

**PASAIAKO UDALA***Iragarkia*

«Pasaiaiko Udal-etxebizitza tasatuari buruzko Ordenantza Arautzaileari ete betekizun teknikoak»-ren hasierako onarpenaz Udal Batzarrak 2011ko maiatzaren 19an hartu zuen erabakia jendaurrean egon den arauzko epean inolako alegaziorik aurkeztu ez denez, aipatu erabakia behin betikotzat jo da eta testu osoa argitara eraman, toki-Jaurpideko Oinarriak Arauzkotzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legeak bere 70.2 artikuluan adierazten duena beteaz.

Pasaia, 2011ko abuztuaren 30a.—Alkatea.

(2284)

(9387)

**PASAIAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA  
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA ETA BETEKIZUN  
TEKNIKOAK**

**ARRAZOIEN AZALPENA**

Generoa dela-eta inor ez diskriminatzearen, udal ordenantzetan, oro har, gaztelerako testuan genero femeninoa erabiliko da pertsoneri buruz ari garela: Herritarrak, bizilagunak, erabiltzaileak, eskatzaileak, titularrak edo beste edozein izen, eta horiekin batera doazen adjektiboak.

Azken urteotan etxebizitza librean prezioak etengabe egin du gora, eta, ondorioz, premiazko neurriak hartu behar dira, egoera interes orokorrerako larria baita. Pasaiaiko Udalaren iritzian egoera konponduz joateko zenbait neurri hartu behar dira, esaterako, hirigintza plangintzan babes ofizialeko etxebizitzak gorde behar dira, eta etxebizitza horietako askoren sustapen publikoa egin behar da, etxebizitza hutsak zirkulazioan jarri behar dira, eta batez ere, alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren parkea sortu behar da, eta gazteentzako eta adinekoentzako apartamentuak eraiki.

Pasaiaiko Udalak, ildo horretatik, Arau Subsidiarioak onartu eta aldatzean, lurzorua gorde izan du babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko, zenbaitetan, gainera, lur gordetze horrek gainditu ditu hirigintza legerian ezarritako estandar gutxieneakoak. Diogunaren adibide gisa, hor dago «Luzuriaga» 3.02.1 H Eren hirigintza garapena, non etxebizitza guztiak, 285, babes ofizialekoak izango diren.

Alabaina, nahiz eta lehenasuna premia larriena dutenei erantzutea izan gorago aipatutako jarduketan bitartez, Pasaiaiko Udalak, udalerriko biztanle ahalik eta gehienei aukera emateko etxebizitza egoki eta modu onekoa eskuratzeko, komenigarritzat jo du babes publikoko etxebizitza mota berria sortzea, etxebizitza libre eta babestuaren artean, diru-sarrera aldetik babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden mugak gainditzen dituzten baina etxebizitza librean kopuruetara iristen ez diren gizataldeentzat.

Azpimarratu behar da udal etxebizitza tasatuak ez duela ordezkatzen babes ofizialeko etxebizitza baizik eta osatzen.

**AYUNTAMIENTO DE PASAIA***Anuncio*

Habiendo sido sometido a información pública el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 19 de mayo de 2011 de aprobación provisional de la «Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda Tasada Municipal de Pasaia y requisitos técnicos» sin que haya sido formulada alegación alguna, se eleva el acuerdo a definitivo, procediéndose a la pública íntegra del texto de la Ordenanza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Pasaia, a 30 de agosto de 2011.—La Alcaldesa.

(2284)

(9387)

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA  
VIVIENDA TASADA MUNICIPAL Y REQUISITOS  
TECNICOS**

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Con el objetivo de no discriminar a ninguna persona por cuestión de género en la utilización del lenguaje de las ordenanzas municipales, con carácter general, en la versión en castellano, se atenderá a la utilización del género femenino para referirnos a las personas, ya sean ciudadanas, vecinas, usuarias, solicitantes, titulares o cualquier otro sustantivo o adjetivo que los acompañe.

El progresivo incremento del precio de la vivienda experimentado en los últimos años exige medidas urgentes ante una situación que resulta dramática para el interés general. El Ayuntamiento de Pasaia entiende que la solución a tal problema debe venir fundamentalmente de las reservas de vivienda de protección oficial en el planeamiento, de la promoción pública de buena parte de dichas viviendas, de la activación de la vivienda vacía y sobre todo, de la creación y gestión de un parque público de alquiler y de la construcción de viviendas dotacionales (apartamentos para jóvenes y para mayores).

El Ayuntamiento de Pasaia, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Pasaia y sus posteriores modificaciones, ha venido reservando suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública, siendo que en algunos casos, la reserva de dicho suelo, ha superado los estándares mínimos fijados en la legislación urbanística. A este respecto, cabe citar el desarrollo urbanístico del Área Urbana «Luzuriaga» – A.U. 3.02.1, donde la totalidad de las viviendas previstas (285) son de protección pública.

No obstante, y sin perjuicio de atender prioritariamente, por medio de las actuaciones ya enunciadas, a las necesidades más urgentes de la demanda de vivienda, el Ayuntamiento de Pasaia, dentro de un planteamiento global de facilitar al máximo número posible de residentes en el Municipio el acceso a una vivienda adecuada y a precios asequibles, ha considerado de interés desarrollar una tipología específica de vivienda de protección, situada en un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial, dirigida a un sector de la población que en estos momentos se ve afectado, por las limitaciones que se derivan, por un lado, del régimen vigente de Protección Oficial y, por otro, de los elevados precios de la vivienda libre.

Conviene señalar que esta Vivienda Tasada Municipal no sustituye, sino que complementa a la Vivienda de Protección Oficial.

EAEko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatzen du nahitaezkoa dela etxadi berriak egi-tean babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoru gordetzea, eta horien artean etxebizitza tasatuak eta haien araubide juridikoa, zeini lotuak dauden.

Ildo beretik, 2/2006 Legeak, eta 105/2008 Dekretuak, lortu nahi dute, aldi iragankorrez eta araudia garatuko dela aurreikusiz, hiriaren garapen orekatua eta beronen eraldaketa bermatzeko zuzkidura estandar batzuk finkatzea eta lortzea.

Gainera, aipatutako legeak ezagutzen du udalak etxebizitza gaitan duen autonomia eta eskumena, sustapen kontuan ez ezik tokiko araudia egiteko orduan. Horretarako, eskumena eman die udalei Udal Etxebizitza Tasatuen araubide juridikoa garatzeko Udal Ordenantzaren bitartez.

Zehazki, Zortzigarren Xedapen Gehigarrian, honela xedatzen du:

«4. Honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatutza (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. Artikuluan xedatzen den bezala.

c) Etxebizitzon eskuratzailak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharri-zan sozialei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, gora-goko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. Artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal etxebizitza-tasatuetarako».

Halaber, lege berrian honako hau ere badago jasota (16. artikulua): «Udalaren hirigintza plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeak kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru kalifikazioa egin beharko da gutxienez».

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, adopta la obligatoriedad de que en los nuevos desarrollos urbanos que proponga el planeamiento general, se prevean reservas de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, entre las cuales se establece la figura de la Vivienda Tasada Municipal y la regulación general del régimen jurídico a la que debe quedar sometida.

En el mismo sentido, la Ley 2/2006, así como el Decreto 105/2008, pretenden, durante un periodo transitorio en previsión de un desarrollo reglamentario, la fijación y obtención de unos estándares dotacionales que aseguren un desarrollo equibrado de la ciudad y su transformación.

La citada Ley reconoce, además, la competencia y autonomía municipal también en materia de vivienda, no sólo en cuanto a su promoción sino también en cuanto a su regulación local. A este respecto, ha facultado a los Ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

En concreto, en su Disposición Adicional Octava, dispone lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

16. artikuluko 1. atalaren amaieran, honako hau dago jasota: «Kalifikazio egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza antolamenduak».

Azkenik, nabarmentzekoa da lege horren xedapen gehigarrian honako hau dagoela jasota: «Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza –beraz, babes ofizialekoak bezala tasatuak– babestuen kalifikazio iraunkorra edukiko dute» eta, «ondorioz, eskualdaketak gehieneko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta haiek lehenetsun erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak».

Era berean, azpimarratu behar da udal etxebizitza tasatuen araubidea martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan dagoela arautua, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoan.

Dekretu horrek udal etxebizitza tasatua arautzen du; oinarriko baldintzak eta betekizunak finkatzen ditu haiek eskuratzeko eta erabiltzeko, eta halaber, zerrendatzen ditu etxebizitza babestu mota guztiek partekatzen dituzten ezaugarriak (sustapena, eskualdaketa, esleipena, ohiko bizileku iraunkorra, besterentzeko prezioa, etab), Udal Ordenantzak errespetatu behar dituenak.

Gainera, Ordenantza honek figura berri bat jasotzen du: Babes Publikoko Etxebizitzaren Erregistroa, Dekretu berriaren bitartez sortua xede honekin: Etxebizitza tasatuaren udal parkeen sartzeari eta erabiltzeari buruzko arautegia betetzen dela ikuskatzeko elementu gisa.

39/2008 Dekretua garatzeko 2008ko maiatzaren 15eko Agindua onartu du Etxebizitza eta Gizarte Gaietako kontseilariak, eta horrek babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak ezarri ditu, lehen bizitegi babestuen salmenta eta alokairurako gehieneko prezioa kalkulatzeko zegoen sistema aldatuz.

Udal ordenantza honek ere bat egiten du Autonomi Agindu horrek dakartzan berritasunekin.

Honainoaz gain, eta azken berrikustetik igaro den denbora kontuan, beharrezkoa da betekizun tekniko batzuk eta zuzkidurazkoak egokitzea, etxebizitza tasatuak ez ezik udalerriko gainerako eraikinak ere barne hartzeko.

Aipatutako arrazoietan bermaturik eta EAEko Lurzoru eta Hirigintza Legeak eskumena emanik, Pasaia Udal honek beharrezko eta egoki jotzen du Pasaia Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza hau eta eraikuntzen eta zuzkiduren betekizun tekniko hauek onartzea.

#### 1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea da Pasaia udal etxebizitza tasatuak (UET) arautzea eta eraikuntzen eskakizun teknikoak betearaztea eta oreka bat lortzea zuzkidura publikoetan.

Pasaia udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren araubidea 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 eta ezaugarriak.

Pasaia udalerrian, udal etxebizitza tasatutza hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituzte-

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

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

Así mismo, cabe señalar que el régimen de las viviendas tasadas municipales se encuentra regulado en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, aprobado por el Gobierno Vasco.

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 los 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.

Además, la presente Ordenanza recoge la nueva figura del Registro de Vivienda de Protección Pública creada a través del nuevo Decreto al objeto de servir como elemento fiscalizador del cumplimiento de la normativa en materia de uso y acceso del parque municipal de vivienda tasada.

En desarrollo del Decreto 39/2008, se ha aprobado la Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, que ha venido a alterar el anterior sistema de cálculo del precio máximo de venta y alquiler de las viviendas protegidas.

La presente Ordenanza municipal se acoge también a las novedades introducidas por esta Orden Autonómica.

Además de lo anterior y dado el tiempo transcurrido desde la última revisión, es necesario proceder a adaptar algunos requisitos técnicos y dotacionales que afectando a las viviendas tasadas deben extenderse asimismo al conjunto de las edificaciones del Municipio.

Apoiado en las razones enunciadas y habilitado por la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento de Pasaia considera necesario y oportuno adoptar la siguiente Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Pasaia y requisitos técnicos de las edificaciones y sus dotaciones.

#### Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) del municipio de Pasaia así como el cumplimiento de unas exigencias técnicas de las edificaciones y un equilibrio en las dotaciones públicas.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Pasaia 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 y caracteres de la vivienda tasada municipal.

En el municipio de Pasaia tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los

nez, Udalak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak. Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatu ahal izango da.

Babes araubide honetara bilduko dira hirugarren sektore edo beste sektoreren batetik, hitzarmen bitartez bizitegi izatera igarotzen diren etxebizitzak, esparru finkatueta.

Udal Etxebizitza Tasatuek (UET), babes publikoko etxebizitzak diren aldetik, ezaugarri hauek izan behar dituzte:

— Lurralde erakunde publikoek sustatuak izan behar dute modu publikoan, edo modu pribatuan aplikagarri zaizkien xedapenen arabera, ordenantza honetan ezartzen diren ezaugarri teknikoak eta diseinua jarraituz, eta dagokion autonomi mailako aginduaren bitartez ezartzen direnak.

— Eskualdatze objektu izan behar dute, erabateko jabetza-aren araubidean, azalera eskubide gisa edo alokairu araubidean, prezioa babesturik, kalkulua egiteko erreferentzia gisa ordenantza honetan zehaztua kontuan harturik eta Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 8. Xedapen Gehigarrian ezarria.

— Etxebizitzok esleituko dira publikotasunaren, lehia askearen, gardentasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatzen dituen prozedura erabiliz, eta eskuratu ditzaketanak aurrez inskribatuak egongo dira erregistro publikoren batean, tokikoa edo autonomikoa, eta ordenantza honetan zehazten diren baldintzak betetzen dituztela egiaztatu beharko dute.

— Etxebizitzok eskuratzeko aukera emango zaie bizikidetzaren unitateko inork ez duenean etxebizitzarik izan ez jabetzan, ez jabetza soilean, ez azalera eskubidean, ez gozamenean udal araudi edo autonomikoak zehaztuko duen denbora bitartean.

— Esleituko zaizkie udalerrian erroldatuak daudela egiaztatzen duten onuradunei, ordenantza honetan zehazten den moduan, zehaztutako epe eta baldintzetan.

— Jabetzaren, azalera eskubidearen edo alokairuaren titular direnek esleitutako etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiliko dute. Horretarako, ohiko bizileku iraunkortzat hartuko da bertan bizi direnen etxebizitza-premiak zuzenean betetzen dituen bizitegia eta, gainera, legezko bizilekua dena, hots, eskubideak baliatzeko eta beharrianak betetzeko bizitegia.

Nolanahi ere, bestelakorik adierazi ezean, arrazoi justifikaturik gabe 3 hilabete jarraian etxean ez bizitzea hartuko da irizpide bezala uste izateko esleitutako etxebizitzak ohiko bizileku izateari utzi diola.

— Esleitutako etxebizitza saltzeko gehienezko prezioa ezarriko zaie eta lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak, haiek lehentasunez erosteko eta atzera berriz eskuratzeko eskubidea edukiko du.

Adierazitakoa kontuan, Udal Etxebizitza Tasatuek euren titular edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan behar dute, eta inola ere ezin dira utzi edo alokatu beste batzuei, hutsik eduki, edo bigarren egoitza moduan erabili edo bizitzeko ez den beste ezertarako erabili, babes ofizialeko etxebizitzetarako aurreikusiak dauden salbuespenak alde batera.

Udal Etxebizitza Tasatuak sustatu daitezke hirigintza-plangintzan espresuki horretarako gordetako lekuetan edo prezio aldetik mugatuak ez dauden bizitegi-lurzorueta.

demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM), se podrá extender a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se acogerán a este régimen de protección las viviendas que sean resultado de convenios de modificación de uso terciario, u otro, a residencial en ámbitos consolidados.

Las Viviendas Tasadas Municipales (VTM), en su condición de viviendas de protección pública, deberán caracterizarse por:

— Ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones aplicables, de acuerdo a las características técnicas y de diseño establecidas en la presente ordenanza y las que se aprueben según la orden de ámbito autonómico correspondiente.

— Ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo contemplado en la presente ordenanza y en la disposición adicional 8.ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarias previamente inscritas en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en la presente ordenanza.

— Permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todas sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

— Ser adjudicadas a beneficiarias que acrediten encontrarse empadronadas en el municipio, en los términos, plazos y condiciones determinados en la presente ordenanza.

— Destinarse a domicilio habitual y permanente de las titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarias. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que la citada vivienda sigue constituyendo el domicilio habitual y permanente.

— Estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor, en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Por lo expuesto, las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinas, sin que bajo ningún concepto puedan cederse o subarrendarse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial, con las excepciones previstas para las viviendas de protección oficial.

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.

### 3. artikulua. Motak.

Pasaiaiko udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak.

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuzakete, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30eko) jasota dauden gutxieneko estandarrek betetze aldera.

### 4. artikulua. Udal Etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.

Udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak izanik, 120 m<sup>2</sup>(s) edo gutxiagoko azalera dutenak. Sustapen bakoitzean, halako etxebizitzak izango dira etxebizitza kopuru guztiaren 100etatik 5, gehienez ere.

Udal sustapeneko etxebizitza tasatuek ezin dute 70 m<sup>2</sup>(s) erabilgarri baino gehiago izan. Hala ere, eta zertzelada bereziak kontuan harturik, gehienez ere %5 esleitu daitezke hortik gora, hots, 70 m<sup>2</sup> baino gehiago baina 90 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gutxiago izango dituzten bizitegieta.

Udal etxebizitza tasatu guztiak aparkaleku bat izango dute atxikita, gehienez 30 m<sup>2</sup>(s)-ko azalera duena. Udal etxebizitza tasatuek, hala balegokio, trasteleku bat izan dezakete atxikita, gehienez 10 m<sup>2</sup>(s) azalera duena. Aparkaleku eta trasteleku horiek etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Nolanahi ere, udal etxebizitza tasatuek bermatuko dute aparkaleku bat egotea 50 m<sup>2</sup> edo zati erabilgarriko, eta garaje aparkaleku bat beste erabileretarako eraikitako 50 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, dagokion Udal Ordenantzak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetzi eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

### 5. artikulua. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

Udal etxebizitza tasatu guztiatarako izaera orokorrarekin ezarrita dauden baldintzez gain, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta edo alokairu prezioak sustapen bakoitzeko oinarri espezifikotetan ezarriko dira, eta erreferentzia gisa indize bat aplikatuko zaio araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, udalaren behin behineko kalifikazioa, etxebizitzaren azalera eta erantsiena lortzeko anean.

Nolanahi ere, gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu araubide orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren 2. Indizea, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko anean, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetan. Udalak eratu eta lagatuko azalera eskubide baten ondorioz enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek soilik alokairukoak izan beharko dute.

### Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Pasaia podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE) 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.

### Artículo 4. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal.

Las Viviendas Tasadas Municipales no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

Las VTM de promoción municipal no superarán los 70 m<sup>2</sup>/útiles de superficie. No obstante, y atendiendo a circunstancias especiales, sólo hasta un máximo del 5 por 100 del número total de cada promoción podrán destinarse a viviendas que no superen la superficie de 90 m<sup>2</sup>/útiles.

Todas las VTM podrán tener una plaza de aparcamiento vinculada, con una superficie no superior a 30 m<sup>2</sup>(t) útiles. Las VTM podrán tener, en su caso, un trastero vinculado, con una superficie no superior a 10 m<sup>2</sup>(t) útiles. El carácter vinculado de estas dependencias anejas se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM asegurarán en cualquier caso una dotación de aparcamiento a razón de una plaza cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción y una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por la Ordenanza Municipal correspondiente y CTE, y subsidiariamente, por los requisitos exigidos a las Viviendas de Protección Oficial de régimen tasado autonómico 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. El precio máximo de venta o alquiler de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, tomando como referencia un índice respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal y la superficie de la vivienda y sus anejos.

En todo caso, el precio máximo de venta no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración. Las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento, serán exclusivamente de alquiler.

Alokaturaz gero, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %4,5 izango da gehienez, eta finkatuko da bizikidetzaren unitate esleipendunaren diru sarreraren arabera, eta kopurua zehazteko autonomi arautegira joko da, kostu errealean arabera eguneraturik.

2. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrera haztatuak sustapen bakoitzeko oinarri berezietan zehaztuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatuturik. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gainditu, indarrean den araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezingo dira izan gizarte etxebizitzak (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarritako dauden gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

Bestalde, udal sustapeneko etxebizitza tasatuetan erabaki daiteke garajeak eta trastelekuak ez atxikitzea etxebizitzari, betiere bere esparru geografikoan zuzkidura oreka bermatuz.

Udal sustapeneko etxebizitza tasatuek eraikinaren barruan bizikleta aparkaleku bat izan behar dute, 50 m<sup>2</sup> erabilgarriko gutxienez 2 bizikletarentzat, garajeei atxikita edota garajeetatik berezirik.

#### 6. artikulua. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.

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

1. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa ezartzeko, garaje eta trasteleku atxikiak barne, lehen eskualdatzean bezala ondokoetan, kasu egingo zaio babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikagarri zaion autonomi arautegiari. Nolanahi ere, gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu araubide orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren 1,7 indizea, udalaren behin behineko kalifikazioa lortzeko unean.

2. Alokaturaz gero, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %4,5 izango da gehienez, eta finkatuko da bizikidetzaren unitate esleipendunaren diru sarreraren arabera, eta kopurua zehazteko autonomi arautegira joko da, kostu errealean arabera eguneraturik.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuturik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokionez.

4. Gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezingo dira izan gizarte etxebizitzak (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarritako dauden gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

Sustapen bakoitzean onartzen diren oinarrietan, Udalak aukera izango du artikulua honetan ezarritako mugen barruan aplikagarri diren diru-sarrera gutxienekoak eta gehienekoak ezartzeko.

#### 7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen sustatzeko erak.

Pasaiaiko udal etxebizitza tasatuen, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake edota Udalak bere titulartasuneko lursailen azalera eskubidea —eraikitze aldera— lagatzen

En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas, que se determinará 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, actualizada en función de los costes reales.

2. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de las beneficiarias de las VTMG, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca. En todo caso, los ingresos máximos ponderados no podrán ser superiores al índice 1,7 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General. Los ingresos mínimos ponderados no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

Por su parte, las VTM de promoción municipal podrán, atendiendo a las características y fines propuestos, no vincular garajes y trasteros a una vivienda, pero asegurarán el equilibrio dotacional en su ámbito geográfico.

Las promociones de vivienda tasada municipal deberán contar en el edificio y en su interior, de un aparcamiento de bicicletas, con un mínimo de 2 unidades por cada 50 m<sup>2</sup> útiles que podrán situarse vinculadas a los garajes o no o en espacio diferenciado.

#### 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, tanto en primera como en posteriores transmisiones, 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 provisional municipal.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas, que se determinará 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, actualizada en función de los costes reales.

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

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

En las bases que se aprueben con ocasión de cada promoción, el Ayuntamiento, dentro de los límites generales establecidos en este artículo, podrá establecer los ingresos mínimos y máximos aplicables.

#### Artículo 7. Formas de promoción de la Vivienda Tasada Municipal.

Las VTM de Pasaia, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento directamente, o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho

dien enpresa publiko edo pribatuek, beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuek.

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 daitzke, lurzoruaren hirigintza kalifikazioak edo Udalarekin egingadako hitzarmen batek beste zerbait ezarri ezean.

Udal titulartasuneko lur sailetan sustatzen direnak ezingo dira jabetza osoan laga, non eta ez diren bizilekua berriz emateko espedienteetan sartzen.

Sustapen bakoitzean onartzen diren oinarrietan Udalak zehaztuko du zein den sustapen mota, artikulua honetan ezarritako muga orokorrak errespetatuz.

#### 8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko erak.

Udalak sustatzen dituen etxebizitza tasatuen lagapena, eta halaber, udalak azalera eskubidea lagata enpresa publiko edo pribatuek sustatutakoetan, lagapena erabat alokairu araubidean 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 daitzke, lurzoruaren hirigintza kalifikazioak edo Udalarekin egingadako hitzarmen batek beste zerbait ezarri ezean.

#### 9. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako etxebizitza beharraren baldintza.

1. Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiak, onuradunzatat, autonomi arautegiaren arabera, etxebizitza mota hauek eskura ditzaketen pertsona edo bizikidetzak unitateko kide guztiak hartuta (ikus, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 15. artikulua, babes ofizialeko etxebizitzaren araubideari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide errealean bidez, kasu bakoitzerako hurrengo atalean adierazten diren datuak baino bi urte lehenago. Hori guztia beteko da etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituzten Donostiako Eraikuntzako Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak.

2. Etxebizitza beharraren baldintza betetzen dela egiaztatzeko, data hauek hartuko dira kontuan:

a) Ordenantza honen 16. artikuluekin bat egiten den jendaurreko zozketarako oinarriak argitaratzen diren eguna.

b) Behin-behineko kalifikazioaren eguna, etxebizitza tasatua lehen aldiz eskualdatu edo alokairuan lagatzen denerako.

c) Udal etxebizitza tasatuak bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan salerosketa-kontratua edo ondorengo alokairuetan alokairu-kontratua bisatzeko aurkeztu den eguna.

3. Egoera horretan jarraitu beharko da harik eta salerosketa hori eskritura publiko bihurtu arte edo alokairu-kontratua gauzatu arte.

de superficie para su construcción, por otras Administraciones Públicas, o sus entes instrumentales y por cooperativas, o empresas privadas, en terrenos de su titularidad.

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

Las que se promuevan en terrenos de titularidad municipal, no podrán ser cedidas en plena propiedad salvo las destinadas a realojos.

En las bases que se aprueben con ocasión de cada promoción, el Ayuntamiento, dentro de los límites generales establecidos en este artículo, establecerá la forma concreta de promoción.

#### Artículo 8. Formas de cesión de la Vivienda Tasada Municipal.

La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento, o por empresas públicas, o privadas, a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, se realizará en régimen de arrendamiento de forma exclusiva.

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

#### Artículo 9. Requisito de necesidad de vivienda de las beneficiarias de la vivienda tasada municipal.

1. Todas las beneficiarias de una VTM, entendiéndose por tales la totalidad de las personas o unidades convivenciales que conforme a la normativa autonómica puedan ser titulares de los contratos de acceso a estas viviendas (ver art. 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo), deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, durante los dos años anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado siguiente, 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 del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza Municipal de Edificación.

2. Las fecha de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:

a) La fecha de publicación de las bases de la convocatoria para el sorteo público realizada de conformidad con el artículo 16 de la presente Ordenanza.

b) La fecha de calificación provisional, en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda tasada.

c) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de las Viviendas Tasadas Municipales, o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

3. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento.

*10. artikulua. Pasaiaiko udalerrian bizitzeko edo lan lotura izateko baldintzak.*

Udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, ordenantza honen 9. artikuluan aurreikusitakoa betetzeaz gain, bizikidetzaren unitateko kideetako batek honako baldintza hauek bete behar du: Azken bi urteetan Pasaian erroldatuta egotea etenik gabe, edo azken 10 urteetan gutxienez 5 urteetan.

Alokairuko udal etxebizitza tasatuen kasuan, bete beharreko baldintza da gutxienez eskaera egin aurreko bi urteetan Pasaian erroldatuta egon izana eta ohiko bizilekua ere bertan izana.

*11. artikulua. Kalifikazioa.*

Bai araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai araubide bereziko kalifikazioa alkatetzaren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin behinako kalifikazioarekin batera, eraikitze baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

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

Lehen erabilera hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, araubide orokorreko edo araubide bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzeko. Horrez gain, egiaztatzea egin behar da etxebizitza behin behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela.

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

*12. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.*

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutako kalifikatutako 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 edo Administrazio jardulearen alde, eta, nolabait 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 kalkulaturikoa, ordenantza honetako 5. eta 6. artikuluetan xedatutakotik datozenak:

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak: Ez du gaindituko eskualdatzearen garaian indarren den araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioaren 2 indizea. Indize horiek gaitu ahal izango dira, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa egokitu edo eguneratzen ez badira.

*Artículo 10. Requisitos de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Pasaia.*

Para ser beneficiaria de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza, que alguna de las componentes de la unidad convivencial cumpla con la residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Pasaia durante los últimos 2 años, o al menos 5 años en los últimos 10.

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Pasaia será de más de dos años en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

*Artículo 11. Calificación.*

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General, como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de Alcaldía a petición de la promotora.

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

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero, siempre que estén vinculados en su calificación.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización, será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud de la promotora, 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 destinados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso, podrán calificarse como VTM 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 12. Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal.*

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

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

VTMG: No podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. Estos índices podrán superarse en caso de inadaptación o falta de actualización del precio máximo de las VPO.



Araubide bereziko etxebizitza tasatuak: Ez du gaudituko babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikatzen zaien araudi autonomikoan ezarritakoa. Nolanahi ere, ez du gaudituko eskualdatzearen garaian indarren den araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioaren 1,7 indizea.

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

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

Aurrekoa gorabehera, ondasun higiezinean 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.

### 13. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien araubidea, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari —lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den alde-tik— jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gain-rako oinarritzko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbi-dea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Udalak, aipatutako bi hilabeteko epe horren barruan, aukera izango du etxebizitza eskuratzeko, itxarote zerrendan hurrengo dagoenari esleitzeko, edo zerrendan inor ez balego, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatzeko dagokion prozedura erabilia, eta betiere, publizitate, lehia eta berdintasunaren printzipioak errespetaturik. Eskubidea egikaritzea erabakitakoan, eskualdatzea hiru hilabeteren buruan egin behar da.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da, beti ere eragotzi gabe ordenantza honetan ezarritako baldintzen betetzea (9., 10., 14. eta 17. artikulua).

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketaengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostu gutxiagokoak badira dago-kion Administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

Jabetza erregistroan inskribatzeko, inter vivos egiten diren etxebizitza eskuratzetan, justifikatu egin beharko da aurreko paragrafoan adierazten den jakinarazpenarena.

VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

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

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

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 precio de enajenación, siempre que las mismas respondan a necesidades acreditadas y que hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal, fijando su valoración y depreciación.

### Artículo 13. Tanteo y retracto.

Las titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento, o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el citado plazo de dos meses, podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda a la siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatas en la lista, proponer una compradora que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad. Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada, sin perjuicio del obligado cumplimiento de los condicionados establecidos por esta Ordenanza (art. 9, 10, 14 y 17).

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.

A los efectos de inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, se deberá justificar la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

Pasaiaiko Udalak lehenatasunez erosteko duen eskubidea baliatzeko izapideak egin gabe eskualdatuz gero etxebizitza saltzaileari isuna jarriko dio Udalak dirutan, etxebizitza eskualdatze garaian egin duen prezioaren %20, gehi oinarri hauetan zehaztutako prezioaren eta erosleak pagatu duenaren artean aldea badago, oinarrietan ezarritakotik gora badago.

Udal etxebizitza tasatuen titularrei jakinarazten zaienean besterendu behar dutela etxebizitza, haiek ezingo diote uko egin horri, baldin Udalak baliatu badu lehenatasunez erosteko duen eskubidea, edota artikulua honetan adierazten den bi hilabeteko epea igaro ez bada; non eta Udalak berak adierazten ez duen, uko egiten diola lehenatasunez erosteko eskubideari.

#### 14. artikulua.- Kontratuen oniritzia.

1. Etxebizitza tasatuak eta haiei erantsiak eskualdatzeko edo haien gainean eskubide errealeak eskuratzeko zainahi eskritura publiko eman baino lehen, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da Pasaiaiko Udalak oniritzia eman diezaion, eta ez dute sarrerarik izango Jabetza Erregistroan Udalaren oniritzia izan gabe.

Beharrian hori zabalduko da gauza komunari buruzko ondasun erkidegoa irauungi edo desegiten den kasuetara, eta irabazpidezko sozietate edo foru komunikazio araubidera egiten den ekarpenera.

2. Aurreko paragrafoan oniritzia eman beharreko dokumentuen artean adierazitakoez gain, etxebizitza eskuratzailer berriak, hots, onuradun berriak egiaztatu behar du dokumentu bidez betetzen dituela etxebizitza mota hauek eskuratzeko baldintzak, eta halaber, beraren baimen idatzia eman behar dio Pasaiaiko Udalarri, hark ikuskatu ahal izan dezan baldintzak betetzen dituela, III. Eranskinean ageri den ereduaren arabera.

3. Oniritzia emateko edo ukatzeko ebazpena eman eta jakinarazteko epea hiru hilabetekoa da, oniritzi eskariari buruzko izapideak egiteko eskumena duen organoan sartzen den egunetik kontatzen hasita.

#### 15. artikulua. Erregistroan inskribatzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren—eta etxebizitzetx atxikitako garajeen eta trastelekuen— araubidea eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehenatasunez 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 gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie.

#### 16. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura—Udalak azalera eskubidea lagaztetik 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. Pasaiaiko Udalak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Pasaia de una sanción pecuniaria a la vendedora por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de la transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por la nueva compradora, en el caso de que este fuera superior.

Las titulares de VTM, una vez efectuada la comunicación de proceder a su enajenación, no podrán renunciar a la misma cuando el Ayuntamiento hubiera ejercido su derecho de tanteo, o cuando no hubiera transcurrido el plazo de dos meses señalado en el presente artículo, salvo que el Ayuntamiento manifieste expresamente que renuncia al ejercicio del derecho de tanteo.

#### Artículo 14. Visado de contratos.

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Pasaia y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin el citado visado.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

2. Junto con los documentos a visar señalados en el apartado precedente, se presentará la documentación acreditativa de que la adquirente de la vivienda, nueva beneficiaria, reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Ayuntamiento de Pasaia recabe de los organismos competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del Anexo III.

3. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de tres meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

#### Artículo 15. Inscripción registral.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y, en su caso, 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 16. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre las solicitantes incluidas en el Registro Municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Pasaia, 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

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.

Gainerako sustapen pribatuetan ere zozketa bidezkoa izango da udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura. 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. Oinarriok garaiz jakinaraziko dira eta prozesu osoan zehar errespetatuko dituzte aurreago aipatu diren publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera fede emaile publikoaren aurrean egin beharko da.

Udala ez beste sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betetz.

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 beharrian bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen esleitzea (ezinduak, 35 urtetik beherakoak, familia ugariak, eta beste).

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

#### *17. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.*

Pasaiaiko Udalak UETn eskatzaileen erregistro iraunkorra sortu eta kudeatuko du. Horretarako, eta dagokion hitzarmenaren arabera, zerrenda hori egin eta eguneratzeko lantegia Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuari (Etxebide) agintzeko aukera izango du. Horretarako prozedurak, oro har babes ofizialeko etxebizitzak eskatzen dituztenentzat ezarrita daudenak izango dira.

Udalak edo hala balegokio Etxebidek, ofizioz, etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa bilduko ditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileetatik gizarte etxebizitzetarako (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) ezarritako gehieneko diru sarreraren pareko edo handik gorako sarrera egiaztatutako dituztenak. Horrelakoetan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen zozketan esleipendun gertatu eta uko egiten diotenei ez zaie ezarriko babes ofizialeko etxebizitzetan uko egiten diotenei hurrengo zozketetan parte hartu ahal izateko ezartzen zaizen zigor epea.

Deitzen den esleipen prozedura bakoitzean ezarriko da araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen zerrenda, eta hura egitea etxebizitzaren erakunde sustatzailearen ardura izango da. Administrazio publikoak eta haien erakunde-tresnak alde batera, sustatzailea enpresa pribatua denean, edota kooperatiba bat, Udalak onartu beharko du zozketan erabili beharreko eskatzaileen zerrenda.

UETri uko egin diotenei ez dira berriz Eskatzaileen Erregistroan onartuko, harik eta uko egin ziotenetik bost urte pasatzen diren arte.

Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal, o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

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

El procedimiento de adjudicación en el caso de promotoras públicas distintas al propio Ayuntamiento será el que éstas establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

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

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

#### *Artículo 17. Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.*

El Ayuntamiento de Pasaia creará y mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de 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 las solicitantes de VPO.

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

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

No se admitirá la inclusión en el Registro de Solicitantes de aquellas que hubiesen renunciado a la adjudicación de una VTM, en cualquiera de sus modalidades, hasta transcurridos cinco años desde que se efectuó la renuncia.

Ordenantza honen 13. artikuluan aurreikusiak dauden kasuetarako, UETA libreki besterendu litekeenean, ezinbesteko baldintza izango da salerosketa kontratuari Udalak oniritzia emateko aurrez etxebizitza eskuratzailea UETn Eskatzaileen Zerrendan egotea.

*18. artikulua. Bizilekutzat hartzeko eta okupatzeko bete-beharrak.*

Udal Etxebizitza Tasatuak euren titular edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan behar dute, eta inola ere ezin dira utzi edo alokatu beste batzuei, ez eta hutsik eduki hiru hilabete baino gehiago, justifikatua ez badago, eta ezta bigarren etxebizitza moduan erabili ere edo bizitzeko ez den beste zernahitarako. Baldin eta udal etxebizitza tasatuaren onuradunak hala egingo ez balu, Udalak indarreko legeriak onartzen dion nahi-taezko desjabetzera jo dezake, edo hala balegokio, errentamendu kontratua ezeztatzen.

Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzako klausula bat gehituko da. Klausula horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han erroldatzeko bete-beharrak hartzen du. Horretarako, bi hilabeteko epea izango du, dokumentua sinatzen duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori bete ezean, kontratua ezeztatu egingo da, eta halakoak etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko dio.

*Lehenengo xedapen gehigarria. Lurzoruaren oihartzun balioaren mugak:*

Etxebizitzaren balioespenerako, lur hiritartuaren kostuaren gehieneko oihartzun-balioa 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.

Besterentze osoaren kasuan, merkatu prezioak aplikatuko dira edo bestela kostu errealak.

*Lehenengo xedapen iragankorra. Ordenantza honi lotutako etxebizitzak.*

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen menpe diren 16 etxebizitzak, 1999ko otsailaren leku Hitzar-menaren Testu Bateratuaren bitartez, 2002ko maiatzeko aldakuntzekin, Pasaia AASSetako «Arrandegia» HEko garapenari buruz, ordenantza hau indarrean sartzen denean aipatutako lehentasunez erosi eta berriz eskuratzeko eskubideari lotuak daudenak, bertan xedatzen denaren arabera arautuko dira.

*Bigarren xedapen iragankorra. Baldintza tekniko eta erreserben betetze gaietan.*

Harik eta Araudi Orokorra egokitzen ez den bitartean, Pasaia udalerriko eraikuntzak, haien erabilera, jabetza araubidea eta sustapenaren titularrak direnak direla, udalerriko izaera orokorreko Ordenantza eta Hirigintzako Arauetara egokituko dira, eta halaber Eraikuntzako Kode Teknikora, eta azken honek lehentasuna izango du beranduago idatzi zenez gero, eta eraikuntzaren Antolamendu Legean aurreikusi bezala.

Era berean, udal etxebizitzek, zuzkidura apartamentuek, udal etxebizitza tasatuak eta eraikin bateko zatian edo eraikin osoan garatu beharreko edozein erabilera beteko dituzte aipatutako baldintza teknikoak, eta han aurreikusia ez dagoenerako Babes Ofizialeko etxebizitzaren baldintzak, teknikoak eta diseinukoak.

En los casos previstos por el artículo 13 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una VTM, será condición indispensable para proceder al visado municipal del contrato de compraventa que previamente la adquiriente de la vivienda esté inscrita en el Registro de Solicitantes de VTM.

*Artículo 18. Obligación de residencia y ocupación.*

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinas, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías por plazo superior a tres meses de manera continuada, salvo causa justificada, o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial. En el supuesto de incumplimiento de la obligación de toda beneficiaria de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente, o en su caso, de resolución del contrato de arrendamiento.

Por otra parte, en los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, así como en las escrituras, se incluirá una cláusula condicional por la que la beneficiaria se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición constituirá causa de resolución del contrato y la pérdida de la condición de propietaria o beneficiaria de la vivienda.

*Disposición adicional primera. Limitaciones en valor de repercusión.*

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

En caso de enajenación plena, se aplicarán precios de mercado o costos reales.

*Disposición transitoria primera. Viviendas sujetas a la presente Ordenanza.*

Las 16 viviendas sujetas a derecho de tanteo y retracto en virtud del Texto Refundido del Convenio de 1 de febrero de 1.999 con las modificaciones de mayo de 2.002, en relación con el desarrollo del A.U. «Pescadería 2.05/02» de las NNSS de Pasaia, que a la entrada en vigor de la presente ordenanza se encuentren sujetas al citado derecho de tanteo y retracto, se registrarán por lo dispuesto en la misma.

*Disposición transitoria segunda. En materia de requisitos técnicos y cumplimiento de reservas.*

En tanto no se produzca una adaptación de la Normativa General, las edificaciones en el municipio de Pasaia sea cual sea el uso, régimen de propiedad y titular de la promoción, se adecuarán a las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de carácter general del municipio, así como al CTE, primando este último en razón de su posterior redacción y de la forma prevista en la Ley de Ordenación de la edificación.

De la misma manera, las viviendas municipales, apartamentos dotacionales, viviendas tasadas municipales y cualquier otro uso a desarrollar en partes de un edificio o en edificio exclusivo, darán cumplimiento a los requisitos técnicos anteriores, utilizando para lo no previsto en ellos los requisitos técnicos y de diseño de las viviendas de Protección Oficial.

*Hirugarren xedapen iragankorra.*

Jarduketa berri bakoitzean gutxieneko aparkaleku erreserbak egiteko eta Pasaiaiko udalerrian burutu beharreko edozein erabilerarako 4. artikuluan adierazten diren gutxieneko erreserbak beteko dira.

Erabat horretarako erabiltzen diren eraikinetan edo erabiler nagusia hori dutenetan burutu beharreko jarduera ekonomikoek aparkaleku proportzio hau bete beharko dute: 3,5 aparkaleku 100 m<sup>2</sup>ko.

*Laugarren xedapen iragankorra.*

Etxebizitza kopurua indarreko plangintzan aurreikusten dena da, Hirigintza Arauen 3.2.3 atalean aurreikusitakoaren arabera.

Gorago ezarritakoaren arabera, etxebizitza kopurua handitu ahal izango da:

— Eraikina DBSU eta DBSI gaietan indarreko arautegira egokitu dadin.

— Eta etxebizitzaren tamainari dagokionez, eraikitako azalera eraikitako 75 m<sup>2</sup>ko moduluarekin zatitzetik ateratzen dena delarik, eta gainerakoek, 072. artikuluan ezarritako etxebizitzaren azalera gutxienekoa errespetatzen dutelarik.

— Plangintzaren berrikusketa egiten ez den bitartean, etxebizitza kopurua gehitu ahal izateko bermatu beharko da aparkaleku erreserbena betetzen dela, hemen aurreikusten den bezala.

Ordezkatze jarduketetan edota finkatu gabeko hiri lurrean, aparkaleku estandarrek azalera eta erabiler eraiki guztien gain kalkulatu dira, 2/2006 Legeko 79. artikuluan, 105/2008 Dekretuan, zuzkiduretarako aurreikusiaz gain.

Baldin eta garatu beharreko esparruan gauzatu ezin izango balitz fisikoki, ez zati batean ez osoki, betiere eraikigarritasuna sabaiko 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiago izatera, diruz bete ahal izango da.

Konpentsazio ekonomikoaren zenbatekoa ateratzeko, egin behar da jabetza osoko araubide orokorreko babes ofizialeko etxeen oinarritzko prezioa 0,185rekin biderkatuz eta garaje-aparkaleku bakoitzeko oihartzun metro karratuz biderkatuz, eta azken hau zenbat den ez jakitera, bider 30 m<sup>2</sup> eginda.

Kopuru hauek soilik baliatuko dira jabetza publikoko aparkalekuak sustatzeko.

*Lehenengo azken xedapena. Arautegi osagarria.*

Ordenantza honetan aurreikusia ez dagoenerako, eta gerora izan ditzakeen garapenak eragotzi gabe, aplikatuko da babestutako etxebizitzari buruz indarrean dagoen autonomi arautegiak dioena, eta EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak xedatzen duena.

*Bigarren azken xedapena. Indarrean sartzea.*

Ordenantza hau indarrean sartuko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu behin betiko onarpenaren akordioa eta biharamunean, eta honen eraginak zabalduko dira onartuak eta izapidetuak aurrez izan arren Udal Etxebizitza Tasatuetarako erreserbak aurreikusitak zituzten hirigintza antolamenduetara.

*Disposición transitoria tercera.*

Las reservas de aparcamientos mínimas para toda actuación nueva y para cualquier uso a desarrollar en el municipio de Pasaia cumplirá las reservas mínimas señaladas en el artículo 4.

Para las actividades económicas a desarrollar en edificios exclusivos o con ese uso mayoritario deberán acreditar el cumplimiento de contar con 3,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de este uso.

*Disposición transitoria cuarta.*

El número de viviendas es el previsto en el planeamiento vigente y de acuerdo a lo previsto en la sección 3.2.3 de las Normas Urbanísticas.

De acuerdo a lo anterior se podrá aumentar el número de viviendas de forma que:

— El edificio se adecue a la normativa vigente en materia de DBSU Y DBSI.

— El tamaño de las viviendas sea el resultante de dividir la superficie construida por un módulo de 75 m<sup>2</sup> construidos, debiendo el resto respetar la superficie mínima de viviendas del art 072.

— En tanto no se produzca la revisión del Planeamiento, para poder autorizarse un incremento del n.º de viviendas, se deberá asegurar el cumplimiento de las reservas de aparcamiento de la forma aquí prevista.

En las actuaciones de sustitución o en suelo urbano, no consolidado, el estándar de aparcamiento se calculará sobre la totalidad de la superficie y usos construidos, además de lo previsto en el art. 79 de la Ley 2/2006, Decreto 105/2008 para las dotaciones.

En el supuesto de imposibilidad física total o parcial de su materialización en el ámbito de desarrollo, se podrá permitir su cumplimiento y siempre que la edificabilidad sea menor de 10.000 m<sup>2</sup> de techo, mediante su sustitución por una cantidad económica.

La compensación económica se obtiene al multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general edificadas de propiedad plena, por 0,185 y por los metros cuadrados de repercusión de cada plaza de garaje, o si se desconoce por 30 m<sup>2</sup>.

El destino de estas cantidades será únicamente la promoción de aparcamientos de propiedad pública.

*Disposición final primera. Normativa Supletoria.*

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, se estará a lo dispuesto por la normativa autonómica vigente en materia de vivienda protegida y por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

*Disposición final 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 BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tuvieran establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas Municipales.

## I. ERANSKINA

*Nahitaez sartu beharreko klausulak udal etxebizitza tasatuen salerosketa kontratuetan (lehen eskualdatzea).*

1. Erosgai den etxebizitza Pasaiaiko udal etxebizitza tasatuen araubidetik datozen debeku eta mugei lotua dago, eta erabilera baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira; salmenta prezioek berriz, ezingo dituzte gainditu ezarritako mugak.
2. Saltzailea beharturik dago etxearen giltzak ematera, behin betiko kalifikazioa ematen denetik kontaktzen hasita gehienez hiru hilabeteko epean, edo kontratuan ezarritako datatik, hura beranduagokoa balitz, Udalak luzatzen ez badu giltzak emateko epea.
3. Eroslea beharturik dago giltzak jaso eta bi hilabeteko epean etxebizitza okupatzera, arrazoi bidezkorik ez bada tartean.
4. Saltzailea beharturik dago eroslearen edo maizterren esku uztera kontratuaren ale bat, Pasaiaiko Udalak behar bezala onartua.
5. Etxebizitza eroslea bertan bizitzen jarriko da ohiko etxebizitza iraunkor gisa bi hilabeteko epean, eta konpromisoa hartzen du etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzera.
6. Ohiko bizileku iraunkor gisa ez erabiltzeak, gehienetan hutsik edo bigarren etxebizitza gisa edo baimenduak ez diren erabileretarako erabiltzeak, ekar ditzake berekin egindako arauhauste oso larriagatik diru-zehapenak, eta horretaz gain, etxebizitza desjabetzea ere interes soziala dela medio.
7. Saltzailea beharturik dago salerosketako kontratu pribatua eskritura publiko bihurtzera, eta etxearen eskriturak Pasaiaiko Udalean aurkeztera, behin betiko kalifikazioa ematen denetik kontaktzen hasita gehienez hiru hilabeteko epean, edo kontratuan ezarritako datatik, hura beranduagokoa balitz, Udalak luzatzen ez badu eskriturak aurkezteko epea.
8. Obra berriaren eta zatiketa horizontalaren deklarazioari dagozkion gastuak eta halaber hipoteka-kredituaren eratze eta zatitzeari dagozkionak, beti etxebizitza sustatzailearen kontura izango dira.
9. Erosleak eska dezake kontratua ezeztatzea, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ukatuz gero.
10. Etxebizitzaren eskualdatzea lotua dago ordenantza honetan udal etxebizitza tasatuetarako aurreikusten diren zuzenbideko lehenasunezko eskuratze manuetara.
11. Kontratu-sinatzaileek espresuki onartzen dute ordenantza honetako 16. artikuluan aurreikusia dagoen esleipenerako tresna, eta ulertzen da kontratua ezeztatua gelditzen dela zuzenbide osoz, azkenean esleipendun gertatzen ez denarentzat.

## II. ERANSKINA

*Nahitaez sartu beharreko klausulak udal etxebizitza tasatuen salerosketa kontratuetan (bigarren eta ondoko eskualdatzeetan).*

1. Erosgai den etxebizitza udal etxebizitza tasatuen araubidetik datozen debeku eta mugei lotua dago, eta erabilera baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira; salmenta prezioek, berriz, ezingo dituzte gainditu ezarritako mugak.

## ANEXO I

*Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (primera transmisión).*

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas municipales de Pasaia y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.
2. La vendedora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.
3. La compradora se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
4. La vendedora se obliga a poner a disposición de la adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Pasaia.
5. La compradora de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.
6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.
7. La vendedora se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa y a presentar la escritura pública en el Ayuntamiento de Pasaia en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.
8. Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta de la promotora de la vivienda.
9. Podrá la compradora instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.
11. La aceptación expresa por parte de las suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 16 de la presente ordenanza, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

## ANEXO II

*Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas tasadas municipales (segundas y posteriores transmisiones).*

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas municipales y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. Saltzailea beharturik dago etxearen giltzak ematera, kontratuan ezarritako datatik kontatzen hasita gehienez hiru hilabeteko epean, Udalak luzatzen ez badu giltzak emateko epea.
3. Eroslea beharturik dago giltzak jaso eta bi hilabeteko epean etxebizitza okupatzera, arrazoi bidezkorik ez bada tartean.
4. Saltzailea beharturik dago eroslearen edo maizterren esku uztera kontratuaren ale bat, Pasaia Udalak behar bezala onartua.
5. Etxebizitza eroslea bertan bizitzen jarriko da ohiko etxebizitza iraunkor gisa bi hilabeteko epean, eta konpromisoa hartzen du etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzera.
6. Ohiko bizileku iraunkor gisa ez erabiltzeak, gehienetan hutsik edo bigarren etxebizitza gisa edo baimenduak ez diren erabileretarako erabiltzeak, ekar ditzake berekin egindako arau-hauste oso larriagatik diru-zehapenak eta horretaz gain, etxebizitza desjabetzea ere interes soziala dela medio.
7. Etxebizitzaren eskualdatzea lotua dago ordenantza honetan udal etxebizitza tasatuetarako aurreikusten diren zuzenbideko lehenetsuneko eskuratze manuetara.
8. Kontratu-sinatzaileek espresuki onartzen dute Dekretu honetako 16. artikuluan aurreikusia dagoen esleipenerako tresna, eta ulertzen da kontratua ezeztatua gelditzen dela zuzenbide osoz, azkenean esleipendun gertatzen ez denarentzat.

III. ERANSKINA

*Pasaia Udalari ematen zaion baimena, datu pertsonalak sartu edo eskatzeko beste erakunde batzuei, egiaztatu ahal izateko etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen diren edo ez.*

«Pasaia Udalari baimena ematen diot eskudun erakundeetatik behar dituen datuak eskatzeko, hartara egiaztatu ahal izateko etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen ditutela. Eskudun erakundeak, besteak beste, hauek izango dira: Foru Ogasunak, Gizarte Segurantzako Diruzaintza Orokorra, Estatistikako Institutu Nazionala eta Jabetza Erregistroak».

IV. ERANSKINA

Pasaia Udalarekiko hitzarmen motaren eredia, hirugarren sektore edo beste sektore batetik etxebizitza erabilerarako aldagetari buruzkoa, bizitegi esparru finkatuetan

.....(A)REN ETA PASAIAKO UDALAREN ARTEKO HIRIGINTZA HITZARMENA

Pasaian, .....(e)ko .....ren .....(e)an.

BILDU DIRA

Alde batetik, Amaia Agirregabiria Alberdi, Pasaia Udaleko alkate-lehendakaria, hitzarmen honekin zerikusia duen zernahitarako helbidea udaletxean duela.

Eta bestetik, ..... adinez nagusia, nortasun agiri zenbakia: ....., eta hitzarmen honekin zerikusia duen zernahitarako helbidea hau du: .....

Korporazioko idazkari ..... ere bertan da, ekitaldi honen fede emateko.

2. La vendedora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el ayuntamiento.

3. La compradora se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. La vendedora se obliga a poner a disposición de la adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Pasaia.

5. La compradora de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta ordenanza.

8. La aceptación expresa por parte de las suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 16 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

ANEXO III

*Autorización al Ayuntamiento de Pasaia para incluir o solicitar datos personales a otras entidades a efectos de verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida.*

«Autorizo al Ayuntamiento de Pasaia a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad».

ANEXO IV

Modelo tipo de convenio con el Ayuntamiento de Pasaia sobre modificación de uso terciario u otro a vivienda en ámbitos residenciales consolidados

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PASAIA Y .....

En Pasaia, a ..... de ..... dos mil.....

REUNIDOS

De una parte, ..... La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Pasaia, con domicilio a los efectos del presente convenio en la Casa Consistorial,

Y de la otra, ..... mayor de edad, provista con DNI n.º ..... con domicilio a los efectos del presente convenio en .....

Asiste asimismo el Secretario de la Corporación ..... que da cumplida fe del presente acto.

## ESKU HARTZEN DUTE

Amaia Agirregabiria Alberdi, gorago adierazi bezala, Pasaia Udaleko alkate-lehendakari gisa, hitzarmen hau emateko espresuki dago gaitua 2011ko .....(a)ren .....(e)ko osoko bilkuran onartutako «Pasaia Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantza arautzailea»rekin bat, Hitzarmen honen Eranskina.

..... jaun/andrea,  
NA ..... duena, .....  
elkartearen izenean eta haren ordezkari gisa, helbidea  
..... (a)n,

Esku hartzen dutenek elkarri aitortzen dizkiote hitzarmen hau emateko behar diren gaitasun juridiko eta bestelakoak, eta

## ADIERAZTEN DUTE

Hitzarmen honen xedea da hirugarren sektoretik bizitegi-aldatzeko aukera ematea ..... eraikinetako ..... solairuei. Orain arte merkataritza-lokalen erabilera zuten, eta aurrerantzean, udal etxebizitza tasatu erabilera, eta haien esleipena Udalak erabakiko du.

Udalak interes publikoa du Hitzarmen honetan, etxebizitzaren merkatua nola dagoen ikusita, eta halaber ikusita etxebizitza eskaintza handitu beharra dagoela, modu oneko prezioan, hartara biztanleriaren zati handi batek izan dezan aukera etxe bati heltzeko.

..... (halakok) .....  
(halako tokian) ..... metro koadro ditu merkataritza erabilerarako berriki egindako eraikin hauetan ..... eta horietan koka daitezke ..... etxebizitza-unitate logela batekoak eta ..... bi logelakoak.

..... eraikiko ditu etxebizitza horiek, eta aprobetxamenduen birbanatzetik sortutako etxebizitza berriek prezioak mugatuak izango dituzte merkaturatzeko orduan, hain justu Eusko Jaurlaritzak Pasaia ezarritako babes ofizialeko etxebizitzetarako gehieneko prezioaren modulua zatiduraz biderkatutik.

Sustatzaileak etxebizitzak Udalaren esku utziko ditu, honek herritarrei eskaini diezazkien, eta era berean Udalak beretzat gordetzen du lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubi-dea.

Adierazitakoaren arabera, esku-hartzaileek harreman egoikiak egin eta elkarri hitzarmena emateko aski gaitasun aitorturik, agiri hau sinatzen dute akordio hauen arabera,

## AKORDIOAK

*Lehena.*

Udalak baimena ematen du hirugarren sektoretik bizitegi-rako aldatzeko .....(a)n egindako ..... m<sup>2</sup> eraikinetako ..... solairuetan, bertan ..... logela bakarreko etxebizitza eta ..... bi logelako etxebizitza eraikitzeko, jarraian adierazten diren akordioaren arabera.

*Bigarrena.*

Bizitegi bihurtze horren ondorioz ateratzen diren etxebizitzek Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren izaera izango dute. Babes hori iraunkorra izango da eta dagokion Udal Ordenantzaz ezartzen zaion araubidea aplikatuko zaio.

## INTERVIENEN

D./Dña. ...., en su condición ya dicha de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Pasaia, estando facultada expresamente para el presente otorgamiento de acuerdo a la «Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Pasaia» aprobada por acuerdo del Pleno de fecha ..... de ..... de 2011, Anejo al presente Convenio.

El Sr-a D./Dña. .... en nombre y representación de ..... con domicilio en ..... y con DNI/CIF .....

Reconociéndose las intervinientes las capacidades jurídicas y de obrar necesarias para el otorgamiento del presente convenio

## MANIFIESTAN

Es objeto del presente Convenio el posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial de las plantas ..... de los edificios ..... destinados a local comercial para acoger ..... viviendas a precio tasado y que serán adjudicadas a quien el Ayuntamiento determine.

Que el Ayuntamiento tiene un interés público en el presente Convenio, a la vista de la situación del mercado inmobiliario, y la necesidad de incrementar la oferta residencial a un precio razonable para posibilitar el acceso a una vivienda digna a un gran sector de la población.

Que ..... dispone en de ..... m<sup>2</sup> de superficie destinados a usos comerciales en las plantas ..... de los recientemente construidos edificios ..... donde podrían ubicarse ..... unidades de vivienda, ..... de un dormitorio y otras ..... de dos dormitorios.

Que ..... construirá dichas viviendas, y las nuevas viviendas creadas a partir de la redistribución de aprovechamientos estarán sujetas a la fijación de precios limitados de cara a su puesta en el mercado, que será el resultado de multiplicar el módulo de precio máximo de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Pasaia por el cociente.

Que la promotora pondrá las viviendas a disposición del Ayuntamiento al objeto de que el Ayuntamiento las oferte a las vecinas del municipio, y el Ayuntamiento se reserva a su favor el derecho de tanteo y retracto.

En razón de lo dicho, las comparecientes, tras haber realizado los oportunos contactos y reconociéndose capacidad bastante para el otorgamiento del presente convenio, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes,

## ESTIPULACIONES

*Primero.*

El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial de las plantas ..... de ..... m<sup>2</sup> de los edificios construidos en ..... con el concreto destino de edificar en la misma ..... viviendas de un dormitorio y ..... viviendas de dos dormitorios, y de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

*Segundo.*

Las viviendas resultantes de la conversión tendrán la consideración de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General. Dicha protección será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la correspondiente Ordenanza Municipal.



Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa Udalaren ebazpenaren bidez ezarriko da. Behin-behineko kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin batera emango da, eta behin betiko kalifikazioa lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzen denean.

*Hirugarrena.*

Erabilera aldaketa gauza dadin, sustatzaileak etxebizitza egokitzeko lanak egikaritu beharko ditu, aurretik nahitaezkoa den udal lizentzia lorturik.

Behar diren lanak amaiturik, eta lehen erabilerako lizentzia lortuta egon behar du ..... epean.

*Laugarrena.*

Merkataritza-sozietateak konpromisoa hartzen du Udalak zehaztutako esleipendunei etxebizitzak prezio tasatuan saltzeko.

*Bosgarrena.*

Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa izango da, esleipendunekin kontratua sinatzen den datan, Eusko Jaurlaritzak Pasaia-erako ezarritako babes ofizialeko etxebizitzetarako gehieneko prezioaren modulua zatiduraz biderkatuz ateratzen dena.

*Seigarrena.*

Pasaia-ko Udalaren alde lehentasunez erosteko eta atzera berriz eskuratzeko eskubidea eratzen da, eta hortaz eskuratzeko lehentasuna du Udalak, baldin eta etxebizitza berriaren titularrak kostubidezko eskualdatzea egiten badu Udal Ordenantza honetan araututako baldintzetan.

*Zazpigarrena.*

Etxebizitza tasatuak eskualdatzeko edo haien gainean esku-bide erreala eskuratzeko zeinahi eskritura publiko eman baino lehen, dagokion dokumentu pribatua sinatu beharko da, eta Pasaia-ko Udalak oniritzia eman beharko dio dokumentu horri, eta ez dute sarrerarik izango Jabetza Erregistroan oniritzia hori izan gabe.

*Zortzigarrena.*

Hitzarmen hau obra berriaren eskrituran eta ondoko eskualdatze agirietan sartuta egongo da

*Bederatzigarrena.*

Hirugarren sektoreko lokala edo bestelakoa etxebizitzarako egokitzeko baimen hau ematen da jabetza eskubidea atxikiz, eta hirugarrengo eskubideak eragotzi gabe, eta halaber esku-har-tzeak berekin ekar dezakeen jabetza horizontala aldatzeko era-gozenik gabe.

*Hamargarrena.*

Etxebizitza berriaren lehen erabilerako lizentzia eman eta benetan han bizi direla egiaztatu ondoren, Udalak behin betiko ziurtagiria egingo du, erabilera aldaketa gertatu dela eta lokala zena atzo egun etxebizitza dela ziurtatuz.

*Hamaikagarrena.*

Hemen ezarritakoa alderdietakoren batek beteko ez balu, edota betetzerik izango ez balu, horrek beste alderdiak hartu-tako betebeharrak ezeztatzea ekarriko du.

Hitzarmen hau irakurri da eta adostasuna eman zaio, eta hitzartutakoa betetzeko asmo sendoz, bi alderdiek sinatu dute hiru aletan eragin baterako, goian adierazitako leku eta datan, Udal idazkaria naizen honen aurrean, eta nik horren guztiaren fede ematen dut.

Pasaia-ko Udalaren izenean, alkatea.

.....(e)tik.

La calificación provisional y definitiva de la vivienda como vivienda tasada municipal de régimen general se establecerá mediante acuerdo del Ayuntamiento. La calificación provisional se simultaneará con la licencia de edificación y la calificación definitiva con la obtención de la licencia de primera utilización.

*Tercero.*

Para que el cambio de uso se materialice, la promotora deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Las obras precisas deberán encontrarse finalizadas y la licencia de primera utilización obtenida en el plazo de .....

*Cuarto.*

La mercantil se compromete a vender las viviendas a precio tasado a las adjudicatarias que el Ayuntamiento determine.

*Quinto.*

El precio máximo de venta de las viviendas será el resultado de multiplicar el módulo de precio máximo vigente de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno Vasco para Pasaia a la fecha del contrato con las adjudicatarias por el cociente.

*Sexto.*

Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Pasaia por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que la titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma de acuerdo a las condiciones reguladas en la Ordenanza Municipal.

*Séptimo.*

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado que deberá ser visado por el Ayuntamiento de Pasaia y no tendrá acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

*Octavo.*

Este Convenio estará incluido en la escritura de obra nueva y sucesivos títulos de transmisiones.

*Noveno.*

La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceras, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

*Décimo.*

Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

*Undécimo.*

El incumplimiento por una de las partes de lo aquí establecido o en su caso la imposibilidad de llevarlo a efecto, implicará la extinción de las obligaciones adquiridas por la otra parte.

El presente convenio leído es hallado conforme, y con el firme propósito de cumplir todo lo aquí acordado, firman las partes el presente convenio por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí el Secretario del Ayuntamiento, de todo lo cual doy fe.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Pasaia, la Alcaldesa.

Por, .....