

LEY 6/2051, DE 10 DE MAYO DE 2051, DEL PARLAMENT D'URKESH, DE VIVIENDA PÚBLICA Y ACCESIBLE Y DE CREACIÓN DEL INSTITUTO URKESHIANO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO (IUVIS)

Preámbulo

La República Josanista de Urkesh en su reciente reforma constitucional reconoce la vivienda como un derecho social fundamental y una condición indispensable para el ejercicio pleno de la ciudadanía. Esta ley tiene por objeto garantizar el acceso a una vivienda digna, segura, asequible y adecuada para todas las personas residentes en la República Josanista de Urkesh, con especial atención a los colectivos en situación de vulnerabilidad. Se crea para tal fin el Instituto Urkeshiano de Vivienda y Suelo (IUVIS) como ente público responsable de la planificación, ejecución y gestión de la política pública de vivienda en la república.

TÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto:

- Establecer los principios, objetivos y directrices de la política pública de vivienda en la República Josanista de Urkesh.
- Regular los instrumentos y procedimientos necesarios para garantizar el acceso a una vivienda adecuada.
- Garantizar el derecho constitucional a la vivienda y la acción pública en materia de vivienda y suelo
- Crear y regular el Instituto Urkeshiano de la Vivienda y el Suelo (IUVIS) para ejecutar la política de vivienda.
- Desarrollar mecanismos de movilización de suelo para fines sociales y de intervención contra la especulación inmobiliaria.

Artículo 2. Principios rectores

Las políticas de vivienda en la República Josanista de Urkesh se inspirarán en los siguientes principios:

- Garantía del derecho constitucional a la vivienda.
- Accesibilidad económica y habitabilidad.
- Función social del suelo y de la propiedad inmobiliaria.
- Promoción de la cohesión social y territorial.
- Sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y adaptación climática.
- Igualdad de oportunidades, no discriminación, equilibrio territorial y cohesión social.
- Participación ciudadana y transparencia institucional.
- Lucha contra la especulación inmobiliaria
- Conservación y rehabilitación continua del parque de vivienda
- Josanismo, sin discriminación por razón de opiniones políticas o de cualquier otra índole.

Artículo 3. Principios rectores

La política de vivienda de la República Josanista de Urkesh tendrá como finalidades:



- Aumentar el parque de vivienda pública y social.
- Fomentar el alquiler protegido y estable y la compra segura.
- Rehabilitar y conservar el parque público de vivienda.
- Prevenir la exclusión residencial y los desahucios.
- Promover la regeneración urbana con criterios josanistas.
- Evitar la especulación inmobiliaria.

TÍTULO II

Régimen del parque público de vivienda

Artículo 4. Composición y finalidad

El parque público de vivienda de Urkesh estará constituido por:

- a) Viviendas de titularidad directa del IUVIS.
- b) Viviendas gestionadas por ayuntamientos y provincias mediante convenios.
- c) Viviendas adquiridas por expropiación, donación, cesión u otros instrumentos legales.

Su finalidad será:

- a) Garantizar el acceso a la vivienda a personas y unidades de convivencia con ingresos limitados.
- b) Ofrecer alojamiento transitorio en casos de emergencia habitacional o de otras circunstancias que lo requieran.
- c) Fomentar modelos de convivencia y vivienda cooperativa.

Los planes urbanísticos de las administraciones de la República Josanista de Urkesh deberán reservar al menos un 30% del suelo urbanizable para vivienda pública.

El IUVIS podrá adquirir vivienda vacía mediante tanteo, retracto o expropiación por incumplimiento de función social.

El IUVIS decidirá el destino de la vivienda pública atendiendo a criterios sociales, con arrendamientos con cláusulas de revisión, con duración mínima y con precios regulados.

El IUVIS podrá establecer convenios con empresas del sector privado para ampliar, conservar o rehabilitar el parque público de vivienda y sus alrededores.

Artículo 5. Modalidades de tenencia

El parque público podrá ofrecer:

- Alquiler social, con renta ajustada a los ingresos.
- Cesión de uso temporal.
- Propiedad protegida con precio máximo de venta y restricciones de transmisión.
- Otras modalidades acordadas y adaptadas a las condiciones del destinatario de la vivienda.

Artículo 6. Conservación y rehabilitación

El IUVIS garantizará la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque público mediante planes de mantenimiento.



Se establecerán programas específicos para la rehabilitación de edificios degradados y adaptación climática del parque residencial.

De igual forma, el IUVIS podrá también colaborar en la rehabilitación y adecuación de los espacios comunes aledaños a las viviendas y suelo que gestione, en coordinación con la administración competente.

TÍTULO III

Acceso a la vivienda pública y ayudas

Artículo 7. Requisitos y procedimiento

Las personas solicitantes de ayudas públicas para el acceso a la vivienda deberán cumplir:

- a) Empadronamiento de al menos 1 año.
- b) No disponer de otra vivienda adecuada en suelo urkeshiano.
- c) Ingresos familiares por debajo del umbral fijado anualmente.

El procedimiento será público, con baremos sociales y evaluación técnica, y se garantizará la igualdad de oportunidades de todos los participantes.

Artículo 8. Baremos sociales de adjudicación

Entre los baremos sociales de adjudicación de vivienda pública, se valorará:

- Composición y número de miembros de la unidad de convivencia.
- Situación de discapacidad, dependencia o enfermedad crónica.
- Monoparentalidad, monomarentalidad u otras situaciones familiares específicas.
- Víctimas de violencia machista o personas sin hogar.
- Otras condiciones socioeconómicas a tener en cuenta

Artículo 9. Ayudas económicas

El Govern d'Urkesh, a través del IUVIS, gestionará ayudas al alquiler y a la rehabilitación y conservación de viviendas, así como ayudas a la adquisición de vivienda para uso habitacional.

Estas podrán incluir, entre otras modalidades de ayudas:

- a) Subvenciones de hasta el 60% de la renta.
- b) Bonificaciones fiscales.
- c) Microcréditos sin interés para reformas básicas.

TÍTULO IV

Suelo, planificación y disciplina

Artículo 10. Suelo de interés social

Se declarará suelo de interés social aquel que se destine a vivienda protegida o equipamientos públicos, y estará exento de adquisición por terceros salvo en caso de arrendamiento temporal para labores de construcción, rehabilitación o conservación.



El Govern d'Urkes, a través del IUVIS podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de suelo urbanizable o urbanizado así como la clasificación general del suelo, en tanto la legislación concurrente de la Federación lo permita.

Artículo 11. Zonas tensionadas

Se declararán zonas tensionadas por parte del Govern d'Urkes, a través del IUVIS, a aquellas donde los precios mensuales de la vivienda superen el 30% de la renta media.

En estas zonas el Govern d'Urkes podrá aplicar medidas excepcionales como límites de alquiler, reservas mínimas del 40% de vivienda protegida o vigilancia específica del mercado inmobiliario.

Artículo 12. Disciplina urbanística contra la especulación

Se reforzarán los mecanismos de inspección, sanción y expropiación en casos de incumplimiento del uso social del suelo o de tenencia especulativa.

La no ocupación injustificada durante más de 24 meses dará lugar a actuaciones del IUVIS.

El Govern d'Urkes podrá imponer medidas para evitar la especulación inmobiliaria, que irán desde la expropiación forzosa hasta la puesta inmediata en el mercado.

TÍTULO V

Instituto Urkeshiano de la Vivienda y el Suelo (IUVIS)

Artículo 13. Naturaleza y adscripción

Se crea el IUVIS como un organismo público autónomo con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad de obrar.

Se adscribe el IUVIS a la Conselleria de Territori y su finalidad es coordinar y ejecutar la política de vivienda y suelo de la República Josanista de Urkes.

Artículo 14. Funciones

Entre las funciones del IUVIS se encuentran:

- Planificar la política pública de vivienda.
- Promover, construir (para lo cual podrá alcanzar convenios con empresas del sector privado), rehabilitar y gestionar viviendas públicas de titularidad autonómica.
- Ejecutar promociones, rehabilitaciones y conservaciones de vivienda y zonas comunes.
- Gestionar y asignar el parque público y de alquiler social.
- Controlar el mercado del alquiler en zonas tensionadas.
- Intervenir en el mercado de suelo.
- Impulsar la vivienda cooperativa, intergeneracional, ecológica y de cesión de uso.
- Mantener registros de demandantes y de vivienda desocupada.
- Coordinar la política de suelo y urbanismo con los ayuntamientos.
- Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional.

Artículo 15. Organización



El Instituto Urkeshiano de Vivienda y Suelo (IUVISU) se estructurará de forma funcional y descentralizada para garantizar la eficacia, transparencia y proximidad en la gestión pública de la vivienda.

Su estructura mínima incluirá los siguientes órganos:

a) **Dirección General**, nombrada por el Govern d'Urkesh a propuesta de la Conselleria de Territori, que ejercerá la representación institucional, impulsará la planificación estratégica y coordinará el conjunto del organismo

b) **Subdirección de Vivienda Pública y Alquiler**, encargada de la promoción, construcción y gestión del parque público residencial, así como del seguimiento de los contratos de arrendamiento y la atención a las personas adjudicatarias.

c) **Subdirección de Intervención y Rehabilitación**, responsable de la conservación y mejora del parque existente, coordinará programas de rehabilitación en barrios vulnerables, subvenciones para comunidades de vecinos, actuaciones de accesibilidad universal (como instalación de ascensores o rampas), eficiencia energética (aislamiento térmico, cambio de ventanas o sistemas de climatización), y adaptación a personas con movilidad reducida. También podrá establecer convenios con colegios profesionales, universidades o entidades sociales para la asistencia técnica, asesoría arquitectónica y acompañamiento comunitario en procesos de mejora residencial.

d) **Subdirección de Gestión del Suelo y Planeamiento**, que gestionará el suelo público, coordinará con los municipios el desarrollo urbanístico y elaborará propuestas de calificación y reserva de suelo para vivienda protegida.

e) **Secretaría Técnica y Jurídica**, que prestará asistencia legal, tramitará los procedimientos administrativos, coordinará los procesos de licitación y supervisará el cumplimiento normativo.

Reglamentariamente podrá establecerse la creación de oficinas municipales del IUVISU para reforzar la gestión descentralizada y garantizar atención directa en todo el territorio.

TÍTULO IV Protección frente a la exclusión residencial

Artículo 16. Emergencia habitacional

Se crea una Red de Atención a la Emergencia Habitacional en coordinación con los servicios sociales de Urkesh para hacer frente a emergencias habitacionales.

Toda persona o familia en riesgo tendrá derecho a una alternativa habitacional pública temporal proporcionada directa o indirectamente por el Govern d'Urkesh a través del IUVIS.

Artículo 17. Prohibición de desahucios sin alternativa

No podrá ejecutarse desahucio alguno sin que se haya ofrecido previamente una alternativa habitacional adecuada, especialmente en casos de menores, personas mayores o con dependencia.

TÍTULO V Okupación, función social de la vivienda y medidas de equilibrio residencial

Artículo 18. Ocupaciones residenciales y derecho a la vivienda

El Gobierno de Urkesh reconoce que la raíz del fenómeno de la ocupación reside en la existencia de vivienda vacía con fines especulativos y en la exclusión social estructural.



Las situaciones de ocupación sin violencia y motivadas por necesidad habitacional serán tratadas desde una perspectiva social, priorizando la mediación y la regularización, siempre que no exista vulneración intencionada del derecho de terceros.

El IUVIS pondrá en marcha un Programa de Mediación Residencial dirigido a familias en situación de ocupación acreditada por necesidad, con el fin de facilitar el acceso regularizado a vivienda pública o concertada.

En los casos en que la ocupación de viviendas atente contra los derechos habitacionales de terceros de manera directa o flagrante, el Govern d'Urkesh podrá incoar, a través de los Mossos del Cartabó, acciones de desocupación express previa acreditación de la propiedad o uso del inmueble por parte del tercero.

Cualquier procedimiento de desocupación express se enmarcará dentro de los principios procesales que la Federación pueda establecer, garantizando así la uniformidad en la protección de los derechos fundamentales y la seguridad jurídica en todo el territorio federal.

Disposición adicional primera

Los preceptos establecidos en esta ley relativos a política pública de vivienda, derecho del suelo y arrendamiento se ejecutarán por parte del Govern d'Urkesh sin perjuicio de lo que la legislación concurrente federal establezca en el desarrollo de su competencia del artículo 140.5 de la Constitución Federal. En caso de futura legislación marco federal en estas materias, esta ley actuará como normativa de desarrollo.

Disposición adicional segunda

La aplicación de los derechos de tanteo y retracto y de las medidas en zonas tensionadas de los artículos 10 y 11 de la presente ley, especialmente los límites de alquiler, será compatible con el artículo 127.14.c de la Constitución Federal y con la libre circulación y la unidad de mercado en toda la Federación.

Disposición adicional tercera

El Govern d'Urkesh y el IUVIS ejecutarán la política de vivienda pública en coordinación con las administraciones públicas municipales y provinciales, para lo cual podrán suscribir convenios sobre cesión de suelo, cofinanciar obras públicas y compartir el seguimiento, entre otras medidas.

Disposición final

Se faculta al Govern d'Urkesh a aprobar el Reglamento de Vivienda Pública y el Estatuto del IUVIS, que establecerá criterios de acceso, baremación, tipologías de vivienda, e indicadores de planificación territorial, así como tantas otras disposiciones que sean necesarias para el desarrollo de esta ley.

Dado en N'Gara, a diez de mayo de 2051.

ALESSANDRO S.S.

El Urkeshierp,
MIQUEL ICETA I LLORENS