

LEZOKO UDALA

Lezoko udal etxebizitza tasatuak arautzeko udal ordenantzari behin betiko onarpena ematea 2008H0290003.

Udalbatzarrak, 2009ko ekainaren 10ean egindako ohizko bilkuran, udal etxebizitza tasatuen Ordenantza behin betikoz onartu zuen.

Ondoren transkribatzen da:

LEZOKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK
ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA

«Lezoko Udalak jarrera aktiboa izan behar du herritarrentzako etxebizitza egokia eta arrazoizko prezioan izateko beharrei erantzuteko orduan; izan ere, etxebizitza da udalerririk duen gizarte arazo nabarmenetako bat.

Etxebizitzen arazoa prezio arazoa da funtsean. Azken urte hauetan etxebizitza librean prezioak etengabe gora egin du eta horren aurrean berehalako neurriak hartu behar dira, egoera interes orokorrerako latza izan baino lehen. Horren aurrean, hainbat neurri hartu behar dira ezinbestean, plangintzan babes ofizialeko etxebizitzaren erreserbak egitea, etxebizitza horietako batzuen sustapen publikoa egitea, etxebizitza hutsak erabiltzea, alokairuan emateko Babes Ofizialeko Etxebizitza multzoa sortzea, gazte eta adinekoentzako zuzkidurazko bizitokiak bultzatzea.

Horrez gainera, sustapen libreko etxebizitzaren prezioarenigoerak baztertze eragin bikoitzaren arriskua sortu du gizarte sektore batzuegan: Ez dute etxebizitza librearen erosteko behar adina diru-sarrera, baina era berean, ezin dituzte babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu autonomi erkidegoko araudiak horretarako zehazturiko gehieneko diru-sarrerak gainditzen dituztelako. Horregatik, beharrezkotzat hartu da babes publikoko etxebizitzaren beste mota bat sortzea, babes ofizialeko etxebizitzetarako zehazturikoak baino diru-sarrera pixka bat handiagoak dituzten herritarrentzako.

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko ekonomi baldintza altuenak betetzen dituzten hiritarrek interesa izan dezakete prezio handixeagoko etxebizitza babestu bat erosteko, baina beti ere merkatu librean baino askoz ere merkeago.

Gainera, udalak etxebizitzaren alorrean dituen eskumena eta autonomia onarturik, horien sustapenean ez ezik, toki mailan arautzeari begira ere, Lege berriak udalei gaitasuna eman die Udalen Ordenantzen bidez Udalen Etxebizitza Tasatuen erregimen juridikoa garatzeko.

Zehatz adierazteko, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berriak honako hau agintzen du bere zortzigarren xedapen gehigarrian:

4. Lege honen ondorioetarako, udal etxebizitza tasatutza (UET) hartuko dira Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, beharreko tokiko ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan etxebizitza horien babes publikoko erregimena arauturik.

5. Udalerri bateko udal etxebizitza tasatuak ezarri eta arautuko dituen tokiko ordenantzak honako hauek jasoko ditu:

- a) Etxebizitza horien eta erantsien ezaugarriak.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

Aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Lezo. 2008H0290003.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebra el 10 de junio de 2009, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza de las Viviendas Tasadas Municipales.

A continuación se transcribe el texto íntegro.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LEZO

«El Ayuntamiento de Lezo debe adoptar una posición activa a la hora de tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población, ya que la vivienda constituye uno de los problemas sociales más relevantes del municipio.

El problema de la vivienda es fundamentalmente un problema de precio. El progresivo incremento del precio de la vivienda libre a los largo de los últimos años exige medidas urgentes ante una situación que puede llegar a ser dramática para el interés general. Las reservas de vivienda de protección oficial en el planeamiento, la promoción pública de buena parte de dichas viviendas, la activación de la vivienda vacía, la creación de un parque público de VPO de alquiler, los alojamientos dotacionales para jóvenes y para mayores, son todas ellas medidas necesarias.

Pero es que, además, el incremento del precio de la vivienda de promoción libre produce el efecto, para sectores sociales de importancia creciente, del riesgo de la doble exclusión: No disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y a su vez no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. Se ha visto necesario, por ello, desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial.

Por otro lado, ciudadanos que reúnen las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial pueden estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre.

Reconociendo, además, la competencia y autonomía municipal también en materia de vivienda, no sólo en cuanto a su promoción sino también en cuanto a su regulación local, la nueva Ley ha facultado a los ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

En concreto, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone lo siguiente en su disposición adicional octava:

4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

5. La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

- a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.

b) Ezartzen diren udal babes erregimenak eta, hala behar badu, erregimen orokorreko eta erregimen bereziko modalitateak, azken hori izanik erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango dituzten etxebizitzena, 80. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

c) Etxebizitza horien hartzaileak eta esleitzeko prozedura. Prozedura horretan ezinbestean errespetatuko dira publikitate, lehia aske eta diskriminazio ezaren printzipioak.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzean etxebizitza kopuru jakin bat bereizteko erabakia hartu ahal izango da, tokiko administrazioek, babespeko alokairuaren edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, gizarte beharrei erantzuteko. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteak bideratu ahal izango dira, aipaturiko kopuru horretatik kanpo egongo baitira horiek.

6. Erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eta erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari begira, horiek 80. artikuluan finkaturiko gutxieneko estandarrak betetzeko kontuan hartzen badira, gehieneko salmenta prezioak ezin izango du erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa 1,70 aldiz gainditu. Arauen bidez aldatzen ez den bitartean, etxebizitza horien onuradunen gehieneko diru-sarrerak ezin izango dira 1,3 indizea baino handiagoak izan erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei dagokienean. Dena dela, udalak beste parametro batzuk ezarri ahal izango ditu erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuetarako.

Gainera, honako hau xedatzen du Legeak (16. art.): «Udal hirigintza plangintzak, beharrezkotzat hartzen dituen lur guztiak kalifikatu ahal izango ditu babes publikoko erregimenen batekin loturiko etxebizitzak eraikitzeko, baina 80. artikuluan aurreikusitako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko beharrek lurzoru kalifikazioa egin beharko du gutxienez».

16. artikulua honako hau xedatzen du 1. atalaren amaieran: «Hirigintza antolamenduak lurak zein babes motarako izango diren zehaztu beharko du kalifikazio ekintzan».

Azkenik, aipatzekoa da, Lege horren Xedapen Gehigarriak honako hau zehazten duela; «Babes publikoko edozein erregimenekin loturiko etxebizitzek –horrenbestez, bai BOEk bai UETek– etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute beti» eta, «horrenbestez, eskualdatzeko gehieneko prezioa mantenduko dute beti, dagokien arau erregulatzailerak zehaztu bezala, eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, lehenik, administrazio jarduleak eta, beti ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak».

Horrenbestez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Lege horrek gaiturik, honako erabaki hau hartu du Lezoko Udal honek:

Lezoko udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal Ordenantza.

1. artikulua. Xedea.

Udal Ordenantza honek Lezoko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena zehaztea du xede.

Lezoko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena ezarriko da, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak etxebizitza mota horri begira zehaztutakoa gartzeko.

b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

c) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6. El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

La Ley (art. 16) dispone, además, que «el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos consideren precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas previstas en el artículo 80».

El artículo 16 termina su apartado 1 estableciendo que «la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina».

Es de señalar, por último, que la Ley, en la citada Disposición Adicional, dispone que «las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública –por ello, tanto las VPO como las VTM– tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas» y que, «consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma».

Habilitado, pues, por la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento de Lezo aprueba la siguiente:

Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Lezo.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Lezo.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Lezo se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco».

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Lezoko udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuzat (UET) hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintzak bete-rik, Udalak halakotzat hartzen dituenak.

Etxebizitza bakoitzarekin loturiko garaje eta trastelekuetara ere zabalduko da Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera.

UETak titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izango dira, eta etxebizitza horiek ezin izango dira, inolaz ere, beste pertsona batzuen esku utzi, hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan eta bizilekua ez den beste edozein xederako erabili.

Hirigintza plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko lurretan nahiz prezio mugarik ez duten egoitza lurzoru-ruetan sustatu ahal izango dira UETak.

3. artikulua. Motak.

Bi motakoak izan daitezke Lezoko Udal Etxebizitza Tasatuak:

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zehazturiko gutxieneko estandarrak betetzeko ondorioetarako.

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen mota horren barnean egongo dira lokalak etxebizitza bilakatzeko jardueretatik etorritako etxebizitzak, haien erregimen juridikoa dagokien ordenantza zehatzean araututa egonik.

4. artikulua. Lezoko udal etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Lezoko Udal Etxebizitza Tasatuak ez dute 80 m²(s) baino azalera erabilgarri handiagoa izango, bereziki familia ugari-entzako direnean izan ezik; kasu horretan ez dute 90 m²(s)-ko azalera erabilgarria gaudituko, eta sustapen bakoitzean, gehienez ere, guztizkoaren 100eko 5 erabiliko da halako etxebizitzak egiteko. Udal sustapeneko UETek ez dute 80 m²(s) baino azalera erabilgarri handiagoa izango.

UET guztiek atxikitako aparkaleku-plaza bat izango dute, 30 m²(t) baino handiagoa izango ez den azalerakoa. UET guztiek, hala egokituz gero, atxikitako trasteleku bat izango dute, 10 m²(t) baino handiagoa izango ez den azalerakoa. UETari erantsitako lokal hauen izaera atxikia Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

UETek, garaje eta trastelekuekin batera, aurrez dauden erai-kuntzetan kalifikaturikoak izan ezik, Autonomia Erkidegoko Administrazioak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinu baldintzak beteko dituzte eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEei eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

Lokala etxebizitza gisa eraldatuz gero, baldintza teknikoak eta diseinukoak dagokion Ordenantza arautzaileak horrelakoe-arako ezartzen dituenak izango dira. Etxebizitza hauek ez dute gehienezko 90 m² erabilgarriren muga hori bete beharrik izango, baina ezingo dute inola ere 120 m² erabilgarriren muga gaudituko, eta horiei aparkaleku-plaza bat eta/edo trasteleku bat atxiki behar izatetik salbuetsita egongo dira.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Lezo tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento.

El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Lezo- podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Pertenecerán a la clase de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda, cuyo régimen jurídico se regula en su ordenanza específica.

Artículo 4. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal de Lezo.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Lezo no podrán disponer de más de 80 m² útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 90 m² útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total. Las VTM de promoción municipal no podrán disponer de más de 80 m² útiles.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento vinculado, con una superficie útil no superior a 30 m² y podrán tener, en su caso, un trastero vinculado, con una superficie útil no superior a 10 m² útiles. El carácter vinculado de estas dependencias anejas se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, salvo las calificadas en edificaciones preexistentes, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

En el caso de transformación de local en vivienda, los requisitos técnicos y de diseño a cumplir serán los que quedan estipulados al efecto por la correspondiente Ordenanza reguladora. Estas viviendas no quedarán sujetas al límite de superficie máximo de 90 m² útiles, pero en ningún caso podrán exceder de 120 m² útiles, quedando exentas de su vinculación a una plaza de aparcamiento, y/ó de trastero.

Udal etxebizitza tasatuak etxebizitza librean eraikinetan kokatu behar badira, aurreko atalean zehazturikoa ez da aplikatuko baldintza tekniko eta diseinu baldintza horiek ez badira bateragarriak etxebizitza libreerarako zehazturikoein.

5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

UET guztietarako orokorki ezarritako baldintzez gainera, honako baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Orokorreko UETek (EOUET):

A) EOUET eskuratzeko:

1. EOUETen gehieneko salmenta-prezioak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere barne hartuz, bai lehenengo eskualdaketetan eta bai hurrengoetan ere, ezingo du 2 indizea gainditu behin-behineko Udal Kalifikazioa erdiesteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEetan edozein Administraziook sustatutakoetarako ezarritako gehieneko prezioari dagokionez, Udalak eratu eta, gero, laga duen azalera-erabileraren arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoak ere barne hartuz. Sustapen pribatuko etxebizitzak direnean, 2,2 indizea iritsi ahal izango da.

Etxebizitza hauei loturiko garaje eta trastelekuen salmenta prezioak berriz, ezingo dute oinarritzko prezioaren 0,25 ehuneko gainditu.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko ordenantza arau-emailea aplikatzearen ondoriozko udal baimeetatik datozenean 1,8 indizea iritsi ahal izango dira.

2. EOUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,5 indizea baino handiagoak izan, autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerari dagokionez.

B) Errentamendu-erregimenean okupatzeko:

1. Alokairuen kasuan, EOUETen urteko errenta horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 eta %4 artean ibiliko da, bizikidetzaren unitate esleipendunak dituen diru-sarreraren arabera, eta zenbateko hori erabakitzeke, autonomiako araudiak horretarako ezarritako dituen arauak aplikatuko dira.

EOUETen onuradunen gutxienezko diru-sarrera haztatuak, bai erosketak eta alokairurako ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko zehaztutako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izango.

6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

UET guztietarako orokorki zehazturiko baldintzez gainera, honako baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Bereziko UETek (EBUET):

1. EBUETen gehieneko salmenta prezioa, haiekin loturiko garaje eta trastelekuak barne, BOETei aplikatu beharreko Autonomia Erkidegoko araudiak zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu behin-behineko udal kalifikazioa ematen den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Estatuko Aldizkari Ofizialean gehieneko prezioari dagokionean.

Etxebizitza hauei loturiko garaje eta trastelekuen salmenta prezioak berriz, ezingo dute oinarritzko prezioaren 0,25 ehuneko gainditu.

En el caso de que las viviendas tasadas municipales deban ubicarse en edificaciones de vivienda libre, no será aplicable lo establecido en el apartado anterior de dichas condiciones técnicas y de diseño con incompatibles con las proyectadas para la vivienda libre.

Artículo 5. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen general.

Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

A) Para adquisición de VTMG:

1.º El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, tanto en primera como en posteriores transmisiones, no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

Las viviendas que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, podrán alcanzar como máximo el índice 1,8.

En cambio, el precio máximo de venta de los garajes y trasteros vinculados a dichas viviendas no podrá superar el porcentaje de 0,25 sobre el precio base.

2.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

B) Para ocupación en régimen de arrendamiento:

1.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, tanto en compra como en arrendamiento, no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

Artículo 6. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial.

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

En cambio, el precio máximo de venta de los garajes y trasteros vinculados a dichas viviendas no podrá superar el porcentaje de 0,25 sobre el precio base.

2. Alokairuen kasuan, EBUETen urteko errenta horien gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 eta 4 artean ibiliko da, bizikidetzta-unitate esleipendunak dituen diru-sarreraren arabera, eta zenbateko hori erabakitzeke, autonomiako araudiak horretarako ezarrita dituen arauak aplikatuko dira.

EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, erregimen autonomikoko araudiak etxebizitza tasatuetan ezarria duena baino altuagoa ezingo du izan.

3. EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, Euskal araudi autonomikoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira erregimen orokorreko etxebizitza babestuei aplikagarria zaien araudiak horretarako aurreikusitakoa baino 1,3 indizea baino handiagoak izan.

4. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko zehaztutako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izango.

7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko moduak.

Lezoko UETak, edozein motakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake edo enpresa publikoek edo pribatuek Udalak etxebizitza horiek eraikitzeke azalera eskubidea ematen dienean, eta baita Herri Administrazioek edo haien erakunde instrumentalek eta kooperatiba edo enpresa pribatuek ere beren titularitateko lurretan.

Udalak nahiz enpresa publikoek edo pribatuek Udalak eraikitzeke azalera eskubidea ematen dienean sustaturiko UETen lagapena alokairuan edo azalera jabetzan egingo da, Udalak, berariazko erabakiaren bidez edo aukera hori ematen duen hitzarmenaren bidez, lagapena jabetza osoan egiteko aukera ematen duenean salbu, sustapena bideragarri egiteko edo udal interesekoak diren beste bizileku bat emateko obligazioak betetzeko.

Euskal Autonomi Erkidegoko Administrazioak edo beste Administrazio batzuek edo haien erakunde instrumentalek eta kooperatiba edo enpresa pribatuek beren titularitateko lurretan sustaturiko UETak jabetza osoan eman ahal izango dira, lurzorua hirigintza kalifikazioak aginduta edo Udalarekin eginiko hitzarmenaren bidez besterik zehaztu denean izan ezik.

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza behararen baldintza.

UET baten onuradun guztiek, kontuan izanda erkidegoko araudiarekin bat etorri horrelako etxebizitzak eskuratzeko kontratuen titular izan daitezkeen pertsona edo bizikidetzta-unitateak sartzen direla horien barruan (ikus 39/2008 Dekretuaren 15. artikulua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzkoa), beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza bete beharko dute, dela jabetzan –jabetza soilean nahiz azalera-jabetzan–, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean, eta hori guztia, etxebizitzaren premia definitzen duen erkidegoko araudian ezarritako hitzetan eta salbuespenekin, edo bestela, duten etxebizitza horrek Eraikuntzaren Udal Ordenantzan gutxieneko etxebizitza-programarako baldintzak betetzen ez dituen izan ezik.

Beste etxebizitza bat ez edukitzearen baldintza hau, dela jabetzan –jabetza soilean nahiz azalera-jabetzan–, dela bizi arteko gozamenaren eskubide errealean etxebizitza tasatuen sustapen bakoitzean salbuetsia izan daiteke, Lezon Babes Publikoko Etxebizitza jabetzan–jabetza soilean nahiz azalera-jabetzan– dutenentzat. Kasu hauetan Babes Publikoko Etxebizitzaren titularra, Udal Etxebizitza Tasatu baten esleipendun suertatzen bada, eskudun den Administrazioaren eskuetan utzi beharko du Babes Publikoko Etxea, eta hau legeak xedatzen duenaren arabera baloratuko da.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, no podrán ser superiores a lo previsto al efecto por la normativa aplicable a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4.º Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

Artículo 7. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Lezo, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, se realizará en arrendamiento o propiedad superficiaria, salvo que el Ayuntamiento posibilite la cesión en plena propiedad mediante acuerdo expreso o mediante convenio que establezca dicha posibilidad, a los efectos de hacer viable la ejecución de la promoción o de satisfacer obligaciones de realjo que sean de interés municipal.

Las VTM promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.

Todos los beneficiarios de una VTM, entendiéndose por tales la totalidad de las personas o unidades convivenciales que conforme a la normativa autonómica puedan ser titulares de los contratos de acceso a estas viviendas (ver art. 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo), deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Este requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio podrá ser excepcionado en cada promoción de Viviendas Tasadas Municipales para aquellas personas titulares bien en propiedad, plena o superficiaria de una Vivienda de Protección Pública en el Municipio de Lezo. En estos supuestos el titular de la Vivienda de Protección Pública, en caso de que resulte adjudicatario de una Vivienda Tasada Municipal, deberá poner a disposición de la Administración competente la Vivienda de Protección Pública, que será valorada de acuerdo con lo legalmente estipulado.

Bizikidetzaren unitateko kideren bat gutxienez adinez nagusia izango da. Adiskidetasun edo komenigarritasun arrazoiengatik sortutakoak ez du bizikidetzaren unitatearen kontsideraziorik izango, eta etxebizitzaren titularkide izan beharko dute bizikidetzaren unitate horretan adinez nagusi diren guztiak, zuzeneko ondorengoez izan ezik.

9. artikulua. Lezoko Udalerrian bizitzeko edo lan lotura izateko baldintzak.

Gainera, UETen onuradun izateko, ordenantza honetako 8 artikuluan xedaturikoa betetzeaz gain, gutxienez honako baldintza hauetako bat bete beharko du bizikidetzaren unitateko kide-etako batek gutxienez:

- a) 3 urtez Lezoz izatea ohiko bizilekua eta bertan jarraian erroldaturik egotea edo gutxienez 5 urtez azken 10 urtetan.
- b) Azken 10 urteetan Lezoz lan egitea.
- c) Azken 3 urteetan Lezoz lan egitea eta azken 15 urteetan gutxienez 5 urtez ohiko bizilekua Lezoz izatea eta bertan erroldaturik egotea.
- d) 15 urtez Lezoz bizi eta erroldatua egotea.

Udal Etxebizitza Tasatu bat alokairuan hartu ahal izateko, honako baldintza hau bete behar du: Etxebizitza eskaera egin aurreko aldian gutxienez urtebetez ohiko bizilekua Lezoz izatea eta bertan erroldatuta egotea.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Hala Erregimen Orokorreko nola Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Kalifikazioa Tokiko Gobernu Bazarren erabakiaren bidez ezarriko da, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzak xede horretarako espresuki kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren Behin-behineko Kalifikazioarekin batera, eraikitze lizentzia eskatu behar da, lizentzia hori ez baita emango ez bada eskatzen edo Kalifikazioa ez bada egokitzen hartzen.

Behin-behineko Kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, eta egokitzu gero harekin loturiko garaje eta trastelekuak aintzat hartuta.

Lehen aldiz erabiltzeko hirigintza lizentzia lortzeko, ezinbestekoa izango da, sustatzaileak eskatuta, aurrez edo aldi berean eskuratzea Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UET direla adierazten duen Betiko Kalifikazioa, eta gainera, etxebizitza Behin-behineko Kalifikazioaren arabera egin dela egiaztatzea beharko da.

Hirigintza plangintzak erabilera horretarako espresuki kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak UET gisa kalifikatu ahal izango dira edozein momentutan, eta Kalifikazioa lortu ondoren, haien erregimen juridikoa aplikatuko zaie. Kasu honetan ez da kalifikazioa lortzeko oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinu baldintzak, eta horrelakorik ezean, Erregimen Orokorreko BOE-erako ezarritakoak, ez betetzea.

11. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedaturikoaren arabera, UET gisa kalifikaturiko etxebizitzek, haiekin loturiko garaje eta trastelekuak barne, etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute beti. Horrenbestez, Ordenantza honetan zehaztutako gehieneko eskualdatze prezioari eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari loturik egongo dira beti, lehenik, Udalaren edo Administrazio jardulearen alde eta, subsidiarioki, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorren alde.

Al menos uno de los miembros de la unidad convivencial será mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Artículo 9. Requisitos de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Lezo.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de esta Ordenanza, que uno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

- a) Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Lezo durante un mínimo de 3 años o al menos 5 años de los últimos 10.
- b) Trabajo en Lezo durante los últimos 10 años.
- c) Trabajo en Lezo durante los 3 últimos años y haber tenido residencia habitual y haber estado empadronado en la ciudad un mínimo de 5 años en los últimos 15.
- d) Haber residido empadronado en Lezo durante 15 años.

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Lezo- será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

Artículo 10. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos destinados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero (en su caso) vinculados.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como V.T.M. en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

Artículo 11. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatu-tako UETen gehieneko prezioa 5 eta 6 artikulua xedatzen dituen dagokion honako irizpide hauek aplikatu ondoren ezarritakoa izango da:

EOUETak: Ezin izango dute 2 indizea gaintitu, eskualdatzearen unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEn gehieneko prezioari dagokionean. Sustapen pribatukoak direnean, 2,2 indizea iritsi ahal izango da. Haiekin loturiko garaje eta trastelekuei dagokienean, Ordenantza honen 5. artikuluan zehaztutakoa beteko da.

Etxebizitzetarako hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko ordenantza arau-emailea aplikatzearen ondoriozko udal baime-netatik datozenean 1,8 indizea iritsi ahal izango dira.

EBUETak: Ezin izango dute gaintitu aplikatu beharreko autonomia erkidegoaren araudiak BOETetarako zehaztutakoa. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gaintitu, eskualdatzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEn gehieneko prezioari dagokionean. Haiekin loturiko garaje eta trastelekuei dagokienean, Ordenantza honen 6. artikuluan zehaztutakoa beteko da.

Etxebizitzak azalera jabetzaren erregimenean lagatzen direnean, bigarren edo geroagoko eskualdatzeetan, hasierako erosketan ordaindutakoa izango da gehieneko prezioa, kontsumo prezioen indizearen aldaketa aplikatuta eguneratua eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko 100eko 0,5 lehen 30 urteetan.
- Urteko 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko 100eko 2,6 azken urteetan.

Ondasun higiezinaren egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek, horrelakorik egin bada, handitu egingo dute besterentzeko prezioa, baldin eta udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balorazioa eta balio galera zehazturik.

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

UETen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jarduleari eta, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorri jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, ezarritako prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izateko.

Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulearen eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriaren erregistroan sartu eta biharamunetik aurrera kontatzen hasita.

Halaber, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko adierazitako epe horretan, udalak UETen titularrek etxebizitza nori besterendu behar dioen zehazteko ahalmena izango du. Norbanako hau etxebizitza tasatuen erregistroan izen emanda beharko du egon eta zozketaren bidez hautatuko da edo aurretik egindako zozketa baten ondorioz esleitu gabekoen zerrendan dagoenean, zozketa beran ezarritako lehentasun irizpidea kontuan izanda.

Aurreko paragrafoak aipagai duen epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzearren inguruan berariazko erabakia hartu dela jakinarazi, aurreikusitako besterentzea egin ahal izango da askatasun osoz, ordenantza honetako 8, 9, 13 eta 16 artikuluek xedatzen dituzten baldintzak derrigorrez bete beharrendaren kaltetan gabe.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter-vivos de las VTM será el que corresponda en aplicación de los siguientes criterios, dimanantes de lo estipulado en los artículos 5 y 6 de esta Ordenanza:

VTMG: No podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2. En lo que a los garajes y trasteros vinculados a dicha viviendas se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.

Las viviendas que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, podrán alcanzar como máximo el índice 1,8.

VTME No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En lo que a los garajes y trasteros vinculados a dicha viviendas se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo.

Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, durante este plazo fijado para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, el Ayuntamiento tendrá la facultad de señalar la persona o personas a la que el titular de la VTM deberá de enajenar la vivienda. Dicha persona (o personas) deberá estar inscrito en el registro de solicitantes de vivienda tasadas y será elegida mediante sorteo o por figuran en la lista de no adjudicados en un sorteo previo, por el orden de prioridad establecido en dicho sorteo.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada. Sin perjuicio del obligado cumplimiento de los condicionados establecidos por esta Ordenanza (art. 8, 9, 13 y 16).

Artikulu honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin edo legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdatzeko ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak baino kostu txikiagoak badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du bi hilabeteko epean, beste-entzearen berri izan eta biharamunetik hasita.

13. artikulua. Kontratuak onestea.

UETak lagatzeko kontratu guztiak, bai jabetza osoan bai azalera jabetzan egiten direnak, bai alokairuan ematen direnak, udal Administrazioak ontzat hartu beharko ditu, ontzat hartu gabe ezin izango baitira Jabetza-erregistroan sartu.

14. artikulua. Erregistroan inskribatzea.

UETen behin-betiko Kalifikazioa –bertan etxebizitzan eta haiekin loturiko garaje eta trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa zehaztuko da– jakinaraziko dio Udalak dagokion Jabetza-erregistroari, ondasun horietan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna egokitzat jotzen den moduan egin dadin, lehenik, Udalak edo Administrazio jarduleak eta, beti ere, subsidiarioki Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea duela, eta lur horiek, beti ere, Ordenantza honetan zehazturiko gehieneko eskualdatze prezioaren muga bete behar dutela jakinarazteko.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura.

Udalak edo Udalak azalera eskubidea eman ondoren sorturiko eskubideak dituzten erakunde pribatuek sustaturiko UETak esleitzeko prozedura zozketa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikulua aipagai duen udal Erregistroan sartuta dauden eta Ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onarturiko Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Lezoko Udalak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publizitate, gardentasun, lehia aske eta diskriminazio ezaren printzipioak ziurtaturik beti ere. Dena den, zozketarako, deialdi publikoa egingo da Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuz, eta zozketa hori udal Idazkariaren, edo ordezkari gisa fede-emaile publikoaren izaera duen pertsonaren aurrean egingo da. Era berean, prozedura horri jarraiki bideratu ahal izango dira Udalarekin halaxe hitzartutako sustapenak.

Gainerako sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa izango da halaber. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikulua aipagai duen udal Erregistroan sartuta dauden eta Ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onarturiko Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarri horiek garaiz jakinaraziko dira eta, publizitate, gardentasun, lehia aske eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuko dira prozesu osoan. Dena den, zozketarako, deialdi publikoa egingo da Oinarriak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuz, eta zozketa hori fede-emaile publikoaren aurrean egin beharko da.

Udalaz beste sustatzaile publikoen kasuan, horiek ezartzen dutena izango da esleitzeko prozedura, publizitate, gardentasun, lehia aske eta diskriminazio ezaren printzipioak ziurtaturik beti ere.

UETak esleitzeko egingo diren zozketen Oinarrietan kupo batzuk ezarri ahal izango dira, etxebizitza behar bereziak edo etxebizitza lortzeko zailtasunak dituen gizarte talderen baten barnean dauden pertsonen etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izateko. (Ezinduak, 35 urtetik beherakoak, familia ugariak edo bestelakoak).

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Artículo 13. Visado de contratos.

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 14. Inscripción registral.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM., en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Lezo, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. (discapacitados, menores de 35 años, familias numerosas, u otros).

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzean etxebizitza kopuru jakin bat bereizteko erabakia hartu ahal izango da, Udalak, babespeko alokairuaren edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, justifikaturiko gizarte beharrei erantzuteko. Hori guztia, beste bizileku bat hartzeko eskubidea mantenduko bada ere, horretarako etxebizitzak ez baitira zozketatuko.

UET baten onuradunak, haren bizikidetzaren unitateak legeak zehaztutakoaren arabera familia ugariaren tamaina duenean, etxebizitza trukatu ahal izango du baldin eta jabetza oso nahiz azalera jabetza badu nahiz alokairuan egokitu bazaio—sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzako gordetako etxeen erregimen bereko beste batengatik. Jabetzaren edo azalera jabetzaren kasuan, UET berriaren eta utzitakoaren prezioen arteko aldea ordaindu beharko du erosleak, Ordenantza honen 11. artikuluan jasotako zehaztapenen arabera eguneratuta. Etxeak trukatu nahi dituzten familia ugarien kopurua kolektibo horrentzako gordetako etxeena baino handiagoa bada, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

hiri-lurzoruan finkatutako eremu jakin batzuetan dauden lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko ordenantza arau-emaiela aplikatzearen ondorioz sorturiko UETak, baimena eskatzen dutenei esleituko zaizkie. Hauen besterentzeari dagokionean ordenantza honetako 12 artikuluan zehaztutakoak izango da kontuan.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udalak EBUETen Eskatzaileen Erregistro iraunkorra izango du. Horri begira, eta dagokion Hitzarmenaren bitartez, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren (Etxebide) esku utzi ahal izango dio zerrenda hori prestatzea eta eguneratzea Erregistro hori prestatu eta mantentzeko prozedurak Erakunde horrek, oro har, BOEn eskatzaileentzat zehaztutakoak izango dira.

Udalak edo egokituz gero Etxebidek ofizioz, EBUETen Eskatzaileen Erregistroan jasoko ditu Erregimen Orokorreko BOEn eskatzaileak, haien diru-sarrera egiaztatuak etxebizitza sozialak lortzeko (Erregimen Berezikotako BOE) gehieneko gisa zehaztutakoan berdina edo handiagoak direnean. Horrelakotan, EBUETen zozketan esleipendun gertatu eta uko egiten dutenak ez dira ezarritako zigor epean alde batera utziko Erregimen Orokorreko BOEn hurrengo zozketetan.

Deialdia egiten den esleipen-prozedura bakoitzean ezarriko da berriaz EOUETen eskatzaileen zerrenda, eta hori prestatzeko ardura etxebizitzak sustatuko dituen erakundearena izango da. Administrazio publikoak eta beren erakunde instrumentalak izan ezik, sustatzailea enpresa pribatua edo kooperatiba denean, Udalak onetsi egin beharko du zozketan erabili beharreko eskatzaileen zerrenda.

Ordenantza honen 12. artikuluan aurreikusitako kasuetan, UET baten esleipena libreki egin baldin badaiteke, salerosketakontratuaren udal onspena emateko ezinbesteko baldintza izango da aldeaz aurretik etxebizitzaren eskuratzailerak UETen Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea.

17. artikulua. Bertan bizitzeko betebeharra.

UETen xedea bertako titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izatea da, eta inolaz ere ezin izango zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi, hiru hilabetetik gorako epe batez jarraian, arrazoi justifikaturen bat egon ezean, edota bigarren etxebizitza gisa edota etxebizitzarenak ez diren beste erabileretarako erabili.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales justificadas, a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficial o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficial, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Las VTM resultantes de la aplicación de la vigente «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» serán adjudicadas a los solicitantes de dicha autorización. En cuanto a las enajenaciones de las mismas se estará a lo dispuesto en el artículo 12 de esta ordenanza.

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento de Lezo creará y mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTME. Al tal efecto, y mediante el correspondiente Convenio, podrá encomendar al Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) la elaboración y actualización de dicho listado. Los procedimientos de elaboración y mantenimiento del citado Registro serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para los solicitantes de VPO.

El Ayuntamiento, o en su caso, Etxebide, de oficio, incorporará al Registro de Solicitantes de VTME a los solicitantes de VPO de Régimen General cuyos ingresos acreditados sean iguales o superiores a los establecidos como máximos para las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial). En este caso, quienes resulten adjudicatarios en los respectivos sorteos de una VTME y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de VPO de Régimen General.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá específicamente en cada procedimiento de adjudicación que se convoque, recayendo la elaboración del mismo en la entidad promotora de las viviendas. Con excepción de las Administraciones públicas y sus entes instrumentales, en los casos de que el promotor sea una empresa privada, o una cooperativa, el Ayuntamiento deberá aprobar el listado de demandantes a utilizar en el sorteo.

En los casos previstos por el artículo 12 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una VTM, será condición indispensable para proceder al visado municipal del contrato de compra-venta que previamente el adquirente de la vivienda esté inscrito en el Registro de Solicitantes de VTM.

Artículo 17. Obligación de residencia.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías por plazo superior a tres meses de manera continuada, salvo causa justificada, o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

Kontratuetan, salerosketa nahiz alokairu kontratuak izan, baldintzako klausula bat sartuko da. Haren arabera, kontratu hori sinatzen denetik hasi eta gehienez ere bi hilabeteko epean, etxebizitzan bizitzeko eta bertan errolatzeko konpromisoa hartuko du onuradunak. Baldintza hori ez bada betetzen, kontratua suntsituko da eta galdu egingo da etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera.

18. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzak desjabetzea.

UETen onuradun guztiek beren ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitza horretan finkatzeko eta mantentzeko duten obligazioa betetzen ez badute, Udalak nahitaezko desjabetze-eskubidea erabili ahal izango du, indarreko legerian aitortuta dagoen moduan, edo bestela, akurapen-kontratua deuseztatu

Xedapen gehigarriak.

Lehen xedapen gehigarria. Kostu-balioaren mugak.

Balioespena egiteari begira, urbanizatutako lurzoruen kostuak izango duen gehienezko eragina ezingo da UETen gehienezko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan. Beste daturik ezean, urbanizatu gabeko lurzorua eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuek zenbateko bera dutela joko da.

Bigarren xedapen gehigarria. Udal etxebizitza Tasatuaren Erregistroa.

Erkidegoko 39/2008 Dekretuaren 3. artikuluan jasotako lege-aurreikuspena betez, Lezoko Udalak bere Udal Etxebizitza Tasatuen Informazio Erregistro propioa sortuko du, horien zerrenda bat prestatzeko eta Ordenantza hau betetzen dela zaintzeko.

Hirugarren Xedapen Gehigarria. Aplikazio subsidiarioa.

«Etxebizitzetarako lurzoru hiritarreen finkatutako eremu jakin batzuetan kokatutako lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen Ordenantza» izenekoan berriaz arautu ez diren alderdi guztietan, Ordenantza honetako zehaztapenak aplikatuko dira subsidiarioki.

Amaierako lehen xedapena. Ordezko Araudia.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta gerora izan ditzakeen garapenen kontra joan gabe, autonomia erkidegoan etxebizitza babestuei buruz indarrean dagoen araudiak eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatutakoa aplikatuko da.

Amaierako bigarren xedapena. Indarrean sartzea.

Ordenantza hau, bere betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean eta, aurrez tramitatu edo onartuak izan arren, Etxebizitza Tasatuetarako erreserben aurreikuspena jasotzen duten hirigintza antolamendurako planetara zabalduko dira bere ondorioak».

Lezo, 2009ko ekainaren 23a.—Haritz Salaberria, Alkatea.

(1684)

(8166)

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente, o en su caso, de resolución del contrato de arrendamiento.

Disposiciones adicionales.

Disposición adicional primera. Limitaciones en valor de repercusión.

A efectos de valoración, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Disposición adicional segunda. Registro de Vivienda Tasada Municipal.

En cumplimiento de la previsión legal contenida por el artículo 3 del Decreto Autonómico 39/2008, el Ayuntamiento de Lezo creará su propio Registro de información de Vivienda Tasada Municipal al objeto de elaborar un listado de las mismas y controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Disposición adicional tercera. Aplicación subsidiaria.

Las determinaciones de la presente Ordenanza serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos no específicamente regulados por la denominada «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial».

Disposición final primera. Normativa Supletoria.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública, y por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas Municipales».

Lezo, a 23 de junio de 2009.—El Alcalde, Haritz Salaberria.

(1684)

(8166)