

TOLOSAKO UDALA

Iragarkia

Tolosako udal etxebizitza tasatuen Udal Ordenantza Erregulatzailaren aldaketa puntuala arauzko informazio publikorako epea inolako alegazio, erreklamazio edo oharpenik aurkeztu gabe igaro ondoren, behin-betiko ontzat ematen da eta hitzez hitz ematen da argitara Erregimen Lokaleko Oinarrien Arautzaile den apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan ezartzen dena betez.

Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango dute interesatuek dagokion Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietako salan, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren egunaren hurrengotik kontatzen hasi eta 2 hilabeteko epean.

Tolosako Udal Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantza Erregulatzaila.

Tolosako Udalbatzak, 2008ko urtarrilaren 15ean egindako aparteko bilkuran, behin behineko onarpena eman zion Tolosako udal etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantzari.

Ordenantza honek, 2/2006 Legeak hala gaituta, besteak beste, babes mota berezi hau duten etxebizitzak baldintzak arautzen ditu, bere xedea baita hura definitzea, babesteko moduak zehaztea, babestutako etxebizitza baldintzak higiezinaren bizitza baliagarri osoan iraunaraztea, eta mugak ezartzea bigarren eta hurrengo besterentzeetan.

2010eko ekainaren 28an egindako ohizko osoko bilkuran, hasierako onarpena eman zitzaion ordenantzako hainbat artikuluen aldaketari. Eta behin betiko onartuta geratu eta gero 2010eko urriaren 1eko 189 zenbakidun aldizkari ofizialean eman zen argitara.

Oraingoan berriz, hainbat artikuluen aldaketa proposatzen da udal gobernuaren aldetik ordenantza egungo higiezin sektorearen egoerara egokitzeko asmoz.

1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea da Tolosako udal etxebizitza tasatuaren babes publikoko araubidea ezartzea.

Tolosako udal etxebizitza tasatuaren babes publikoko araubideak EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitakoa garatzen du.

2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Tolosako udalerrian, honako hauek izango dira udal etxebizitza tasatuak: Salmenta prezioa edo errenta mugatuta izateagatik eta ordenantza honetan adierazitako gainerako baldintzak betetzeagatik Udalak halakotzat hartutako etxebizitzak.

Udal etxebizitza tasatuaren izaerak barruan hartzen ditu etxebizitza bakoitzari lotutako garajeak eta trastelekuak. Udal etxebizitza tasatuek jabeen edo maizterren bizileku iraunkor eta ohikoa izan behar dute, eta inola ere ezingo zaizkie utzi beste pertsona batzuei, ez dute hutsik egon behar, ezin dira bigarren bizitegi gisa erabili, eta ez zaie bizitegiz besteko erabilerarik eman behar.

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Anuncio

Transcurrido el plazo de información pública de la modificación puntual de la Ordenanza Municipal Reguladora de la vivienda tasada municipal de Tolosa sin que se haya producido alegación, reclamación ni observación alguna contra la misma, se considera definitivamente aprobada y se hace público su texto íntegro en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa.

El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión extraordinaria celebrada el día 15 de enero de 2008, aprobó definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasa municipal de Tolosa.

Esta Ordenanza, habilitada por la Ley 2/2006, regula las condiciones de las viviendas con esta protección especial, ya que es su objeto definir aquella, establecer las modalidades de protección, garantizar las condiciones de la vivienda durante a lo largo de la vida útil del inmueble en que se ubican, y establecer las condiciones de las segundas y siguientes transmisiones.

En sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2010, se aprobó inicialmente la modificación de determinados artículos de la Ordenanza. Y una vez recaída la aprobación definitiva fue publicada en el boletín oficial n.º 189 de 1 de octubre de 2010.

En esta ocasión, el Gobierno municipal propone la modificación de determinados artículos con el fin de adecuar la ordenanza a la situación actual del mercado inmobiliario.

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 Tolosa.

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

Udal etxebizitza tasatuak sustatu ahal izango dira bai hirigintza antolamenduak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan, bai prezio mugarik ez duten bizitegi lurzoruetan.

3. artikulua. Motak.

Tolosako udal etxebizitza tasatuen artean bi mota bereiz daitezke:

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak.

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztu ahal izango dituzte, EAEko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxieneko estandarrek betetzearren. Era berean, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen barruan egongo dira lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketetatik ateratakoak, eta horien araubide juridikoa Udalbatzak onartutako ordenantza berezi baten bidez arautuko da.

4. artikulua. Tolosako udal etxebizitza tasatuaren baldintza orokorrak.

Tolosako udal etxebizitza tasatuek ezingo dituzte hartu 90 m²(s) erabilgarri baino gehiago, berariaz familia ugarietzat direnak izan ezik, eta horiek ezingo dituzte izan 120 m²(s) baliagarri baino gehiago eta sustapen bakoitzean, gehienez ere, guztien % 5 izango dira. Udal sustapeneko udal etxebizitza tasatuek ezingo dituzte izan 85 m²(s) erabilgarri baino gehiago, Bedaio, Urkizu eta, hala egokituz gero, Aldaba auzoetan izan ezik; horietan, gehienez ere, 120 m² (s) erabilgarri eduki ahal izango dituzte.

Orokorrean, Udal etxebizitza tasatuek, eraikin egin berrietan badaude, aparkatzeko plaza eta trasteleku bana izango dituzte haiei lotuta, gutxienez, hurrenez hurren, 12 m² erabilgarrikoa eta 10 m² erabilgarrikoa, eta lotura hori Jabetzaren Erregistroan jaso beharko da.

Halere, aparkalekua eta/edo trastetegia jartzea ezinezkoa bada teknikoki, edota aipatu neurriak ezinezkoak badira eraikuntza konkretuetan, eta hori guztia behar bezala frogatzen bada, Udal Administrazioak edo bere kudeaketa entitate instrumentalak bertan behera utzi edo alda lezake baldintza hori.

Udal administrazioak salbuetsi lezake, edo aldatu, betebehari hori egokitasun-arrazoiengatik edo bideragarritasun ekonomikoarengatik. Horretarako, ez da beharrezkoa izango inolako tramite berezirik egitea.

Edozein kasutan, udal etxebizitza tasatuek, beren garaje eta trastetegiekin batera, ondoren zehazten diren proiektzio eta tratamendu baldintzak bete behar dituzte:

A. Etxebizitzak kokatzen badira babes ofizialeko etxebizitzek lehentasuna eta/edo gehiengoa duten eraikuntzetan, haiek babes ofizialeko etxebizitzaren proiektzio eta tratamendu baldintzak bete beharko dituzte.

B. Etxebizitzak kokatzen badira sustapen libreko etxebizitzek lehentasuna eta/edo gehiengoa duten eraikuntzetan, haiek Tolosako Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzetan etxebizitzentzat ezarritako proiektzio eta tratamendu baldintzak bete beharko dituzte.

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 Tolosa 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. Asimismo, pertenecerán a esta clase de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas, cuyo régimen jurídico se regulará en ordenanza específica aprobada por el ayuntamiento pleno.

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

Las Viviendas Tasadas Municipales de Tolosa no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total. Las VTM de promoción municipal no podrán disponer de más de 85 m²(t) útiles, salvo en los Barrios de Bedaio, Urkizu y, en su caso, en Aldaba, en donde podrán disponer hasta un máximo de 120 m² (T) útiles.

Como regla general, las VTM en edificios de nueva construcción tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, con una superficie mínima de 12 m² útiles y 10 m² útiles, respectivamente, y cuyo carácter vinculante se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito.

La Administración Municipal podrá también eximir o variar este requisito por razones de oportunidad o viabilidad económica, no precisando para ello de trámite especial ninguno.

En cualquier caso, las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir las condiciones de proyección y de tratamiento que se especifican a continuación:

A. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones preferente y/o mayoritariamente destinadas a viviendas de protección oficial, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de éstas.

B. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones preferente y/o mayoritariamente destinadas a viviendas de promoción libre, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de las viviendas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, Edificación y Protección Ambiental, Paisajística y Naturalista de Tolosa.

C. Etxebizitzak kokatzen badira denak udal etxebizitza tasatuak diren edota lehentasuna duten eraikuntzetan, Tolosako Urbanizazio, Eraikuntza, eta Ingurumena, Paisaia eta Natura Babesteko Udal Ordenantzetan izaera orokorrekina etxebizitzentzat ezarritako proiektzio eta tratamendu baldintzak bete beharko dituzte.

Halere, salbuespenezko kasuetan, udal etxebizitza tasatuak kokatuta daudenean birgaitze prozesuetan murgildutako lehenagoko eraikinetan, udal administrazioak edo bere kudeaketa entitate instrumentalak aplikatu ahal izango ditu lehendik ezarritako ez dauden irizpideak.

5. artikulua. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza espezifikoak.

Oro har udal etxebizitza tasatuentzat ezarritako betebeharez gainera, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek hurrengo baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioak ezingo du gainditu 2 indizea, Udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Bestalde, etxebizitza horiei lotutako garajeak eta trastelekuak ezingo dute 1,5 indizea gainditu.

Salbuespen gisa, Administrazio publikoak zesioan eman ez dituen lurzoru edo eskubideen gainean egindako sustapen pribatuko etxebizitzetan, salmentako gehieneko prezioa 2,2 indizea iritsi ahal izango da, baldin eta eskaera arrazoitua bada eta Udalak hala onartzen badu interes publikoko arrazoietan oinarrituta.

Aldiz, Administrazio Publikoak laga ez dituen lurzoru edo eskubideen gainean ekimen pribatuak sustatutako etxebizitzetara lotutako garaje eta trastelegien gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu 1,7ko indizea, behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean legokeen erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko.

2. Alokairuen kasuan, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez ere, haien salmentaren gehieneko prezioaren % 3 izango da.

3. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko sarrera haztatuek, Euskal Autonomia Erkidegoko araudiaren arabera kalkulatu, ezingo dute gainditu 1,5 indizea, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko sarreraren aldean.

4. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko sarrera haztatuek ezingo dira izan etxebizitza sozialak (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarritako gehieneko sarrerak baino txikiagoak.

5. Artikulu honetan aurreikusten diren sarrerak iraungitako azken ekitaldi fiskalari dagozkio.

6. artikulua. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza espezifikoak.

Udal etxebizitza tasatu guztientzat ezarritako baldintzak ez ezik, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek honako hauek ere bete beharko dituzte:

1. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeko gehieneko prezioa, haiei lotutako garajeak eta trastelekuak barne, araudi autonomikoak babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikatzeko ezarritakoa izango da. Inoiz ere ezingo dute 1,7 indizea gainditu, behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

C. En los supuestos en los que se emplacen en edificaciones íntegra o preferentemente destinadas a viviendas tasadas municipales, quedarán sujetas a las condiciones de proyección y de tratamiento de las viviendas establecidas con carácter general en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, Edificación y Protección Ambiental, Paisajística y Naturalista de Tolosa.

No obstante, en casos excepcionales en que los que las VTM se ubiquen en edificios preexistentes sometidos a operaciones de rehabilitación, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá aplicar criterios distintos a los establecidos anteriormente.

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

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

1.º El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar el índice 2, respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal. A su vez los garajes y trasteros vinculados a dichas viviendas no podrán superar el índice 1,5.

Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada que se realicen sobre suelo o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2 siempre que se fundamente la petición y el Ayuntamiento así lo acuerde motivadamente atendiendo a razones de interés público.

En cambio, el precio máximo de venta de los garajes y trasteros vinculados a viviendas promovidas por la iniciativa privada sobre suelo o derechos no cedidos por la Administración Pública, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de la vivienda VPO de régimen general vigente en el momento de obtención de la calificación provisional.

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

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

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

5.º Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

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

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

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

Araudi autonomikorik ez dagoenez, lotutako garaje eta trasteroen kasuan, gehieneko prezioak ezingo du 1,2 indizea gainditu, behin-behineko kalifikazioa lortzeko anean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuen kasuan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez ere, haien salmentaren gehieneko prezioaren % 2,5 izango da.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko sarrera haztatuek, Euskal Autonomia Erkidegoko araudiaren arabera kalkulata, ezingo dute gainditu 1,3 indizea, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko sarreraren aldean.

4. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko sarrera haztatuek ezingo dira izan etxebizitza sozialak (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak) eskuratzeko ezarritako gehieneko sarrerak baino txikiagoak.

5. Artikulu honetan aurreikusten diren sarrerak iraungitako azken ekitaldi fiskalari dagozkie.

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

Tolosako Udal Etxebizitza Tasatuen (edozein motatakoen) sustatzaileak hauek izan daitezke:

- a) Udala edo ardura hori emanda daukaten udal enpresak.
- b) Bestelako Administrazio publikoak eta/edo beren erakunde instrumentalak.
- c) Edozein izaerako enpresak, publikoak zein pribatuak, baldin eta Udalak edo udal enpresek lurzorua edota horretarako eraikigarritasuna transmititu badiete, erabat edo partzialki, jabetzan edo azalera eskubidearekin edota zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan.
- d) Enpresak, kooperatibak edo bestelako entitate pribatu eta pertsona fisikoak, beren titulartasuna daukaten terrenoetan.

8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren onuradunek etxe premia izateko betebeharrak.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek —elkarbizitza unitateko kide guztiak sartzen dira onuradunen multzoan— bete behar duten baldintza da beste etxebizitza ez edukitzea era hauetako batean: Jabetzan -erabatekoan edo azalera-eskubidedun gisan-, edota biziarteko gozameneko eskubide erreale bezala, etxe premia definitzen duen arautegi autonomikoaren terminoetan eta salbuespenekin; edo, etxebizitza edukita ere, horrek ez betetzea indarrean dauden arauak xedatutako bizigarritasun baldintza minimoak.

Etxe premiaren baldintza beteko lukete, era berean, honako hauek:

1. Tolosan etxebizitza baten titular direnek, baldin eta etxebizitza horrek familia unitateko kide bakoitzeko 15 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria badu. Etxebizitza hori librea bada, araubide orokorrekoa bezala tasatu dela irizitzeko da, eta hura besterentzeko eta gainerako xedapen-egintzak egiteko, ordenantza honetan xedatuari jarraitu beharko zaio.

2. Bizikidetz-unitateko kideren batek, edozein titulu dela medio, beste etxebizitza batean jabekide gisa parte hartzea, hura ohiko bizitegi izan gabe. Holakoetan, etxebizitza berriaren eskritura egin aurretik, haren partaidetza-kuota besterendu dela egiaztatuko beharko da.

A falta de normativa autonómica, en el caso de garajes y trasteros vinculados, el precio máximo no podrá superar el índice 1,2 respecto al precio máximo de las VPO de régimen general vigente en el momento de obtención de la calificación provisional.

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

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

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).

5.º Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

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

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

- a) El Ayuntamiento u otras empresas municipales que así lo tengan encomendado.
- b) Otras Administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento o las empresas municipales transmitan terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en derecho.
- d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

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

Todos los beneficiarios de VTME, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán de 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 mínimas de habitabilidad establecidos en la normativa vigente.

Así, también, se podrá considerar como requisito de necesidad de vivienda los siguientes:

1. La de aquellas personas que fueran titulares de una vivienda en Tolosa con menos de 15 m² útiles por persona de la unidad familiar. Caso de que dicha vivienda fuera libre, se considerará tasada de régimen general, cuya enajenación y demás actos de disposición estarán sujetos a lo establecido en esta ordenanza.

2. La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como copropietario de otra vivienda, por cualquier título, y sin constituir residencia habitual. En este caso, se deberá acreditar la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

3. Bigarren bizitegitzat hartutako beste etxebizitza baten titular izatea, hura etxebizitza babestuen erregimenaren mende ez dagoela egiaztatzea eta, tasazio ofizial bidez, haren merkatuko balioa eskuratu nahi den etxebizitzarena baino gutxienez 1/3 txikiago dela ziurtatzea.

9. artikulua. Bizilekuaren gaineko betebeharrak.

Euskal Herriko zazpi herrialdeetako edozein herritan ohiko bizilekua izatea eta bertan erroldatuta izatea urtebetetik gorako epean, eskaera egin aurreko aldian.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai araubide berezikoarena, sustatzaileak eskatu eta Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakiaren bidez ezarriko da. Hirigintza plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurretan sustatutako etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eraikuntza lizentziarekin batera egin beharko da, eta azken hori ez da emango ez bada eskatzen, edo kalifikazioa egitea egokia ez bada. Behin-behineko kalifikazio dokumentuan etxebizitza bakoitza saltzeko gehieneko prezioa finkatuko da, eta hala badagokio bere garaje eta trastelekuena. Lehen erabilerako hirigintza lizentzia lortzeko, behar-beharrezkoa izango da, lehenago edo aldi berean, eta sustatzaileak eskatuta, araubide orokorreko edota araubide bereziko udal etxebizitza tasatuaren behin betiko kalifikazioa lortzea, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin dela egiaztatzea.

Hirigintza planeamenduan berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez diren lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak edo noiz kalifikatu ahal izango dira udal etxebizitza tasatu gisa eta, kalifikazioa lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatuko zaie.

11. artikulua. Udal etxebizitza tasatua kalifikatzearen ondorioak.

Legearen arabera, horrela sailkatutako udal etxebizitza tasatuek, haiei lotutako garaje eta trastelekuekin batera, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, modu iraunkorrean, gehieneko besterentze prezioa izango dute, ordenantza honetan ezarria, bai eta tanteo zein atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeko aukera ere, lehenik eta behin Udalaren edo jarduneko Administrazioaren alde, eta, kasu guztietan, era subsidiarioan, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

Udal etxebizitza tasatuen bizien arteko bigarren besterentzean edo ondoko beste edozeinetan, gehieneko prezioa irizpide hauek aplikatzean sortutakoa izango da:

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua: Ezingo du 2 indizea gainditu besterentzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Salbuespen gisara, Ordenantza honetako 5. artikuluko erregulatutakoaren arabera, sustapen pribatuko kasuan, 2,2 indizera iritsi ahal izango da.

Atxikitako garajeei eta trastelekuak dagokienez, ordenantza honetako 5. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua: Ezingo du gainditu babes ofizialeko etxebizitza tasatuei aplikatzea den araudi autonomikoak ezarritakoa. Inolaz ere ezingo du 1,7 indizea gainditu, besterentzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Etxebizitza mota hauei lotutako garajeei eta trastelekuak dagokienez, ordenantza honetako 6. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

3. La titularidad de otra vivienda que tenga la consideración de segunda residencia, se acredite que no esté sometida a un Régimen de Vivienda Protegida, y se Certifique mediante Tasación Oficial que su valor de mercado es al menos en 1/3 menor que la vivienda que se pretende adquirir.

Artículo 9. Requisitos de residencia.

Residencia habitual y empadronamiento durante al menos un año en alguno de los municipios de los siete territorios de Euskal Herria, en el periodo 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 calificados 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, y en su caso el de su garaje y trastero 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 VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

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

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

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

VTMG: No podrá superar el índice 2, respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. Excepcionalmente, de conformidad con lo regulado en el artículo 5 de la presente Ordenanza, en el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

Con respecto a los garajes y trasteros vinculados se estará a lo establecido en el artículo 5 de ésta Ordenanza.

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.

Con respecto a los garajes y trasteros vinculados a esta clase de viviendas se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de ésta Ordenanza.

Etxebizitzak azalerako jabetza araubidean lagatzen badira, bigarren besterentzean edo hurrengoetan, gehieneko prezioa lehen erosketa egiteko hasieran ordaindutakoa izango da, KPIren aldaketaren aplikazioak eguneratuta, eta era honetan murriztuta:

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

12. artikulua. *Eroslehentasuna eta atzera egitea.*

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, haien araubidea edo zer izanda ere, jakinarazi egin beharko diote Udalari edota diharduen administrazioari eta autonomia erkidegoko administrazio orokorrari, eroslehentasun eta atzeratze eskubidearen titular subsidiario gisa, etxebizitza besterentzeko erabakia hartu dutela, eta pentsatutako ordainketa modua eta prezioa adierazi beharko dituzte, bai eta aurreikusitako besterentzearen gaineko funtsezko baldintzak ere, hala nola helbidea jakinarazpenak egiteko, eroslehentasun eskubidearen erabilera ahalbidetzeraren. Eskubide hori bi hilabeteko epean egikaritu ahal izango da, jakinarazpena Udaleko edo diharduen Administrazioiko edo Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Aurreko paragrafoan aipatzen den epea eroslehentasun eskubidea egikaritzeari buruz berariaz hartutako erabakirik jakinarazi gabe igarotzen bada, libreki ekin ahal izango zaio aurreikusitako besterentzeari.

Orokorrean, Udalak izendatutako pertsona edo bizikidetzaren unitatearen alde egingo dira besterentzeak. Hauek udal etxebizitza tasatuen erregistro orokorrean inskribatuak Egon beharko dute. Izendapena egiteko irizpide objektiboak jarraitu dira, adibidez inskripzioaren antzinasuna.

Salbuespenez, Udalak baimendu ahal izando du jabeak zuzenean besterenganatzea udal etxebizitza tasatuen erregistroan inskribatua dagoen edonori.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egin ez bada, edota jakinarazpenean ez bada legeak agindutako edukiren bat jaso, edota besterentzeagatik jasotako prezioa kasuan kasuko administrazioari adierazitako baino txikiagoa bada, edo baldintzak kostu gutxiagokoak, administrazioak atzeratze eskubidea egikaritu ahal izango du, besterentzearen berri osoa izan eta hurrengo bi hilabeteko epean.

13. artikulua. *Kontratuen oniritzia.*

Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek -lagatzea erabateko jabetzan edota azalerakoan izan-, bai eta alokairu kontratuek ere, Udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute, eta oniritzi hori gabe ezingo dira Jabetza Erregistroan jaso.

14. artikulua. *Erregistroko inskripzioa.*

Etxebizitzak udal etxebizitza tasatuen artean behin betiko sailkatutakoan, eta sailkatze horretan araubidea eta etxebizitzaren zein lotutako garajeen eta trastelekuen gehieneko prezioa jasotakoan, Udalak horren berri emango dio kasuan kasuko Jabetzaren Erregistroari, eragindako ondasunetan idatziz ager dadin eta, horrenbestez, bidezko den erregistro publikitatea egin dezaten, nola eroslehentasun eta atzeratze eskubidearena, lehenik eta behin Udalaren edo diharduen administrazioaren alde, eta, betiere, era subsidiarioan, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrearen alde, hala nola ordenantza honetan ezarritako gehieneko besterentze prezioari era iraunkorrean lotuta egoteak dakarren mugarena

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.

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.

Como regla general las enajenaciones se efectuarán a favor de la persona o unidad convivencial designada por el Ayuntamiento, que deberán estar inscritas en el Registro General de solicitantes de VMT. Esta designación se efectuará de conformidad a criterios objetivos tales como antigüedad de la inscripción.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la enajenación directa por parte del propietario a cualquier persona que este inscrita en el Registro municipal de VTM.

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

Artículo 13. *Visado de contratos.*

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

Artículo 14. *Inscripción registral.*

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

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuen adjudikazio prozedura, edozein delarik bere mota edo promozio modua, «Tolosako etxebizitza babestuen eskatzaileen erregistroa»ren bidez egingo da, errespetatuz beti publikitate, gardentasun, lehia aske eta diskriminazio ezaren printzipioak.

Edozein kasutan, adjudikazio guztietarako, zozketa nahiz baremazio sistemaz izan, lehentasunezko ordena hau ezartzen da, horretarako honako talde hauek sortuz:

1. taldea: Bizikidetzta-unitateko kide batek, gutxienez, honako baldintza hauetako bat bete behar du.

- a. Tolosa izatea ohiko bizilekua eta bertan erroldatuta egotea, azken 15 urteetatik gutxienez 3 urtetan.
- b. Tolosan lan egitea azken 5 urteetatik 3tan.
- c. 15 urtez Tolosan erroldatuta bizi izana.

2. taldea: Bizitza-unitateko kide batek, Tolosa izatea ohiko bizilekua eta urte betez bertan erroldatuta egotea, gutxienez.

3. taldea: Tolosaldeko 28 udalerrietako batean bizitzea.

4. taldea: Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen udal erregistroan izena emanda dauden gainontzekoak.

Arautegian, ordenantza honetan eta deialdi bakoitzeko oinarrietan aurreikusitako baldintzak betetzen dituztenen arteko hautaketa modua puntu baremazioa edo zozketa izango da.

Puntu baremazioaren sistema Udalak ezarriko du espezifikoki deialdi bakoitzaren oinarrietan lizitazio bakoitzerako; eta bermatu beharko du, kasu guztietan, aukera berdintasunaren printzipioa, herritar guztiak etxebizitza duin bat edukitzeko eskubideari dagokionez.

Bestetik, zozketa sistemari dagokionez, deialdi publikoa egin behar da beti; horretarako, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira bere oinarriak, eta zozketa udal idazkariaren aurrean egin beharko da, edota eskuordez fedemaile publikoaren izaera duenaren aurrean.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egiten diren zozketen oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, behar bereziak edo etxebizitza eskuratzeko arazoak dituen gizarte talderen baten barruan dauden pertsonak errazago eskura dezaten etxebizitza kopuru jakin bat.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza kopuru jakin bat kentzea erabaki ahal izango da, Udalak gizarte beharrei erantzun diezaien, alokairu babestuaren edo jabetzarik gabeko alokairuaren bidez, hori guztia berriz ostatu emateko eskubide kasuak alde batera utzi gabe, horretarako ez baita egingo etxebizitzaren zozketarik.

Bedaio, Urkizu eta Aldaba auzoetan kokatutako etxebizitza tasatuen sustapenetan, lehentasuna izango dute artikuluko honetako 1. taldeko baldintzetako edozer betetzen dutela egiaztatzen dutenek, baina, betiere, sustapena egiten den auzoari dagokionez.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunak, horren bizikidetasun unitateak familia ugari baten legezko neurria badu, etxebizitza trukatu ahal izango du, jabetzan, azalerako jabetzan edota alokairuan izanda ere, eta sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat gordetako araubide bereko bat lortu.

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

El procedimiento de adjudicación de las VTM cualesquiera que sea su clase o forma de promoción se realizará a través del «Registro de Solicitantes de vivienda Protegida de Tolosa» con pleno respecto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

En todo caso se establece para todas las adjudicaciones, tanto por el sistema de sorteo como por el sistema de baremación, se establece el siguiente orden de preferencia, creándose al efecto los siguientes grupos:

Grupo 1: Al menos uno de los componentes de la unidad convivencial deberá cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- a. Residencia habitual y empadronamiento en Tolosa durante un mínimo de 3 años en los últimos 15 años.
- b. Trabajo en Tolosa durante 3 años en los últimos 5 años
- c. Haber residido empadronado en Tolosa durante 15 años.

Grupo 2: Al menos uno de los componentes de la unidad convivencial deberá acreditar residencia habitual y empadronamiento en Tolosa durante un mínimo de 1 año.

Grupo 3: Los que tengan residencia en alguno de los 28 municipios que conforman la comarca de Tolosaldea.

Grupo 4: El resto de inscritos en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda Tasada.

El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta Ordenanza y en las bases de cada convocatoria será mediante baremación de puntos o sorteo.

El sistema de baremación de puntos será establecido específicamente por el Ayuntamiento en las bases de cada convocatoria para cada licitación y deberá garantizar, en todo caso, el principio de igualdad de oportunidades con respecto al derecho de acceso a una vivienda digna de todos y todas las ciudadanas.

Por su parte, el sistema de 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.

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.

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

En las promociones de viviendas tasadas ubicadas en los barrios de Bedaio, Urkizu y Aldaba, tendrán preferencia los que acrediten cualquiera de los requisitos del grupo 1 de este artículo, pero referidos al barrio en el que se realice la promoción.

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 propie-

Jabetza edo azalerako jabetza kasuan, erosleak udal etxebizitza tasatu berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du, betiere eguneratuta, ordenantza honetako 11. artikuluan egindako zehaztapenen arabera. Etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugarien kopurua kolektibo horrentzat gordetako etxebizitzena baino handiagoa bada, etxebizitzaren zozketa egingo da.

16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.

Udalak edo etxebizitzak sustatzen edo berritzen diharduen sozietateren batek udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistro iraunkorra edukiko du. Erregistro hori egiteko eta iraunartzeko prozedurak erakunde horrek, oro har, babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileentzat erabakitakoak izango dira.

Udal etxebizitza tasatuen Eskatzaileen Erregistrora gehituko dira araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileak, baldin eta beren diru sarrera egiaztatua etxebizitza sozialentzat (araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzentzat) gehienekozat jotakoak edo handiagoak badira. Kasu horretan, udal etxebizitza tasatu baten hurrenez hurreneko zozketetan esleipendun izendatu, eta hari uko egiten diotenak, ez dira baztertuko, ezarritako zigortze epean, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren hurrengo zozketetatik.

17. artikulua. Bizilekua izateko baldintza.

Kontratuetan -salerosketakoak edo alokairuzkoak izan baldintzazko klausula bat gehituko da eta, horren arabera, onuradunak hitza emango du sinatu eta gehienez ere bi hilabeteko epean etxebizitza okupatzeko eta hartan erroldatzeko. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua baliogabetu egingo da, eta galdu egingo da etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera.

18. artikulua. Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradunak ez badu bere egoitza iraunkor eta ohikoa esleitu zaion etxebizitzan izateko baldintza betetzen, Udalak nahitaez desjabetzeko eskubidea —indarrean dagoen legeriak ematen diona— erabiliko du.

19. artikulua. Beste bizileku bat emateko eskubidea.

Egokitzat jotzen den guztietan, udal etxebizitza tasatuak erabili ahal izango dira erantzuteko beste bizileku bat emateko eskubideari, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak erregulatutakoari, udalerrian planteatutako hirigintza garapenen exekuzioaren testuinguruan.

Kasu horietan, etxebizitza horiek erregulatzeko ordenantza honetan ezarritako irizpide batzuen aplikazioak ondoren azalzen diren salbuespen hauek izango ditu:

A. Udal etxebizitza tasatuak adjudikatu ahal izango zaizkie etxebizitzarik ez edukitzea baldintza betetzen ez duten pertsonen, baldin eta adjudikazio hori pertsona horiek duten eskubide bati erantzuteko bada, hau da, beste bizileku bat emateko eskubideari erantzuteko.

B. Aipatu etxebizitzaren onuradunen gehienezko eta gutxienezko diru sarrerak izan daitezke, hurrenez hurren, ordenantza honetan orokorki ezarritakoak baino handiagoak edo txikiagoak, baldin eta beste bizileku bat emateko eskubideari erantzuteko bada.

Edozein kasutan, salbuespen horiek aplikatzeko, kasu bakoitzean, derrigorrez dagokion justifikazioa eskatuko da.

dad 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.

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento o alguna de las sociedades destinadas a la promoción de la vivienda o su rehabilitación, mantendrán un Registro permanente de Solicitantes de VTM. Los procedimientos de elaboración y mantenimiento del citado Registro serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para los solicitantes de VPO.

Se incorporarán al Registro de Solicitantes de VTM 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 VTM y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de VPO de Régimen General.

Artículo 17. Obligación de residencia.

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

Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.

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

Artículo 19. Derecho de realojo.

Siempre que se estime adecuado, las viviendas tasadas municipales podrán ser destinadas a dar respuesta al derecho de realojo regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ejecución de desarrollos urbanísticos planteados en el municipio.

En esos casos, la aplicación de determinados criterios generales reguladores de esas viviendas establecidos en esta Ordenanza se entenderá sujeta a las salvedades que se exponen a continuación:

A. Podrá acordarse la adjudicación de viviendas tasadas municipales a personas que no cumplan el requisito de carencia de vivienda en los supuestos en los que dicha adjudicación se justifique en aras a dar respuesta al derecho de realojo de dichas personas.

B. Los ingresos máximos y/o mínimos de los beneficiarios de las citadas viviendas podrán ser, respectivamente, superiores o inferiores a los establecidos con carácter general en esta Ordenanza en los supuestos en los que se estime justificado en aras a dar respuesta al indicado derecho de realojo.

En todo caso, la aplicación de dichas excepciones deberá ser objeto, en cada caso, de la correspondiente y rigurosa justificación.

Halere, beste bizileku bat emateko diren etxebizitzaren eta indarkeria kasuetarako edota antzeko egoerentarako antolatutako etxebizitzaren kalifikazioa etxebizitza babestuen izango da, etxebizitza babestuen gainean legeriak hala xedatzen duenetik eta hark aurreikusten duen moduan.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena.

Lurzoru hiritartuaren kostuaren gehieneko eraginak ezingo du gainditu udal etxebizitza tasatuaren salmentaren gehieneko prezioaren % 25. Beste daturik ezean, pentsatuko da kopuru berekoak direla hiritartu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horiek hiritartzeko kostuak.

Bigarrena.

Erdisotoko, behegaineko eta beheko solairuen erabilera aldaketaren ondorioz ateratzen diren erregimen tasatuko etxebizitzaren erregimen juridikoa Tolosako urbanizazio, eraikuntza eta ingurumen, paisaia eta natura batesteko udal ordenantzarako 85 artikulua ezartzen duena izango da, ordenantza honetan xedatuari kontra egiten ez dion guztian. Edozein kasutan, etxebizitza hauek salbuetsita daude garajea eta trastetgia edukitzeko betebeharrak orokorretik.

AZKEN XEDAPENAK

Lehena.

Ordenantza honetan aurreikusita ez dagoen guztirako, eta geroago izan ditzakeen garapenen edukari kalterik egin gabe, babes publikoko etxebizitzaren esparruan indarrean dagoen araudi autonomikoa izango da aplikagarria.

Bigarrena.

Ordenantza honetako xedapenak VOITH-Gorostidi eremuko «Babes Lokaleko» etxebizitzetan aplikatu ahal izango dira Udaltzatzen 2006ko martxoaren 28an egindako osoko bilkuran onartutako oinarri arautzaileetan ezarritakoaren aurka ez diren neurrian.

Hirugarrena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean, eta bere eraginak hirigintza antolatze plan guztietara hedatuko dira, baldin eta, lehenagotik izapidetuta edo onartuta egon arren, etxebizitza tasatuetarako erreserben aurreikuspena egina badute.

Tolosa, 2013ko otsailaren 20a.—Ibai Iriarte San Vicente, Alkatea. (2021)

Las viviendas destinadas a realojo así como las que se destinan a supuestos especiales de violencia y otros asimilables, tendrán la calificación de vivienda protegida, cuando y como lo contemple la legislación en materia de vivienda protegida.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25 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.

Segunda.

El régimen jurídico de la viviendas de régimen tasado resultantes de operaciones de cambio de uso de plantas de semisótano, entresuelo y planta baja será el establecido en el artículo 85 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística de Tolosa, en todo aquello que no se oponga a lo establecido en esta Ordenanza. En todo caso se exceptúa a estas viviendas de la obligación genérica de contar con garaje y trastero vinculados.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

Segunda.

Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a las viviendas de «Protección Local» del área VOITH- Gorostidi en tanto en cuanto no se opongan a lo establecido en las bases reguladoras aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de marzo de 2006.

Tercera.

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

Tolosa, a 20 de febrero de 2013.—El Alcalde, Ibai Iriarte San Vicente. (2021)