

Gazteluko udal etxebizitza tasatua arautzen duen udal ordenantza.

ZIOEN AZALPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta gerora Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak definitzen dituzte etxebizitza tasatuaren araubide juridikoa ezartzeko lege-oinarriak.

Lege-arauketak, udal-ordenantza honek Gaztelu udalerrirako egiten duen zehaztapenarekin batera, Udalari etxebizitza politika propioak ezartzeko aukera emango dio, horrela biztanleriaren zati bati etxebizitza eskuratzeko aukera emanez.

Indarrean dagoen Ordenantza (2007an behin betiko onartua) zaharkituztat eta murriztuegi jotzen da onuradunei eska dakizkiekeen baldintza batzuetan, eta, beraz, eguneratu egin nahi da.

Beraz, aipatutako legeek gaituta, Gazteluko Udalak udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen Udal Ordenantza hau proposatzen du.

1. artikulua. Xedea.

Udal-ordenantza honen xedea da Gaztelu udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea ezartzea.

Gaztelu udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta gerora Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezarri da.

2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen kontzeptua.

Gaztelu udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) izango dira Udalak horrela kalifikatzen dituen etxebizitzak, beren salmenta edo alokairu prezioa mugatuta dutelako eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituztelako.

Udal-etxebizitza tasatuak etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara ere badira.

UETek beren titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izan beharko dute, eta ezin

Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Gaztelu.

EXPOSICION DEMOTIVOS

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y la posterior Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda del País Vasco, definen las bases legales para establecer el régimen jurídico de la vivienda tasada.

La regulación legal, junto con la concreción que esta ordenanza municipal hace para el municipio de Gaztelu, va a permitir el establecimiento de políticas propias de vivienda al Ayuntamiento facilitando, con ello, a una parte de la población el acceso a la vivienda.

La Ordenanza vigente (aprobada definitivamente en 2007) se considera obsoleta y demasiado restrictiva en algunas de los requisitos exigibles a los beneficiarios por lo que pretende actualizarla.

Habilitado, pues, por las citadas leyes, este Ayuntamiento de Gaztelu propone la siguiente Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal.

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 Gaztelu.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Gaztelu se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y la posterior Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda del País Vasco.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Gaztelu 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

izango zaizkie inola ere beste pertsona batzuei laga, hutsik mantendu edo bigarren bizileku edo bizitegi bestelako erabilera baterako erabili.

UETak sustatu ahal izango dira, bai hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berriaz kalifikatutako lurzoruetan, bai prezio-mugarik gabeko bizitegi-lurzoruetan.

3. artikulua. Klausulak.

Gazteluko udal-etxebizitza tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

- Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak (EOUET).
- Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak (ABUET).
- Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek (ABUET) babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxieneko estandarrak betetzeko.

4. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen betekizunak Gaztelun.

Gazteluko Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek ezin izango dute 90 m² (t) azalera erabilgarri baino gehiago izan, familia ugarientzako direnak izan ezik. Familia horiek ezingo dute 120 m² (t) erabilgarri baino gehiago izan, eta sustapen bakoitzean soilik erabili ahal izango dira, guztizko kopuruaren 100eko 5era arte, gehienez ere.

Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku bat eta trasteleku bat izango dituzte atxikita, eta horiek ezingo dute 30 m² (t) eta 10 m² (t) erabilgarritik gorako azalera izan, hurrenez hurren, eta Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira.

ABUETek, beren garaje eta trastelekuekin, Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta zuzkidura bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan zehaztutako babes publikoko etxebizitzetarako ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinu baldintzak bete beharko dituzte.

Aurretik ezarritako baldintza teknikoen gain, Gazteluko Erregimen Bereziko UETek (UET) honako hauek bete beharko dituzte:

1. ABUET Udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak barne, BOETei (araubide autonomikoko

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 Gaztelu 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.

Artículo 4. Requisitos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial en Gaztelu.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial de Gaztelu 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.

Todas las VTME tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTME, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de protección pública definidas en el *Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Además de los requisitos técnicos anteriormente establecidos, las VTM de Régimen Especial (VTME) de Gaztelu deberán cumplir los siguientes:

1. °El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa

etxebizitza tasatuak) aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo dute gaintitu 1,7 indizea, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuaren kasuan, udal etxebizitza tasatuen urteko errenta gehieneko salmenta prezioaren % 4,5 izango da gehienez.

3. ABUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian xedatutakoaren arabera kalkulaturik, ezin izango dira izan BETak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino handiagoak (45.500 €).

4. ABUETen onuradunentzat haztatutako gutxieneko diru-sarrerak ezingo dira izan etxebizitza tasatuen etxebizitzak eskuratzeko ezarritako urteko gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak (12.000 €).

**5. artikulua. Araubide orokorreko udal-
etxebizitza tasatuen betekizunak Gaztelun.**

Gazteluko Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET) ezin izango dute 160 m²(t) azalera erabilgarri baino gehiago izan.

EOUET guztiek aparkalekurako eta/edo trastelekurako espazio bat izango dute. Espazio hori lotuta egongo da, eta ezingo du, oro har, 65 m² erabilgarri baino gehiagoko azalera izan. Azalera horri lotuta dagoela Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

EOUETek, aparkaleku eta/edo trastelekuetara bideratutako espazioekin, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura bitzikien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan eta Gaztelu udalerriko Eraikuntzaren Ordenantza Osagarrien atal espezifikoan ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinu baldintzak bete beharko dituzte.

Aurrez ezarritako baldintza teknikoek gain, Gazteluko Erregimen Orokorreko UETek (EOUET) honako hauek bete beharko dituzte:

1. EOUETen gehieneko salmenta-preziora, atxikitako aparkaleku eta trastelekuetarako espazioak barne, BOETei (araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak) aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango du 2,05 indizea gaintitu, edozein administraziok

autonómica de aplicación para las VPOT (viviendas tasadas de régimen autonómico). En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2. °En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3. °Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPT (45.500€).

4. °Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos anuales establecidos para acceder a las viviendas de VPT (12.000 €).

Artículo 5. Requisitos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General en Gaztelu.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) en Gaztelu no podrán disponer de más de 160 m²(t) útiles de superficie.

Todas las VTMG tendrán un espacio destinado a aparcamiento y/o trastero que estará vinculado, y no podrá tener una superficie superior, en conjunto, a 65 m² útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTMG, con sus espacios destinados a aparcamientos y/o trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establecen en el *Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco* y apartado específico de las Ordenanzas Complementarias de la Edificación del municipio de Gaztelu.

Además de los requisitos técnicos anteriormente establecidos, las VTM de Régimen General (VTMG) de Gaztelu deberán cumplir los siguientes:

5. ° El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus espacios destinados a aparcamientos y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT (viviendas tasadas de régimen autonómico). En todo caso, no podrá superar el índice 2,05 respecto al precio

sustatutakoetarako, enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoetarako eta enpresa pribatuek sustatutakoetarako, udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko.

2. Alokairuaren kasuan, EOUETen urteko errenta gehieneko salmenta-prezioaren % 4,5 izango da gehienez.

3. EOUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, EAEko araudian xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezin izango dira 1,15 indizea baino handiagoak izan BETak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei dagokienez ($45.500 \times 1,15 = 52.325 \text{ €}$).

4. EOUETen onuradunen gutxiengo diru-sarrera haztatuak ezin izango dira BET etxebizitzak eskuratzeko ezarritako urteko gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan (12.000 €).

6. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko arauak.

Gazteluko EOUETak, edozein motatakoak direla ere, Udalak sustatu ahal izango ditu, edo Udalak azalera-eskubidea lagatzen dien edo jabetza osoa (sustapen bakoitzean ezarri beharreko ezaugarria) saltzen dien enpresa publiko edo pribatuek, lehiaketa publiko bidez, beste administrazio publiko batzuek edo haien erakunde instrumentalek eraikitzeke, eta enpresa pribatuek beren titulartasuneko lurretan.

7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren onuradunen etxebizitza-premiaren betekizuna.

OUETen onuradun guztiek, hau da, bizikidetzak unitateko kide guztiek, beste etxebizitzarik ez izateko baldintza bete beharko dute, bai jabetzan, osorik edo azaleran, bai biziarteko gozamen-eskubide erreal gisa, eta hori etxebizitzaren beharra definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin, edo duten etxebizitza ez denean iristen indarreko bizigarritasun araudian (80/2022 D) eta Gazteluko udalerriko Eraikuntzaren Ordenantza Osagarrien atal espezifikoan ezarritako gutxiengo etxebizitza programako baldintzetara.

Etxebizitza beharrezkoa izateko baldintza hauek ere bete beharko dira:

1. Familia-unitateko pertsona bakoitzeko 15 m² erabilgarri baino gutxiago dituen

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 y para las promovidas por empresas privadas.

6. °En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.

7. °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 1,15 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPT ($45.500 \times 1,15 = 52.325 \text{ €}$).

5. °Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los ingresos máximos anuales establecidos para acceder a las viviendas de VPT (12.000 €).

Artículo 6. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Gaztelu, 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 o venda la propiedad plena (característica a establecer en cada promoción), mediante concurso público, para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por empresas privadas en terrenos de su titularidad.

Artículo 7. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.

Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades 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 establecidas en la normativa vigente de habitabilidad (D 80/2022) y apartado específico de las Ordenanzas Complementarias de la Edificación del municipio de Gaztelu.

También se podrá considerar requisito de necesidad de la vivienda los siguientes:

4. La de aquellas personas que fueran

etxebizitza baten titularrak direnak. Etxebizitza hori librea bada, erregimen orokorreko tasatutzat joko da, eta haren besterentzeak eta xedapen-egintzek ordenantza honetan ezarritakoa bete beharko dute.

2. Bizikidetzaren unitatearen mimbrotan batek beste etxebizitza baten jabe gisa parte hartzea, edozein titularen bidez, eta ohiko bizilekua izan gabe. Kasu horretan, partaidetza-kuota besterendu dela egiaztatu beharko da etxebizitza berriaren eskritura egin aurretik.
3. Bigarren egoitzatzat hartzen den beste etxebizitza baten titularitateak, Etxebizitza Babestuaren erregimenik ez duela betetzen egiaztatzen bada, eta Tasazio Ofizialaren bidez, eskuratu nahi den etxebizitza baino 1/3 txikiagoa dela merkatu-balioa.

8. artikulua. Bizileku-baldintzak edo udalerriarekiko lan-lotura.

UET baten onuradun izateko beharrezkoa izango da, gainera, unitate horretako kide batek, gutxienez, ondorengo baldintzaren bat betetzea:

- Eskaera egin aurreko aldian ohiko bizilekua izatea eta gutxienez urtebetez Euskal Herriko zazpi lurraldeetako udalerriren batean erroldatuta egotea.

- Eskaera egin aurreko aldian, Euskal Herriko zazpi lurraldeetako udalerriren batean gutxienez urtebetez ohiko bizilekua izan eta erroldatuta dagoen norbaitekin lehen mailako familia-lotura egitea.

9. artikulua. Kalifikazioa.

Bai Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioa, bai Erregimen Berezikoa, Tokiko Gobernu Batzarrak sustatzailearen eskariz emandako ebazpenaren bidez ezarriko dira.

Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa egokia ez bada.

Behin-behineko kalifikazioaren agirian zehaztuko da etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa, atxikitako garajearena barne.

titulares de una vivienda 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 entarán sujetos a lo establecido en esta ordenanza.

5. 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.
6. 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 8. Requisitos de residencia o vinculación laboral con el municipio.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- 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.

- Vínculo familiar en primer grado con alguien que tenga 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 9. 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 con el de su garaje vinculado.

Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da aldez aurretik edo aldi berean, sustatzaileak eskatuta, Araubide Orokorreko edo Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen Behin Betiko Kalifikazioa lortzea, eta etxebizitza Behin-behineko Kalifikazioko zehaztapenen arabera egin dela egiaztatatu beharko da.

Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak edozein unetan kalifikatu ahal izango dira UET gisa, eta, kalifikazioa lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatuko zaie. Kasu horretan, kalifikaziorako ez da oztopo izango Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuzkoak ez betetzea, eta, halakorik ezean, Araubide Orokorreko BOEei eskatzekoak direnak ez betetzea.

10. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legearen arabera, udal etxebizitza tasatu kalifikatuek, beren garajeekin eta horiei atxikitako trastelekuekin, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioari lotuta egongo dira, bai eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari ere, lehenik eta behin Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, subsidiarioki Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren alde.

Eskrituran eta erregistroan jasota geratuko da higiezin horiek "Udal Etxebizitza Tasatuak" direla, kalifikazio mugagabea eta iraunkorra dutela, eta etxebizitza horiek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak dituztela, mugarik gabe, eta onuradunak etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko betebeharra duela.

UETetako bizidunen artean (*inter vivos*) bigarren edo ondorengo edozein transmisioaren gehieneko prezioa honako irizpide hauek aplikatuz legokiokeena izango da:

EOUET: Ezin izango du gainditu BOETei (araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak) aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa. Nolanahi ere, eskualdaketa nean indarrean dagoen Araubide Orokorreko BOEen gehieneko prezioarekiko 2. indizea. Sustapen pribatukoetan 2,2 indizea lortu ahal izango da.

ABUET: Ezin izango du gainditu BOETei (araubide autonomikoko etxebizitza tasatuak)

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 10. 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.

Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son "Viviendas Tasadas Municipales" con calificación indefinida y permanente y que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

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 establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT (viviendas tasadas de régimen autonómico). En todo caso, el índice 2 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 2,2.

VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las

aplikatu beharreko araudi autonomikoan ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo du gainditu eskualdaketa-unean indarrean dagoen araubide orokorreko BOEen gehieneko prezioarekiko 1,7 indizea.

Etxebizitzak lurrazal-jabetzako erregimenean lagatzen direnean, bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan gehieneko prezioa hasieran hasierako eskurapenerako ordaindutakoa izango da, KPIaren aldaketa aplikatuta eguneratua eta honela murriztua:

- Urtean 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.
- Urtean % 1 hurrengo 20 urteetan.
- Urtean % 2,6 azken urteetan.

Higiezinan egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanak besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta udal-administrazioak alde aurretik onartu baditu eta balorazioa eta balio-galera finkatzen baditu.

11. artikulua. Atzera-egitea eta atzera eskuratzea.

UETen titularrek, beren araubidea edozein dela ere, Udal edo Administrazio jardulari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratze eskubidearen titular subsidiario gisa, jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektatutako prezioa eta ordaintzeko modua eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta jakinarazpenetarako helbidea ere, lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, komunikazioa Udalaren edo Administrazio jardularien eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Aurreko paragrafoan aipatutako epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea baliatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, proiektatutako besterentzea askatasunez egin ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako komunikazioa egin ez denean edo bertan legez nahitaezkoak diren edukietako bat falta denean, edo eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa txikiagoa denean edo kasuan kasuko administrazioari jakinarazitakoa baino kostu txikiagoko baldintzak daudenean, administrazioak atzera eskuratze eskubidea baliatu ahal izango du, besterentzearen berri izan

VPO (viviendas tasadas de régimen autonómico). En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

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

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

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 11. 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.

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

eta bi hilabeteko epean.

12. artikulua. Kontratuak baimentzea.

UETak lagatzeko kontratu guztiak, bai jabetza osokoak, bai azalerakoak, bai alokairukoak, udal-administrazioak bisatu beharko ditu, eta ezin izango dira Jabetza Erregistroan sartu bisatu gabe.

13. artikulua. Erregistroan inskribatzea.

UET etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa, non etxebizitzaren eta horiei atxikitako garaje eta trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa jasoko diren, Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta, horrela, dagokion moduan erregistroko publikitatea eman dadin, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, lehenik eta behin, Udal edo Administrazio jardulearen alde, eta, betiere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde, bai eta Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioaren mende egoteko muga ere. Inskripzio horrek eragindako gastuak onuradunak ordainduko ditu.

14. artikulua. Prezioaren konturako zenbatekoak etetea.

UETen sustatzaileek etxebizitzaren prezioaren % 10erainoko zenbatekoak eskatu ahal izango dizkiete eskuratzailerik eskritura publikoa formalizatu aurretik, eta zenbateko horiek abal kontuan gordailutu beharko dira, inolako salbuespenik gabe.

15. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa izango da, hurrengo artikuluan aipatzen den Udal Erregistroan sartuta dauden eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako Oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen artean. Oinarri horiek Gazteluko Udalak ezarriko ditu, betiere publikitate eta gardentasun, lehia aske eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz. Zozketaren deialdi publikoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN oinarriekin batera argitaratuz egin beharko da, eta zozketa udaleko idazkariaren edo eskuordetzaz fede-emaile publiko diren langileen aurrean egin beharko da.

de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Artículo 12. 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 13. 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. Los gastos causados por esta inscripción correrán a cargo del beneficiario.

Artículo 14. Entrega de cantidades a cuenta del precio.

Los promotores de VTM podrán exigir a los adquirentes de las mismas, antes de la formalización de escritura pública, importes de hasta el 10 % del precio de la vivienda, debiendo depositarse, sin ninguna excepción, dichas cantidades en cuenta aval.

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

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Gaztelu, 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

Prozedura hori bera jarraitu ahal izango da Udalarekin hitzarmen bidez hala ezarri den sustapenetan.

Udalaz bestelako sustatzaile publikoen kasuan, esleipen-prozedura horiek ezartzen dutena izango da, betiere publikotasun- eta gardentasun-printzipioak, lehia askearen printzipioa eta diskriminaziorik ezaren printzipioa betez.

UETak esleitzeko egiten diren zozketen oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko premia edo zailtasun bereziak dituen talde sozial baten barruan dauden pertsonentzat erabiltzeko.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetatik etxebizitza kopuru jakin bat baztertzea erabaki ahal izango da, Udalak alokairu babestuaren edo prekarioan lagatzearen bidez behar sozialei erantzuteko. Hori guztia, beste bizileku bat emateko eskubideen kasuak alde batera utzi gabe. Etxebizitza horiek ez dira zozketatuko.

Onartuen behin-behineko zerrendak, onartuen behin betiko zerrendak eta esleipendunen zerrendak udaletxeko taulan eta udalaren webgunean argitaratuko dira, eta publizitate eta gardentasun printzipioa betetzeko behar diren gutxieneko datu pertsonalak jasoko dituzte.

Familia ugariaren legezko tamainara iristen den bizikidetzaren unitatea duen UET baten onuradunak bere etxebizitza trukatu ahal izango du, jabetzaren, azalera-jabetzaren edo alokairuaren kasuan, sustapen berri bakoitzeko kolektibo horri erreserbatutako erregimenetako batekin. Jabetza edo lurrazal-jabetza izanez gero, erosleak UET berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 10. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Talde horrentzat erreserbatutako etxebizitzak eskatzen dituzten familia ugari gehiago badaude, horien zozketara joko da.

16. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udalak UETen eskatzaileen erregistro iraunkorra izango du.

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 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.

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.

Los listados provisionales de admitidos, listados definitivos de admitidos, y listados de adjudicatarios se publicarán en el tablón del Ayuntamiento y en la página web municipal y contendrán los datos personales mínimos necesarios para cumplir el principio de publicidad y transparencia.

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 superficiario o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo por 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 determinaciones establecidas en el art.10 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas solicitantes de viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTM.

17. artikulua. Egoitza-betebeharra.

Salerosketako edo errentamenduko kontratuetan, baldintzapeko klausula bat sartuko da, zeinaren bidez onuradunak konpromisoa hartzen baitu etxebizitza okupatzeko eta bertan erroldatzeko, sinatzen denetik gehienez ere bi hilabeteko epean. Baldintza hori betetzen ez bada, kontratua suntsiarazi egingo da eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera galduko da.

18. artikulua. Okupatu gabeko etxebizitzak jabetzea.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok bere ohiko bizileku iraunkorra esleitutako etxebizitzan ezarri eta mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetze eskubidea baliatuko du.

Xedapen gehigarria.

Lurzoru urbanizatuaren kostuak ezin izango du UETaren gehienezko salmenta-prezioaren 100eko 30 baino gehiagokoa izan. Beste daturik ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta geratzen dira ordenantza honetan xedatutakoaren aurkakoak diren maila bereko edo beheargoko ordenantza edo udal-xedapen guztiak.

Azken xedapenetatik lehena.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ondorengo garapenen edukiari kalterik egin gabe, babes publikoko etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

Azken xedapenetatik bigarrena.

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN behin betiko onespina eta testua argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean, eta bere ondorioak Etxebizitza Tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza antolamenduko planetara hedatuko dira, nahiz eta aurretik izapidetu edo onartu.

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.

Disposición adicional.

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 Derogatoria.

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

Disposición final primera.

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

Disposición final segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el 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.

Gaztelun, 2025eko martxoa

Alaitz Iburen Beloki
arkitektoa