

## ASTEASUKO UDALA

*Asteasuko udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza.*

2011ko azaroaren 30 ean Udaltzatza Osoak «Asteasuko udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordentzaren» hasierako onepenari, jendeaurreko epean alegaziorik ez zaionez tarteratu osoki bera argitaratzen da, Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2. artikuluan xedatutakoa beteaz, aipatu ordentantza apirilaren 2ko Toki araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 65.2. artikuluan ezarritako epea burutzen denean:

## AURKIBIDEA

- Zioen azalpena.
1. artikulua. Xedea.
  2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.
  3. artikulua. Motak.
  4. artikulua. Asteasuko udal etxebizitza tasatuen eskakizun orokorrak.
  5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen eskakizun zehatzak.
  6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen eskakizun zehatzak.
  7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.
  8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren onuradunen eskakizuna: Etxebizitza-beharra.
  9. artikulua. Bizilekua edo lana Asteasun udalerrian izateko eskakizuna.
  10. artikulua. Kalifikazioa.
  11. artikulua. Udal etxebizitza tasatu kalifikatzearen ondorioak.
  12. artikulua. Lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.
  13. artikulua. Kontratuen oniritziak.
  14. artikulua. Erregistroko inskripzioa.
  15. artikulua. Udal-etxebizitza tasatu adjudikatzeko prozedura.
  16. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.
  17. artikulua. Bizilekua izateko betebeharrak.
  18. artikulua. Okupatuta ez dauden etxebizitzak desjabetzea.
- Lehen xedapen gehigarria. Eraginaren mugak, balorazioan.
- Bigarren xedapen gehigarria. Udal etxebizitza tasatuaren erregistroa.
- Hirugarren xedapen gehigarria. Aplikazio subsidiarioa.
- Lehen azken xedapena. Araudi gehigarria.
- Bigarren azken xedapena. Indarrean sartzea.

## AYUNTAMIENTO DE ASTEASU

*Ordenanza reguladora de las viviendas tasadas de Asteasu.*

No habiéndose presentado alegaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2012, de la «Ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas de Asteasu», se publica íntegramente la misma a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor la mencionada Ordenanza, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

## ÍNDICE

- Exposición de motivos.
- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 3. La Vivienda Tasada Municipal y sus anejos. Definición y modalidades.
- Artículo 4. Condiciones materiales generales reguladoras de la Vivienda Tasada Municipal y de sus anejos.
- Artículo 5. Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMRG) y de sus anejos.
- Artículo 6. Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTMRE) y de sus anejos.
- Artículo 7. Condiciones de promoción de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.
- Artículo 8. La calificación de las viviendas tasadas municipales y de, en su caso, los anejos de las mismas.
- Artículo 9. Condiciones de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.
- Artículo 10. Visado de los contratos de adjudicación.
- Artículo 11. Registro de solicitantes de vivienda tasada.
- Artículo 12. Tanteo y retracto.
- Artículo 13. Derecho de realojo.
- Artículo 14. Expropiación de viviendas no ocupadas.
- Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.
- Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.
- Artículo 17. Obligación de residencia.
- Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.
- Disposición adicional primera. Limitaciones en valor de repercusión.
- Disposición adicional segunda. Registro de Vivienda Tasada Municipal.
- Disposición adicional tercera. Aplicación subsidiaria.
- Disposición final primera. Normativa Supletoria.
- Disposición final segunda. Entrada en vigor.

## ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honen xedea da Asteasuko udal etxebizitza tasatuak babesteko erregimena arautzen duten baldintzak finkatzea.

Ordenantza hau prestatu da, besteak beste, jarraian azaltzen diren bi premisa hauengatik.

Alde batetik, gure iritzi Asteasun dagoen problematika, beste herrietan bezala, etxebizitzaren prezioarekin dago lotuta batik bat; populazioaren zati handi batek ezin du etxebizitza eskuratu etxebizitzaren merkatuan normalean eskaintzen diren baldintzetan, garesti daude.

Bestalde, guk uste problematika horri erantzuteko, prezio hori murriztuko duten neurriak definitu behar direla, gutxienez planteatuko den etxebizitza-eskaintzaren zati baterako.

Hori guztia horrela izanik, Udalak komeni iritzi dio Ordenantza hau prestatzeari, besteak beste jarraian aipatzen diren bi helburu osagarri hauek erdiesteko.

Lehenik eta behin, populazioaren etxebizitza-beharrari erantzun egokia emateko, arazoizko prezioetan.

Bigarrenik, eta zehatzago esanda, udal etxebizitza babes-tuak arautzeko eta, hala, pertsona jakin batzuen beharrei erantzuteko, hain zuzen ere etxebizitza librea eskuratzeko behar adina diru-sarrerak izan ez eta, aldi berean, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden xedapen legalek ezartzen dituzten diru-sarrera maximoak gainditzen dituzten pertsonen beharrei.

Bai premisak bai helburuak bat datoz Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zioen Azalpenetan agertzen den diagnostikoarekin. Honela dio:

«Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoago egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte-jendearen artean, zer-nolako erosmen-ahalmena dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharri zehazki egokitzeko den bakarra prezioz. Etxebizitzaren politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik».

Eta baita ere Lege horretan bertan agertzen diren xedapenenkin, hain zuzen ere etxebizitza babestuen esparru juridiko baten oinarriak arautzen dituztenekin. Esparru juridiko hori babes ofizialeko etxebizitzaren esparru tradizionala eta eskusiboa baino zabalagoa da eta, testuinguru honetan, etxebizitza babestuentzako beste udal figura batzuk arautzea aurreikusten da.

Testuinguru horrek eraginda, Ordenantza hau prestatu da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko xedapenen arabera eta, horien artean, besteak beste, Legeko zortzigarren Xedapen Gehigarriko 4, 5 eta 6. atalen arabera.

Ordenantzan aurkezten diren proposamenek, artikuluetan zehar azaltzen direnek, adierazitako helburuak lortzea dute xede. Eta horretarako, besteak beste, gai hauek zehazten dira: Udal etxebizitza tasatuen modalitate desberdinak (3. art.); horien lege eta ordenamendu baldintzak (4. art.); etxebizitza arautuen modalitateen baldintza ekonomikoak (5 eta 6. art.); horiek sustatzeko, kalifikatzeko eta adjudikatzeko baldintzak (7, 8 eta 9. art.); horiek lehentasunez eskuratzeko eta atzera eskuratzeko eskubideak Administrazioaren alde eta eskubide horiek erabiltzeko baldintzak.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La determinación de las condiciones reguladoras del régimen de protección de la vivienda tasada municipal de Asteasu constituye el objetivo de esta Ordenanza.

Su formulación responde a, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

Por un lado, la consideración de que la problemática existente en Asteasu, al igual que en otros municipios, está en gran medida relacionada con el precio de la vivienda, que hace que una parte importante de la población no pueda acceder a ella en las condiciones habituales de oferta de la misma en el mercado inmobiliario, dada su carestía.

Por otro, la idea de que la respuesta a esa problemática requiere la definición de medidas que limiten dicho precio, cuando menos en lo referente a una determinada parte de la oferta a plantear en la materia.

En esas circunstancias, el Ayuntamiento ha considerado conveniente la formulación de esta Ordenación en aras a la consecución de, entre otros, los dos objetivos complementarios que se exponen a continuación.

En primer lugar, dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles de la población.

En segundo lugar y más en concreto, la regulación de una tipología de vivienda protegida de carácter municipal que dé respuesta a las necesidades de las personas cuyos ingresos son insuficientes para acceder a la vivienda libre, al tiempo que exceden de los ingresos máximos establecidos en las disposiciones legales vigentes para acceder a la vivienda de protección oficial.

Tanto aquellas premisas como estos objetivos están en sintonía con el diagnóstico contenido a ese respecto en la Exposición de Motivos de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, expresado en los siguientes términos:

«Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida».

Y también con las previsiones contenidas en esa misma Ley, reguladoras de las bases de un marco jurídico de la vivienda protegida de mayor extensión que la tradicional y exclusiva vivienda de protección oficial y, en ese contexto, prevé la regulación de otras figuras municipales de viviendas protegidas.

Promovida en ese contexto, esta Ordenanza se elabora de conformidad con las previsiones establecidas en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y, dentro de ella y entre otros, los apartados 4, 5, 6, etc. de la Disposición Adicional Octava de la misma.

Las propuestas contenidas en la misma, expuestas a lo largo de su articulado tienen como fin dar respuesta a los indicados objetivos. Y con ese fin, se determinan, entre otras, cuestiones como las siguientes: Distintas modalidades de vivienda tasada municipal (art. 3); las condiciones jurídicas y de ordenación de las mismas (art. 4); las condiciones económicas de las distintas modalidades de vivienda reguladas (artículos 5 y 6); las condiciones de promoción, calificación y adjudicación de las mismas (artículos 7, 8 y 9); su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración y las condiciones de ejercitación de los mismos.

### 1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea da Asteasu udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena ezartzea.

Asteasu udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoko erregimena ezartzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak figura honentzat xedatutakoa garatzeko.

### 2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Asteasu udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) izango dira Udalak hala kalifikatzen dituen etxebizitzak, salmentako edo errentako prezioa mugatua dutelako eta Ordenantza honetako gainerako eskakizunak betetzen dituztelako.

Udal Etxebizitza Tasatu (UET) izaera etxebizitza bakoitzari lotutako garajeek eta trastelekuek ere badute.

UETek horien titularren edo maizterren etxebizitza ohikoa eta iraunkorra izan beharko dute, ezingo direlarik inolaz ere beste pertsona batzuei laga, hutsik eduki, bigarren etxebizitzetarako erabili edo bizitegitarako ez den beste erabileraren bat eman.

UETak sustatu daitezke hirigintzako plangintzan espresuki erabilera horretarako kalifikatzen diren lurzoruetan eta prezio aldetik mugarik gabeko bizitegi-lurzoruetan.

### 3. artikulua. Motak.

Asteasuko Udal Etxebizitza Tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

— Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET).

— Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordeztuz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritako estandar minimoak betetze aldera.

Udal Etxebizitza Tasatuak izango dira, bai Erregimen Orokorrekoak bai Erregimen Berezikoak, lokalak etxebizitza bihurtzeko jardueretatik sortzen diren etxebizitzak, haien erregimen juridikoa beren ordenantza zehatzean arautzen delarik.

### 4. artikulua. Asteasuko udal etxebizitza tasatuen eskakizun orokorrak.

Asteasuko Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute eduki 120 m<sup>2</sup> (t)-ko azalera erabilgarri baino handiagoa.

UET guztiek aparkaleku bat eduki dezakete lotuta, 30 m<sup>2</sup> (t)-ko azalera erabilgarri maximoarekin, eta, egonez gero, trasteleku bat ere eduki dezakete lotuta, 10 m<sup>2</sup> (t)-ko azalera erabilgarri maximoarekin. Lokal erantsi horien lotutasuna Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

UETek, beren garaje eta trastelekuekin, lehendik dauden eraikinetakoetan kalifikatutakoek izan ezik, Autonomia Erkidegoko Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzat (BOET) ezarritako eskakizun teknikoak eta diseinuzkoak bete beharko dituzte eta, horiek ezarrita ez dauden bitartean, erregimen orokorreko BOEei eskatzen zaizkienak.

Asteasuko Udalak eskakizun osagarriak ezarri ahal izango ditu, hitzarmenen eta/edo ordenantzen bidez.

### Artículo 1. Objeto.

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

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

### Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

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

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

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

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

### Artículo 3. Clases.

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

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

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

### Artículo 4. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal de Asteasu.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Asteasu no podrán disponer de más de 120 m<sup>2</sup> (t) útiles de superficie.

Todas las VTM podrán tener una plaza de aparcamiento vinculado, con una superficie útil no superior a 30 m<sup>2</sup> (t) y podrán tener, en su caso, un trastero vinculado, con una superficie útil 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, con sus garajes y trasteros, salvo las calificadas en edificaciones preexistentes, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

El Ayuntamiento de Asteasu podrá establecer requisitos complementarios a través de convenios y/o ordenanzas.

Lokala etxebizitza bihurtzen bada, bete beharreko eskakizun teknikoak eta diseinuzkoak dagokion ordenantza arautzailean hartarako xedatzen direnak izango dira.

Familia ugariantzat eta minusbaliatuentzat izango diren etxebizitza-kopurua udal etxebizitza tasatuen erregimena kalifikatzeko akordioan finkatuko dira.

*5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen eskakizun zehatzak.*

UET guztientzat ezarritako eskakizun orokorrez gain, erregimen orokorreko UETek (EOUET) honako eskakizun hauek bete beharko dituzte:

A) EOUET eskuratzeko:

1. EOUETen salmenta-prezio maximoa, haiei lotutako garajeak eta trastelekuak barne, lehenengo nahiz ondorengoko transmisioetan, ezingo da izan 1,65-eko indizea baino handiagoa, hauentzat indarrean dagoen prezio maximoarekiko: Udalaren behin-behineko Kalifikazioa lortzean Erregimen Orokorreko UETei buruz edozein administraziok azalera-eskubidearen bidez eta Udalak laga ondoren, sustatutakoentzat, enpresa publikoek nahiz partikularrek sustatutakoak barne. Sustapen pribatuko etxebizitzak badira, 1,75eko indizeraino iritsi ahal izango da, hor sartzen direlarik bizitegitarako hiri-lurzoru finkatu jakin batzuetan dauden lokalei etxebizitza-erabilerara emateko baimena arautzen duen Ordenantza aplikatuz udal-baimenetatik datozenak.

2. EOUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera ponderatuak Euskadiko araudiak xedatutakoaren arabera kalkulatu dira eta ezingo dute izan 1,2-ko indizea baino handiagoak Autonomia Erkidegoko erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrererekiko.

B) Errentamendu-erregimenean okupatzeko:

1. Errentan eskuratzeko, EOUETen urteko errenta horien salmenta-prezio maximoaren %2,5ekoa izango da, esleipendunaren bizikidetz-unitatearen diru-sarreraren arabera, horren zenbatekoa zehazteko araudi autonomikoan horretarako ezarrita dauden arauak aplikatuz.

EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera ponderatuek, erosketan nahiz errentan, ezingo dute izan etxebizitza sozialak (erregimen Bereziko BOEK) eskuratzeko ezarrita dauden gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak.

*6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen eskakizun zehatzak.*

UET guztientzat ezarritako eskakizun zehatzez gain, erregimen bereziko UETek (EBUET) honako eskakizun hauek bete beharko dituzte:

1. EBUETen salmenta-prezio maximoa, haiei lotutako garajeak eta trastelekuak barne, BOETei aplikatu behar zaien Autonomia Erkidegoko araudiak xedatutakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo da izan 1,65-eko indizea baino handiagoa, udalaren kalifikazioa lortzean Erregimen Orokorreko UETei buruz indarrean dagoen prezio maximoekiko.

2. Errentan eskuratzeko, EBUETen urteko errenta horien salmenta-prezio maximoaren %2,5ekoa izango da, esleipendunaren bizikidetz-unitatearen diru-sarreraren arabera, horren zenbatekoa zehazteko araudi autonomikoan horretarako ezarrita dauden arauak aplikatuko direlarik.

EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera ponderatuek ezingo dute izan Autonomia Erkidegoko erregimeneko etxebizitza tasatuei aplika dakiekeen araudian horretarako aurreikusten diren diru-sarrerak baino handiagoak.

En el caso de transformación de local en vivienda, los requisitos técnicos y de diseño a cumplir serán los que quedan estipulados al efecto por la correspondiente Ordenanza reguladora

El número de viviendas a destinar a familias numerosas y a discapacitados vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

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

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

A) Para adquisición de VTMG:

1.º El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, tanto en primera como en posteriores transmisiones, no podrá superar el índice 1,65 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 1,75; incluidas las que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

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

B) Para ocupación en régimen de arrendamiento:

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

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

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

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

1.º El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,65 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

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

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

3. EBUETen onuradunen diru-sarrera ponderatuak Euskadiko araudiak xedatutakoaren arabera kalkulatu dira eta ezingo dute izan 1,3-ko indizea baino handiagoak Erregimen Orokorreko BOEk eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerekiko.

4. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera ponderatuek ezingo dute izan etxebizitza sozialak (erregimen Bereziko BOEk) eskuratzeko ezarrita dauden gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak.

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

Asteasuko UETak, edozein motatakoak direla ere, sustatu ditzakete Udalak, enpresa publikoek nahiz pribatuek, Udalak eraikitze azalera-eskubidea laga baldin badiete betiere, beste administrazio publiko batzuek edo horien entitate instrumentalek edo kooperatiba edo enpresa pribatuek, horienak diren sailetan.

Udalak edo Udalaren aldetik eraikitze azalera-eskubidea laga zaien enpresa publikoek edo pribatuek sustatutako UETak lagako dira errentan edo azalera-eskubidearekin, nola eta Udalak jabetza osoarekin lagatzea ahalbidetzen ez duen, aukera hori ezartzen duen berariazko akordioaren edo hitzarmenaren bidez, bideragarria gerta dadin udalerrinari interesa lekiokkeen sustapena egikaritzea edo jendeari etxebizitza emateko betebeharra betetzea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, beste administrazio batzuk, horien entitate instrumentalek edo kooperatiba edo enpresa pribatuek, horienak diren sailetan, sustatutako UETak jabetza osoarekin laga daitezke, nola eta beste gauzaren bat xedatzen ez den lurzoruaren kalifikazio urbanistikoaren aginduz edo Udalarekin sinatutako hitzarmena dela medio.

*8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren onuradunen eskakizuna: Etxebizitza-beharra.*

UETen onuradunak dira Autonomia Erkidegoko araudiaren arabera halako etxebizitzak eskuratzeko kontratuen titular izan daitezkeen pertsona edo bizikidetzaren guztiak (ikusitako babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurri buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 15. art.) eta guztiak bete beharko dute beste etxebizitzarik ez edukitzeko eskakizuna, ez jabetzan, osoan edo azalera-eskubidean, eta ez biziarteko gozamenerako eskubide errearen arabera, eta hori etxebizitza-beharra definitzen duen Autonomia Erkidegoko araudiak xedatutako baldintzetan eta salbuespenekin edo onuradunaren etxebizitzak Asteasuko Arau Subsidiarioek etxebizitzaren inguruan ezartzen duten gutxieneko programako baldintzetara iristen ez den kasuetan izan ezik.

Ez jabetzan, osoan edo azalera-eskubidean, eta ez biziarteko gozamenerako eskubide errearen arabera beste etxebizitzarik ez izateko eskakizun hau Udal Etxebizitza Tasatuen sustapen bakoitzean salbuetsi daiteke Asteasu udalerrian Udal Etxebizitza Tasatu baten jabe direnentzat, jabetza osorik edo azalera-eskubidearekin dutela. Kasu horietan, Babes Publikoko Etxebizitzaren titularra Udal Etxebizitza Tasatu baten esleipendun suertatzen bada, hark administrazio eskudunaren esku ipini beharko du Babes Publikoko Etxebizitza, legeek xedatzen dutenaren arabera baloratua izango dena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bizikidetzta-unitateko kideetako bat, gutxienez, adinez nagusia izango da. Ez da bizikidetzta-unitatetzat hartuko adiskidetasun edo komenientziatzko arrazoiengatik sortutakoa, etxebizitzaren titularkideek adinez nagusi diren bizikidetzta-unitateko kide guztiek izan beharko dute, lerro zuzeneko ondorengoak izan ezik.

*9. artikulua. Bizilekua edo lana Asteasu udalerrian izateko eskakizuna.*

UET baten onuradun izateko, Ordenantza honetako 8. artikulua xedatutakoa betetzeaz aparte, bizikidetzta-unitateko kideetako batek ondorengo eskakizun hauetakoren bat, gutxienez, bete beharko du:

a) Asteasun ohiko bizilekua izatea eta erroldatua gutxienez 3 urtez jarraian edo azken 10 urteetan gutxienez 5 urtez jarraian egotea.

b) Asteasun azken 5 urteetan lan egin izana.

c) Asteasun azken 3 urteetan lan egin izana eta ohiko bizilekua eduki izana eta erroldatua egon izana azken 15 urteetan gutxienez 5 urtez.

d) Asteasun, erroldatuta egonik, 15 urtez bizi izana eskaera egin duenaren bizi osoan.

UETA errentan hartzeko, eskakizuna izango da Asteasun ohiko bizilekua izatea eta erroldatua egotea eskaeraren aurretik urtebete baino gehiagoz.

*10. artikulua. Kalifikazioa.*

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa nahiz Erregimen Berezikoarena Tokiko Gobernu Batzarren erabakiaren bidez finkatuko da, sustatzailearen eskariz.

Hirigintzako plangintzan erabilera hauetarako espresuki aurreikusitako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzetara behin-behineko kalifikazioa eta eraikitze-lizentzia ematea aldi berean egin behar dira, ez delarik egingo lizentzia eskatzen ez bada edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Behin-behineko Kalifikazioa izeneko dokumentuan, etxebizitza bakoitzaren salmenta-prezio maximoa finkatuko da, etxebizitzari lotutako (egonez gero) garajearekin eta trastelekuarekin batera.

Lehen erabilera hirigintza-lizentzia lortzeko, ezinbesteko baldintza izango da aurrez edo aldi berean eta sustatzailearen eskariz, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UETaren behin betiko kalifikazioa lortzea, etxebizitza Behin-behineko Kalifikazioko zehaztapenen arabera egin dela egiaztatatu beharko delarik.

Hirigintzako plangintzan espresuki erabilera hauetarako aurreikusitako lurzoru ez kalifikatuetan sustatzen diren etxebizitzak UET moduan kalifikatu ahal izango dira, edozein unetan, eta, kalifikazioa behin lortuta, haien erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu honetan, Administrazio autonomikoak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzat (BOET) ezarritako eskakizun teknikoak eta diseinuzkoak edo, bestela, Erregimen Orokorreko BOEei eskatzen zaizkienak ez betetzea ez da eragozpen izango kalifikatzeko.

*11. artikulua. Udal etxebizitza tasatu kalifikatzearen ondorioak.*

Legearen arabera, UET gisa kalifikatutako etxebizitzek, horiei lotutako garaje eta trastelekuekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Horrenbestez, beti errespetatu beharko dute Ordenantza honetan transmisioetarako ezarritako den gehieneko prezioa; era berean, lehenetsun erosteko

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

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

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

a) Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Asteasu durante un mínimo de 3 años o al menos 5 años de los últimos 10.

b) Trabajo en Asteasu durante los últimos 5 años.

c) Trabajo en Asteasu durante los 3 últimos años y haber tenido residencia habitual y haber estado empadronado en la ciudad un mínimo de 5 años en los últimos 15.

d) Haber residido empadronado en Asteasu durante 15 años a lo largo de la vida del solicitante.

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

*Artículo 10. Calificación.*

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de

eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea eskaini beharko die aurrena Udalari edo administrazio jarduleari eta, bestela, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari.

UETen bigarren eta ondorengoko inter vivos transmisioetako gehieneko prezioa ondorengo irizpideak aplikatuz ateratzen dena izango da. Irizpideak Ordenantza honetako 5 eta 6. artikuluetan xedatzen dira:

EOUET: Ezingo da izan 1,65eko indizea baino handiagoa transmititzen denean Erregimen Orokorreko BOEentzat indarrean dagoen gehieneko prezioarekiko. Sustapen pribatua bada, 1,75eko indizera iritsi daiteke, hor sartzen direlarik bizitegitarako hiri-lurzorua finkatu jakin batzuetan dauden lokalei etxebizitza-erabilera emateko baimena arautzen duen Ordenantza aplikatuz udal-baimenetatik datozenak.

EBUET: Ezingo da izan BOETentzat aplikatu behar den Autonomia Erkidegoko araudiak xedatzen duena baino handiagoa. Ezingo da inoiz izan 1,65eko indizea baino handiagoa transmititzen denean Erregimen Orokorreko BOEentzat indarrean dagoen gehieneko prezioarekiko.

Etxebizitzak azalera-eskubidearen jabetzarekin lagatzen direnean, bigarren transmisioetako edo ondorengoetako gehieneko prezioa lehenengo aldiz erosi zenean ordaindutakoa izango da, KPIaren aldaketak aplikatuta eta murrizketa hauekin:

- Urteko 100eko 0,5a lehenengo 30 urteetan.
- Urteko 100eko 1a lehenengo 20 urteetan.
- Urteko 100eko 2,6a azkeneko urteetan.

Eraikinean eginiko hobekuntzek eta mantentze-lanek besterentzeko prezioa igo egingo dute, baldin eta aurrez udal-administrazioak horretarako onartzen baditu, etxebizitzaren balorazioa eta balio-galera finkatuz.

#### 12. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzerako eskuratzeko eskubideak.

UETen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazioari jakinarazi beharko diote, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiario direnez, besterentzeko erabakia, adieraziz prezioa eta ordainketa-era, eta baita ere aurreikusitako transmisioaren gainerako funtsezko baldintzak eta jakinarazpenetarako helbidea, lehentasunez erosteko eskubidea erabil dezan. Eskubide hori erabilitzeko, bi hilabeteko epea izango du, komunikazioa Udalaren edo administrazio jardulearen eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren biharamunetik hasita.

Baldin eta aurreko paragrafoan aipatzen den epea lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko ebazpen espresurik jakinarazi gabe igarotzen bada, aurreikusitako besterentzeari libreki ekin dakioke, Ordenantza honek ezartzen dituen baldintzak nahitaez bete behar direla ahaztu gabe (8, 9, 13 eta 16. art.).

Baldin eta artikulua honetan eskatzen den jakinarazpena egin ez bada edo jakinarazpenean legez nahitaez ipini behar den edukiren bat ipintzen ez bada edota transmisioagatik ordaindutako prezioa kostuak dagokion administrazioari jakinarazita-koak baino txikiagoak badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du, horretarako bi hilabeteko epea izango duelarik, besterentzearen ezaguera osoa izan duen egunaren biharamunetik hasita.

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 en los artículos 5 y 6 de esta Ordenanza:

VTMG: No podrá superar el índice 1,65 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 1,75 incluidas las viviendas que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,65 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 superficial, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

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

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

#### Artículo 12. Tanteo y retracto.

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

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

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.

### 13. artikulua. Kontratu en oniritziak.

UETak jabetza osoarekin edo azalera-eskubidearekin nahiz errentan lagatzeko kontratu guztiek udal-administrazioaren oniritzia beharko dute eta, onespén hori ezean, ezingo dira Jabetza Erregistroan inskribatu.

### 14. artikulua. Erregistroko inskripzioa.

Etxebizitzak UET gisa behin betiko kalifikatzean, etxebizitzan eta horiei lotutako garajeen eta trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa agertuko dira Kalifikazioan eta Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio Kalifikazioa, horrek ukitzen dituen ondasunetan jasota gera dadin. Hala, erregistro-publizitatea emango zaio, dagokion moduan, aurrena Udalaren edo administrazio jardulearen eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari eta, transmisiorako, Ordenantza honetan ezarritako gehienezko prezioa beti errespetatu behar diren mugari.

### 15. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua adjudikatzeko prozedura.

Udal sustapenetan edo, Udalak azalera-eskubidea laga ostean horretarako eskubideak izanik, egiten diren sustapen pribatuetan, UETak adjudikatzeko prozedura eskatzaileen arteko zozketa izango da. Eskatzaileek hurrengo artikuluan aipatzen den udal erregistroan agertu beharko dute eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan jasotzen diren baldintzak bete beharko dituzte. Asteasuko Udalak ezarriko ditu Oinarriak, betiere printzipio hauek bermatuz: Publizitatea, gardentasuna, lehia libre eta diskriminazio eza. Zozketa, nolahi ere, deialdi publikoaren bidez egingo da, zozketaren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira, eta udal-idazkariaren edo, ordezkari bidez, pertsona fede-emaile publikoaren aurrean egingo da. Prozedura hori bera jarraitu ahal izango da Udalarekin sinatutako hitzarmenaren bidez ezarritako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere UETak adjudikatzeko prozedura eskatzaileen arteko zozketa izango da. Eskatzaileek hurrengo artikuluan aipatzen den udal erregistroan agertu beharko dute eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan jasotzen diren baldintzak bete beharko dituzte. Oinarriak alde aurretik argitaratuko dira eta, prozesuak irauten duen denbora guztian, aipatutako printzipioak errespetatuko dira: Publizitatea, gardentasuna, lehia libre eta diskriminazio eza. Zozketa, nolahi ere, deialdi publikoaren bidez egingo da, zozketaren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira, eta pertsona fede-emaile publikoaren aurrean egingo da.

Sustatzaileak Udala ez diren beste sustatzaile publikoak badira, adjudikazio-prozedura haiek ezarritakoa izango da, betiere printzipio hauek errespetatuz: Publizitatea, gardentasuna, lehia libre eta diskriminazio eza.

UETak adjudikatzeko asmoz egiten diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza-kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun beheriak dituzten talde sozial batentzat izan dadin (minusbaliatuak, 35 urtez behekoak, familia ugariak).

Salbuespen moduan, sustapen bakoitzean etxebizitza-kopuru jakin bat zozketetatik kanpo utzi ahal izango da, Udalak behar sozial justifikatuei aurre egin diezaien, alokairu babes-tuaren edo prekarioko lagapenaren bidez, eta hori guztia berriro bizitokia izateko eskubidea duten kasuak ahaztu gabe; halakoe-tan, etxebizitzak ez dira zozketatuko.

### Artículo 13. Visado de contratos.

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

### Artículo 14. Inscripción registral.

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

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

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

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

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

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

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



UET baten onuradunaren bizikidetz-unitatea legez familia ugarizat har baldin badaiteke, onuradunak etxebizitza permutatu ahal izango du, jabetzan, azalera-jabetzan edo errentan, sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat gordetako erregimen bera duen etxebizitza baten truke. Jabetza edo azalera-jabetzaren kasuan, onuradunak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du, Ordenantza hauetako 11. artikulua xedatutako zehaztapenen arabera eguneratuta. Beren etxebizitza permutatu nahi duten familia ugariak gehiago badira kolektibo horrentzat gordetako etxebizitzak baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

Indarrean dagoen «Bizitegitarako hiri-lurzoru finkatu jakin batzuetan dauden lokalei etxebizitza-erabilera emateko baimena arautzen duen Ordenantza»-ren ondoriozko UETak Ordenantza horrek horretarako xedatzen duenaren arabera adjudikatuko dira.

#### *16. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.*

Asteasuko Udalak EBUET-en eskatzaileen erregistro iraunkor bat sortu eta edukiko du. Horretarako, eta dagokion hitzarmenaren bidez, Euskal Etxebizitza Zerbitzuari (Etxebide) zerrenda hori prestatzeko eta eguneratzeko eskatu ahal izango dio. Erregistro hori prestatzeko eta edukitzeko prozedurak izango dira aipatutako Zerbitzuak BOEentzat oro har ezarritakoak.

Udalak edo, bestela, Etxebidek, ofizioz, EBUETen Eskatzaileen Erregistroan sartuko ditu Erregimen Orokorreko BOEen eskatzaileak, baldin eta egiaztatzen dituzten diru-sarreak etxebizitza sozialentzat (Erregimen Bereziko BOEk) ezarritako maximoen berdina edo handiagoak badira. Halakoetan, EBUETen zozketetan esleipendun izanik etxebizitzari uko egiten diotenak ez dira kanpo geratuko Erregimen Bereziko UETen ondorengo zozketetan ezarritako penalizazio-eparengatik.

Deitzen den adjudikazio-prozedura bakoitzean, EOUETen eskatzaileen zerrenda espezifiko bat prestatuko da, eta prestatu etxebizitzaren entitate sustatzaileak prestatuko du. Administrazio publikoak eta horien entitate instrumentalak izan ezik, sustatzailea enpresa pribatu bat edo kooperatiba bat baldin bada, Udalak onartu beharko du zozketan erabiliko den eskatzaileen zerrenda.

Ordenantza honetako 12. artikuluan aurreikusitako kasuetan, UET bat libreki besterendu daitekeen kasuetan alegia, salmentaren kontratuarentzat Udalaren oniritzia jaso aurretik, ezinbesteko baldintza izango da aurrez etxebizitza eskuratu behar duenak UETen Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea.

#### *17. artikulua. Bizilekua izateko betebeharra.*

UETak horien titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorrak izan beharko dute eta ezingo dira, inolaz ere, beste pertsona batzuei laga, hiru hilabete baino denbora gehiagoz hutsik eduki, nola eta horretarako arrazoi justifikaturik ez dagoen, bigarren etxebizitzarako erabili edo bizitegitarako ez den beste edozein erabilertarako erabili.

Salmentarako eta errentarako kontratuetan, baldintzazko klausula bat sartuko da, zeinaren arabera onuraduna konprometitzen den etxebizitza okupatzera eta bertan erroldatzera, sinatzen duenetik bi hilabeteko epe maximoan. Baldintza hori bete ezean, kontratua suntsituta geratuko da eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko dio.

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

Las VTM resultantes de la aplicación de la vigente «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» serán adjudicadas según lo previsto al efecto por la citada Ordenanza

#### *Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.*

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

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

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

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

#### *Artículo 17. Obligación de residencia.*

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

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

*18. artikulua. Okupatuta ez dauden etxebizitzaren desjabetzapeña.*

Baldin eta UETen onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkor gisa esleitu zaion etxebizitza jartzeko betebeharrak betetzen ez badu, Udalak nahitaez desjabetzeko eskubidea erabiliko du, indarrean dagoen legerian aurreikusten den moduan.

Baldin eta UETen onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkor gisa esleitu zaion etxebizitza jartzeko betebeharrak betetzen ez badu, Udalak nahitaez desjabetzeko eskubidea erabiliko du, indarrean dagoen legerian aurreikusten den moduan, edo, bestela, errentamendu-kontratua suntsitu egingo du.

*Xedapen gehigarriak.*

Lehen xedapen gehigarria. Eraginaren mugak, balorazioan.

Balorazioari dagokionez, lurzoru urbanizatuaren kostuaren eragin maximoa ez da UETaren salmenta-prezio maximoaren 100eko 30a baino handiagoa izango. Beste daturik ezean, kopuru berdinak direla ulertuko da urbanizatu gabeko lurzoruen balioa eta etxebizitza hauen urbanizazio-kostuak.

*Bigarren xedapen gehigarria. Udal Etxebizitza Tasatuaren erregistroa.*

Euskadiko 39/2008 Dekretuko 3. artikulua lege-xedapeña kontuan hartuz, Asteasu Udalak bere erregistro propioa sortuko du, udal etxebizitza tasatuari buruz informatzeko, udal etxebizitza tasatuen zerrenda bat prestatzeko eta Ordenantza hau betetzen dela kontrolatzeko.

*Hirugarren xedapen gehigarria. Aplikazio subsidiarioa.*

Ordenantza honetako zehaztapenak subsidiarioki aplikatuko dira «Bizitegitarako hiri-lurzoru finkatu jakin batzuetan dauden lokalei etxebizitza-erabilera emateko baimena arautzen duen Ordenantza»-k espezifikoki arautzen ez dituen gai guztietan.

*Lehen azken xedapeña. Araudi gehigarria.*

Ordenantza honetan aurreikusten ez den guztirako eta Ordenantzaren ondorengo garapenen edukia ahaztu gabe, aplikatuko dira babes ofizialeko etxebizitzetarako buruz indarrean dagoen araudi autonomikoa eta Euskadiko 2/2006 Legea.

*Bigarren azken xedapeña. Indarrean sartzea.*

Ordenantza hau indarrean sartuko da bere behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunean, eta Ordenantzak eragingo die udal-etxebizitza tasatuak aurreikusten dituzten hirigintza-antolamenduko planei, nahiz eta aurrez tramitatuak edo onartuak egon.

Asteasu, 2012ko apirilaren 2a.—Pilar Legarra, Alkate Andrea. (3299)

*Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.*

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

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

*Disposiciones adicionales.*

Disposición adicional primera. Limitaciones en valor de repercusión.

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

*Disposición adicional segunda. Registro de Vivienda Tasada Municipal.*

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

*Disposición adicional tercera. Aplicación subsidiaria.*

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

*Disposición final primera. Normativa Supletoria.*

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

*Disposición final segunda. Entrada en vigor.*

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

Asteasu, a 2 de abril de 2012.—La Alcaldesa, Pilar Legarra. (3299)