

ZIZURKILGO UDALA

Iragarkia

Udalbatzak, 2010eko azaroaren 2an egindako Plenoan, hasierako onespina eman zion Zizurkilgo Udal-Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzari. Era berean, ordenantza behin betiko onartutzat jotzea erabaki zuen, baldin eta jendeaurreko 30 egungo epearen barruan, alegazio edo iradokizunik ez baziren aurkezten.

Alegazio edo iradokizunik ez da aurkeztu eta horregatik Zizurkilgo Udal-Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza behin betiko onartutzat jotzen da.

Ondorioz eta Toki Jaurpidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan jasotakoari jarraiki, aipaturiko Ordenantza osoa argitaratzen da.

Zizurkil, 2010eko abenduaren 23a.—M.^a Angeles Lazkano Larrañaga, alkatea.

(709)

(14911)

ZIZURKILGO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

ARRAZOIEN AZALPENA

Konstituzioaren 47. artikuluan jasotako agindua, eta botere publiko guztiei zuzendua, hiritar guztiek duten etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea gauza dadin beharreko baldintzak sustatzeko eta beharreko arauak egiteko, Zizurkilgo Udalararen etengabeko kezka izateaz gainera, ordenantza honen oinarria ere bada, kontuan izanik ordenantza honen helburua, batik bat, beharreko etxebizitza babestuen multzoaren sorrera bultzatu eta eraginkor-egitea dela, gure Udallerriak dituen beharren arabera, koa beti ere, teknika aldetik zuzena eta publikoko babesturiko beste egoitza higiezin batzuk eskuratu ezin dituztenei zuzendua.

Euskal Autonomi Erkidegoko 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legeak, Eusko Legebiltzarrean adostasun politiko handia lortu ondoren, azkenean, halako tresna juridiko batzuk eskaintzen dizkio Udal Administrazioari etxebizitzaren alorrean bere babes erregimenak sortu eta bidera ditzan. «Udal etxebizitza tasatu» gisa ezagutzen direnez ari gara, zehatz esateko, bere bi alderdietan, haxe da, erregimen orokor eta berezian, horien transmisioak muga dituen prezio gorenen arabera, eta arautze honetan, erregimen orokor eta berezietan berehala gainjartzekoak direnak (etxebizitza sozialak), Eusko Jaurlaritzak arauturiko babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkienak, hain zuzen ere. Era honetan, autonomiako «etxebizitza sozialak» lortu ezin dituztenek, beren diru-sarera gorenek kategoria horretarako aurreikusitakoak gainditzen dituztelako, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren (BOE) mugetara iristeko aukera izango dute, eta era berean, diru-sarrerengatik halaber erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak lortu ezin dituztenek, ahalegina egin ahal izango dute, hurrenez hurren, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) eta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET) eskuratzeko.

Ildo horretatik, eta legezko testu hori garatzeko, beste alderdi saihestezin batzuk jaso eta arautu behar dira, esate baterako, etxebizitza horien sustapenerako deituriko eragileak. Eragile horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke, eta «sustapen itunduen» bidez ere jardun dezakete eta beti jasoko dituzte Udal Administrazioaren eta haren mendeko elkarte

AYUNTAMIENTO DE ZIZURKIL

Anuncio

La Corporación municipal en sesión de Pleno celebrado el día 2 de noviembre de 2.010, acordó aprobar con carácter inicial la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Zizurkil. Asimismo acordó entender definitivamente aprobada la referida ordenanza si dentro del plazo de exposición pública de 30 días no fuesen presentadas alegaciones o sugerencias.

No habiéndose producido ninguna de éstas, se declara aprobada definitivamente la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Zizurkil.

En consecuencia, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Zizurkil, a 23 de diciembre de 2010.—La alcaldesa, M.^a Angeles Lazkano Larrañaga.

(709)

(14911)

ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZIZURKIL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mandato constitucional, contenido en el artículo 47 de la Carta Magna y dirigido a todos los poderes públicos para la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes en orden a hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, además de una constante preocupación del Ayuntamiento de Zizurkil, constituye la base sobre la que se asienta esta ordenanza que busca, sobre todo, el máximo impulso, eficiencia y eficacia en la generación de un parque de vivienda protegida suficiente, acorde a las necesidades propias del Municipio, técnicamente correcto y dirigido a quienes no pueden acceder a otros inmuebles residenciales también públicamente protegidos.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, fruto de un amplio consenso político en el Parlamento Vasco, ofrece, por fin, a la Administración Municipal una serie de instrumentos jurídicos precisos para la creación y regulación de sus propios regímenes de protección en materia de vivienda. En concreto a las conocidas como «viviendas tasadas municipales» en su doble vertiente de régimen general y especial según los precios máximos a los que se limita su transmisión y que, en la presente regulación, son de inmediata superposición a los regímenes general y especial (viviendas sociales) correspondientes a las viviendas de protección oficial reguladas por el Gobierno Vasco. De ese modo, quienes no puedan acceder a las «viviendas sociales» autonómicas por causa de que sus ingresos máximos superan los previstos para esta categoría, tendrán la oportunidad de alcanzar los límites de las Viviendas de Protección Oficial del Régimen General (VPO), y del mismo modo, quienes también por sus ingresos no puedan entrar en las viviendas de protección oficial del régimen general, podrán intentarlo, sucesivamente, en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) y en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

Desde esta vertiente, y en desarrollo del citado texto legal, se contemplan y regulan también aspectos ineludibles como los agentes llamados a la promoción de estas viviendas, y que podrán ser tanto públicos como privados, interactuando incluso a través de «promociones concertadas» que siempre recibirán el impulso y la colaboración de la Administración Municipal y sus

bulkada eta elkarlana. Era berean, sustapen horien kontrol eta gainbegiratze egokia (kalifikazio prozedurarekin) bideratuko da, eta eman beharreko derrigorrezko lizentziak batera gauzatu denez, lan erraza izango da bere zentzua eta dagokion erre- gistro inskripzioa egiteko beharrekiko koordinaketa galdu gabe. Bestalde, etxebizitza horien erosketa ere, Zuzenbideak onartzen duen edozein eratan (jabetza, alokairua) egin daiteke- ena, Udal Administrazioak aukeratu edo erabakitakoaren ara- bera, beharreko errealismo dosiarekin arautzen da, onuradunak Udalerrian erroldaturikoen barnean kokatuak eta etxebizitzarik gabekoak izanik. Era berean, egiten diren etxebizitzek, lege- beren kalifikazioa modu iraunkorrean mantenduko dutenez, haien erabilera onuradunaren ohiko etxebizitza izateko helbu- ruarekin loturik, transmisio prezio gorenekin loturik jarraituko dute, eta Udal Administrazioaren eta Eusko Jaurlaritzaren alde legeak aurreikusitako lehenetsunez erosteko eta atzera eskura- tzeko eskubidea errespetatuko da beti ere.

Horrenbestez, honako ordenantza hau onartzen du Zizurkilgo Udalak:

I. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ERREGIMENA

1. artikulua. Helburua eta aplikazio esparrua.

1. 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen Zortzigarren Aldi Baterako Xedapenean ondorio hauetarako aurreikusitakoa gara- tzeko, tokiko ordenantza honek Zizurkilgo Udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatuen» babes publikoko erregimen juridikoa zehaztea du xede.

2. Zizurkilgo «Udal Etxebizitza Tasatuak» etxebizitza babestuen izaera izango dute beti, eta horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira. Beraz, desjabetu ahal izango dira daukaten helburu hori ez badute betetzen.

3. Eskriturretan eta erregistroan jasota geratuko da higie- zin horiek «Udal Etxebizitza Tasatuak» direla, kalifikazio mugagabe eta iraunkorrarekin, etxebizitza horiek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik daudela denbora mugagabea eta onuradunaren ohiko eta etengabea etxebizitza izan behar dutela.

2. artikulua. «Udal Etxebizitza Tasatuaren» kontzeptua.

1. Zizurkilgo udalerrian «Udal Etxebizitza Tasatuak (UET)» izango dira, beren salmenta edo alokairu prezioa muga- tua izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintzak beterik, Udalak halakotzat hartzen dituenak. Etxe- bizitza bakoitzarekin loturiko garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da «Udal Etxebizitza Babestuaren (UET)» izaera.

2. Babes erregimen honetan sartuko dira:

A) Izaera berdineko elementuek osaturiko egoitza eraikuntza multzo baten barnean dauden etxebizitzak, honako kasu hauetan:

1. Hirigintza plangintzak espresuki erabilera horretarako kalifikaturiko zoruetan egiten badira.

2. Egoitza zoru libreetan egiten direnean, etxebizitzaren sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena badago.

sociedades dependientes. Así mismo, el adecuado control y supervisión de estas promociones (con el procedimiento de calificación) se concibe, no obstante, como un medio que al simultanearse con la concesión de las licencias preceptivas, se simplifica sin perder su sentido y coordinación con la inscripción registral correspondiente. La adquisición de las viviendas, por otra parte, que podrá ser realizada en cualesquiera modos admite el Derecho (propiedad, alquiler) y así sean elegidos o resueltos por la Administración Municipal, se regula también con las debidas dosis de realismo al perfilar los beneficiarios / as dentro de los empadronados en el Municipio y carentes de vivienda. Igualmente, las viviendas que se produzcan, en cuanto que legalmente mantendrán su calificación de manera permanente, ligándose su uso a su finalidad de domicilio habitual del beneficiario / a, seguirán vinculadas a los precios máximos de transmisión así como a los derechos de tanteo y retracto legalmente previstos a favor de la Administración Municipal y Gobierno Vasco.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Zizurkil aprueba la siguiente ordenanza:

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. En desarrollo de lo previsto al efecto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» del municipio de Zizurkil.

2. Las «Viviendas Tasadas Municipales» de Zizurkil tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

3. Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «Viviendas Tasadas Municipales» con calificación indefinida y permanente, así como de 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.

Artículo 2. Concepto de «Vivienda Tasada Municipal».

1. En el municipio de Zizurkil tendrán la consideración de «Viviendas Tasadas Municipales (VTM)» las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de «Vivienda Tasada Municipal (VTM)» se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

2. Se acogerán a este régimen de protección:

A) Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

2. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

3. Udal titularitateko zoruan egiten direnean, Udalak edo, hala behar badu, kudeaketaz arduratzen den udal elkarteak hala erabakitzen duenean.

B) Izaera berdineko elementuez osaturiko egoitza multzo baten barnean ez egon arren, beheko solairuan dagoen lokal bat etxebizitza bilakatu ondoko emaitza izanik erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu gisa hartzen diren etxebizitzak, edobeste etxebizitza libre edo babes ofizialekoekin bizikidetzan.

3. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen Babes Erregimenak.

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

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET).

b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

II. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN EZAUGARRIAK

4. artikulua. Zizurkilgo Udal Etxebizitza Tasatuen ezau-garri orokorrak.

1. Zizurkilgo Udal Etxebizitza Tasatuek, erregimen orokorra eta berezia bi erregimenetan, ez dute 90 m²(t) baino azalera erabilgarri handiagoa izango, behar bezala egiaztaturiko arrazoi teknikoengatik, eta Udalak aldeztu aurretik onartuta, 90 metro erabilgarri baino gehiagoko etxebizitzak egin behar direnean edo bereziki familia edo bizikidetzak unitate handientzako direnean izan ezik, kasu horretan ez dituzte 120 m²(t) baino gehiago izango, eta sustapen bakoitzean gehienez ere guztizkoaren 100eko 5 erabiliko da horretarako.

2. Izaera orokorrean, Udal Etxebizitza Tasatu guztiek izango dituzte aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana. Horiek ez dituzte, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) baino azalera handiagoak izango, eta Jabetza-erregistroan inskribatuko da etxebizitzarekiko duten lotura hori. Halaz ere, eraikitza zehatz batzuetan, teknikoki ezin bada aparkaleku edo/eta trasteleku horiek egin, edo ezin bada neurri horietara mugatu, behar bezala egiaztatu ondoren, Udal Administrazioak edo haren erakunde kudeatzaileak baldintza hori kendu edo aldatu ahal izango du.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, dagokien hirigintza plangintza edo udal araudian edo, horrelakorik ez badago, Autonomi Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) zehaztutako teknika eta diseinu baldintzak beteko dituzte beti ere, eta horiek zehazten ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eskatzen zaizkienak.

5. artikulua. Prezioak eta sarrerak Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuetan.

Ordenantza honetan zehaztutako baldintza orokorrean gainera, honako baldintza hauek beteko dituzte Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek:

1. EOUETko etxebizitzaren salmenta prezio gorenak, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak barne beti ere, ezin izango du 2. indizea gain-

3. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión.

B) Las viviendas que aún sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, se califiquen como vivienda tasada municipal de régimen general por ser resultado de la transformación en vivienda de un local situado en planta baja, o en convivencia con otras viviendas libres o de protección oficial.

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

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

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

b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

CAPÍTULO II

CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4. Caracteres generales de la Vivienda Tasada Municipal de Zizurkil.

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

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito.

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

Artículo 5. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

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

1. El precio máximo de venta de las VTMG, incluyendo en todo caso, las viviendas resultantes de la conversión en vivienda de un local en planta baja, no podrá superar el índice

ditu Udalaren Behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Salbuespen gisa, Herri Administrazioak zesioan eman ez dituen zoru edo eskubideen gainean egiten diren sustapen pribatuko etxebizitzetan, beheko solairuko lokal bat etxebizitza bilakatu ondoren lortutako etxebizitzak kanpo, 2,2 indizea iritsi ahal izango da salmenta prezio gorena. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa, kasu bakoitzean behar denaren arabera, 2 edo 2,2 indizeaz biderkatuturik lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %3ri (ehuneko hiru) dagokiona izango da gehienez.

3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen diru-sarrera goren ponderatuak, Euskal autonomi araudiak babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean xedaturikoaren arabera kalkulatuak, ez dira 1,5 (bat koma bost) indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera gorenei dagokionean.

4. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) onuradunen gutxieneko diru-sarrera ponderatuak ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak) eskuratzeko zehaztutako diru-sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikuluhonetan aurreikusitako diru-sarrera horiek.

6. artikulua. *Prezioak eta sarrerak Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetan.*

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

1. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) salmenta prezio gorena, haiekin loturiko garaje eta trastelekuak barne, Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari (ETBOE) aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu Udalak behin-behineko kalifikazioa ematen duen unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Eranskinen prezioa, berriz, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu horien oinarriko prezioa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa 1,7 indizeaz biderkatuturik lortua) 0,25 indizeaz biderkatu ondoko emaitza izango da.

2. Alokairuaren kasuan, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien salmenta prezio gorenaren %3ri (ehuneko hiru) dagokiona izango da gehienez.

3. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen diru-sarrera goren ponderatuak, autonomi erregimeneko etxebizitza tasatuetarako autonomi araudian jasotakoak izango dira eta, horrelakorik ez badago, ez dira 1,3 indizea baino handiagoak izango Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera gorenei dagokionean.

2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación Provisional municipal. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada, excluidas las resultantes de la conversión en vivienda de un local en planta baja, que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 2 ó 2,2 según proceda) de estas viviendas tasadas municipales de régimen general, por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), será como máximo el equivalente al 3% (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,5 (uno con cinco) respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).

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

Artículo 6. Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Además de las condiciones generales establecidas para todas las Viviendas Tasadas Municipales en la presente ordenanza, las correspondientes al Régimen Especial habrán de cumplir las siguientes:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT). En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente, en el momento de la calificación provisional por parte del Ayuntamiento. El precio de los anejos será el resultante de multiplicar el precio base (obtenido como resultado de multiplicar el precio base de las viviendas de protección oficial de régimen general por el índice 1,7) de estas viviendas tasadas municipales de régimen especial por el índice de 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial será como máximo el equivalente al 3 % (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, serán los contemplados al efecto en la regulación autonómica para las viviendas tasadas de régimen autonómico y, en su defecto, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

4. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera ponderatuak ez dira etxebizitza sozialak (Erregimen Bereziko Babes Ofizialeko Etxebizitzak) eskuratzeko zehaztutako diru-sarrera gorenak baino txikiagoak izango.

5. Amaitutako azken zerga ekitaldiari dagozkio artikuluhonetan aurreikusitako diru-sarrera horiek.

III. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN SUSTAPENA

7. artikulua. Erakunde sustatzaileak.

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

- a) Udalak, edo udal enpresa bidez.
- b) Beste Herri Administrazioek edo/eta haien erakunde instrumentalek.
- c) Edozein izaerako enpresek, publiko nahiz pribatuak, Udalak edo haren elkarte publikoak zeregin horretarako, modu oso edo partzialean, lurra edo eraikigarritasuna ematen dietenean, bai jabetzan, azalera eskubidean edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan.
- d) Enpresa, kooperatiba edo beste erakunde pribatuek beren titularitateko lurretan.

8. artikulua. Sustapen itunduak.

1. Sustapen bat Zizurkilgo Udal Administrazioak edo haren elkarte instrumentaletako batek bultzatu duenean, bai elkarte publiko bai pribatuaren alde, eta azalera eskubidea eratuz edo zuzenbidearen arabera baliozkoa den beste edozein modutan, sustapen itundutzat hartuko da.

2. Lizitazio prozedura irekian eta lehiaketa bidez esleituko dira sustapen itunduak erakunde pribatuaren alde.

3. Halaz ere, eta 2/2006 Legearen 117. artikulua aurreikusitako terminoetan, sustapen itunduen esleipena zuzenean egin ahal izango da herri administrazioen arteko edo horien eta beren erakunde instrumentalen arteko hitzarmenetatik datozean; eskaera egileak irabazi asmorik gabeko laguntza edo gizarte izaerako erakundeak direnean; edo eraikuntza erakunde publikoek edo erakunde instrumentalek sustatzen dutenean beren xede espezifikoarekin bat.

IV. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN KALIFIKAZIOA

9. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa.

1. Kalifikazioa administrazio prozedura bat da, eta haren bidez, udal etxebizitza tasatuetarako legea eta eskatutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen ote diren egiaztatzen da, eta era berean, hala behar badu, adierazpena egiten da dagozkion ondorioekin, ordenantza honen eta aplikatu beharreko araudia- ren arabera.

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

4. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).

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

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 7. Entidades promotoras.

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

- a) El Ayuntamiento; o a través de empresa municipal.
- b) Otras Administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento o su sociedad pública transmita 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. Promociones concertadas.

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por la Administración Municipal de Zizurkil o alguna de sus sociedades instrumentales, ya sea a favor de sociedades públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro modo válido en derecho, tendrá la consideración de promoción concertada.

2. La adjudicación de las promociones concertadas a favor de entidades privadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso.

3. No obstante, y en los términos previstos en el artículo 117 de la Ley 2/2006, la adjudicación de las promociones concertadas podrá realizarse de forma directa cuando se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales; cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro; o cuando la construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

CAPÍTULO IV

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Artículo 9. La calificación de las viviendas tasadas municipales.

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

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

Lizentzia horiek ez dira emango kalifikazioa ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

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

a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea) zuzenbidearen arabera dokumentuaren bidez.

b) Etxebizitzaren kategorizazioa, Erregimen Orokorrari edo Erregimen Bereziari dagokion.

c) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza, garaje eta trastelekuaren azalera erabilgarria zehazturik eta elementu desberdinen arteko lotura adierazita.

d) Etxebizitzaren erregimena eta hasierako erabileraren zehaztapen espresa, etxebizitza horien helburua eta xedea esleipenduen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela adierazi eta onartuta.

e) Elementu bakoitzaren salmenta edo alokairu prezioa; hori ez da araudian zehaztutako salmenta edo/eta alokairu prezio gorena baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioko, Eusko Jaurlaritzaren alde.

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

a) Behin-behineko kalifikazioa hasieran, eskariaren ondoren.

b) Betiko kalifikazioa obrak amaitu ondoren.

c) Kontratuen bisa.

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

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

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

a) Jabetza, azalera eskubide edo beste edozein eskubide errealek mortis causa eskualdatzean.

b) Banantze edo dibortzio epai judicial finkoaren bidezko esleipenak direnean.

5. Zeregin honetarako 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen zazpigarren atalaren zortzigarren aldi baterako xedapenean aurreikusitakoaren arabera, kalifikazioa iraunkorra izango da eta bere izate osoan lotuko zaie etxebizitzari eta bere eranskinei.

Estas licencias no se otorgarán en caso de no solicitarse o no resultar procedente la calificación.

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

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en derecho.

b) Categorización de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.

c) Relación de las viviendas a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

d) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios / as.

e) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidos en la normativa.

f) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

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

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

b) La calificación definitiva, una vez finalizadas las obras.

c) El visado de contratos.

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

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

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

a) Transmisión «mortis causa» de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.

b) Adjudicación mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

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

10. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

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

- a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Etxebizitza mota, Erregimen Orokorri edo Bereziari dagokion kontuan harturik.
- c) Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, etxebizitzarekiko lotura zehaztuta.
- d) Etxebizitzekiko sarbidea eta hasierako erabilpena, haien helburu eta xedea esleipendunen ohiko eta etengabeko etxebizitza izatea dela espres azalduta.
- e) Salmenta edo/eta errenta prezioa; hori ez da salmenta edo/eta errenta prezio gorena baino handiagoa izango.
- f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra da. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorena mantenduko dute beti eta lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiario, Eusko Jaurlaritzaren alde.

11. artikulua. Kalifikazioa eta erregistroan inskribatzea eta Notario eta Erregistratzaileen Kontrola.

Udal etxebizitza tasatuen Betiko Kalifikazioaren berri emango dio Zizurkilgo Udalak Jabetza-erregistroari, ukituriko ondasunetan jasota gera dadin eta horrekin erregistro publikitatea eman diezaien bidez kotzat hartzen den moduan, bai lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari, lehenengo Udalaren edo Administrazio jardulearen alde, eta beti ere, subsidiarioki Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorren alde, bai ordenantza honen arabera zehaztutako transmisio prezio gorenari modu iraunkorrean loturik egoteko mugari.

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

Jabetza Erregistratzaileek ere edozein erosketa titulu inskribatzeari uko egingo diote Udalaren baimena, espresa edo epea iraungi izateagatik, behar bezala egiaztatzen ez bada.

V. KAPITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ESKURATZEKO ERREGIMENA

12. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak eskuratzeko.

1. Zizurkilgo Udal etxebizitza tasatuen eskuratzeko, dagokion deialdian zehaztutako baldintzetan egingo da, eta honako modu edo titulu hauetakoren baten arabera:

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

2. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura, edozein dela ere haien sustapen mota edo modua, Irungo «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroaren» bidez egingo da,

Artículo 10. Contenido mínimo de la calificación.

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

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

Artículo 11. Calificación e inscripción registral y Control de Notarios y Registradores

La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de Zizurkil al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos de tanteo y retracto, a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.

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

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso del plazo de caducidad del Ayuntamiento.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 12. Adquisición de viviendas tasadas municipales.

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

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

2. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará a través del «Registro de Solicitantes de

publizitate, gardentasun, lehiaketa aske eta diskriminazio ezaren printzipioak guztiz errespetatuz. Araudian, ordenantza honetan eta deialdian aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten artean aukeratzeko modua zozketa izango da. Zozketa hori egiteko lekua, eguna eta ordua Udalaren Web orrien bidez jakinaraziko dira beharreko iragarkiaren bidez eta baita udalaren iragarki-taulan ere. Gipuzkoako Lurralde Historikoko egunkari hedatuenetako batean argitaratuko da halaber.

3. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat kanpo uzteko erabakia hartu ahal izango da Zizurkilgo Udalak gizarte beharrei erantzun ahal izateko, babespeko alokairuaren edo prekarioan egindako zesioaren bidez, hori guztia kopuru horretatik kanpo egongo diren berriz ostatu emateko espedientei kalterik egin gabe.

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

13. artikulua. Onuradunek bete beharreko baldintzak.

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

- a) Adin nagusikoa edo emantzipatua izatea.
- b) Etxebizitza beharra izatea.
- c) Egoiliar baldintzak edo hiriarekiko lan lotura.
- d) Diru-sarrera gorenak eta gutxieneak.
- e) Aurreko bi urteetan babes publikoko beste etxebizitza baten esleipendun ez suertatu izatea.

2. Etxebizitza beharra izateko baldintza horrek esan nahi du bizikidetzaren unitateko kide bakar batek ere ez duela etxebizitzarik izan behar jabetzan, azalera eskubidean, usufruktuan edo jabetza soilean, deialdia sustatuko duen ebazpena edo erabakia hartu aurreko bi urteetan. Babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean autonomia araudian aurreikusitakoak izango dira salbuespen egoerak.

14. artikulua. Egoiliar baldintzak edo hiriarekiko lan lotura.

1. Udal etxebizitza tasatu baten lehentasunezko onuradun izateko, gainera, beharrezkoa izango da bizikidetasun unitateko kideetako batek, gutxienez, hurrengo baldintza hauek betetzea:

- a) Zizurkil izatea ohiko bizilekua eta bertan erroldatuta egotea, azken bost urteetatik gutxienez hirutan.
- b) Zizurkilen lan egitea azken bost urteetatik hirutan.
- c) Hamabost urtez Zizurkilen erroldatuta bizi izana.

2. Lehentasunezko bigarren maila batean, eta baldin eta eskaintza eskaera baino handiagoa bada, Udalak, momentu horretako eskaerara egokitzearen, gutxiagotu ahal izango du dagozkien oinarrietan edo deialdian aurreko epigrafearen eskutik Zizurkil bizileku izandako urte kopurua edo bertan lan egindako urte kopurua.

Vivienda Protegida» de Zizurkil, con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta ordenanza y en la convocatoria, será el sorteo cuyo lugar, fecha y hora de celebración se anunciará por el pertinente anuncio en las páginas Web del Ayuntamiento, así como en el tablón municipal de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

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

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

Artículo 13. Requisitos de los beneficiarios/as.

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

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Necesidad de vivienda.
- c) Requisito de residencia o vinculación laboral con la ciudad.
- d) Ingresos máximos y mínimos.
- e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.

2. El requisito de necesidad de vivienda atiende a que todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se adopte el acuerdo o resolución que promueva la convocatoria. Las situaciones excepcionales serán las previstas en la normativa autonómica en materia de viviendas de protección oficial.

Artículo 14. Requisitos de residencia o vinculación laboral con la ciudad.

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

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

2. En un segundo grado de preferencia y siempre que la oferta supere a la demanda, el Ayuntamiento en aras a adecuar los requisitos a la realidad de ese momento, podrá reducir en las bases o en la convocatoria correspondiente el número de años de residencia o vinculación laboral con Zizurkil exigido en el epígrafe anterior.

3. Lehenasunezko hirugarren maila batean, eta baldin eta eskaintza eskaera baino handiagoa bada, onuradun izateko aukera izango dute Tolosaldea osatzen duten 28 udalerrietako batetan bizileku dutenek.

Alokatutako udal etxebizitza tasatuen kasuan, Zizurkil ohiko bizilekua izateari eta bertan erroldatuta egoteari lotutako baldintzak urtebetetik gorakoa izan beharko du, eskaera egin aurreko aldian.

15. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak okupatzeko bete-beharra.

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

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

3. 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen laugarren xedapen gehigarriak aurreikusitakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu baten onuradun orok duen esleituriko etxebizitza hori ohiko eta etengabeko etxebizitza gisa erabili eta mantentzeko baldintza ez betetzea, Udal Administrazioak desjabetzeko legezkotzat arrazoi izango da.

16. artikulua. Eskualdatzeko aukera eta prezioaren muga.

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

a) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (EOUET) kasuan, prezioak ezin izango du 2. indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatze hori egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean. Sustapen pribatuaren kasuan, 2,2 indizea iritsi ahal izango da prezio gorena.

b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen (EBUET) kasuan, prezio gorena ez da Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzari aplikatu beharreko autonomi araudiak zehaztutakoa baino handiagoa izango, eta horrelakorik ez badago, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu bigarren edo geroagoko eskualdatzea egiten den unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren prezio gorenari dagokionean.

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

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

3. En un tercer grado de preferencia y siempre también que la oferta supere a la demanda, podrán ser beneficiarios los que tengan residencia en alguno de los 28 municipios que conforman la comarca de Tolosaldea.

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

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

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Zizurkil 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 o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

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

3. De conformidad con lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada será causa legal para su expropiación por parte de la Administración Municipal.

Artículo 16. Transmisibilidad y limitación de precio.

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

a) En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), el precio no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

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

2. No obstante, cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del Índice de Precios al Consumo y reducido en:

- 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.

17. artikulua. Lehenasunez erostea eta Atzera eskuratzeari.

1. Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo Administrazio jardulari eta, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiario gisa, Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete besterentzeko erabakia, proiektaturiko prezioa eta ordaintzeko era eta aurreikusitako eskualdatzearen gainerako funtsezko baldintzak azalduta, eta baita helbidea ere jakinarazpenak bidaltzeko ondorioetarako, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera izateko. Eskubide hori bi hilabete epean gauzatu beharko da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio jardulariaren eta Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen den egunaren hurrengotik aurrera kontatuta.

2. Aurreko paragrafoak aipagai duen epe hori igaro ondoren, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeari inguruan erabaki espresa hartu dela jakinarazi ezean, proiektaturiko besterentzea egin ahal izango da.

3. artikulua honetan eskaturiko jakinarazpena ez bada egin eta hartan legeak derrigorrezkotzat hartzen duen edukiren bat ez bada jaso, eskualdatzeak ordaindutako prezioa txikiagoa bada edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazita-koak bezain handiak ez badira, administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzeari erabateko berri izan duen egunaren hurrengo bi hilabeteen barnean.

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

18. artikulua. Eskatzaileen Udal Erregistroa eta Udal Etxebizitza Tasatuen Erregistroa.

1. Zizurkilgo Udalak «Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa» sortuko du eta hura ere ordenantza honetara egokituko da, eta ezinbesteko tresna izango da benetan dagoen eskaria ezagutzeko eta udal etxebizitza tasatuen erosleak aukeratzeko.

2. Era berean, eta dagokion hitzarmenaren bidez, Udalak udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen egiaztapena eta egunera-teea egiteko eskatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari.

3. Udalak Erregistro bat sortuko du eta bertan inskribatuko dira UETen erregimenaren pean sustaturiko etxebizitzak.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Zoru urbanizatuaren kostuaren eragin gorenak ez du Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren 100eko 25 gaintutuko, eta ezta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen salmenta prezio gorenaren %30 ere. Horren inguruan beste daturik ezean, ulertuko da, kopuru berdinekoak direla urbanizatu gabeko zoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

Bigarrena. Ordenantza honen ondorioetarako, Zizurkilgo Udalerriko udal etxebizitza tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute beti, Euskal Herriko 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen zortzigarren Xedapen Gehigarrian aurrei-

Artículo 17. Tanteo y Retracto.

1. Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o a la 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 efectos 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, Administración actuante y Administración General de la Comunidad Autónoma.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder a la enajenación proyectada.

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

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

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

1. El Ayuntamiento de Zizurkil creará un «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública» que se adaptará también a la presente ordenanza, constituyendo instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.

2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de viviendas tasadas municipales.

3. El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTm.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, ni del 30% del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General. A falta de otro dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Segunda. A los efectos de la presente ordenanza, las viviendas tasadas municipales del Municipio de Zizurkil tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas en los términos previstos en la Disposición Adicional octava de la Ley

kusitako baldintzetan. Halaz ere, berriz ostatu emateko etxebizitzek eta indarkeria kasu bereziatarako eta antzekoetarako erabiltzen direnek, etxebizitza babestuen kalifikazioa izango dute, etxebizitza babestuen alorrean legeriak jasotzen duen modu eta kasuetan.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztian, eta geroago egin daitezkeen aldaketa edo/eta garapenerako xedapenei kalterik egin gabe, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen autonomi araudia aplikatuko da.

Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren hurrengotik hasi eta 15 eguneko epean hasiko da indarrean.

2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, 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.

DISPOSICIÓN FINAL

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y/o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días contados a partir del siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.