

AIAKO UDALA

Iragarkia

Aiako Udaltzako, 2007ko apirilaren 23an, Etxebizitza Babestuen Udaltzari hasierako onarpena eman zion eta Aldizkari Ofizialean maiatzaren 10ean argitaratu zen. Alegaziorik egon ez denez behin betiko onartutzat jo daiteke. 7/1985 Udaltzaren Oinarri Legeak 70.2 artikuluan ezarritakoa bezelako Udaltzaren Tasatuen Ordenantzaren edukia ematen da argitaratu jarraian.

AIAKO ETXEBIZITZA TASATUAK
ARAUTZEKOU DAL ORDENANTZA*1. artikulua. Xedea.*

Udal ordenantza honen xedea Aiako udal etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena ezartzea da.

Aiako udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako 2/2006 Legean (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dagoena garatzeko.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Aiako udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udaltzako halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

Udal etxebizitza tasatuek titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta inolaz ere ezin zaie beste pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edota bizitegitarako ez diren bestelako erabilerearako erabili.

Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegitarako lurzoruetan susta daitezke.

3. artikulua. Motak.

Aiako udal etxebizitza tasatuak bi eraketa izango dira:

— Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak.

— Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dauden gutxiengo estandarrek betetze aldera.

4. artikulua. Aiako udal etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Donostiako udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m² (s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugarietzat direnak izanik, 120 m² (s) edo gutxiagoko azalera dutenak. Sustapen bakoitzean, erakitako 24 etxebizitzatetik gutxienezko 1 izan daiteke familia ugarietzat zuzenduak, beti ere eskaeren arabera.

AYUNTAMIENTO DE AIA

Anuncio

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas, con anterioridad a la aprobación de la misma y no hayan sido tramitada la licencia de edificación.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE AIA*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 Aia.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Aia 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.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Aia 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 Aia 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 podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de cara al cumplimiento de los estándares mínimos recogidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca de 30 de junio de 2006.

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

Tanto las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General, así como las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial de Aia no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que podrán destinarse en cada promoción un mínimo de una vivienda por cada 24 viviendas construidas, siempre según las solicitudes presentadas.

Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalerak ezingo dira izan, hurrenez hurren, 30 m² (s) eta 10 m² (s) erabilgarri baino gehiago (eraikinaren egituragatik izan ezean). Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistraoan.

Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

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

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrekarekin ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen eta haiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko salmenta prezioak ezin izango du 2-ko indizea gainditu, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin behineko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Udalak eratu eta lagatako azalera eskubide baten ondorioz enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete beharko dute.

2. Alokaturaz gero, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,3 izango da gehienez.

3. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatuz, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan sustapen publikoko etxebizitza sozialak eskuratzeko ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak baino txikiagoak.

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

Udal etxebizitza tasatuetarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen, garaje eta trasteleku atxikiak barne, gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gainditu, udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,3 izango da gehienez.

3. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuz, ezingo dira 1,1 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles (exceptuados los que por diseño o configuración del edificio resulten mayores) y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, 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.

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:

1.º El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, 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.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,3% del precio máximo de venta de las mismas.

3.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 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4.º Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los ingresos máximos para acceder en régimen de propiedad a una vivienda social de promoción pública (15.100 euros).

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.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,3% del precio máximo de venta de las mismas.

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 1,1 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin izango dira izan babes ofizialeko etxebizitzak, alkiler egoeran, eskuratzeko ezarrita dauden gutxienezko diru sarrerak baino txikiagoak.

7. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.*

Aiako udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake Aia Lantzen S.A. sozietate publikoaren bitartez edota Udalak bere titulartasuneko lursailen azalera eskubidea, eraikitze aldera, lagatzen dien enpresa pribatuek, beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuek.

Udalak Aia Lantzen S.A. sozietate publikoaren bitartez sustatutako edota udalak azalera eskubidea, eraikitze aldera, lagatzen dien enpresa pribatuek sustatutako udal etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan edo lurrazaleko jabetzan egingo da. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, beste Administrazio batzuek edo haien tresna erakundeek eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren titulartasuneko lurretan sustatutako udal etxebizitza tasatuak jabetza osoan laga daitezke, lurzorua- ren hirigintza kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmen batek beste zerbait ezarri ezean.

8. artikulua. *Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza beharraren baldintza.*

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun guztiek (onuradun- tzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide erreala- ren bidez. Hori guztia betekoa da etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituztenean Aiako Eraikuntzako Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak.

9. artikulua. *Hirian bizitzeko edo lan lotura izateko baldin- tzak.*

Udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, bi- zikidetzaren unitateko kideetako batek, gutxienez, honako baldin- tza hauetako bat bete behar du gutxienez:

— Gutxienez, deialditik hasita, azken 3 urteetan, Aian erroldatuta egotea.

Alokairuko udal etxebizitza tasatuen kasuan ere, baldintza izango da Aian erroldatuta egotea gutxienez azken 3 urteetan deialdia egiten denetik kontatzen hasita.

10. artikulua. *Kalifikazioa.*

Bai erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifi- kazioa, bai erregimen bereziko kalifikazioa Udalbatzarrak era- bakiko du sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifi- katuriko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin behi- neko kalifikazioarekin batera, eraikitze baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Behin behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

4.º Los ingresos mínimos ponderados para los beneficia- rios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos míni- mos establecidos para acceder a las VPO en régimen de alqui- ler (9.000 euros).

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

Las VTM de Aia, cualquiera que sea su clase, podrán ser pro- movidas por el Ayuntamiento, a través de su empresa pública Aia Lantzen S.A. o por empresas privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por coo- perativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento, a través de su empresa pública Aia Lantzen S.A. o por empresas pri- vadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, se realizará en arrendamiento o propiedad super- ficia- ria. Las VTM promovidas por la Administración de la Comu- nidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes ins- trumentales 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 be- neficiarios de la vivienda tasada municipal.*

Todos los beneficiarios de VTM, entendiendo por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, 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 esta- blecidas 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 de la ciudad.

Artículo 9. *Requisitos de residencia.*

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además de lo establecido en el anterior artículo, del siguiente requisito:

— Estar empadronado en el municipio de Aia los 3 últimos años contados a partir de la convocatoria.

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residen- cia habitual y empadronamiento en Aia será el mismo, es decir, el de estar empadronado los 3 últimos años en el municipio, contados desde la convocatoria.

Artículo 10. *Calificación.*

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Ré- gimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución del Pleno del Ayuntamiento a petición del promotor.

La Calificación Provisional de las viviendas que se pro- muevan en suelos calificados expresamente por el planea- miento 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 pre- cio máximo de venta de cada vivienda, incluyendo el del garaje y trastero vinculados.

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean eta sustaizaleak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzea. Horrez gain, egiaztatu egin beharko da etxebizitza behin behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela.

Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatuzat jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez bete-tzea, edo, halakorik ezean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak.

11. artikulua. Udaletxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuzat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edota Aia Lantzen S.A. sozietate publikoaren alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan: Ezingo dute gainditu haserako salmenta prezioa PKE indizean eguneratuta.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek ezingo dute gainditu babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako autonomia erkidegoaren araudian ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo dute haserako salmenta prezioa PKE indizean eguneratuta.

Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketan ordaindutakoa, kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

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

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio galera zehaztuta.

12. artikulua. Lehenetsunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Aia Lantzen S.A. sozietate publikoari, administrazio jardulari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari —lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik— jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehenetsunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal

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 empresa pública Aia Lantzen S.A., Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

VTMG: No podrá superar el precio de primera venta, actualizado por el IPC correspondiente. En el caso de las de promoción privada se aplicará el mismo criterio.

VTME: No podrá superar el precio de la primera venta, actualizado por el IPC correspondiente.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superfiaria, 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 empresa pública Aia Lantzen S.A., 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 seis meses contados desde el día

izango da sei hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostubide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du sei hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

13. artikulua. Kontratuaren oneritzia.

Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

14. artikulua. Erregistratzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren —eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen— erregimena eta gehieneko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura —Udalak azalera eskubidea lagatzetik etorriko dira esleipen horren eskubideak— zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Aiako Udalak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede emaile publiko denaren aurrean. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan. Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharrezko bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen esleitzea.

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.

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.

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 seis 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 cualquiera de las modalidades establecidas, en las promociones municipales o privadas, 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, 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 BOLETÍN 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.

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.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharrian sozialei alokairu tutelatuaren bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaion. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetzari unitateak familia ugariaren legeko muga gainditzen badu, haren etxebizitza trukatu ahal izango du (jabetzan, lurrazaleko jabetzan zein alokairuan izan), sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batez. Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzaren duenak udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Familia ugariaren kopurua handiago bada talde horrentzat gordetako etxebizitzena baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.

Aiako Udalak, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra mantenduko du.

17. artikulua. Bizilekutzat hartzeko betebeharra.

Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzazko klausula bat gehituko da. Klausula horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han errolatzeko betebeharra hartzen du. Horretarako, bi hilabeteko epea izango du, dokumentua sinatu edo etxebizitzek lehen erabilpen baimena duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsitu egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izatea kenduko zaio onuradunari.

18. artikulua. Bizilekutzat hartu gabeko etxebizitzaren desjabetzea:

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun orok du esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradunaren batek betebehara hori betetzen ez badu, Udalak gauzatu egingo du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legegian onartua.

Xedapen gehigarria.

Lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpena ezingo da izan udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren % 30etik gorakoa. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan hartu beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzei buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean. Eta haren ondorioak hedatuko dira etxebizitza tasatuetarako erreserbak aurreikusi dituzten hiri antolamenduko planetara, aurrez izapidetuta eta onartuta egon arren, beti ere eraikuntzarako baimenik ez badute.

Aia, 2007ko uztailaren 24a.—Igor Iturain Ibarguren, Alkatea. (8772)

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 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 (excluido el contenido de la vivienda), 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.

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento, mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTM.

Artículo 17. Obligación de residencia.

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 o desde la obtención de la licencia de habitabilidad de la vivienda. 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 ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

Disposición adicional.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, 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 final primera.

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.

Disposición final segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas, con anterioridad a la aprobación de la misma y no hayan sido tramitada la licencia de edificación.

Aia, a 24 de julio de 2007.—El Alcalde, Igor Iturain Ibarguren. (8772)