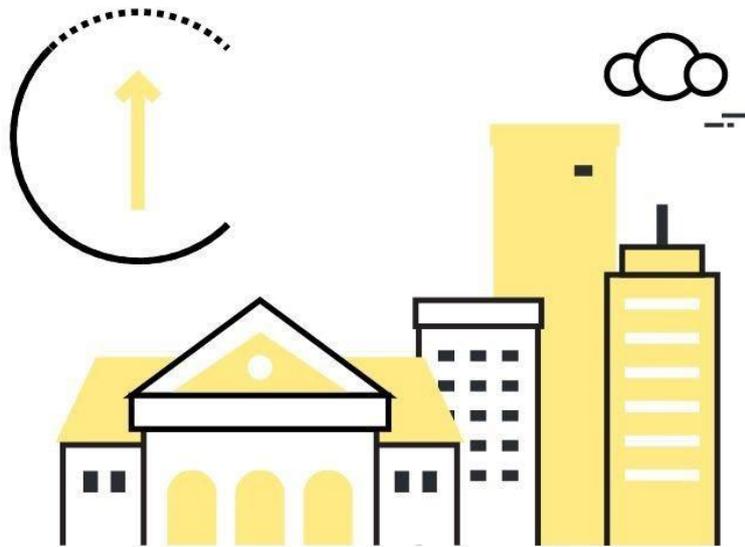


# PLAN DE VIVIENDA CIUDADANO

Getxoko Udala



# **INDICE:**

## **1. INTRODUCCION:**

## **2. LINEAS IDEOLOGICAS:**

**2.1 POLITICAS DE ACCION:**

**2.2 PRINCIPIOS RECTORES:**

## **3. SOLUCIONES AL PROBLEMA DE VIVIENDA:**

**3.1 MEJORA DEL PROGRAMA BIZIGUNE:**

*A) Plan Original.*

*B) Acuerdo Plenario del 24 de febrero de 2016.*

**3.2 MEJORAS FISCALES Y SUBVENCIONES:**

*A) Tasa por Servicios Urbanísticos y Licencias de Obra.*

*B) Subvenciones a Baserris o Caseríos.*

## **4. PROGRAMA COMPLEMENTARIO DE ACCION:**

**4.1 SMART CITIES:**

## 1. INTRODUCCION:

En Getxo es conocido el problema de vivienda que tenemos. En primer lugar, tenemos que hacer frente a limitaciones físicas. Esto hace que no podamos construir muchas viviendas. El espacio del que disponemos es un bien escaso y hay que medir el Coste de Oportunidad al milímetro. En segundo lugar, la gran cantidad de viviendas vacías existentes, alrededor de **3.500**.

Con el PGOU en la mano tenemos que dar solución a estos problemas. En primer lugar, aprovechar al máximo el actual suelo urbano, regenerando los barrios y manzanas degradadas ya sea rehabilitándolos o creando vivienda nueva. Por otro lado, mas importante nos parece dar salida a las ya citadas viviendas vacías. Para ello proponemos una serie de medidas para complementar el Plan Bizigune del Gobierno Vasco.

Por otro lado, tampoco podemos olvidar las zonas verdes, esto es, parques y jardines, pues consideramos que no todo ha de ser cemento, sino que hay que respetar la ley urbanística. Además, en la línea de lo anterior, creemos también que las plantas leñosas<sup>1</sup> o florales que decidamos plantar en nuestro centro urbano, debieran de ser autóctonas y no foráneas, pues no podemos olvidar que la invasión de la *Cortaderia selloana* que sufrimos fue gracias a su importación para la decoración de jardines. En definitiva, no queremos repetir errores del pasado.

---

<sup>1</sup> Árboles, arbustos, cactus, o trepadoras perennes.

## **2. LINEAS IDEOLOGICAS:**

### **2.1 POLITICAS DE ACCION:**

- **Crear una Oficina Municipal de Vivienda.** El objetivo es hacer un seguimiento anual de las necesidades de vivienda de los vecinos de Getxo y de asesoramiento tanto a usuarios como a la propia administración municipal. Además, anualmente llevaría a cabo una memoria de su actividad.
- **Desahucios y Ley Hipotecaria.** Apoyar a las familias amenazadas con la pérdida de su vivienda, negociando acuerdos con las entidades financieras para evitar los desahucios y creando líneas de asesoramiento legal y asistencia social. Garantizar a las familias afectadas el establecimiento de un alquiler social a través de un parque municipal de vivienda lo suficientemente amplio como para cubrir las necesidades de todos.
- **Infravivienda.** Velar para que la Oficina Municipal de la Vivienda actúe contra las viviendas que no cumplan los requisitos de habitabilidad, obligando a los propietarios a emprender las obras de rehabilitación que correspondan, sancionando a quienes no las realicen o incumplan reiteradamente dichos requisitos.
- **Acoso inmobiliario.** Impulsar el asesoramiento y la defensa jurídica de los ciudadanos que sufran acoso inmobiliario<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> No queremos repetir el afamado caso de la **Casa Tangora** que vivimos hace unos años.

## Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)

- **Viviendas y edificios ocupados.** Crear un servicio municipal de intermediación para buscar soluciones a los casos de ocupación irregular de viviendas y edificios, proporcionando asesoramiento y planteando alternativas de uso social. Se trabajará activamente para el desalojo de viviendas y edificios ocupados especialmente en aquellos casos que originen problemas de seguridad, convivencia y/o salubridad.
- **Edificios infrautilizados.** Realizar desde el Ayuntamiento de Getxo un seguimiento de los edificios y solares abandonados o infrautilizados, favoreciendo mediante ayudas en la gestión y financiación de los proyectos, que sean destinados prioritariamente a dotar a los barrios de viviendas de alquiler en condiciones dignas.
- **Colectivos sociales de acción directa.** Creemos necesario que el Programa de Vivienda se centre en los jóvenes hasta 35 años, las familias numerosas, y monoparentales con hijos menores de edad a su cargo, personas con discapacidad y sus familias. Por otro lado, también creemos necesario proteger a otros colectivos, como las personas mayores de 65 años y sus familias, víctimas de violencia de género y personas en situación o riesgo de exclusión social.

## 2.2 PRINCIPIOS RECTORES:

En el ámbito internacional, el derecho a la vivienda viene recogido en el artículo 25 de la **Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH)** de 1948 y en el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)**. El artículo 11 de este pacto establece: “**el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia**”. Así los gobiernos locales signatarios del pacto deben desarrollar políticas que garanticen este derecho, priorizando la atención a los grupos más vulnerables. Para hacerlo, el Comité

## Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)

DESC de Naciones Unidas considera que, independientemente del contexto, hay algunos elementos que hay que tener para que la vivienda se pueda considerar adecuada: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar y, g) adecuación cultural.

El reconocimiento del derecho a una vivienda digna en el ámbito internacional se configura a partir del derecho a un nivel de vida adecuado recogido en el art. 25 de la **Declaración Universal de los Derechos Humanos**, y en el artículo 11 del **PIDESC**. El **Comité DESC** ha desarrollado el contenido de este derecho en dos observaciones generales. La Observación general número 4 donde se concretan las condiciones que configuran el carácter “adecuado” de la vivienda; y la Observación General 7 sobre desalojos forzosos.

En el ámbito regional, el derecho a una vivienda digna está recogido en la **Carta Social Europea** (art. 16 y 19). Además, de en el artículo 47 de la **Constitución Española**, se señala que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este artículo también recoge un mandato a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

## **3. SOLUCIONES AL PLAN DE VIVIENDA:**

### **3.1 MEJORA DEL PROGRAMA BIZIGUNE:**

No podemos olvidar que el número de viviendas vacías del municipio es muy elevado, en torno a **3.500**. Por lo tanto, nuestra solución no radica en construir más y derrochar cemento a diestro y siniestro, sino básicamente en el aprovechamiento lógico del capitán inmobiliario existente que se encuentra en desuso.

## Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)

El 6 de mayo de 2014 se firmo en Getxo el **Convenio de colaboración entre el Departamento de empleo y políticas sociales del GV, ALOKABIDE S.A. y el Ayuntamiento de Getxo para la Movilización de vivienda vacía.**

En el marco del **Programa Bizigune**, el propietario de la vivienda firma un contrato de usufructo de 6 años que lleva parejo el cobro de una cantidad fija de 450€/mes como máximo por la cesión de la vivienda para el “Alquiler Social”. Por otro lado, gracias al **artículo 19 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuestos Bienes Inmuebles (IBI)**, este también tendrá derecho a una bonificación del 50% de la cuota íntegra del IBI de las viviendas que sean objeto de cesión al Programa de “Vivienda Vacía”.

Aun con estas ventajas y otras garantías no mencionadas del **Programa Bizigune**, vemos que no han surtido los efectos deseados. Por ello proponemos relanzar el proyecto y aprovechar de manera social y totalmente voluntaria el capital inmobiliario en desuso de Getxo para atraer más vida a nuestras calles.

### A) PLAN ORIGINAL:

Se trata de una propuesta compuesta con una batería de medidas totalmente complementarias que buscan hacer más atractivo el **Programa Bizigune** del Gobierno Vasco. La idea es subir el cache del citado programa y de hacerlo más atractivo para los propietarios de vivienda vacía. En definitiva, el objetivo es que la pongan a disposición de la administración vasca para que puedan servir a un fin social.

La propuesta para el ayuntamiento de Getxo sería la siguiente:

PRIMERO.- El Ilustre Ayuntamiento de Getxo se compromete a dar 2 tipos de ayudas, siendo compatible la percepción de ambas:

## Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)

- Una, de periodicidad trimestral, por cada mes que se halle vigente el contrato entre el solicitante y la sociedad pública Alokabide.
- Una, de un solo pago, correspondiente a las actuaciones de adecuación de la vivienda exigidas por Alokabide al titular de esta para la firma del contrato previsto en el programa BIZIGUNE.

SEGUNDO.- La cuantía de las ayudas sería:

- Las ayudas de periodicidad mensual tendrán una cantidad máxima de 250€ por mes (complementando los 450€/mes como máximo que recibiría de **Alokabide**).
- Las ayudas de un solo pago para actuaciones de adecuación de vivienda serán del 50% del gasto realizado con un límite máximo de 2.000€.

Estas subvenciones tendrían un carácter anual, previéndose la realización de una convocatoria pública en cada ejercicio presupuestario, en la que se determinarían las cuantías, tanto de las ayudas a otorgar como el crédito presupuestario asignado al programa.

El otorgamiento de subvenciones tendrá como límite el de su previsión presupuestaria.

TERCERO.- Control de destino de las subvenciones:

- El Ayuntamiento de Getxo se reservaría el derecho a hacer cuantas comprobaciones considerase oportunas para verificar la fiabilidad de los datos y la correcta utilización de las ayudas.
- El análisis de la actuación objeto de subvención podrá dar lugar a la modificación de la subvención o incluso su revocación en el caso de que se verifique la finalización del contrato de usufructo, su anulación por

## Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)

incumplimiento de las condiciones o su finalización por el transcurso del tiempo sin que se haya producido renovación.

### **B) PROPUESTA DEL ACUERDO PLENARIO DEL 24 DE FEBRERO DE 2016:**

Como alternativa a lo anterior, también sería digna de tener en cuenta esta otra fórmula. En esta línea, el propietario obtiene financiación para arreglar su vivienda a los estándares exigidos por el **Programa Bizigune** y luego al terminar el contrato de usufructo con Alokabide S.A. dispondría de una vivienda totalmente reformada para su libre disposición. La comodidad de esta propuesta es que sería una ayuda de un único pago, cuyo objetivo es atraer al propietario a poner su vivienda a disposición de la administración vasca para su Alquiler Social.

La propuesta de acuerdo aprobada fue la siguiente:

PRIMERO.- Desde el Departamento de Vivienda del Área de Urbanismo se abrirá una línea de **préstamos** y/o **ayudas** para que las personas propietarias que deseen poner su vivienda en alquiler dentro del programa Bizigune puedan acondicionar sus viviendas a los requisitos exigidos.

SEGUNDO.- Este Pleno aprobará la normativa necesaria para establecer las condiciones de esas ayudas, los compromisos que adquieran las personas propietarias así como los instrumentos de control.

TERCERO.- Estas ayudas serán compatibles con las que pudieran recibir las personas arrendadas para el alquiler.

## **3.2 MEJORAS FISCALES Y SUBVENCIONES:**

### **A) Tasa por Servicios Urbanísticos y Licencias de Obra.**

En nuestra **Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras** nos entristece no encontrar referencia alguna sobre las Viviendas Sociales.

Por ello, nuestro modelo para el Plan de Vivienda de Getxo sería apostar por la aplicación absoluta del artículo 4.2.d) de la **Norma Foral 10/1989, de 30 de junio, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**. Consideramos necesario la inclusión en el apartado de bonificaciones de nuestra Ordenanza Municipal la siguiente redacción:

*“Una bonificación de hasta el 50% a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las Viviendas de Protección Pública y de hasta el 95% en el supuesto de tener dichas viviendas la calificación de Viviendas Sociales”<sup>3</sup>.*

De esta forma integraríamos los dos modelos de vivienda, por un lado las de construcción de nueva planta de Vivienda de Protección Oficial (VPO) en régimen de promoción privada o pública, y por otro, las calificadas como Viviendas Sociales.

Cabe señalar que esta redacción sería más acorde a la normativa foral que la que actualmente aparece en nuestra Ordenanza, que atribuye a las VPO un tipo de gravamen reducido del 2% en lugar del general. La normativa foral establece en su artículo 3.3 que el tipo de gravamen del impuesto fijado por el Ayuntamiento no podrá exceder del 5%, pero nada señala sobre establecer varios tipos. Es por ello que consideramos la

---

<sup>3</sup> Art. 4.2.d) Norma Foral 10/1989, de 30 de junio, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

## **Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)**

interpretación más lógica y ajustada a derecho la de fijar un único tipo de gravamen como marca la Diputación, y pasar a regular los supuestos de Vivienda de Protección Oficial (VPO) y Viviendas Sociales dentro de las bonificaciones.

### ***B) Subvenciones a Baserris o Caseríos.***

En Ciudadanos Getxo (C's) somos conscientes de la importancia de los baserris para Getxo. Esta importancia va más allá de su valor meramente arquitectónico y de ser parte de nuestra memoria histórica, esta importancia es de sobra conocida al ser parte del nuestro acervo cultural por tratarse de la vivienda vasca tradicional y en esta importancia se incluyen, sin género de duda, las familias getxoztarras que las habitan.

Como decía el concejal de la formación naranja en el pasado pleno de enero de 2016 discutiendo sobre la Casa Kortiñe, “estamos hartos de que el Patrimonio histórico cultural de Getxo se deje morir”. Esta frase resume perfectamente nuestra postura a la hora de defender nuestros baserris.

Este tema sujeto a debate no es nuevo en la política municipal, el pasado día 28 de octubre se presentó en pleno una moción sobre el mantenimiento y conservación de los baserris la cual fue aprobada con 21 votos a favor y 4 abstenciones, nosotros lo que pretendemos es extender lo ya aprobado y defender las posibles subvenciones a estas viviendas, conscientes de las dificultades que en muchas ocasiones atraviesan, sin las cuales en algunas ocasiones podría llegar a convertir el mismo en inhabitable.

## **4. PROGRAMA COMPLEMENTARIO DE ACCION:**

### **4.1 SMART CITIES:**

Por todos es sabido que hoy en día Internet nos ha llevado a una revolución, una revolución que paradójicamente tiene sus máximos exponentes para el ciudadano en la vida cotidiana, no así en la ciudad en la que reside, ya que Actualmente solo el 1% de todas las herramientas, productos o servicios inventados están conectados a Internet, es imperativa la necesidad de adaptarse a los nuevos tiempos.

Partamos de la pregunta más obvia: ¿Qué es una Smart City? Este concepto engloba varios frentes tales como **transportes**, los cuales una vez digitalizados ayudarán considerablemente a maximizar su eficacia; **e-sanidad**, la cual brindará una mayor cobertura y en menor tiempo, **energía**, que verá reflejada su importancia incluso en los aspectos tan nimios como en las farolas, estas adaptarían su consumo en función de la necesidad, además engloba el concepto de **governabilidad**.

En España se ha creado un **Plan Nacional de Ciudades Inteligentes** con un presupuesto 152,9 millones de euros, y exponentes de las mismas son: Madrid, Barcelona, Sevilla y el mayor de todos, Santander gracias a su proyecto Smart Santander.

Desde Ciudadanos Getxo C's creemos que es momento de que Getxo se sume a este modelo de ciudad, de que se una a la iniciativa **Fast-It**, lo cual no es otro que el cauce para esta transformación progresiva en pos de ganar competitividad, de evolucionar de cara a los tiempos venideros y para no encontrarnos con graves problemas de gestión en las zonas urbanas del futuro.

**Santiago Sainz Robles**

Concejal-Portavoz

**Grupo Municipal Ciudadanos Getxo (C's)**