

**ORMAIZTEGIKO UDALA***Iragarkia*

Ormaiztegi Udalbatzarrak, 2013ko urriaren 18an egindako bilkuran erabaki zuen Ormaiztegi udal etxebizitza tasatua arautzen duen Udal Ordenantzaren aldaketa hasierako izaez onartzea.

Erregimen Lokaleko Oinarrien Lege Arautzailearen 49. artikularekin bat etorritik, jendaurrean jarri zen erabakia dagokion iragarkia 2013ko urriaren 24ko datuz Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuz, argitaratu zenetik hogeita-mar laneguneko epean, espediente aztertu eta bidezko alegazioak eta iradokizunak aurkeztu ahal zitezten.

Epe horren barruan erreklamaziorik edo iradokizunik aurkeztu ez denez Ordenantzaren aldaketa behin betiko onartutzat ematen da, hitzez hitz ematen delarik argitara ordenantza osoaren testua Erregimen Lokaleko Oinarrien Arautzaile den apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan ezartzen dena betez.

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

*Ormaiztegi udal etxebizitza tasatua arautzen duen Udal Ordenantza.*

*1. artikulua. Helburua.*

Udal Ordenantza hau Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko zortzigarren Xedapen Gehigarrian adierazitakoa betetzeko idatzi da eta Ormaiztegi Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena ezartzea du helburu.

Ormaiztegi Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko asmoz ezarri da.

*2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.*

Ormaiztegin, Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua izateagatik eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako eskakizunak betetzeagatik, Udalak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuei ere badagokie.

UETek titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute eta inoiz ez zaizkie beste pertsona batzuei utziko; aldi berean, ezingo dira hutsik eduki edo bigarren etxebizitza gisa edota bizitegiak ez diren bestelako erabilerearako enplegatu.

UETak hirigintza-planeamenduan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan eta prezio-mugarik ez duten bizitegiarako lurretan sustatu ahal izango dira.

*3. artikulua. Motak.*

Ormaiztegi Udal Etxebizitza Tasatuak bi eratakoak izan daitezke:

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (OUET): Udalak askatasuna du etxebizitza-erregimen hau arautuko duten parametroak ezartzeko, bai haien prezioa jartzeko, eta baita haien onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarre-

**AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI***Anuncio*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2013, aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Ormaiztegi.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local se publicó el correspondiente anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha de 24 de octubre de 2013 para que en el plazo de treinta días hábiles a partir de la publicación pudiera examinarse el expediente y presentarse las alegaciones y sugerencias pertinentes.

Al no haberse presentado en dicho plazo reclamación o sugerencia alguna, se entiende definitivamente aprobada la citada modificación de la ordenanza, publicándose el texto íntegro de la ordenanza, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

*Ordenanza Municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Ormaiztegi.*

*Artículo 1. Objeto.*

La presente Ordenanza Municipal se redacta en cumplimiento de lo contenido en la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) de Ormaiztegi.

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

*Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.*

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

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

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

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

*Artículo 3. Clases.*

Las viviendas Tasadas Municipales de Ormaiztegi podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG): El Ayuntamiento dispone de libertad en aras al establecimiento de los parámetros reguladores de este régimen de vivienda, tanto para establecer su precio como para establecer

rak ezartzeko ere, eta parametro horiek ez dira kontuan hartuko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 80. artikulua betetzeari dagokionez.

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (OUET) onuradunen gutxieneko eta gehieneko sarrera haztatuak: 12.000 eurotik 60.000 eurora.

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (BUET): Etxebizitza horien prezioa ez da inoiz erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa izango. Etxebizitzaren Onuradunen gehienezko sarrerak ezingo dira 1,3ko indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko sarrerei dagokienez.

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatu hauek gutxieneko gisa ageri dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 80. artikuluan ezarritako estandarrek betetzeari dagokionez.

*4. artikulua. Ormaiztegiko udal etxebizitza tasatuari buruzko eskakizun orokorrak.*

Ormaiztegiko BUETek ez dute m<sup>2</sup>(t)ko azalera erabilgarriaren muga bete beharko.

Ormaiztegiko EBUETek ez dute 90 m<sup>2</sup> baino gehiagoko erabilera erabilgarri izango; hala ere, etxebizitza horien %5ek 120 m<sup>2</sup> arteko azalera erabilgarria izatea aurreikusitako ahal izango da, familia ugarien eskakizunei erantzun ahal izateko.

Arau orokorrean, UET guztiek aparkaleku plaza bat izango dute atxikita, eta horren azalera ezingo du 30 m<sup>2</sup>(t) erabilgarri baino gehiagoko azalera izan; trasteleku bat ere izango du atxikia, eta horrek ezingo du 10 m<sup>2</sup> (t) baino handiagoko azalera erabilgarri izan, eta atxikitako izaera hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

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

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

Udal Etxebizitza Tasatuak, bai eta lotutako garajeak eta trastelekuak ere, bete beharko dituzte baldintza teknikoak eta diseinu-baldintzak, Ormaiztegiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jaso direnak eta Autonomia Erkidegoko Administrazioako Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako (ATBO) betekizunak; eta horiek ezarri bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetara eskagarri zaizkien baldintzak.

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

Aurreko artikuluan ezarritako baldintzez gain, honako hauek bete beharko dituzte:

1. OUETen gehienezko salmenta-prezioak ezingo du gainditu, metro koadro erabilgarri bakoitzeko, Ormaiztegiko udalerrian indarrean dagoen BOE etxebizitzaren gehienezko prezioa 2,2 aldiz biderkatuz lortzen den prezioa. Sustapen pribatuko etxebizitzetara dagokionez, BOE etxebizitzek metro erabilgarri bakoitzeko duten gehienezko prezioa 2,3 aldiz biderkatu ahal izango da.

los ingresos máximos y mínimos de sus beneficiarios, no computando para el cumplimiento del artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Ingresos mínimos y máximos anuales ponderados de los beneficiarios de las VTMG: Desde 12.000 a 60.000 euros.

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME): El precio de estas viviendas no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general.

Estas viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial computan en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

*Artículo 4. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal de Ormaiztegi.*

Las VTMG de Ormaiztegi no tendrán limitación de m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie.

Las VTMR de Ormaiztegi no tendrán una superficie superior a 90 m<sup>2</sup> útiles, aunque se podrá prever que hasta un 5% de dichas viviendas tengan una superficie de hasta 120 m<sup>2</sup> útiles, para atender la demanda existente por parte de las familias numerosas.

Con carácter general, todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento vinculado, que no podrá tener una superficie superior a los 30 m<sup>2</sup>(t) útiles y un trastero vinculado que no podrá tener una superficie superior a 10 m<sup>2</sup> (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.

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

Las VTM, con sus garajes y, los trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, así como los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

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

Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar por metro cuadrado útil el que resulte de multiplicar por 2,2 al precio máximo de las VPO vigente para el municipio de Ormaiztegi. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar a multiplicar por 2,3 el precio por metro útil máximo de las VPO.

2. Errentei dagokienez, OUETen urteko errenta beraien gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere.

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

UET guztientzat ezarritako baldintzez gainera, Erregimen Bereziko UETek (BUET) honakoak bete beharko dituzte:

1. BUETen gehienezko salmenta-prezioa babes ofizialeko etxebizitza tasatuei (BOET) aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gaintitu, kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehienezko prezioari dagokionez.

2. Errentei dagokienez, BUETen urteko errenta beraien gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere.

*7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatu eta laga-tze moduak.*

Ormaiztegiko UETak, edozein klasetakoak direla ere, Udalak sustatu ahal izango ditu, edo enpresa publikoek edo pribatuek, baldin eta Udalak haiek eraikitzeke lurrazal-eskubidea eman badie, edo beste Herri Administrazioek edo beren erakunde instrumentalek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuek bere titularitateko lurretan.

Beste Administrazio batzuek edo beren erakunde instrumentalek, eta kooperatibek edo enpresa publikoek beren titularitateko lurretan sustaturiko UETak jabetza osoz laga ahal izango dira, betiere lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmenak bestelakorik agintzen ez badu.

*8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren onuradunek etxebizitza-premia izateko eskakizuna.*

A) Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek —elkarbizitza unitateko kide guztiak sartzen dira onuradunen multzoan—bete behar duten baldintza da beste etxebizitzarik ez edukitzea era hauetakoren batean: Jabetzan -erabatekoan edo azalera-eskubidedun gisan-, edota biziarteko gozameneko eskubide erreal bezala, etxe premia definitzen duen arautegi autonomikoaren terminoetan eta salbuespenekin.

B) Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (OUET) onuradunen gutxieneko eta gehieneko sarrera haztatua: 12.000 eurotik 60.000 eurora.

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

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

*9. artikulua. Udalerrian ohiko bizitokia izateko edo udal-erriarekin laneko lotura izateko baldintzak.*

A) UET baten onuradun gisa lehenasuna izateko, bizikidetz-unitateko kide batek gutxienez honako baldintzetakoren bat bete beharko du.

Dagokion deialdia arautuko duten oinarriak onartu aurreko 5 urteetan Ormaiztegin erroldatua egon dela, edo 10 urteko epean erroldan egon dela egiaztatzea.

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

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

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

1.º El precio Máximo de venta de las VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación.

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

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

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

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

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

A) Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán de cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda.

B) Ingresos mínimos y máximos anuales ponderados de los beneficiarios de las VTMG: Desde 12.000 a 60.000 euros.

C) Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores multiplicar por 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general.

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

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

A) Para ser beneficiarios preferentes de una VTM se requerirá, que alguno, al menos de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos de los siguientes requisitos:

Acreditar estar empadronado en Ormaiztegi los últimos 5 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente; o durante un plazo de 10 años.

B) Bigarren lehentasun-maila batean, eta betiere eskaintza eskaera baino handiagoa baldin bada, bizikidetzaren unitateko kide batek gutxienez honako baldintzetakoren bat bete beharko du:

Ormaiztegiko erroldan egotea; edo azken 3 urteetan Ormaiztegin lan egin izana (Ormaiztegi egoitza soziala duen enpresa batean).

C) Hirugarren lehentasun-maila batean, eta betiere eskaintza eskaera baino handiagoa baldin bada, beste edozein pertsona fisiko.

#### 10. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa.

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

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 araberako dokumentuaren bidez.

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

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

d) Etxebizitzaren erregimena eta hasierako erabileraren zehaztapen espresua, 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 gorenaren baino handiagoa izango.

f) Babes erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela dioen konpromiso idatzia. Horrenbestez, eskualdatze prezio gorenaren mantentzeko dute beti eta lehentasunez 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) Behin betiko kalifikazioa obrak amaitu ondoren.

#### 5. Kalifikazioaren gutxienezko edukia.

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

a) Sustatzailearen identifikazioa (elkartearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea).

B) En un segundo grado de preferencia y siempre que la oferta supere a la demanda, se requerirá, que alguno, al menos de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos de los siguientes requisitos:

Acreditar estar empadronado en Ormaiztegi; o trabajo en Ormaiztegi (empresa con sede social en Ormaiztegi) durante los 3 últimos años.

C) En un tercer grado de preferencia y siempre que la oferta supere a la demanda, cualquier otra persona física.

#### Artículo 10. 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.

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

3. A la solicitud de calificación se acompañará cómo 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 establecido 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.

#### 5. 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) Etxebizitza mota, Erregimen Orokorri edo Bereziari dagokion kontuan harturik.

c) Etxebizitza bakoitzaren, garajeen eta trastelekuen azalera erabilgarria, etxebizitzarekiko lotura zehaztuta.

d) Etxebizitzetikiko 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 lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin loturik egongo dira, lehenengo, Udalaren alde, eta subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

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

Legearen arabera, era horretan kalifikaturiko UETek beren garajeekin eta horiei loturiko trastelekuarekin, etxebizitza babestuen kalifikazio orokorra izango dute. Horren ondorioz, beti egongo dira lotuta eskualdatzeko gehienezko prezioari (Ordenantza honetan zehazten da) eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari; lehenik eta behin, Udalaren edo Administrazio jardueraren alde, eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde.

UET etxebizitzetzi dagokienez bizidunen arteko bigarren edo hurrengoko edozein eskualdatetaren gehienezko prezioa ondoko irizpideen arabera ezarriko da:

OUET: Ezingo du 2,2 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatukoak direnean, 2,3ko indizea iritsi ahal izango da.

BUET: BOET etxebizitzetarako euskal autonomia erkidegoan ezarritakoa ezingo da gainditu. Nolanahi ere, ezingo da 1,7 indizea gainditu, eskualdaketa egiteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez.

Aurrekoaren kalterik gabe, Udal Etxebizitza Tasatuak bizien artean bigarren aldiz edo hurrengo aldietan eskualdatuz gero, gehieneko prezioa kalifikazio-egintzan zehaztutakoa izango da, betiere aurreko gehienezko indizeen barruan.

Lurrazaleko jabetza-erregimenean lagatako etxebizitzak direnean, bigarren eskualdatetan edo hurrengoetan, gehienezko prezioa hasierako erosketa egiteko ordaindutakoa izango da, KPIren aldaera-aplikazioaren arabera eguneratua eta ondoko kopuruetan murriztua:

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

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanak (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze-prezioa, baldin eta udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu, haien balioztapena eta balio galera zehaztuta.

*12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.*

UET etxebizitzaren titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari eta administrazio jardulari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorriari —lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko titular subsidiarioa den aldetik— jakina-

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. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.*

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

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

VTMG: No podrá superar el índice 2,2 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 2,3.

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

Sin perjuicio de lo anterior, el precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión intervivos de las VTM será el que se establezca en el correspondiente acto de calificación de las viviendas tasadas municipales, dentro de los índices máximos anteriores.

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 12. Tanteo y retracto.*

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión

razi beharko diote besterentzeko erabakia. Lehenasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izateko, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epea igaro eta lehenasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi ez bada, aurreikusitako esterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egiten ez bada, edo legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat adierazten ez bada, edota eskualdaketarengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino kostu-bide gutxiagokoak badira, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

### 13. artikulua. *Kontratuei oniritzia ematea.*

Udal etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen jabetza inter vivos eskualdatzeko –lehen eskualdatzean zein bigarren edo ondorengo eskualdatzean–, edo, hipoteka eskubidea izan ezik, horien gaineko azalera-eskubide bat edo beste edozein eskubide erreale eskualdatzeko edo eratzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da Ormaiztegiko Udalean, bertan oniritzia eman diezaioten. Agiri hori aurkezteko betebeharra hipoteka-eskubide erreala izan ezik, azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreale eratzten duen jabeari edo etxebizitzak eskualdatzen dituenari dagokio.

Gauza bera egin beharko da gauza komunaren gaineko ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen denean eta irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten direnean.

Betebehar hori etxebizitzetara lotutakoak ez diren baina eraikin, eraikuntza-unitate edo sustapen bereko udal etxebizitza tasatuak eskuratzten dituztenei besterentzen edo alokatzen zaizkien garaje eta trastelekuetara ere hedatuko da.

Halaber oniritzia emateko aurkeztuko dira udal etxebizitza tasatuen eta horiei lotutako eranskinen alokairu-kontratuak. Betebehar hori etxebizitzaren errentatzaileari dagokio eta berdin eskatuko zaie Herri Administrazioei errentatzaile direnean.

### 14. artikulua. *Erregistroan inskribatzea.*

Udalak udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa, non etxebizitzaren eta beren garajeen erregimena eta gehienezko prezioa zehaztuko den, eta baita atxikitako trastelekuena ere (halakorik egonez gero) jakinarazi beharko dizkio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin, bai lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari dagokionez (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) eta baita ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari dagokionez ere.

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 a las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

### Artículo 13. *Visado de contratos.*

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en el Ayuntamiento de Ormaiztegui recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

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

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas tasadas municipales situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas tasadas municipales y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

### Artículo 14. *Inscripción registral.*

La Calificación definitiva de las viviendas de VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y, en su caso 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 actuantes, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

*15. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.*

Udal sustapenetan eta Udalak lurrazal gaineko eskubidea laga ondoren egiten diren sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan zehazten den udal erregistroan edo Eusko Jaurlaritzaren sail eskudunaren etxebizitza eskatzaileen erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituzten eskatzaileek. Zozketarako Oinarriak Erakunde Publikoak ezarriko ditu, betiere publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak bermatuta. Nolanahi ere, zozketaren deialdi publikoa egin beharko da. Hori dela-eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera notarioaren edo udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkio gisa federe-maila gisa denaren aurrean. Prozedura hori bera erabili ahal izango da, Udalak hitzarmen baten bidez hala erabakita dituen sustapenetan.

Edozein kasutan, eta aurreko paragrafoan adierazten diren kasuetan, Udalak, dagokion hitzarmena izenpetuz, Eusko Jaurlaritzaren kargu utzi ahal izango du esleipen prozedura, bi Administrazioek adostutako baldintzetan.

Gainerako promozio pribatuetan UETak esleitzeko prozedura ere zozketa izango da, artikulua honek zehazten dituen Erregistroetan sartuta dauden eta Ordenantza honetan eta dagokien Oinarrietan galdaturiko baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen artean. Oinarri horiek behar den aurrerapenez ezagutaraziko dira, eta prozesu osoan zehar publikitate eta gardentasunaren, konkurrentzia askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak beteko dira. Nolanahi ere, zozketa horren deialdi publikoa egin beharko da haren Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuz eta hura federe-maila publikoaren aurrean egin.

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

UET etxebizitzak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan kupoiak ezarri ahal izango dira. Horri esker etxebizitza izateko premia edo zailtasun bereziak dituen gizarte talde bateko pertsonen etxebizitza kopuru jakin bat esleitu ahal izango zaio. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak premia sozialei alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata erantzuna eman diezaien, hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubidearen kalterik gabe; horretarako erabilitako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

*16. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa.*

Udalak, UET etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistro iraunkor bat izan ahal du.

*Xedapen gehigarriak.*

Desjabetze-prozesuetan edo berdintasunezko banaketarako prozesuetan balioespina egiteari begira, hiritarturiko lurzorua- ren kostuaren gehieneko eragina ezingo da UETren gehieneko salmenta-prezioaren 100eko 30etik gorakoa izan. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko zorua- ren balioa eta etxebizitza horien hiritartze-kostuak.

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

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente o en el Registro de Solicitantes de Vivienda dependiente del Departamento del Gobierno Vasco competente y que cumplan los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por la Entidad Pública, 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 Notario o ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

En todo caso, y en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco, en los términos que ambas instituciones acordaran en el mismo.

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

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

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento a 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.

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

El Ayuntamiento, podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTM.

*Disposición adicional.*

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, 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.

*Amaierako lehenengo xedapena.*

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztiari dagokionez, eta gerora izan ditzakeen garapenak kontuan hartuta ere, euskal autonomia erkidegoan Babes Publiko Etxebizitzei buruz indarrean dagoen araudia aplikatuko da.

*Amaierako xedapen bakarra.*

Ordenantza honen behin betiko onarpena eta bere testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean ordenantza; eta horren ondorioak Etxebizitza Tasatuetarako erreserbak aurreikusten dituzten hiri-antolamendurako planetara ere iritsiko dira, haiek aurrez izapidetuak nahiz onartuak egon arren.

Ormaiztegi, 2013ko abenduaren 10a.—Rosario M.<sup>a</sup> Urquia Goitia, alkatea. (11543)

*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 a los quince días de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y tendrá vigencia hasta que el Ayuntamiento, acuerde su modificación o derogación, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados ó aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas.

Ormaiztegi, a 10 de diciembre de 2013.—La alcaldesa, Rosario M.<sup>a</sup> Urquia Goitia. (11543)