



**Andoaino
Udala**

**Andoaingo udal etxebizitza tasatuaren
erregimena arautzen duen udal
ordenantza**

**Ordenanza municipal reguladora del
régimen de la vivienda tasada
municipal de Andoain.**

Arrazoien Azalpena

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzak garestitzen ari dira azken urteetan, eta garestitze hori udalerrri guztientzako arazo larri eta orokortua da, biztanleriaren ehuneko handi batek ezin baitu gaurko egunean etxebizitza bat eskuratu. Egoera hori dela eta, botere publikoak eta udalak behartuta daude Konstituzioan kontsokratutako printzipioa errealtate bihurtzeko neurriak hartzera.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen artikuluek ezartzen dituzte etxebizitza babestuaren arloko zenbait nobedade, etxebizitza babestuaren kontzeptuari itxura berria ematen diotenak, hain zuzen ere. Hala, autonomia erkidegoetan arautzen diren babes ofizialeko etxebizitzaren irudi tradizionalarekin batera, udalerrietan arautzen diren etxebizitza tasatuaren irudia gaitzen da legez.

Bestalde, azpimarratu beharra dago aipatutako legea ez dela etxebizitza babestuentzako gutxienezko erreserba estandarrak eguneratzera mugatzen, baizik eta hirigintza kalifikazioaren teknikaren bitartez, hirigintza planak espresuki gaitzen ditu aipatutako estandarrak gainditzeko etxebizitzaren babes publikoko irudiak oinarri hartuta, dela erkidego motakoa dela udal arautze autonomokoa.

Ondorioz, udalerrien eskumenen arloan ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak udalerrri babeseko irudiak arautzen dituzten dagozkien Ordenantzak onartzea Udalei egokitzen die eta, etxebizitza babestua erreserbatzera behartuta dauden udalerrientzako gutxienez bi babes mota adierazi behar dituzte. Zentzu horretan, Udal Etxebizitza Tasatuak arautzea da Ordenantza honen helburua, udala etxebizitza babestuaren sustapenean beste eragile bat izan dadin, une oro justifikatuz jotzen diren gizarte berezitasun edo eskariak erantzuteko, etxebizitza librearen eta babes ofizialeko etxebizitzaren artean segmentu bat sortzeko, batetik, babes ofizialeko etxebizitzak ezartzen dituen mugengatik, eta bestetik, etxebizitza libreak dituen prezio altuengatik une honetan etxebizitza bat lortzeko arazoak dituen biztanleriako sektoreari arrazoizko etxebizitza eskaintzeko.

Exposicion de motivos

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en todos los municipios que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece en su articulado una serie de novedades en materia de vivienda protegida que dibuja un nuevo panorama para el concepto de vivienda protegida. Así, junto a la tradicional figura de las viviendas de protección oficial de regulación autonómica, se habilita legalmente la figura de las viviendas tasadas de regulación municipal.

Por otra parte, no puede dejar de resaltarse que dicha Ley no sólo se limita a actualizar los estándares mínimos de reserva para vivienda protegida sino, en lo que es más importante, habilita expresamente a los planes urbanísticos, a través de la técnica de la calificación urbanística, a superar dichos estándares sobre la base de figuras de protección pública de la vivienda, tanto de tipo autonómico como de regulación autónoma municipal.

Consecuentemente, en el ámbito de las competencias de los municipios, la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 remite a los Ayuntamientos a la aprobación de sus respectivas Ordenanzas reguladoras de las figuras de protección municipal señalando a este efecto, al menos, dos tipos de protección para los municipios obligados a reservar vivienda protegida. En este sentido, se pretende a través de esta Ordenanza la regulación de las Viviendas Tasadas Municipales, que permita ser al ayuntamiento un agente más en la promoción de vivienda protegida atendiendo a las peculiaridades o demandas sociales que en cada momento se consideren justificadas y creando un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector de la población que en estos momentos tiene dificultades de acceso, por una parte, por las limitaciones que impone la vivienda de protección



Andoingo Udala

oficial y, por otra, por los elevados precios de la vivienda libre.

Aipatu beharra dago Udal Etxebizitza Tasatuak ez duela Babes Ofizialeko Etxebizitza ordezkatzeko, osatzen baizik. Bata zein bestea Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako espresuki kalifikatutako lurzoruetan –prezioari dagokionez produktu mugatuagoa eta diru laguntza publikoen aukera ahalbidetzen dute- edo Udal Etxebizitza Tasatueta sustatu beharko dira, betiere, legez ezarritako gutxieneko estandarrekin.

2/2006 Legearen 16. artikuluko suposizioa, hain zuzen ere, kalifikazio-egintzan, hirigintza antolamenduak lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko duela dioena, garatzen du Ordenantza honek. Horrexegatik, aipatutako Legean aitortzen den babes publikoko mota zehatz honen baldintzak arautzea beharrezkoa da.

2008ko martxoaren 4an onartu zen babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzko 39/2008 Dekretua, etxebizitza babestuari buruzko araudia berri eta 2/2006 Legearen edukietara egokitze aldera. Ildo horretatik, Dekretu honek udalerriko etxebizitza tasatuaren oinarriko araubidea jaso eta arautzen du, eta etxebizitza tasatuak lortzeko oinarriko baldintza eta betebeharrak, eta etxebizitza babestu mota guztiek komunean ditzuten eta Udal Ordenantzak errespetatu behar dituen ezaugarrien (sustapena, eskualdatzea, esleitzea, ohiko etxebizitza, etxebizitza iraunkorra, besterenganatze prezioa, etab.) zerrenda jasotzen ditu.

39/2008 Dekretuaren garatzeko, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2008ko maiatzaren 15eko Agindua, etxebizitza babestuak saldu eta alokairuaren gehieneko prezioa kalkulatzeko lehen zegoen sistema aldatzen duena, onartu zen.

Aurretik aipatutako xedapenetan ezarritakoa betetze aldera, udalak etxebizitzaren babes publikoa arautzeak ondorengo helburu hauek ditu: etxebizitza, sustapen moduak, horren helburua, gehieneko neurria, prezioa eta hartzaileak definitzea, etxebizitzaren balio bizitza osoan zehar etxebizitza babestuaren izaera mantentzea, eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan mugak ezartzea –Udalak

Conviene señalar que esta Vivienda Tasada Municipal no sustituye sino que complementa a la Vivienda de Protección Oficial. Tanto una como otra deberán promoverse en aquellos suelos calificados expresamente para Vivienda de Protección Oficial, que permite un producto más limitado en precio y con otras posibilidades de subvenciones públicas, o para Vivienda Tasada Municipal y todo ello en el marco de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos legalmente.

Esta Ordenanza desarrolla el supuesto del artículo 16 de la Ley 2/2006 cuando dispone que la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina. Por ello, se hace precisa la regulación de las condiciones de este tipo específico de protección público reconocido en la citada Ley.

Con fecha 4 de marzo de 2008, se aprobó el Decreto 39/2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, con el objetivo de renovar la normativa en materia de vivienda protegida y adaptarla a los contenidos de la Ley 2/2006. Así, este Decreto recoge y regula el régimen de la vivienda tasada municipal fijando unas condiciones y requisitos de carácter básico para su acceso y uso así como una lista de caracteres comunes a todos los tipos de vivienda protegida (referidos a su promoción, transmisión, adjudicación, domicilio habitual y permanente, precio de enajenación, etc) que la Ordenanza Municipal ha de respetar.

En desarrollo del Decreto 39/2008, se aprobó la Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, que altera el anterior sistema de cálculo del precio máximo de venta y alquiler de las viviendas protegidas.

A fin de dar cumplimiento en las disposiciones arriba referidas, la regulación municipal de la protección pública de la vivienda tiene por objeto la definición de la vivienda, formas de promoción, destino de la misma, tamaño máximo, precio, y destinatarios/as, manteniendo su condición de vivienda protegida durante toda la vida útil del inmueble, estableciéndose limitaciones en segundas y



Andoingo Udala

ditu lehentasunez erosteko, atzera eskualdatzeko eta ituntzeko eskubideak-, aipatutako 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitakoari men.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak gaituta, bada, Udal honek **Andoingo udal etxebizitza tasatuaren erregimena arautzen duen ordenantza** hau onartzen du.

sucesivas transmisiones –derecho de tanteo y retracto y pacto de retroventa en favor del Ayuntamiento–, en desarrollo de las previsiones de la Ley 2/2006 en la ya citada Disposición Adicional Octava.

Habilitado, pues, por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento aprueba la siguiente **Ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Andoain**.

I. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ERREGIMENA

1. artikulua.- Xedea.

Ordenantza honen xedea Andoingo Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimen juridikoa zehaztu eta erregulatzea da.

Andoingo udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian irudi horretarako jasota dagoena garatzeko ezartzen da.

2. artikulua.- Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Beren salmenta edo alokairu prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintzak beterik, Udalak halakotzat hartzen dituen etxebizitzak hartuko dira Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) Andoingo udalerrian. Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.
2. Honako hauek izango dute babes mota hau:
 - a).- Izaera berdineko elementuek osaturiko egoitza eraikuntza multzo baten barnean dauden etxebizitzak, honako kasu hauetan:
 - Hirigintza plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko zorueta egiten badira.
 - Egoitza zoru libreetan egiten direnean, etxebizitzak sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena baldin badago.
 - Udal titularitateko zoruan egiten direnean, Udalak edo, hala behar badu,

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 1.- Objeto.

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

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

Artículo 2.- Concepto de vivienda tasada municipal.

1. En el municipio de Andoain 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.
2. Se acogerán a este régimen de protección:
 - a).- Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.
 - Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.
 - Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca



Andoaingo Udala

kudeaketaz arduratzen den udal elkarteak hala erabakitzen duenean.

- b).- Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, beheko solairuan dagoen lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzak. Horren erregimena Udaltzatzen onartutako ordenantza zehatzaren bidez arautuko da.

3. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuaren babes erregimena.

Udal Etxebizitza Tasatuaren babes erregimenak haien salmenta eta alokairu prezio gorenaren arabera sailkatzen dira, honako bi mota hauetan:

- a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua (EQUET)
- b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET)

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordeztu ahal izango dituzte Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrak betetze aldaera.

II. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK

4. artikulua.- Andoaingo Udal Etxebizitza Tasatuaren ezaugarri orokorrak.

1. Andoaingo Udal Etxebizitza Tasatuak, erregimen orokorrean eta berezian, ez dute 90 m²(t) baino azalera erabilgarri handiagoa izango, behar bezala egiazaturiko arrazoi teknikoengatik, eta Udalak aldeaz aurretik onartuta, 90 metro erabilgarri baino gehiagoko etxebizitzak egin behar direnean edo bereziki familia edo bizikidetzaren unitate handientzako direnean izan ezik, kasu horretan ez dituzte 120 m²(t) baino gehiago izango, eta sustapen bakoitzean gehienez ere gutzitzkoaren 100eko 5 erabiliko da horretarako.
2. Izaera orokorrean, Udal Etxebizitza Tasatu guztiek izango dute aparkaleku plaza bana eta trasteleku

el Ayuntamiento.

- b).- Las viviendas que, aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, se califiquen como vivienda tasada municipal de régimen general por ser resultado de la transformación en vivienda de un local situado en planta baja, cuyo régimen jurídico se regulará en ordenanza específica aprobada por el Ayuntamiento Pleno.

Artículo 3.- Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.

Los regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales, se clasifican, en función de su precio máximo de venta y renta, en las siguientes clases:

- a).- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- b).- 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.

CAPÍTULO II

CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4.- Caracteres generales de la Vivienda Tasada Municipal de Andoaingo.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Andoaingo en cualesquiera de sus dos regímenes general y especial, no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento vayan a resultar viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m²(t) útiles, y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.
2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y



Andoingo Udala

bana. Horiek ez dituzte, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) baino azalera handiagoak izango, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da etxebizitzarekiko duten lotura hori. Halaz ere, eraikuntza zehatz batzuetan, teknikoki ezin badira aparkaleku edo/eta trasteleku horiek egin, edo ezin bada neurri horietara mugatu, behar bezala egiaztatu ondoren, Udal Administrazioak edo haren erakunde kudeatzaileak baldintza hori kendu edo aldatu ahal izango du. Aipatutako baldintza hori ez da aplikatuko lokalak etxebizitza bihurtzeko suposizioan.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, aurreko eraikuntzetan kalifikatuak izan ezik, dagokien hirigintza plangintza edo udal araudian edo, halakorik ez badago, Autonomia Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) zehaztutako teknika eta diseinu baldintzak beteko dituzte, eta horiek zehazten ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eskatzen zaizkienak.

Udal Etxebizitza Tasatuak etxebizitza libreko eraikuntzetan kokatu behar badira, aurreko atalean ezarritakoa ez da aplikatuko aipatutako teknika eta diseinu baldintza ez badira bat etortzen etxebizitza librerako proiektatutakoekin.

5. artikulua.- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza zehatzak.

Ordenantza honetan zehaztutako baldintza orokorrez gainera, honako baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek (EQUET):

1. EQUETko etxebizitzaren salmenta prezio gorenak, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak barne, betiere, ezin izango du 2. indizea gainditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean edozein Administrazioak sustatutakoentzat, Udalak eratu eta lagatutako azalera eskubidea betez enpresa publiko zein partikularrek sustatutakoak barne. Salbuespen gisa, Herri Administrazioak laga ez dituen zoru edo eskubideen gainean egiten diren sustapen pribatuko etxebizitzetan, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren

un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito. Dicho requisito tampoco resultara de aplicación en el supuesto de transformación de locales en viviendas.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, salvo las calificadas en edificaciones preexistentes, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

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 si dichas condiciones técnicas y de diseño son incompatibles con las proyectadas para la vivienda libre.

Artículo 5.- Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

Además de las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) deberán cumplir las determinaciones siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VTMG, incluyendo en todo caso, las viviendas resultantes de la conversión en vivienda de un local en planta baja, no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial 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. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada, excluidas las resultantes de la conversión en vivienda de un



Andoingo Udala

lortutako etxebizitzak kanpo, 2,2 indizera iritsi ahal izango da salmenta prezio gorenaren. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa, kasu bakoitzean behar denaren arabera, 2 edo 2,2 indizeaz biderkatutako lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren % 2,5 eta % 4 artean egongo da, esleipendun bizikidetzaren unitatearen sarreraren arabera. Zenbatekoa zehazteko araudi autonomikoak horretarako zehaztutako arauak aplikatuko dira.
3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen diru sarrera goren haztatuak, araudi autonomikoak babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean xedaturikoaren arabera kalkulatuak, ez dira 1,5 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko BOEk eskuratzeko indarrean dauden diru sarrera gorenei dagokienean.
4. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ez dira Erregimen Bereziako Babes Ofizialeko Etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko zehaztutako diru sarrera gorenak baino txikiagoak izango.
5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikuluko honetan aurreikusitako diru sarrera horiek.

6. artikulua.- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza zehatzak.

Ordenantza honetan Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako zehaztutako baldintza orokorrez gainera, honako hauek bete beharko dituzte Erregimen Bereziari dagozkienek:

1. Erregimen Bereziako Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) salmenta prezio gorenaren, haiei loturiko garaje eta trastelekuak barne, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari (ETBOE) aplikatu beharreko araudi autonomikoak zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu Udalak behin behineko kalifikazioa ematen duen unean indarrean

local en planta baja, que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 2 ó 2,2 según proceda) de estas viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (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.
3. Los ingresos máximos ponderados de los/as beneficiarios/as de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de Régimen General.
4. Los ingresos mínimos ponderados de los/as beneficiarios/as de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de Régimen Especial (viviendas sociales).
5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

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

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las Viviendas Tasadas Municipales, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT). En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las viviendas de protección oficial de



Andoaino Udala

dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen prezio gorenari dagokionean. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen oinarriko prezioa 1,7 indizeaz biderkatuz lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren % 2,5 eta % 4 artean egongo da, esleipendun bizikidetzaren unitatearen sarreraren arabera. Zenbatekoa zehazteko araudi autonomikoak horretarako zehaztutako arauak aplikatuko dira.
 3. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen diru sarrera goren haztatuak, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetarako autonomi araudian jasotakoak izango dira eta, horrelakorik ez badago, ez dira 1,3 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru sarrera gorenei dagokienean.
 4. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ez dira Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko zehaztutako diru sarrera gorenak baino txikiagoak izango.
 5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikuluko honetan aurreikusitako diru-sarrera horiek.
2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (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.
 3. Los ingresos anuales máximos ponderados de los/as beneficiarios/as de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, 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 viviendas de protección oficial de régimen general.
 4. Los ingresos anuales mínimos ponderados para los/as beneficiarios/as de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).
 5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

III. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK SUSTATU ETA LAGATZEA

7. artikulua.- Erakunde sustatzaileak.

Honako hauek sustatu ahal izango dituzte Andoaino Udal Etxebizitza Tasatuak, edozein motakoak izanik ere:

- a).- Udalak zuzenean.
- b).- Beste herri administrazio batek edo/eta haien erakunde instrumentalek.
- c).- Edozein izaerako enpresek, publiko nahiz pribatuek, Udalak zeregin horretarako, modu oso edo partzialean, lurrak edo eraikigarritasuna ematen dietenean, bai

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN Y CESIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 7.- Entidades promotoras.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Andoain, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- a).- El Ayuntamiento directamente.
- b).- Otras Administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- c).- Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho



Andoaingo Udala

jabetzan, azalera eskubidean edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan.

d).- Enpresa, kooperatiba edo beste erakunde pribatuek beren titularitateko lurretan.

de superficie o cualesquiera otros medios válidos en derecho.

d).- Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

8. artikulua.- Sustapen itunduak.

1. Sustapen bat Andoaingo Udalak bultzatu duenean, bai elkarte publiko bai pribatuen alde, eta azalera eskubidea eratzearen bitartez edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan, sustapen itundutzat hartuko da.
2. Lizitazio prozedura irekian eta lehiaketa bidez esleituko dira sustapen itunduak erakunde pribatuen alde.
3. Hala ere, eta 2/2006 Legearen 117. artikulua aurreikusitako terminoetan, sustapen itunduen esleipena zuzenean egin ahal izango da herri administrazioen arteko edo horien eta beren erakunde instrumentalen arteko hitzarmenetatik datozenean; eskatzaileak irabazi asmorik gabeko laguntza edo gizarte izaerako erakundeak direnean; edo eraikuntza erakunde publikoek edo erakunde instrumentalek sustatzen dutenean beren xede espezifikorekin bat.

9. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua lagatzeko moduak.

Sustatutako Udal Etxebizitza Tasatuak errentamendu, azalera jabetza, jabetza oso edo legez lagatze onartutako beste edozein formula bidez lagako dira. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, beste Administrazio batek edo haien erakunde instrumentalek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuak beren jabetzako lurzoruetan sustatzen dituzten Udal Etxebizitza Tasatuk jabetza osoan laga ahal izango dira, non eta ez dagoen lurzoruen hirigintza kalifikazioaren agindurik edo Udalarekin batera egindako hitzarmenean beste zerbait jasotzen ez den.

Artículo 8.- Promociones concertadas.

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por el Ayuntamiento de Andoaín, ya sea a favor de sociedades públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro medio válido en derecho, tendrá la consideración de promoción concertada.
2. La adjudicación de promociones concertadas a favor de entidades privadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso.
3. No obstante, y en los términos previstos en el artículo 117 de la Ley 2/2006, la adjudicación de las promociones concertadas podrá realizarse de forma directa cuando se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales; cuando los/as peticionarios/as sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro o cuando la construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

Artículo 9.- Formas de cesión de la vivienda tasada municipal.

La cesión de las Viviendas Tasadas Municipales promovidas se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria, plena propiedad o cualquier otra fórmula de cesión admitida en derecho. Las Viviendas Tasadas Municipales 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.

CAPÍTULO IV

IV. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

10. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta

Artículo 10.- Calificación de las viviendas tasadas municipales.

1. La calificación constituye un procedimiento



Andoingo Udala

haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da, eta era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudiaren arabera.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen bi mota horien (Erregimen Orokorra eta Erregimen Berezia) kalifikazioa, eraikuntzarako eta lehen aldiz erabiltzeko lizentziak baino lehen edo aldi berean tramitatuko da, eta eskumena duen udal organoaren ebazpenaren bidez gauzatuko da, sustatzaileak eskatuta.

Lizentzia horiek ez dira emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada, plangintzak edo aplikatu beharreko araudiak inposatzen duenean aipatutako kalifikazioa.

3. Kalifikazio eskaerarekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztuko da gutxienez:

- a).- Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea) zuzenbidearen arabeko dokumentuaren bidez.
- b).- Etxebizitzen kategorizazioa, Erregimen Orokorrari edo Erregimen Bereziari dagokiona.
- c).- Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzen zerrenda, etxebizitza, garaje eta trastelekuen azalera erabilgarria zehazturik eta elementuen arteko lotura adierazita.
- d).- Etxebizitzen erregimena eta hasierako erabileraren zehaztapen espresa, etxebizitza horien helburua eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela adierazi eta onartuta.
- e).- Elementu bakoitzaren salmenta edo alokairu prezioa; hori ez da araudian zehaztutako salmenta edo/eta alokairu prezio gorena baino handiagoa izango.
- f).- Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioko, Eusko Jaurlaritzaren alde.

4. Kalifikaziorako administrazio prozedura honako administrazio ekintza hauek osatuko dute gutxienez:

- a).- Behin-behineko kalifikazioa hasieran,

administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.

2. La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal (Régimen General y Régimen Especial) se tramitará previa o simultáneamente a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora.

Estas licencias no se otorgarán en caso de no solicitarse o no resultar procedente la calificación, en los supuestos en los que esta calificación venga impuesta por el planeamiento o por normativa aplicable.

3. A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente documentación:

- a).- Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en derecho.
- b).- Categorización de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.
- c).- Relación de las viviendas a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.
- d).- Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as.
- e).- Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidos en la normativa.
- f).- Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

4. El procedimiento administrativo de calificación se compone, como mínimo, de los siguientes actos administrativos:

- a).- La calificación provisional al inicio, tras la



Andoingo Udala

eskariaren ondoren.

- b).- Betiko kalifikazioa obrak amaitu ondoren.
- c).- Kontratuen bisa.

Araudi honi jarriki onar daitekeen edozein tituluren arabera, edozein eskritura publiko edo eskualdatze, alokairu edo lagapen dokumentu egin aurretik, beharreko dokumentu pribatua sinatuko da Udalak ikus-onetsia eman diezaion.

Etxebizitzen eta haien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko eskubide errealak osatzen edo eskualdatzen dituen edozein dokumentu eskritura publiko bihur dadin, Notarioek egiaztatu beharko dute jarduera horiek beharreko ikus-onetsia lortu dutela. Ikus-onetsi hori ez badute, eskualdatzeak ezin izango dira eskritura publikoan jaso eta ezin izango dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

Era berean, aldeztu aurretik ikus-onetsia lortu behar ez denean, Notarioek, etxebizitza tasatuen titularitatean gertatzen diren aldaketak jakinaraziko dizkiote Udalari, honako kasu hauetan:

- a). Jabetza, azalera eskubide edo beste edozein eskubide erreal mortis causa eskualdatzean.
- b). Banantze edo dibortzio epai judicial finkoaren bidezko esleipenak direnean.

5. Zeregin honetarako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarrian aurreikusitakoaren arabera, kalifikazioa iraunkorra izango da eta bere izate osoan lotuko zaie etxebizitzari eta bere eranskinei.

Hala ere, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian eta ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 23. artikuluan arautzen den birkokatze eskubidea Udala Etxebizitza Tasatzen batean gauzatuko balitz, jatorrizko ondareko egoera mantentze aldera, eta kaltetutako pertsonaren eskaera ondoren, administrazio jardulea entzun ondoren, babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa ken dakioko araudiak zehazten duen epean, behin betiko kalifikaziotik kontatzen hasita 20 urtetik behera izango ez dena.

solicitud.

- b).- La calificación definitiva, una vez finalizadas las obras.
- c).- El visado de contratos.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública o documentos de transmisión efectiva, arrendamiento o cesión por cualquier título admisible con arreglo a la presente normativa, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento.

Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter-vivos la propiedad de viviendas y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas, los Notarios deberán comprobar que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención del visado previo, los notarios deberán notificar al Ayuntamiento las modificaciones que se produzcan en la titularidad de las viviendas tasadas en los siguientes supuestos:

- a). Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.
- b). Adjudicación mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

5. De conformidad con lo previsto al efecto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la calificación es permanente y sigue a la vivienda y sus anejos a lo largo de toda su existencia.

No obstante, cuando el derecho de realojo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, y artículo 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, se hubiere materializado en una Vivienda Tasada Municipal, en aras al mantenimiento de su situación patrimonial original y previa solicitud de la persona afectada, una vez oída la administración actuante, podrá ser objeto de descalificación como vivienda de protección pública en el plazo que determine la normativa reguladora, que en ningún caso podrá ser inferior a 20 años, a contar desde la calificación definitiva de las mismas.



Andoaino Udala

11. artikulua.- Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

Hala behin-behineko onarpenean nola betiko onarpenean, honako alderdi hauek jasoko dira gutxienez:

- a).- Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b).- Etxebizitza mota, Erregimen Orokorrari edo Erregimen Bereziari dagokiona kontuan hartuta.
- c).- Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, etxebizitzarekiko lotura zehaztuta.
- d).- Etxebizitzara sartzeko eta hasieran erabiltzeko erregimena, haien helburu eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela espresuki azalduta.
- e).- Salmenta edo/eta errenta prezioa; hori ez da salmenta edo/eta errenta prezio gorena baino handiagoa izango.
- f).- Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra da. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioko, Eusko Jaurkitzaren alde.

12. artikulua.- Kalifikazioa eta erregistroan inskribatzea eta Notario eta Erregistratzaileen Kontrola

Udal etxebizitza tasatuen behin betiko Kalifikazioaren berri emango dio Andoaino Udalak Jabetza erregistroari, ukituriko ondasunetan jasota gera dadin eta horrekin erregistro publikitatearen eman diezaien bidezkotzat hartzen den moduan, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, lehenengo Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta betiere, subsidiarioki Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, bai ordenantza honen arabera zehaztutako transmisio prezio gorenari modu iraunkorrean loturik egoteko mugari.

Notarioek edozein kontratu eskritura publikoan jasotzeari uko egingo diote Udalak bere ikus-onesiaren bidez behar bezala baimendua ez badago edo, hala behar badu, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko epeak iraungi direla egiaztatzen ez bada.

Jabetza Erregistratzaileek ere edozein erosketa titulu inskribatzeari uko egingo diote Udalaren baimena, espresa edo epea iraungi izateagatik, behar

Artículo 11.- Contenido mínimo de la calificación.

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a).- Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b).- Clase de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.
- c).- Superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros especificando su vinculación.
- d).- Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios/as.
- e).- Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.
- f).- Que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

Artículo 12.- Calificación e inscripción registral y control de Notarios y Registradores.

La calificación definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de Andoain al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos 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 sujeta de forma permanente a precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.

Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizado por el Ayuntamiento mediante su visado o, en su caso, no se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización,



Andoaino Udala

bezala egiaztatzen ez bada.

expresa o por transcurso del plazo de caducidad del Ayuntamiento.

V. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

13. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak eskuratzea.

1. Andoaino udal etxebizitza tasatuak dagokion deialdian zehaztutako baldintzen arabera eskuratu ahal izango da, eta honako modu edo titulu hauetakoren baten arabera:

- a).- Jabetza edo jabari osoa.
- b).- Alokairua.
- c).- Azalera eskubidea.
- d).- Legeria zibilean aurreikusitako beste edozein modu.

2. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura, edozein dela ere haien sustapen mota edo modua, Andoaino Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroaren bidez egingo da, publikitate, gardentasun, lehiaketa libre eta diskriminazio ezaren printzipioak guztiz errespetatuz. Araudian, ordenantza honetan eta deialdian aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten artean aukeratzeko modua zozketa izango da. Zozketan parte hartzeko deialdi publikoa egingo da, eta horren berri emango da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean. Udaletxeko Idazkariaren edo fede emaille publikoaren izaera duen pertsonaren aurrean egingo da zozketa.

Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko zozketen Oinarrietan behar bereziak dituzten gizarte talderen batean dauden edo etxebizitza bat lortzeko zailtasunak dituzten (minusbaliatuak, 35 urtetik beherakoak, familia ugariak, etab.) pertsonentzako etxebizitza kopuru zehatz bat jartzeko kupoak ezartzeko aukera dago.

3. Sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat kanpo uzteko erabakia hartu ahal izango da Udalak gizarte beharrei erantzun ahal izateko, babespeko alokairuaren edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, hori guztia zozketa horretatik kanpo egongo diren birkokatze eskubideei kalterik egin gabe.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 13.- Adquisición de viviendas tasadas municipales.

1. La adquisición de las viviendas tasadas municipales de Andoain se realizarán en los términos que se establezcan en la convocatoria correspondiente, y en alguno de los siguientes modos o títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cualesquiera otros previstos en la legislación civil.

2. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Andoain, con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta ordenanza y en la convocatoria, será el sorteo, que, 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.

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales 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 vivienda (discapacitados, menores de 35 años, familias numerosas u otros).

3. 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 derecho de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no



Andoingo Udala

4. Beheko solairuko lokalak etxebizitza bilakatzegatik udal etxebizitza tasatuzat hartzen direnek ez dute beteko artikuluko honetan aurreikusitako esleipen prozedura publikoa, haien titularitatea erabilera aldaketa sustatu duen pertsona fisikoak mantentzen bada edo eskualdatzea bere guraso, seme-alaba edo biloben alde egiten bada edo dibortzio edo ezkontza elkartearen kitapen prozeduraren emaitza bada.

14. artikulua.- Onuradunek bete beharreko baldintzak.

Dagozkion oinarrietan edo deialdian zehaztutakoa kontuan harturik, udal etxebizitza tasatu baten esleipenean onuradun izateko, eskatzaileek honako baldintza hauek bete beharko dituzte gutxienez:

a).- Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.

Udal etxebizitza tasatu baten esleipenean onuradun -bizikidetzaren unitateko kide guztiak izan daitezke- izateko, gutxienez horietako bat adin nagusikoa izan beharko da. Ez dira bizikidetzako unitatekoak, eta etxebizitzaren titularrak izan beharko dira bizikidetzaren unitateko adin nagusi diren pertsona guztiak, haiek erabakitzen dituzten ehunekoetan, ondorengo zuzenekoak salbu.

b).- Etxebizitza beharra izatea.

Etxebizitza beharra izateko baldintza horrek esan nahi du bizikidetzaren unitateko kide bakar batek ere ez duela etxebizitzarik izan behar jabetzan, azalera eskubidean, usufruktuan edo jabetza soillean dagozkion deialdiaren oinarri erregulatzaileak onartu aurreko bi urteetan, etxebizitza beharra definitzen duen araudi autonomikoak zehazten diren salbuespenak kontuan hartuta eta etxebizitzak indarrean dagoen araudian zehaztutako gutxienezko bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituzte salbu.

c).- Ohiko etxebizitza eta erroldatuta egotea.

Udal Etxebizitza Tasatu bat lortu ahal izateko honako baldintza hauetako bat bete beharko du gutxienez bizikidetzaren unitateko kideetako batek:

– Azken bost urteetan gutxienez hiru urte Andoainean izatea ohiko etxebizitza eta bertan erroldatuta egotea. Epe hori dagozkion

serán objeto de sorteo.

4. Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de conversión en vivienda de locales en planta baja, no se ajustarán al procedimiento público de adjudicación previsto en el presente artículo, cuando su titularidad se mantenga e la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres, hijos o nietos o sea el resultado de un proceso de divorcio o liquidación de sociedad conyugal.

Artículo 14.- Requisitos de los/as beneficiarios/as de la vivienda tasada municipal.

En razón de lo que se establezca en las bases correspondientes o en la convocatoria, para poder ser beneficiario/a de la adjudicación de una vivienda tasada municipal, los/as solicitantes habrán de cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a).- Ser mayor de edad o emancipado.

Para ser beneficiarios/as de la Vivienda Tasada Municipal, entendiéndose por tales la totalidad de los/as miembros de la unidad convivencial, se exigirá que al menos uno de ellos sea 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/as los/as integrantes de la unidad convivencial mayores de edad en los porcentajes que decidan, con excepción de los/as descendientes en línea directa.

b).- Necesidad de vivienda.

Todos/as los/as beneficiarios/as de Vivienda Tasada Municipal deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en el ámbito estatal los dos años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello 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 mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

c).- Residencia habitual y empadronamiento.

Para ser beneficiario/a de una Vivienda Tasada Municipal se requerirá, con carácter adicional, que alguno/a de los/as componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

– Residencia habitual y empadronamiento en el



Andoaino Udala

deialdiko oinarri erregulatuak onartzen direnetik hasten da kontatzen.

- Azken bost urteetan gutxienez hiru urte Andoainean lan egin izatea. Epe hori dagokion deialdiko oinarri erregulatuak onartzen direnetik hasten da kontatzen.
- 15 urtez Andoainean errolatuta bizitzen egon izatea.

Alokairuko Udal Etxebizitza Tasatuaren kasuan, ohiko etxebizitza Andoainean izatera eta bertan errolatuta egotearen epea eskaeraren aurre aurreko epean urte bete baino gehiagokoa izango da.

- d).- Ordenantza honen 5. eta 6. artikuluetan aurreikusitako gutxienezko eta gehienezko sarrerak.
- e).- Aurreko bi urteetan babes publikoko beste etxebizitza bat jabetza erregimenean esleitu ez izatea.

15. artikulua.- Udal etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharra.

1. Andoaino Udal Etxebizitza Tasatuak titularren edo maizterren ohiko eta etengabeko etxebizitza izango dira, eta etxebizitza horiek ezin izango dira, inolaz ere, beste pertsona batzuen esku utzi, hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan eta egoitza ez den eta duten berariazko helburuarekin bat ez datorren beste edozein xederako erabili, araudian eta tokiko ordenantza honetan zehaztutakoaren arabera.

Salerosketako zein alokairuko kontratuetan baldintzazko klausula bat sartuko da. Klausula horren arabera, onuradunak konpromisoa hartzen du etxea okupatu eta errolatzeko sinatu eta bi hilabeteko epearen barruan gehienez. Baldintza hori urratzen bada, kontratua ebatzi egingo da eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera galduko da.

2. Andoaino Udalak jarduteko gaitasuna du aurreko paragrafoan adierazitako baldintza horiek betetzen direla egiaztatzeko, eta ez badira betetzen, kontratua deuseztatuko da eta etxebizitzaren eta haren eranskinen jabe edo onuradun izaera galduko da, hori guztia indarrean dagoen legeriaren arabera bidezko diren zigor edo kalte-ordain ondorio guztiei kalterik egin gabe.

municipio de Andoain durante un mínimo de tres años en los últimos cinco, contados desde la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente.

- Trabajo en Andoain durante un mínimo de tres años en los últimos cinco, contados desde la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente.
- Haber residido empadronado en Andoain durante 15 años.

En el supuesto de Vivienda Tasada Municipal de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Andoain será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

- d).- Ingresos máximos y mínimos previstos en los artículos 5 y 6 de la presente Ordenanza.
- e).- No haber sido adjudicatario en régimen de propiedad de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.

Artículo 15.- Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Andoain deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos/as, sin que bajo ningún concepto pueda cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el/la beneficiario/a se compromete a la ocupación y al 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/a o beneficiario/a de la vivienda.

2. El Ayuntamiento de Andoain tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior que, en caso de incumplimiento, dará lugar a la resolución del contrato así como a la pérdida de la condición de propietario/a o beneficiario/a de la vivienda y sus anejos, todo ello sin perjuicio de cuantas otras consecuencias sanciona-doras o indemnizatorias resulten procedentes con arreglo a la legalidad vigente.



Andoaino Udala

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Laugarren Xedapen Gehigarriak aurreikusitakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok duen esleituriko etxebizitza hori ohiko eta etengabeko etxebizitza gisa erabili eta mantentzeko baldintza ez betetzea, Udal Administrazioak desjabetzeko legezko arrazoi izango da.
3. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el incumplimiento de la obligación de todo/a beneficiario/a de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener el domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada será causa legal para su expropiación por parte de la Administración Municipal.

16. artikulua.- Eskualdatzeko aukera eta prezioaren muga.

1. Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren edo geroagoko inter-vivos eskualdatze bat egiteko prezio gorena honako irizpide hauek aplikatu ondoren sorturikoa izango da:

- a).- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EQUET) kasuan, prezioak ezin izango du 2. indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatze hori egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Sustapen pribatuaren kasuan, 2,2 indizera iritsi ahal izango da prezio gorena.
- b).- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) kasuan, prezio gorena ez da Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa baino handiagoa izango, eta horrelakorik ez badago, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatzea egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean.

2. Hala ere, etxebizitzak azalera jabetzaren erregimenean ematen direnean, bigarren edo geroagoko eskualdatzeen prezio gorena hasierako erosketarako onartutakoa izango da, Kontsumoaren Prezioen Indizearen aldaera aplikatuta eguneratua eta honako murrizketa hauekin:

- I: Urteko 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.
- II: Urteko 100eko 1 lehenengo 20 urteetan.
- III: Urteko 100eko 2,6 azken urteetan.

Hala ere, etxebizitzan egin diren hobekuntzek edo mantentze lanek besterenganatze prezioa handituko dute, baldin eta horiek arrazoitutako behar bati erantzuteko egin badira eta ez apetak

Artículo 16.- Transmisibilidad y limitación de precio.

1. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter-vivos de las Viviendas Tasadas Municipales será el que corresponda en aplicación de los siguientes criterios:

- a).- En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), el precio no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.
- b).- En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), el precio no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado y, en su defecto, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión.

2. No obstante, 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 Índice de Precios al Consumo y reducido en:

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

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el



Andoaino Udala

emanagatik, eta baldin eta alde zuzenetik udal administrazioak horretarako onartu baditu eta balorazioa eta balio galera finkatu baditu.

precio de enajenación siempre que las mismas respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

17. artikulua.- Lehenetsunez erostea eta atzera eskuratzea.

1. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jardulari eta, lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektaturiko prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulearen eta Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik aurrera kontatuta.
2. Aurreko paragrafoak aipagai duen epe hori igaro ondoren, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko inguruan erabaki espresatu hartu dela jakinarazi ezean, proiektaturiko besterentzea egin ahal izango da. Horrek ez du esan nahi Ordenantza honek ezartzen dituen baldintzak nahitaez bete behar ez direnik.
3. Artikulu honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin eta hartan legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada jaso, eskualdatzeak ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak bezain handiak ez badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen erabateko berri izan duen egunaren hurrengo bi hilabeteen barruan.

Erosleak eginiko eskritura publikoaren edo kontratu pribatuaren kopia aurkeztu beharko du Udalean hogeita hamar eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatzen diren egunetik aurrera kontatuta. Dokumentu horietan jasoko dira eskualdatzearen funtsezko baldintza guztiak eta baita etxebizitza horren prezioa eta eskaintza ere, zehaztutako baldintzetan lehenetsunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeari begira.

Artículo 17.- Tanteo y retracto.

1. Los/as titulares de Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento o Administración actuante como 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.
2. 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.
3. 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.

El comprador deberá presentar en el Ayuntamiento copia de la escritura pública o contrato privado realizado en un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se formalicen la escritura o el contrato. En dichos documentos deberán venir recogidas todas las condiciones esenciales de la transmisión así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercer el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.



Andoaingo Udala

18. artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuaren eskatzaileen Udal Erregistroa.

1. Andoaingo Udalak Udal Etxebizitza Tasatu Bereziko (UETB) eskatzaileen Erregistroa sortu eta mantenduko du. Horretarako, dagokion Hitzarmena dela medio, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuari (Etxebide) eska diezaioke aipatutako zerrenda egin eta egunera dezan. Horretarako, erabiliko diren prozedurak Babes Ofizialeko Etxebizitzen eskatzaileentzat aipatutako Erakundeak izaera orokorraz zehazten dituenak izango dira.
2. Udalak, edo Etxebidek, ofizioz, Udal Etxebizitza Tasatu Bereziko Eskatzaileen Erregistroan sartuko ditu Babes Ofizialeko Etxebizitzen eskatzaileak, zehazki, etxebizitza sozialetarako (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitza) gehieneko gisa ezarritako sarreraren berberak edo handiagoak egiaztatzen dituztenak. Kasu horretan, Udal Etxebizitza Tasatu Berezien zozketaren batean onuradun izanik etxebizitzari uko egin diotenak ez dira Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen hurrengo zozketetarako ezarritako zigor epetik kanpo geldituko.
3. Udal Etxebizitza Tasatu Orokorren eskatzaileen zerrenda deitzen den esleipen prozedura bakoitzak zehazki ezarriko du, eta etxebizitzak sustatzen dituen erakundeak osatu beharko du. Herri Administrazioak eta beren erakunde instrumentalak izan ezik, sustatzailea enpresa pribatua edo kooperatiba denean, Udalak zozketan erabiliko den eskatzaileen zerrenda onartu beharko du.
4. Edozein motako Udal Etxebizitza Tasatu baten esleipenari uko egin diotenak ezingo dira Eskatzaileen Erregistroan sartu ukoa egin zenetik bost urte pasa arte.
5. Ordenantza honetako 17. artikuluan aurreikusitako kasuetan, alegia, Udal Etxebizitza Tasatua libreki besterentzeari buruzkoetan, udalak salerosketa kontratua bisatzeko nahitaezko baldintza izango da etxebizitza hartzen duena Udal Etxebizitza Tasatuaren Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea aldeztu aurretik.

Artículo 18.- Registro Municipal de solicitantes de Viviendas Tasadas Municipales.

1. El Ayuntamiento de Andoaín creará y mantendrá un Registro permanente de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal Especial (VTME). Al efecto, y mediante el correspondiente Convenio, podrá encomendar al Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) la elaboración y actualización de dicho listado. Para ello, los procedimientos a utilizar serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para los solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.
2. El Ayuntamiento, o en caso, Etxebide, de oficio, incorporará al Registro de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal Especial los solicitantes de Viviendas de Protección Oficial, cuyos ingresos acreditados sean iguales o superiores a los establecidos como máximos para las viviendas sociales (Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial). En este caso, quienes resulten adjudicatarios en los respectivos sorteos de una Vivienda Tasada Municipal Especial y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de Vivienda de Protección Oficial de Régimen general.
3. El listado de demandantes de Vivienda Tasada Municipal General se establecerá específicamente por 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.
4. No se admitirá la inclusión en el Registro de Solicitantes de aquellos que hubiesen renunciado a la adjudicación de una vivienda tasada municipal, en cualquiera de sus modalidades, hasta transcurridos cinco años desde que se efectuó la renuncia.
5. En los casos previstos por el artículo 17 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una Vivienda Tasada Municipal, será condición indispensable para proceder al visado municipal del contrato de compraventa que previamente el adquirente de la vivienda esté inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.



Andoaingo Udala

Xedapen gehigarriak

Lehen xedapen gehigarria. Oihartzun balioaren mugak.

Zoru urbanizatuaren kostuaren eragin gorenak ez du Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren 100eko 25 gaindituko, eta ezta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren 100eko 30 ere. Horren inguruan beste daturik ezean, ulertuko da, kopuru berdinekoak direla urbanizatu gabeko zoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak. Honi buruzko beste daturik ezean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan adierazitakoak izango dira hirigintzaren gastuak.

Bigarren Xedapen Gehigarria. Hutsik dagoen etxebizitza ordezkatea.

Plangintza gauzateak hutsik dagoen etxebizitza ordezteak dakarren bizitegi eremuetan hirigintza garapenen kudeaketa errazteko, Udalak zuzenean esleitu ahal izango dio udal etxebizitza tasatu bat haren jabeari, horretarako ezarritako baldintzak salbuetsiz. Hala ere, etxebizitza okupatzeko araubidea eta bigarren zein hurrengo besterentzeena ordenantza honetan adierazitakoa izango da.

Hirugarren Xedapen Gehigarria. Udal Etxebizitza Tasatua erregistratzea.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Foru Dekretuaren 3. artikulua jasotzen duen lege aurreikuspenari jarraiki, Andoaingo Udalak Udal Etxebizitza Tasatuari buruzko informazio Erregistroa sortuko du, horien zerrenda egiteko eta Ordenantza hau betetzen dela kontrolatzeko.

Azken xedapenak

Lehen Azken Xedapena. Ordezko araudia.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta geroago egin daitezkeen aldaketa edo/eta garapenerako xedapenei kalterik egin gabe, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen araudi autonomikoa eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aplikatuko dira.

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 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, ni del 30 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General. A falta de otro dato al respecto, se considerarán como gastos de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2 /2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Disposición Adicional Segunda. Sustitución de vivienda vacía.

Con el fin de facilitar la gestión de desarrollos urbanísticos en áreas residenciales donde la ejecución de planeamiento conlleva la sustitución de vivienda vacía, el Ayuntamiento podrá adjudicar directamente una vivienda tasada municipal al/a la propietario/a de aquella, excepcionando los requisitos establecidos para ello. No obstante, el régimen de ocupación y de segundas u sucesivas transmisiones de la vivienda será el establecido en esta ordenanza.

Disposición Adicional Tercera. Registro de Vivienda Tasada Municipal.

En cumplimiento de la previsión legal contenida por el artículo 3 del Decreto Autonómico 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el Ayuntamiento de Andoaingo 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.

Disposiciones finales

Disposición Final Primera. Normativa supletoria.

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



Andoaingo Udala

Bigarren Azken Xedapena. Indarrean sartzea.

Ordenantza hau indarrean sartuko da behin betiko onarpenaren akordioa eta bere testua Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean, eta bere ondorioak hedatuko ditu aldez aurretik izapidetu eta onartu diren arren, Udal Etxebizitza Tasatuetarako erreserba aurreikuspena ezarrita duten hirigintza antolamenduko planetara.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo 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, aunque tramitados y aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas Municipales.