aldaketa

**Titularra:** OIARTZUNGO UDALA

**OIARTZUNGO UDALERRIAN UDAL  
ARAUBIDEKO ETXEBIZITZA TASATUAK  
ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA ALDATU  
AURREKO KONTSULTA PUBLIKOA**

Administrazio publikoen administrazio prozedura erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133. artikuluan xedatutakoaren arabera, herritarrek lege mailako arauak eta erregelamenduak egiteko prozeduran duten parte-hartzea hobetzearren, arautegi-proiektua prestatu baino lehen, kontsulta publiko bat bideratuko da administrazio eskudunaren webgunearen bitartez, eta jasoko da zer iritzi duten etorkizuneko arauak uki ditzakeen subjektuek eta antolakunderik ordezkagarrienek puntu hauei buruz:

- Ekimenaren bitartez konpondu nahi diren arazoak.
- Arau hori onestea beharrezko eta egoki den.
- Arauaren helburuak.
- Izan litezkeen bestelako aukera erregulatzaile eta ez-erregulatzaileak.

Herritarrek, erakundeek eta elkarteek, hala uste badute, 2023ko otsailaren 10 arte helaraz ditzakete galdetegi honetan planteatutako alderdiei buruzko iritziak, helbide elektroniko honen bidez: [www.oiartzun.eus](http://www.oiartzun.eus), edo Udaleko Erregistro Orokorrean (Done Eztebe plaza, 1).

Ekarpen horiek aztertu eta kontuan hartuko dira, hala badagokio.

**EKIMENAREKIN KONPONDU NAHI DIREN  
ARAZOAK:**

Oiartzungo udalerrian egun dauden udal araubideko etxebizitza tasatuak bi jatorri dute. Batetik, 2011lean sustatu zen Olaldeko eremua, Plan Orokorreko ALT-4 sektorea, non 42 etxe tasatu egin ziren, 32 erregimen berezikoak eta 10 erregimen orokorrekoak. Bestetik, "Oiartzungo lurzoruko hainbat eremu finkatutako hirugarren sektorerako lokalak edo lokal osagarriak, beheko solairuak eta teilatupekoak bizitegi bihurtzeko arautzeko ordenantza" (2015/10/15eko 197 zk.ko GAOn argitaratua) 10 urteko aplikazioaren ondorioz, 20 etxe berri inguru sortu dira eta horiek, ordenantzak horrela xedatuta,

**CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA  
REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA  
ORDENANZA REGULADORA DE LAS  
VIVIENDAS TASADAS DEL TÉRMINO  
MUNICIPAL DE OIARTZUN**

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 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 procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto de normativa, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de las personas y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

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

La ciudadanía, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, hasta el día 10 de febrero de 2023, a través del siguiente buzón de correo electrónico: [www.oiartzun.eus](http://www.oiartzun.eus), o en el Registro General del Ayuntamiento (Plaza Done Eztebe, 1).

Dichas aportaciones serán estudiadas y tenidas en cuenta, en su caso.

**LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN  
SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA:**

Las viviendas tasadas de régimen municipal existentes en el municipio de Oiartzun tienen dos orígenes. Por un lado, en 2011 se promovió el ámbito de Olalde, sector ALT-4 del Plan General, donde se construyeron 42 viviendas tasadas, 32 de régimen especial y 10 de régimen general. Por otro lado, la "Ordenanza reguladora del cambio de uso, de terciario o usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos de suelo urbano residencial de Oiartzun" (publicada en el BOG nº 197 de 15/10/2015), ha dado lugar en 10 años de aplicación a la creación de unas

araubide bereziko etxe tasatuak dira. Azkenik, 2024ean ALT-6 eremuko 11 etxebizitza tasatuen esleipena egin berri du udalak, oraindik exekuzio fasean daudenak.

Etorkizunean Plan Orokorraren garapenak Arragua, Elizalde, Ugaldetzo eta Altzibarren antolaturiko UGA-1 (40 inguru), ARR-1A eta ARR-1B (76 inguru) eta ELI-6 (40 inguru) eremuetan etxe tasatuak egingo dira eta udalerriko parkea 250etik gorakoa izango da.

### **ONARTZEKO BEHARRA ETA EGOKITASUNA:**

Ordenantzaren xedea da hauek arautzea: gaur egun egiten diren bigarren transmisioetan antzemandako arazo bati egin nahi dio aurre. Izan ere, etxe tasatuen salneurria bere kalifikazioarekin batera ezartzen da eta hurrengo salmentetarako udalak eguneratu eta zehazten du. Hala ere, behin baino gehiagoetan jakin da saltzaile eta eroslearen arteko tratua salneurri prezio hori gainditu duela. Nahiz eta ordenantzak argi adierazi gehieneko salneurria ezin dela gainditu eta ezin dela beste kontzeptuengatik prezioa handitu, ez bada udal baimenarekin, errealitateak bestelako egoera erakusten du.

Ekainaren 18ko 3/2015 Etxebizitza arautzen duen Legeak babes publikoko etxebizitzaren definizioa egiten du eta sailkapen horretan udal araubideko etxe tasatuak sartzen ditu. Legearen 4. artikuluan etxe babestuen funtzio soziala aldarrikatzen da eta 26.ean dio debekaturik dagoela gain-prezioa, prima edo edozein kopuru eskatu eta jasotzea, baldin eta arau aplikagarrien arabera dagokion prezioa, errenta edo kanona gainditzen badu.

Bere aldetik 83-h) artikulua lege-hauste oso larritzat jotzen du: “Babestutako higiezinaren eskualdaketetan gain-prezioa debekatzeko duen araudia urratzea”.

### **ARAUAREN HELBURUAK.**

- Udal araubide etxe tasatuen salneurria legez ezarrita dagoen bezala mugatzea.
- Etxe tasatuen bigarren eta hurrengo eskualdatzeak udalak esleitzea etxebizitza tasatuen eskatzaileen artean.
- Etxebizitza tasatuak, babes publikokoak diren aldetik, bere funtzio soziala betetzea.
- Ondorioz, apirilaren 3ko 65 zk.ko GAON argitaratua, aldatzeko espediente abiaraztea eta 10. eta 11. artikuluen idazketa berritzea ematea proposatzen da, udal araubideko etxe tasatuen eskualdatzetan salneurria errespetatu arazteko

20 nuevas viviendas que, por disposición de la ordenanza, son tasadas de régimen especial. Por último, en 2024 el ayuntamiento acaba de ultimar la adjudicación de 11 viviendas tasadas del ámbito ALT-6 que aún se encuentran en fase de ejecución.

En el futuro, el desarrollo del Plan General en los ámbitos UGA-1 (en torno a 40), ARR-1A y ARR-1B (en torno a 76) y ELI-6 (en torno a 40) ordenados en Arragua, Elizalde, Ugaldetzo y Altzibar, llevará a cabo la construcción de casas tasadas y el parque del municipio superará las 250.

### **LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN:**

El objeto de la Ordenanza es regular un problema detectado en las segundas transmisiones que se realizan en la actualidad. De hecho, el precio de las casas tasadas se establece junto con su calificación y para próximas ventas el ayuntamiento lo actualiza y especifica. Sin embargo, en más de una ocasión se ha sabido que a consecuencias del trato entre vendedor y comprador se ha superado ese precio. Aunque la ordenanza indica claramente que el precio máximo no se puede superar y que no se puede aumentar el precio por otros conceptos, si no es con la autorización municipal, la realidad muestra una situación diferente.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, reguladora de la vivienda, define las viviendas de protección pública e incluye en esta clasificación las viviendas tasadas de régimen municipal. En el artículo 4 se proclama la función social de las viviendas protegidas y en el artículo 26 se prohíbe exigir y percibir sobreprecio, prima o cualquier cantidad que exceda del precio, renta o canon que corresponda según las normas aplicables.

Por su parte, el artículo 83-h) califica como infracción muy grave “la infracción de la normativa que prohíbe el sobreprecio en las transmisiones de inmuebles protegidos”.

### **LOS OBJETIVOS DE LA NORMA:**

- Limitar el precio de venta de las viviendas tasadas municipales en los términos legalmente establecidos.
- Adjudicación por el Ayuntamiento de segundas y sucesivas transmisiones de viviendas tasadas entre los solicitantes de vivienda tasada.
- El cumplimiento de la función social de las viviendas tasadas por ser de protección pública.
- En consecuencia, se propone iniciar el expediente de modificación y renovar la redacción de los artículos 10 y 11 de la Ordenanza, publicado en el BOG nº 65, de 3 de abril de 2012, con el fin de prever un nuevo procedimiento para hacer respetar el precio en las transmisiones de viviendas tasadas de



OIARTZUNGO  
UDALA

prozedura berria aurreikusteko helburuarekin.

**• IZAN LITEZKEEN BESTELAKO AUKERA  
ERREGULATZAILE ETA EZ-  
ERREGULATZAILEAK**

Aztergai dugun gaia ordenantzaz arautu behar da, pertsona multzo zehaztugabea duelako hartzaile, eta gerora eta ondoz ondo aplikatu daitekeelako.

Bestalde, ez dago alternatiba ez-erregulatzailerik; izan ere, lortu nahi diren helburuak honako hauen bitartez soilik lor daitezke: jarduketak aurreikusiz eta betebeharrak eta muga juridikoak ezarriz.

régimen municipal.

**LAS POSIBLES SOLUCIONES  
ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO  
REGULATORIAS:**

La cuestión que nos ocupa procede ser regulada por ordenanza porque tiene como destinatarias a una pluralidad indeterminada de personas, es susceptible de ulteriores y sucesivas aplicaciones.

Por otro lado, no hay alternativas no regulatorias, puesto que los objetivos pretendidos únicamente pueden ser alcanzados mediante la previsión de actuaciones, imposición de deberes y limitaciones de orden jurídico.