



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

OLABERRIAKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Euskal Autonomia Erkidegoan azken urte hauetan etxebizitza hainbeste garestitzeak arazo larria eta orokorra ekarri die udalerrri guztiei, eta, garestitze horren ondorioz, biztanleriaren portzentaje handi bati ezinezkoa zaio etxebizitza eskuratzea. Egoera horren aurrean, botere publikoek eta, ondorioz, udalek, bidezko neurriak hartu behar dituzte derrigorrez, Konstituzioak ezarritako printzipioa egia bihur dadin.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak hainbat berrikuntza egin ditu babestutako etxebizitza gaietan, eta horien barruan, ikuspegi berri bat eratu du etxebizitza babestuen kontzeptuari dagokionez. Hori horrela, Autonomia Erkidegoak araututako babes ofizialeko etxebizitzen betidaniko figurarekin batera, udalak arautu beharreko etxebizitza tasatuen figura ezarri da legez.

Bestetik, Lege honek ez du bakarrik babestutako etxebizitzen gutxienerako erreserba egiten; baizik eta, garrantzizkoagoa dena, etxebizitzaren babes publikoaren figura horiek oinarritzat hartuta, hirigintza-planei aukera berezia ematen die hirigintzako kalifikazioaren bidez estandar horiek gainditzeko, bai autonomia erkidegoan araututakoak, baita

ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE OLABERRIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en todos los municipios que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece en su articulado una serie de novedades en materia de vivienda protegida que dibuja un nuevo panorama para el concepto de vivienda protegida. Así, junto a la tradicional figura de las viviendas de protección oficial de regulación autonómica, se habilita legalmente la figura de las viviendas tasadas de regulación municipal.

Por otra parte, no puede dejar de resaltarse que dicha Ley no sólo se limita a actualizar los estándares mínimos de reserva para vivienda protegida sino, en lo que es más importante, habilita expresamente a los planes urbanísticos, a través de la técnica de la calificación urbanística, a superar dichos estándares sobre la base de figuras de protección



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

udal mailan araututakoak ere.

Horregatik, udalei dagozkien eskumenen arloan 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak ezarritakoaren arabera, udalei dagokie udal-babeseko figurak arautuko dituzten ordenantzak onartzea. Hori horrela, bi babes-mota ezarri ditu, etxebizitza babestua gordetzera behartuak dauden udalentsako. Ildo horri jarraituz, ordenantza honen bitartez udal-etxebizitza tasatuak arautu nahi dira, baina Udala eragile bat gehiago izango da babestutako etxebizitzak bultzatzerakoan, unean-unean justifika daitezkeen berezitasunak edo eskakizun sozialak aintzat hartuz, eta etxebizitza librean eta babes ofizialeko etxebizitzaren artean erdibide bat eratuz. Hau da, ordenantzaren xedea da; batetik, babes ofizialeko etxebizitzak ezartzen dituen mugengatik, eta bestetik, etxebizitza librearen prezio garestiarengatik, gaur egun etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten herritarrei etxebizitza baten jabe egiteko aukera ematea.

Udal-etxebizitza tasatuak ez du babes ofizialeko etxebizitza ordeztuko, osatu baizik. Bai bat eta bai bestea, bereziki halakotzat kalifikatutako lurzoruetan sustatu beharko dira: batzuk babes ofizialeko etxebizitzak egiteko kalifikatutako lurzoruan, produktu merkeagoa lortu eta diru-laguntza publikoak eskuratu ahal izateko; eta udal-etxebizitza tasatuentzako gordetako

pública de la vivienda, tanto de tipo autonómico como de regulación autónoma municipal.

Consecuentemente, en el ámbito de las competencias de los municipios, la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 remite a los Ayuntamientos a la aprobación de sus respectivas Ordenanzas reguladoras de las figuras de protección municipal señalando a este efecto, al menos, dos tipos de protección para los municipios obligados a reservar vivienda protegida. En este sentido, se pretende a través de esta Ordenanza la regulación de las Viviendas Tasadas Municipales, que permita ser al ayuntamiento un agente más en la promoción de vivienda protegida atendiendo a las peculiaridades o demandas sociales que en cada momento se consideren justificadas y creando un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector de la población que en estos momentos tiene dificultades de acceso, por una parte, por las limitaciones que impone la vivienda de protección oficial y, por otra, por los elevados precios de la vivienda libre.

Conviene señalar que esta Vivienda Tasada Municipal no sustituye sino que complementa a la Vivienda de Protección Oficial. Tanto una como otra deberán promoverse en aquellos suelos calificados expresamente para Vivienda de Protección Oficial, que permite un producto más limitado en precio y con otras posibilidades de subvenciones públicas, o para Vivienda Tasada



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

lurzoruetan besteak. Edozein kasutan ere, legez ezarritako gutxieneko estandarrak bete beharko dira.

Ordenantza honek, 2/2006 Legeak 16. artikuluan aurreikusitako balizkoa arautuko du; izan ere, artikuluko horren arabera, hirigintza- antolamenduak, lurzoru kalifikatzeko egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes-mota zehaztu beharko du. Horregatik, aipatutako legeak onartutako berariazko babes publikoko mota honen baldintzak arautu behar dira.

Udalak etxebizitzaren babes publikoa arautzearen helburua honakoak definitzea da: etxebizitza nolakoa den, nola sustatuko den, zertarako erabiliko den, gehieneko tamaina eta prezioa, eta norentzako den. Babes publikoko etxebizitzak izaera hori mantenduko du higiezinak erabilgarri irauten duen bitartean; eta, aipatutako 2/2006 Legeak Zortzigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoari jarraituz, halako muga batzuk ezarriko dira bigarren eskualdaketan eta ondorengoetan, hau da, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea udalaren alde.

Horrela bada, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, eskumena ematen dionez, Udalak honako hau onartu du:

Municipal y todo ello en el marco de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos legalmente.

Esta Ordenanza desarrolla el supuesto del artículo 16 de la Ley 2/2006 cuando dispone que la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina. Por ello, se hace precisa la regulación de las condiciones de este tipo específico de protección público reconocido en la citada Ley.

La regulación municipal de la protección pública de la vivienda tiene por objeto la definición de la vivienda, formas de promoción, destino de la misma, tamaño máximo, precio, y destinatarios, manteniendo su condición de vivienda protegida durante toda la vida útil del inmueble, estableciéndose limitaciones en segundas y sucesivas transmisiones – derecho de tanteo y retracto y pacto de retroventa en favor del Ayuntamiento – , en desarrollo de las previsiones de la Ley 2/2006 en la ya citada Disposición Adicional Octava.

Habilitado, pues, por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento aprueba la siguiente,



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

OLABERRIAKO UDAL-
ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO
UDAL-ORDENANTZA.

1. artikulua. Xedea.

Udal-ordenantza honen xedea da Olaberriako udal-etxebizitza tasatuen (UET) babes publikoko araubidea ezartzea.

Olaberriako udal-etxebizitza tasatuen babes publikoaren araubidea, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak figura horretarako jasotzen duena garatzeko ezarri da.

2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

Olaberriako udalerrian, udal-etxebizitza tasatutzat joko dira, saltzeko edo alokatzeko prezio mugatua izateagatik eta ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen dituztenez, Udalak halakotzat kalifikatzen dituen etxebizitzak. Udal-etxebizitza tasatuen izaera izango dute, etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuek ere.

Babes-araubide honetan sartuko dira:

a) Izaera berdineko elementuez osatutako egoitza erabilerako eraikuntza-multzo bateko etxebizitzek, atari osoa hartuz, ondorengo kasu hauetako edozeinetan:

a.— Hirigintza-antolamenduak

ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA DE LA VIVIENDA
TASADA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE
OLABERRIA

Artículo 1. Objeto.

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

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

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Olaberria 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.

Se acogerán a este régimen de protección:

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

bereziki erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatuta badaude.

b.— Egoitza erabilerako lurzoru libreetan sustatu badira, eta Udalaren eta etxebizitzaren sustatzailearen artean hitzarmena edo akordioa badago.

c.— Udal jabetzako lurzoruetan sustatzen badira, betiere hirigintzako gainbalioetan komunitateak duen parte hartzearen kontzeptupean lortu badira.

b) Izaera berdineko elementuez osatutako egoitza erabilerako eraikuntza-multzo bateko osagai ez izan arren, atari osoak hartuz, araubide honen pean egon behar duten etxebizitzak, honako arrazoi hauek direla tarteko:

a.— Merkataritzako lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorio direlako, honako ordenantza honetan ezarritako baldintzetan eta helmenarekin.

3. artikulua. Motak.

Olaberriako udal-etxebizitza tasatuak bi motakoak izan daitezke:

- Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak. (AOUET)
- Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak. (ABUET)

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkari ditzakete, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritako gutxieneko estandarrak betetzearen.

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

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

c.— Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal cuando los mismos han sido obtenidos por concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

b) Las viviendas que, aun sin formar parte de un conjunto residencial compuesto de elementos de igual naturaleza por portales completos, estén obligadas a acogerse a este régimen por:

a.— Ser resultado de la transformación de un local comercial en vivienda, en las condiciones y con el alcance establecidas en la correspondiente Ordenanza.

Artículo 3. Clases.

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

- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

4. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua eta horren eranskinak arautzeko antolamendu-baldintza eta baldintza juridiko eta tekniko orokorrak.

1.- Ohiko helbide bakarra.

Oro har, udal-etxebizitza tasatuek beren titular edo maizterren ohiko helbide iraunkorrak eta bakarrak izan behar dute.

Helbide bakar izateko aurreikuspen hori 9.2 artikuluan azaldutako etxebizitza Olaberrian behar izatearen baldintza betetzeari lotuko zaio eta, horren ondorioz, etxebizitza horien onuradun direnek beste etxebizitzarik ez izateari.

Etxebizitza hauek ezingo zaizkie beste pertsona batzuei laga eta ezingo dira hutsik egon edo bigarren etxebizitza gisa erabili, ez eta etxebizitza ez den beste erabilera baterako zuzendu ere, indarrean dauden lege-xedapenetan eta Ordenantza honetan ezarritako kasuetan izan ezik eta bertako irizpideekin bat etorritik.

2.- Antolatzeko edota gaitze espazialerako baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuak eta, hala dagokionean, horien eranskinak, ondoko edozein egoeratan antolatu edota gaitu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat baldin

Artículo 4. Condiciones jurídicas, de ordenación y técnicas generales reguladoras de la Vivienda Tasada Municipal y de sus anejos.

1.- Domicilio habitual y exclusivo.

Con carácter general, las viviendas tasadas municipales constituirán el domicilio habitual, permanente y exclusivo de sus titulares o inquilinos.

La indicada previsión de domicilio exclusivo será asociada al cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda en Olaberria expuesto en el siguiente artículo 9.2, y, en consecuencia, a la no disponibilidad de otra vivienda por parte de los beneficiarios de las citadas viviendas.

Dichas viviendas no podrán ser cedidas a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial, salvo en los supuestos y de acuerdo con los criterios establecidos en, en su caso, las disposiciones legales vigentes, incluida esta misma Ordenanza.

2.- Condiciones de ordenación y/o habilitación espacial.

Las viviendas tasadas municipales, así como, en su caso, los correspondientes anejos de las mismas, podrán ordenarse y/o habilitarse en cualesquiera de las situaciones siguientes, siempre que sean acordes con



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

badatoz:

A.- Hirigintza-plangintzan horrelako etxebizitzak eta eranskinak ezartzeko berariaz kalifikatutako lursailetan.

B.- Beste etxebizitza mota batzuetara zuzendutako lursailetan, sustapen libreko eta babes ofizialeko etxebizitzetara zuzendutakoetan ere bai, baina azken kasu horretan, gai honetan indarrean dagoen lege esparruan horretarako aukera ematen denean.

C.- Osorik etxebizitza eta eranskin horiek ezartzera zuzendutako eraikuntza-multzoetan.

D.- Partzialki etxebizitza eta eranskin horietara zuzendutako eraikuntza multzoetan.

Zehazki, eraikuntza-multzo berean beste etxebizitza-mota batzuekin batera aurreikusi ahal izango dira, bai sustapen libreko eta bai babes ofizialeko etxebizitzekin batera, baina azken kasu horretan, indarrean dauden legez- xedapenek aukera hori baimendu beharko dute. Etxebizitza ez den beste erabilera batzuekin batera ere aurreikusi ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan.

E.- Eraikin berrietan, erakin horiek etxebizitza-mota horietara zuzenduta egon edo ez.

Eraikin berrizat hartuko dira guztiz berriak direnak nahiz aurretik zeuden

el planeamiento urbanístico vigente:

A.- En parcelas expresamente calificadas por el planeamiento urbanístico para su destino a ese tipo de viviendas y anejos.

B.- En parcelas residenciales destinadas preferentemente a otros tipos de vivienda, incluidas las de promoción libre y de protección oficial, siempre que, en este último supuesto, dicha convivencia sea posible en el marco de la legalidad vigente en la materia.

C.- En bloques de edificación íntegramente destinados a esas viviendas y anejos.

D.- En bloques de edificación parcialmente destinados a esas viviendas y anejos.

En concreto, podrán preverse en un mismo bloque de edificación bien junto con otros tipos de vivienda, tanto de promoción libre como de protección oficial, siempre que, en este último supuesto, las disposiciones legales vigentes no lo desautoricen, bien con usos no residenciales, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

E.- En nuevas edificaciones, destinadas o no en su integridad a ese tipo de viviendas.

Tendrán la consideración de nuevas edificaciones tanto las nuevas



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

beste batzuk ordezkatu dituztenak.

F.- Aurretik dauden eraikuntzen solairuetan, horien zati handiagoa edo txikiagoa hartuz.

G.- Aurretik dauden eraikuntzen solairu berrietan, solairu horiek osorik edo horien zati bat hartuz.

3.- Gehieneko azalera.

Udal-etxebizitza tasatuen
gehieneko azalera 130 m²-koa
(baliagarriak) izango da.

4.- Trastelekuak _____ eta
aparkalekuak.

A.- Etxebizitza horiei lotutako motordun ibilgailuetarako (autoa edo antzekoa) zuzendutako aparkalekuak eta trastelekuak eskatu edo ez, indarrean dagoen plangintzan nahiz hori garatzeko sustatutako hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

B.- Etxebizitza horiekin lotuta, beste mota batzuetako motordun ibilgailuetarako (motorrak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuetarako (bizikletak) zuzendutako aparkalekuen aurreikuspenak izan edo ez, indarrean dagoen plangintzan nahiz hori garatzeko sustatutako hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

propiamente dichas, como las resultantes de la sustitución de otras preexistentes.

F.- En plantas de edificaciones preexistentes, ocupando una mayor o menor parte de las mismas.

G.- En nuevas plantas de edificaciones preexistentes, ocupando la totalidad o parte de las mismas.

3.- Superficie máxima.

La superficie máxima de las viviendas tasadas municipales será de 130 m²(útiles).

4.- Trasteros y plazas de
aparcamiento anejos.

A.- A los efectos de la exigencia o no de, en su caso, aparcamientos destinados a vehículos motorizados (automóvil o similar) y trasteros vinculados a las referidas viviendas, se estará a lo establecido tanto en el planeamiento vigente como en las ordenanzas urbanísticas municipales que se promuevan en su desarrollo.

B.- A los efectos de la previsión de, en su caso, aparcamientos destinados bien a otro tipo de vehículos motorizados (motos), bien a vehículos no motorizados (bicicletas), vinculados a las referidas viviendas, se estará a lo establecido tanto en el planeamiento vigente como en las ordenanzas urbanísticas municipales que se promuevan en su desarrollo.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

C.- Etxebizitza horiekin lotutako motordun nahiz motorrik gabeko ibilgailuetarako aparkalekuen azalera indarrean dagoen plangintza garatuko duten hirigintzako udal-ordenantzetan zehaztutakoa izango da.

Horrekin lotuta eta ordenantza horietan egin daitezkeen doikuntzei kalterik gabe, autoentzako motordun ibilgailuetarako aparkalekuen gehieneko azalera, babes-araubidera lotzeko konputagarria dena, 30 m²-koa izango da (aparkalekua bera eta bertara sartzeko bidea barne).

D.- Ordenantza honetan araututako babes-araubideari lotutako trastelekuen azalera, indarrean dagoen plangintza garatuko duten hirigintzako udal-ordenantzetan zehaztutakoa izango da.

Horrekin lotuta, eta ordenantza horietan egin daitezkeen doikuntzen kalterik gabe, trasteleku horien gehieneko azalera 13,50 m²-koa (baliagarriak) izango da.

5.- Baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak.

Oro har, udal-etxebizitza tasatuek nahiz horien eranskinen indarrean dagoen hirigintza-plangintzan nahiz hori garatzeko sustatu beharreko hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak beteko dituzte; baldintza horiek izaera orokorrarekin nahiz lursail edota

C.- La superficie de las plazas de aparcamiento de vehículos tanto motorizados como no motorizados vinculadas a las referidas viviendas será la establecida en las citadas ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo del planeamiento vigente.

A ese respecto y sin perjuicio de su reajuste en dichas ordenanzas, se considerará que la superficie máxima de la plazas de aparcamiento motorizado destinadas a automóviles, computable a los efectos de su vinculación al régimen de protección, será de 30 m² (incluidas la plaza propiamente dicha y el viario de acceso a la misma).

D.- La superficie de los trasteros sujetos al régimen de protección regulado en esta Ordenanza será la establecida en las referidas ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo del planeamiento vigente.

A ese respecto y sin perjuicio de su reajuste en dichas ordenanzas, se considerará que la superficie máxima de dichos trasteros será de 13,50 m² (útiles).

5.- Condiciones técnicas y de diseño.

Con carácter general, tanto las viviendas tasadas municipales como los anejos de las mismas, se ajustarán a las condiciones técnicas y de diseño establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las ordenanzas urbanísticas municipales a promover en su desarrollo, bien con carácter general,



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

eraikuntza jakin baterako edo batzuetarako ezarri ahal izango dira; baina, betiere, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte (irisgarritasuna, Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.). Baldintza horiek honako hauek izan daitezke:

* Autonomia arloko araubideari lotutako babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritakoak eta, halakorik ez badago, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak, haiek eta hauek arautzen dituzten baldintzak aplikatzea egoki jotzen bada. Dena den, hirigintzako udal-ordenantzak sustatzen eta onartzen ez diren bitartean aplikatuko dira.

* Udal-etxebizitza tasatuetarako berariaz sustatutakoak.

* Hirigintzako udal-ordenantzetan barne hartutako baldintza orokorrak.

5. artikulua. Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen (AOUET) berariazko baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuentzat eta araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuentzat orokorrean ezarritako baldintzez gain, honakoak ere bete beharko dituzte:

bien de forma específica para una o unas determinadas parcelas y/o edificaciones, sin perjuicio de su necesaria adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (accesibilidad, Código Técnico de Edificación y cualesquiera otras). Dichas condiciones podrán ser:

* Las establecidas para las viviendas de protección oficial tasadas (VPOT) de regulación autonómica, y, en caso de inexistencia de las mismas, para las viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se estime adecuada la aplicación de las condiciones reguladoras de aquellas y éstas. Serán de aplicación, en todo caso, en tanto en cuanto no se promuevan y aprueben las mencionadas ordenanzas urbanísticas municipales.

* Las promovidas específicamente para las referidas viviendas tasadas municipales.

* Las generales incluidas en las referidas ordenanzas urbanísticas municipales.

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

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

1.- Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan.

A.- Sustapen publikoko AOUETen gehieneko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 2ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Sustapen publikoko etxebizitzat hartuko dira Udalak edo beste herri-administrazio batzuek zuzenean edo horien erakunde instrumentalen bidez sustatutakoak nahiz jabetza publikoko lursailetan eratutako azaleraren eskubidearen titular diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez sutatutakoak.

B.- Sustapen pribatuko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 2,2ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Halakotzat hartuko dira pertsonak, enpresek edo kooperatiba pribatuek beren jabetzako lursailetan edota eraikuntzetan edo horien zati batzuetan sutatutako etxebizitzak.

1.- Precio máximo de venta de la vivienda, tanto en plena propiedad como en propiedad superficiaria.

A.- El precio máximo de venta de las VTMG de promoción pública, será el resultante de la aplicación del índice 2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

Tendrán esa condición de viviendas de promoción pública las promovidas por el Ayuntamiento u otras Administraciones públicas, bien directamente, bien mediante sus entidades instrumentales, bien a través de empresas públicas o privadas titulares del derecho de superficie constituido sobre parcelas de propiedad pública.

B.- El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de promoción privada será el resultante de la aplicación del índice 2,2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

Tendrán esa condición las viviendas promovidas por personas, empresas o cooperativas privadas en parcelas y/o edificaciones, o partes de las mismas, de su propiedad.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

2.- Etxebizitzaren gehieneko alokairua.

Etxebizitzen alokairuari dagokionez, sustapen publiko nahiz pribatuko araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzen eranskinen gehieneko salmenta prezioa.

Ordenantza honen helburu den babes-araubideari dagozkion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa, motorra...) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikleta, ume-autoa...) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa hauxe izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzei lotutako eranskin horien beren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

Kasu bakoitzean, eranskin horien azalera dagokion eraikuntza proiektuak zehaztutakoa izango da.

4.- Etxebizitzen eranskinen gehieneko alokairua.

Etxebizitzen eranskinen alokairuari dagokionez, araubide orokorreko udal-

2.- Precio máximo de alquiler de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de las viviendas tasadas municipales de régimen general, de promoción tanto pública como privada, será equivalente al 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

3.- Precio máximo de venta de los anejos de la vivienda.

El precio máximo de venta de los trasteros y plazas de aparcamiento de vehículos tanto motorizados (automóvil, moto...) como no motorizados (bicicleta, coche de niño...) sujetos al régimen de protección objeto de esta ordenanza será el resultante de la aplicación del índice 1,2 sobre el precio máximo de venta de esos mismos anejos vinculados a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

La superficie vinculada en cada caso a dichos anejos será la determinada por el correspondiente proyecto de edificación.

4.- Precio máximo de alquiler de los anejos de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de los citados anejos de



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

5.- Etxebizitzen onuradunen gehieneko diru-sarrerak.

Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege-xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorri kalkulatutakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,5eko indizea baino handiagoak izan.

Salbuespenetan, gehieneko baldintza ekonomiko hauek dituzten eskatzaileekin etxebizitzak bete gabe geratzen badira, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege-xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorri kalkulatutakoak, ezingo dira babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,7ko indizea baino handiagoak izan.

las viviendas tasadas municipales de régimen general será equivalente al 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

5.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las viviendas.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,5 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

Excepcionalmente y en caso de que el número de viviendas no se cubra con solicitantes que cumplan estos requisitos económicos máximos, los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,7 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

6.- Etxebizitzen onuradunen gutxienerako diru-sarrerak.

A.- Etxebizitzak jabetza osoan nahiz azalerakoan esleitzeko orduan, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxienerako diru-sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte-etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden **gutxienerako** diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

B.- Gutxienerako diru-sarrera horiek beherantz doitu ahal izango dira edo ez dira eskatuko, etxebizitza horiek behar bereziak edo etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten (urritasunen bat duten pertsonak, etab.) gizarte taldeetako pertsonen edo bizikidetzako unitateen esleitzen zaizkienean.

Behar edo zailtasun horiek justifikatzeko derrigortasuna bete ondoren, izaera horretako neurriak sustapen edota deialdi bakoitzerako onartuko diren etxebizitzak esleitzeko oinarrien testuinguruan egokituko eta definituko dira.

6.- Ingresos mínimos de los beneficiarios de las viviendas.

A.- En el supuesto de adjudicación de las viviendas tanto en plena propiedad como en propiedad superficiaria, los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general no podrán ser inferiores a los ingresos **mínimos** establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

B.- Dichos ingresos mínimos podrán ser reajustados a la baja o incluso no ser exigidos en el supuesto de adjudicación de las viviendas a personas o núcleos convivenciales que formen parte de grupos sociales con especiales necesidades o dificultades de acceso a la vivienda (personas con discapacidad, etc.).

Previa la debida y rigurosa justificación de las mismas, las medidas de esa naturaleza serán adoptadas y definidas en el contexto de las bases de adjudicación de las viviendas que se aprueben para cada promoción y/o convocatoria.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

6. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen (ABUET) berariazko baldintzak

1.- Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,7ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

2.- Etxebizitzaren gehieneko alokairua.

Etxebizitzaren alokairuari dagokionez, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko salmenta prezioa.

A.- Ordenantza honen helburu den babes-araubideari dagozkion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa edo antzekoa) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa hauxe izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetako lotutako eranskin horien beren gehieneko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

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

1.- Precio máximo de venta de la vivienda, tanto en propiedad como en derecho de superficie.

El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será el resultante de la aplicación del índice 1,7 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.

2.- Precio máximo de alquiler de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será equivalente al 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

3.- Precio máximo de venta de los anejos de la vivienda.

A.- El precio máximo de venta de los trasteros y plazas de aparcamiento de vehículos motorizados (automóvil o similar) sujetos al régimen de protección objeto de esta ordenanza será el resultante de la aplicación del índice 1,2 sobre el precio máximo de venta de esos mismos anejos vinculados a las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

B.- Ordenantza honen helburu den babes-araubideari lotutako motordun beste ibilgailu batzuen (motorrak edo antzekoak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak) aparkalekuen gehieneko salmenta prezioa, ordenantza honen garapenean zehaztutakoa izango da, aparkaleku horiek modu osagarrian ere arautuko diren arren.

4.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko alokairua.

Etxebizitzen eranskinen alokairuari dagokionez, udal-etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehieneko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

5.- Etxebizitzen onuradunen urteko gehieneko diru-sarrerak.

Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten legedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik kalkulaturakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarreretik 1,3ko indizea baino handiagoak izan.

6.- Etxebizitzen onuradunen gutxieneko diru-sarrerak.

Araubide bereziko udal-etxebizitza

B.- El precio máximo de venta de las plazas de aparcamiento tanto de otros vehículos motorizados (motos o similares) como de vehículo no motorizados (bicicletas) sujetos a, en su caso, el régimen de protección objeto de esta ordenanza será el fijado en desarrollo de la misma, complementariamente a la regulación de dichas plazas de aparcamiento.

4.- Precio máximo de alquiler de los anejos de la vivienda.

A los efectos de su alquiler, la renta anual máxima de los citados anejos de las viviendas tasadas municipales de régimen especial será equivalente al 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

5.- Ingresos máximos de los beneficiarios de las viviendas.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,3 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

6.- Ingresos mínimos de los beneficiarios de las viviendas.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden **gutxieneko** diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko erak.

Olaberriako UETak, nahiz mota batekoak nahiz besteakoak izan, honakoek sustatu ahal izango dituzte:

- a) Udalak zuzenean,
- b) Etxebizitzak Enpresa-Entitate Publikoak,
- c) Enpresa publiko edo pribatuek, udalak osorik edo zati batean lurraren jabetza emanaz gero, eraiki dezaten.
- d) Kooperatibek edo enpresa pribatuek beren jabetzako lurretan.
- e) Beste herri administrazioek edo horien tresna-erakundeek.

8. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak lagatzeko erak.

Sustaturiko udal-etxebizitza tasatuak alokairuan, lursailaren jabetzan, jabetza osoan edota zuzenbidez onartua dagoen beste edozein formula erabiliz lagako dira. Nolanahi ere, beste administrazioek edo haien tresna-erakundeek sustatutako udal-etxebizitza tasatuak eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren jabetzako lurretan

Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial no podrán ser inferiores a los ingresos **mínimos** establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

Artículo 7. Formas de promoción de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Olaberria, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento directamente,
- b) Entidad Pública Empresarial de Vivienda,
- c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcialmente la titularidad del suelo para su construcción,
- d) Cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.
- e) Otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales.

Artículo 8. Formas de cesión de la vivienda tasada municipal.

La cesión de las VTM promovidas se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria, plena propiedad o cualquier otra fórmula de cesión admitida en derecho, según corresponda. En todo caso, las VTM promovidas por otras Administraciones o por sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

sustatutakoak, ezin izango dira jabetza osoan laga, baldin eta lurzoruaren hirigintza-kalifikazioak edota udalarekin adostutako hitzarmen batek, bestelakorik agintzen badu.

Enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal-etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan egiten bada, eta Udalak lurzoruaren jabetza osoa edo hein batekoa eskualdatzen badie, gero bertan eraikitzeko, alokairuak 15 urtekoa izan beharko du gutxienez. Urte horiek igarotakoan, babestutako etxebizitza eskatu dutenei saldu ahal izango die, 2/2006 Legean ezarrita dauden herri-administrazioen aldeko eskubideei (lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea) kalterik egin gabe.

9. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko baldintzak.

1.- Baldintza orokorrak.

A.- Oro har, etxebizitzen sustatzailea edozein izanik ere, udal-etxebizitza tasatuak errentamenduan, azalerako jabetzan edo jabetza osoan esleitu ahal izango dira.

B.- Esleipena, nahiz ordenantza honetako 16. artikuluan nahiz, hala dagokionean, horrekin lotuta sustapen edota deialdi bakoitzean onartutako oinarrietan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

titularidad no podrán ser cedidas en plena propiedad si por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

En los supuestos de cesión en arrendamiento de las VTM promovidas por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcial la titularidad del suelo para su construcción, el régimen de arrendamiento durará un mínimo de 15 años transcurridos los cuales podrán ser enajenados a las personas que tuvieran la condición de demandantes de vivienda protegida, sin perjuicio de la preferencia de los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas establecidos en la Ley 2/2006.

Artículo 9. Condiciones de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.

1.- Condiciones generales.

A.- Con carácter general y cualquiera que sea el promotor de las mismas, las viviendas tasadas municipales podrán ser adjudicadas en arrendamiento, propiedad superficiaria o plena propiedad.

B.- Su adjudicación se adecuará a los criterios establecidos tanto en el artículo 16 de la presente Ordenanza, como en, en su caso, las correspondientes bases aprobadas a ese respecto en cada promoción y/o convocatoria.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

2.- Olaberrian etxebizitza premia zehazteko eta etxebizitza ohiko helbide iraunkor izateko baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, onuradunari lotutako bizikidetzaren unitateko kide guztiak barne, ez dute beste etxebizitzarik eduki behar, dela jabetza osoan nahiz azalerakoan, dela bizi arteko gozamenen.

Aurreko paragrafoan aipaturiko baldintza kreditatzeko data Olaberriako Udalak berak ezarriko du, sustapen bakoitzeko berariazko oinarrietan.

Era berean, horrekin lotuta indarrean dagoen araudi autonomikoak ezarritakoa aplikatu da uneoro.

Modu osagarrian, etxebizitza horrek esleipendunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du.

3.- Udalerriko biztanle izan beharra edo udalerrian lan egin beharra.

A.- Udal-etxebizitza tasatuak azalera jabetzan edo jabetza osoan jaso ahal izateko, ez da beharrezkoa izango Olaberriarekin lotura mailarik edukitzea. Halere, lehentasuna edukiko dute bizikidetzaren unitateko kideren batek,

2.- Los requisitos de la necesidad de vivienda en Olaberria y de destino de la misma a domicilio habitual y permanente.

La totalidad de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales, incluida la totalidad de los miembros de la unidad convivencial vinculada al beneficiario, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien mediante derecho real de disfrute vitalicio.

La fecha de acreditación del requisito citado en el párrafo anterior, la determinará el propio Ayuntamiento de Olaberria en las bases específicas de cada promoción.

Con carácter supletorio, será de aplicación lo establecido al respecto por la normativa autonómica vigente en cada momento.

Complementariamente, la citada vivienda deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente del adjudicatario de la misma.

3.- El requisito de residencia o vinculación laboral con el municipio.

A.- Para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal bien en plena propiedad, bien en propiedad superficiaria, no será requisito indispensable tener algún grado de vinculación con Olaberria. Sin embargo,



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

ondorengo baldintzetako bat betetzen badu lehentasunezko ordena honetan:

a) Azken 5 urteetatik gutxienez 3 urtetan Olaberrian erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

b) Azken 10 urteetan Olaberrian aritzea lanean.

B.- Udal-etxebizitza tasatu bat alokairuan jaso ahal izateko, bizikidetzako unitateko kide batek honako baldintza hau bete behar du: etxebizitza eskaera egin aurreko ondo-ondoko aldian gutxienez urtebetez Olaberrian erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai araubide bereziko kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza-plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioarekin batera, eraikitzeko baimena eskuratu behar da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta

se dará prioridad a los casos en los que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con, y en este orden de prioridad, uno de los siguientes requisitos:

a) Residencia habitual y empadronamiento en Olaberria durante un mínimo de 3 años a lo largo de los últimos 5 años.

b) Trabajo en Olaberria a lo largo de los últimos 10 años.

B.- Para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal en alquiler, se requerirá que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla el requisito de contar con residencial habitual, incluido empadronamiento, en Olaberria, a lo largo de un período mínimo de un año en el período inmediatamente anterior a la correspondiente solicitud de vivienda.

Artículo 10. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante acuerdo del Pleno de la Corporación a petición del promotor.

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

Lokalak etxebizitza bihurtetik sortuko diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera, dagozkion obrak egiteko baimena eskuratu beharko da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

Etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta. Era berean, familia ugarietako edota ezinduentzako etxebizitza-kopurua ere zehaztu beharko da.

Lehen erabilerako hirigintza-lizentzia eskuratzeko, aurreko pasartean adierazitako kasuetan, aldez aurretik edo aldi berean, eta sustatzaileak hala eskatuta, araubide orokorreko edo araubide bereziko udal-etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratu beharko da. Horrez gain, etxebizitza behin-behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela egiaztatzea beharko da.

Hirigintza-plangintzak berariaz etxebizitza librerako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak, araubide orokorreko edota araubide bereziko udal-etxebizitza tasatutzat jo ahal izango dira, behin betiko, edozein unetan, eta sustatzaileak hala eskatuta. Eta, kalifikazio hori lortutakoan, udal-etxebizitza tasatuen araubide juridikoa aplikatu ahal izango zaie.

solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá de simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados, así como el número de viviendas que han de ser destinadas a familiar numerosas y/o a discapacitados.

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

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para el destino de vivienda de protección oficial podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Udalak, hiru hilean behin, behin-behineko edo behin betiko kalifikazioak zein promozio edo etxebizitzarako eman diren jakinaraziko dio, komunikazio formal baten bitartez, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaitan eskumena duen Sailari.

11. artikulua. Udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatzearen ondorioak.

Legeak ezarritakoarekin bat etorriz, udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatutako guztiak, etxebizitza babestuztat kalifikatuko dira behin betiko, dagozkien garaje eta trastelekuekin batera. Horrela bada, ordenantza honetan ezarritako gehieneko prezioari lotuta egongo dira behin betiko; baita lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari ere, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, lehendabizi eta betiere, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren alde, ondoren.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal-etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa kalifikazioan jartzen den indizearen araberakoa izango da, eta horretarako, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzentzat indarrean dagoen gehieneko prezioa hartuko da kontuan.

Etxebizitzak azalerako jabetza-araubidean lagatzen badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan,

Con carácter trimestral, el Ayuntamiento procederá a dar conocimiento de las promociones y de las viviendas para las que se han otorgado calificaciones provisionales o definitivas, mediante comunicación formal, al Departamento competente en materia de Vivienda 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 inter vivos de las VTM será el que corresponda al índice fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

prezioa hau izango da, gehienez: hasierako erosketan ordaindutakoa, aurreko paragrafoan adierazitakoaren arabera eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko % 0,5 lehenengo 30 urteetan.
- Urteko % 1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko % 2,6 azkeneko urteetan.

Aurreko paragrafoetan adierazitakoa hala izanik ere, eraikinean egindako hobekuntza edota mantentze-lanek salmenta prezioa igoko dute, baldin eta lan horiek beharragatik egin badira eta ez kapritxoaz eta udal-administrazioak ondorio hauetarako aurrez onartu baditu eta haien balorazioa eta izan lezaketen balio-galera zehaztu bada.

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezingo dira, ez errentan, ez prekarioan laga; doako edo kostu bidezko edozein titulugatik -inter vivos edo mortis causa- ezingo zaizkio beste inori eskualdatu, Olaberriako udalak aurretik horretarako berariazko baimena eman ez badu, udalak lehentasunez erosteko eskubidea izango baitu etxe horietan ondoren zehaztuko den eran, epe hauetan eta araubide honen arabera. Lehentasunez erosteko eskubide hori izaera errealeko eskubidetzat eratuko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado en función de lo establecido en el párrafo anterior 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.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, 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 respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, ni transmitidas por cualquier título oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa, sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Olaberria, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a continuación se determina. Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Araubide honen iraupena, eta horren ondorioz, araubide hau betetzeko ezarritako bermeena, mugagabea eta iraunkorra izango da; jabetza-eskualdaketarako dokumentu publikoetan jasoko dira eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Udal-etxebizitza tasatuen titularrek, edozein delarik ere haien araubidea, Udalari edo administrazio jardulari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari –lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa diren aldetik– besterentzeko erabakia jakinarazi beharko diote. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: aurreikusitako prezioa eta ordainketa-modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartzen den hurrengo egunetik hasita.

Udalak bi hilabeteko epea du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan aukera hauek ditu: etxebizitza erostea, itxaro-zerrendan dagoen hurrengoari etxebizitza esleitzea edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatzea. Horretarako bidezko prozedura beteko du publikotasunaren, lehiakortasunaren eta berdintasunaren printzipioarekiko errespetua bermatuta.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, será indefinida y permanente, y se incorporarán a los documentos públicos de transmisión de la propiedad y se inscribirán en el Registro de la propiedad.

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

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad. Una



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Eskubidea gauzatzeko erabakia hartu ondoren eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berriazko ebazpenik jakinarazi, besterentzea gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin edo legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada aipatu edo adierazi, edo 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 berri izan eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Edozein kasutan ere, geroztiko eskualdaketetan etxera erosi duenak eskritura publikoaren fotokopia bat edo egindako kontratu pribatuarena aurkeztu beharko du Olaberriako udalean 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita; bertan, Ordenantza hauen oinarrietan finkatutako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, ezarritako eran lehentasunez erosteko eskubideaz baliatu ahal izateko.

vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

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

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

En todo caso, el comprador de la vivienda en posteriores transmisiones, deberá presentar en el Ayuntamiento de Olaberria una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato en la que se recogerán todas las cláusulas fijadas al efecto en estas bases así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Prozedura eta udalak ezarritako baldintzak bete izan ez badira, udal-administrazioa lehenatasunez erosteko eskubide horretaz balia daiteke bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin zenetik edo eskualdaketa-eskritura aurkeztu zenetik kontatzen hasita.

Etxebizitza hauen bizien arteko edo inter vivos erosketa-tituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko atalean aipatutako jakinarazpen hori egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitzaren eskualdaketa lehenatasunez erosteko eskubideak betetzeko tramiteak errespetatu gabe egin bada, Olaberriako udalak saltzaileari zigorra ezarriko dio; zigor hori dirutan ordaindu beharko du eta eskualdatu zen egunean etxebizitzak zuen prezioaren % 20 izango da, eta horri gehituko zaio Ordenantzaren oinarri hauetan ezarritako prezio doituaren eta, salneurria handiagoa balitz, erosle berriak benetan ordaindu duenaren arteko zenbatekoa.

13. artikulua. Kontratuen oniritzia.

Udal-etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, nahiz jabetza osokoek nahiz azalerako jabetzakoak nahiz alokairuan daudenek, udal-administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezin izango dira Jabetza Erregistroan sartu.

Si no se hubiese respetado el procedimiento y las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, la Administración municipal podrá ejercitar su derecho preferente de adquisición en el plazo de dos meses a partir de la notificación o presentación de la escritura de transmisión.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, deberá justificarse la práctica de la notificación que se establece en el párrafo anterior.

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Olaberria de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por el nuevo comprador, en el caso de que este fuera superior.

Artículo 13. Visado de contratos.

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

14. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal-etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren –eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen– araubidea eta gehieneko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Publikotasun hori, alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo horren ordez, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio; eta bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

15. artikulua. Babestutako etxebizitzaren erregistroan inskribatzea.

Udalak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatuko ditu udal-etxebizitza tasatuen araubidepean sustatutako etxebizitzak. Inskripzio horrek, honako alderdi hauei buruzko udal-egiaztagiria jasoko ditu: etxebizitza hauei behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa emateko burutu diren egintzak, zein babes-mota esleitu zaien eta zein datatan adieraziz, eta esleipenaren nahiz esleipendunaren baldintzak esanez. Hori guztia, aurreko paragrafoan ezarritako kontratuen oniritzien bidez jakinaraziko zaio Erregistroari.

Artículo 14. Inscripción en el registro de la propiedad.

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

Artículo 15. Inscripción en el registro de vivienda protegida.

El Ayuntamiento inscribirá las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así como del adjudicatario a través de la notificación al Registro de los visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

16. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.

Udal-etxebizitza tasatuak udal-sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura –Udalak azalera-eskubidea lagatzetik etorriko dira esleipen horren eskubideak– zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartutakoek eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Deialdi bakoitzerako oinarriak Udalbatzak ezarriko ditu, publikotasun eta gardentasun printzipioak bermatuz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak ziurtatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Udaleko iragarki-taulan eta egoki irizitako bitartekoetan emango dira argitara eta zozketa bera Udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede-emaile publikoaren aurrean egingo da. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal-erregistroan sartutakoek eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako

Artículo 16. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas, que provengan de la transmisión de la titularidad plena o parcial del suelo por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria. Dichas Bases serán establecidas por acuerdo del Pleno de la Corporación, 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 Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en los medios que en cada caso se estimen adecuados y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

baldintzak betetzen dituztenek. Oinarri hauek garaiz jakinaraziko dira, eta prozesu osoan zehar gorago aipaturiko publikotasunaren, gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Udaleko iragarki-taulan emango dira argitara eta zozketa bera fede-emaile publiko baten aurrean egingo da.

Udalaz bestelako sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen-prozedura, betiere publikotasun-eta gardentasun-printzipioei jarraituz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrela, etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo premia bereziak dituen gizarte-talderen bateko pertsoneri (hala nola, ezinduei, familia ugariari, etab.) etxebizitza-kopuru jakin bat esleitzea erraztuko da.

Aparteko kasuetan, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak, tutoretzapeko alokairuaren bidez edo prekarioan lagata, premia sozialei erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubidea baldintzatu gabe egingo da, xede horretara bideratutako etxebizitzak ez baitira zozkatuko.

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 Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y realizarse ante fedatario público.

El procedimiento de adjudicación de las VTM 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, tales como discapacitados, familias numerosas, etc.

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



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Onartuen aldi baterako zerrenda, onartuen behin betiko zerrenda eta esleipendunen zerrenda Udalaren iragarki-oholean eta udal webgunean argitaratuko dira; emango diren datu pertsonalak publikotasunaren eta gardentasunaren printzipioa betetzeko gutxienekoak izango dira.

17. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udalak araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra izan dezake udal-egoitzan. Edonola ere, Udalak, hitzarmenaren bidez, Eusko Jaurlaritzaren esku utzi ahal izango ditu, Etxebide sistemaren bitartez, aipatutako eskatzaileen zerrendaren osaketa eta eguneratzea.

Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen zerrenda, esleitzeko prozedura bakoitzean egin eta berrituko da, eta eginkizun hori etxebizitzaren sustatzaileak edota Udalak berak gauzatu dezake.

18. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak bizilekutzat hartzeko betebeharra.

Udal-etxebizitza tasatuak, jabearen edo maizterren ohiko bizileku iraunkor izan behar du; hau da, ezin izango dira inolaz ere beste pertsoneri laga, edota hutsik geratu, edota bigarren bizileku izan.

objeto de sorteo.

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

Artículo 17. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTME en sede municipal. No obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de Etxebide la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el mismo tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

Artículo 18. Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

Era berean, ezin izango dira bizitzeko ez den beste zerbaitetarako erabili.

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako horiek egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, kontratua bertan behera geratuko da eta Udalak eskumen osoa izango du etxebizitza legez ezarritako baldintzetan desjabetzeko. Ikuskatzeko, zigortzeko eta desjabetzeko eskumena Eusko Jaurlaritzaren esku utz daiteke, hitzarmen baten bidez, bi administrazioek hitzartutako baldintzetan.

Salerosketako eskriturak edota alokairurako kontratua sinatu ostean, esleipendunak etxe horretan jarri beharko du bizitzen, eta bertan erroldatu beharko du, bi hilabeteko epean. Baldintza hori bete ezean, Udalak –edo Eusko Jaurlaritzak, haren ordezkari lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du. Edozein kasutan ere, ez-betetze hori zigortu egingo da, etxebizitzaren eta haren eranskinen eskrituratze-balioaren % 30en baliokide izango den isunaz, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengo xedapen gehigarria.

Desjabetze- edo hainbanatze-prozesuetan balioztapenak egiteko, lurzoru hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ez du gaitzertuko udal- etxebizitza tasatuaren gehieneko

personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de dos meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera.

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

salmenta-prezioaren % 30 (araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak direnean) eta % 30 (araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik izan ezean, hiritartu gabeko lurraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze-kostuak balio berekotzat joko dira.

Bigarren xedapen gehigarria.

Bizitegi-areatan planeamendua burutzeagatik etxebizitza hutsak ordezkatzeko badira, hirigintzako garapenaren kudeaketa errazteko, Udalak zuzenean esleitu ahal izango dio haren jabeari udal-etxebizitza tasatu bat horretarako baldintzak salbuetsita; baina, okupazio-araubidea eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeena, Ordenantza honetan ezarritakoa izango da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Xedapen indargabetzaile bakarra.

Indargabetuta geratzen dira maila bereko edo beheagoko udal-ordenantza edo xedapen guztiak, ordenantza honetan ezarritakoaren aurkakoak baldin badira.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengo azken xedapena.

Ordenantza honetan aurreikusi ez den orori dagokionez, Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzei buruz indarrean den araudia aplikatuko

exceder del 30% en el supuesto de las VTMRE y del 30% en el supuesto de VTMRG del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Disposición adicional segunda.

Con el fin de facilitar la gestión de desarrollos urbanísticos en áreas residenciales donde la ejecución de planeamiento conlleva la sustitución de vivienda vacía, el Ayuntamiento podrá adjudicar directamente una vivienda tasada municipal al propietario de aquella, excepcionando los requisitos establecidos para ello; ahora bien, el régimen de ocupación y de segundas y sucesivas transmisiones de vivienda será el establecido en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única.

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

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera.

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos,



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

da, ordenantzak gerora izan litzakeen garapenen edukiak inolaz baldintzatu gabe.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau, bere behin betiko onespeneko erabakia eta testu osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren egunaren biharamunean jarriko da indarrean. Ordenantza honek, halaber, hirigintza-antolamenduko plangintzetan ere eragina izango du; baldin eta, ordenantza indarrean jarri aurretik tramitatuak edo onartuak izan arren, etxebizitza tasatuetarako lur-erreserba egitea aurreikusten badute.

I. ERANSKINA
OLABERRIAKO UDAL-ETXEBIZITZA
TASATUAK ARAUTZEKO UDAL-
ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan (lehen eskualdatzea) nahitaez agertu beharreko baldintzak.

1.- Erosketaren xede den etxebizitza horrek Olaberriako etxebizitza tasatuen araubidearen ondoriozko debekuak eta mugak bete behar ditu. Erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira, eta salmenta-prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2.- Saltzailea behartuta dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehieneko epean ematera, behin betiko

será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

Disposición final segunda.

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

ANEXO I
A LA ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA DE VIVIENDAS
TASADAS MUNICIPALES DE
OLABERRIA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de tasadas municipales (primera transmisión)

1.- La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas tasadas del municipio de Olaberria y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2.- El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

kalifikazioa ematen den egunetik edo kontratua egiten den egunetik –hori gerokoa balitz– kontatzen hasita, non eta Olaberriako Udalak epe hori luzatzen ez duen.

3.– Erosleak giltzak eman eta gehienez 2 hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, non eta hori ez egiteko arrazoi justuren bat ez dagoen.

4.– Saltzailea behartuta dago eroslearen edo alokatu duenaren esku kontratu bat jartzera, Olaberriako udalak behar bezala bisatua.

5.– Erosleak etxebizitza hori izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko esleitutako etxebizitzan erroldatuko da eta konpromisoa hartzen du etxebizitza horretan bere ohiko etxebizitza iraunkorra finkatzeko.

6.– Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako lege-hauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7.– Saltzailea behartuta dago salerosketaren kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera eta eskritura publikoa Olaberriako Udalean aurkeztera hiru hilabeteko epean etxebizitzaren behin betiko kalifikazioaren edo kontratuaren –hura gerokoa balitz– egunetik kontatzen hasita, epe hori Udalak luzatu ezean.

plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento de Olaberria.

3.– El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4.– El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado el Ayuntamiento de Olaberria.

5.– El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses, lo que acreditará con el empadronamiento en la dirección de la vivienda adjudicada, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6.– No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7.– El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en el Ayuntamiento de Olaberria en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

8.– Obra berriaren adierazpenari eta zatiketa horizontalari buruzko gastuak eta hipoteka-mailegua eratu eta zatitzeari dagozkionak, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira.

9.– Erosleak kontratua amaiaraztea eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ezesten baldin bada.

10.– Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal-etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen mende dago.

11.– Kontratua sinatzen dutenek berariaz onartuko dute Ordenantza honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, kontratu hori zuzenbide osoz ebatziko da.

II. ERANSKINA

OLABERRIAKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL- ORDENANTZARENA

Babes publikoko etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan (bigarren eta ondorengo eskualdatzeak) nahitaez agertu beharreko baldintzak:

posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.

8.– Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

9.– Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta Ordenanza.

11.– La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 16 de la presente Ordenanza, entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

ANEXO II

A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE OLABERRIA

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de viviendas tasadas municipales (segundas y posteriores transmisiones)



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

1.- Erosketaren xede den etxebizitza horrek babes ofizialeko etxebizitzaren araubidearen ondoriozko debeku eta mugak bete behar ditu; erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira eta salmentaren prezioek ezin izango dituzte ezarritako mugak gainditu.

2.- Saltzailea behartuta dago kontratua egiten den egunetik kontatzen hasita gehienez hiru hilabeteko epean etxebizitzaren giltzak ematera, non eta Udalak epe hori luzatzen ez duen.

3.- Eroslea behartuta dago giltzak eman zaizkionetik kontatzen hasita gehienez 2 hilabeteko epean etxebizitza hori okupatzera, hori ez egiteko arrazoi justuren bat egon ezean.

4.- Saltzailea behartuta dago eroslearen edo errentariaren esku kontratu bat jartzera, Udalak behar bezala bisatua.

5.- Erosleak etxebizitza horretan izango du bere ohiko etxebizitza iraunkorra bi hilabeteko epean, eta hori egiaztatzeko etxebizitza horretan erroldatuko da, eta konpromisoa hartzen du etxebizitza hori bere ohiko etxebizitza iraunkorra izateko.

6.- Etxebizitza hori ohiko bizileku iraunkorrerako ez erabiltzeak normalean okupatu gabe edukiz, edo bigarren bizileku izateko edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiltzeak, egindako lege-hauste oso larri horri dagozkion diru-zigorrez gain, interes

1.- La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2.- El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento.

3.- El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 2 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4.- El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento.

5.- El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de dos meses, lo que acreditará lo que acreditará con el empadronamiento en la dirección de la vivienda adjudicada, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6.- No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que



OLABERRIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE OLABERRIA
(GIPUZKOA)

sozialarengatik etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake.

7.– Etxebizitzaren eskualdatzea ordenantza honetan aurreikusitako udal-etxebizitza tasatuen eskualdatzeetan erosteko lehentasun-eskubideari buruzko preskripzioen mende dago.

8.– Kontratua sinatzen dutenek berariaz onartuko dute Ordenantza honetako 16. artikuluan finkatutako esleipen-prozedura. Azkenean esleipendun suertatzen ez den pertsonari dagokionez, kontratu hori zuzenbide osoz ebatziko da.

puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7.– La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas tasadas municipales previstas en esta Ordenanza.

8.– La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 16 de la presente Ordenanza entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.