



## **BERASTEGIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA**

### **ZIOEN AZALPENA**

Euskal Autonomia Erkidegoan azken urteetan etxebizitza oso garestia dago, eta arazo larria nahiz orokortua da udalerrri guztietan. Hala, gaur egun herritarren ehuneko garrantzitsuak ezin du etxebizitza lortu. Egoera horrek botere publikoek eta udalek neurriak hartzea eskatzen du. Helburua Konstituzioak aldarrikatutako printzipioa errealitate bihurtzea da.

2/2006 Legeak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, bere artikuluetan xedatzen ditu hainbat berrikuntza etxebizitza babestuaren eremuan, eta panorama berria ardazu da etxebizitza babestuaren kontzepturako. Ildo horri jarraikiz, erkidegoak arautzen dituen babes ofizialeko etxebizitzaren irudi tradizionalarekin batera, legez gaitu da udalak arautzen dituen etxebizitza tasatuen irudia.

Bestetik, azpimarratu behar da legeak etxebizitza babesturako gutxienezko erreserba-estandarrak eguneratzeaz gain, berariaz gaitzen dituela hirigintza-planak, hirigintza-kalifikazioaren teknika dela bide, etxebizitzaren babes publikoaren irudietan, erkidegoarenak direnetan eta udal-arauketa autonomia dutenetan, oinarrituta, estandar horiek gainditzera. Hori da, hain zuzen, garrantzitsua.

Horrenbestez, udalerriek duten eskumenen eremuan, 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriak udalei ematen die gaitasuna udal-babeseko irudien ordenantza arautzaileak onesteko. Xede horrez, gutxienez, bi babes-mota aipatzen dira etxebizitza babestua halaberrez gorde behar duten udalerrientzat.

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE BERASTEGI**

### **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 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.



Ildo horri eutsiz, ordenantza honen bitartez udal-etxebizitza tasatuak arautu nahi dira, horrekin Udala beste eragile bat izango baita etxebizitza babestua sustatzeko orduan. Modu horretan, une bakoitzean justifikatuta dauden berezitasun edo eskaera sozialei erreparatuko die, eta etxebizitza libre eta babes ofizialeko etxebizitzaren artean segmentua sortuko da. Helburua da babes ofizialeko etxebizitzak jartzen duen mugengatik eta etxebizitza libreak garestiak izateagatik, une honetan etxebizitza lortzeko zailtasunak dituen herritarren sektore zehatzarentzat etxebizitza merkea helaraztea.

Ordenantza honek 2/2006 Legearen 16. artikuluko ustezkoa garatzen du. Horren bidez, hirigintza-antolamenduak kalifikazioaren egintzan zehaztu beharko du babes-mota. Horregatik, legeak onartzen duen halako berezko babes publikoaren baldintzak arautu behar dira.

Etxebizitzaren babes publikoaren udal-arauketak xede du honako hauek definitzea: etxebizitza, sustapen-motak, horien jomuga, gehieneko tamaina, prezioa eta hartzaileak. Hala, higiezinaren bizi erabilgarri guztian etxebizitza babestuaren baldintza mantenduko da, eta bigarren eta ondoko ondoko eskualdaketetan mugak zehaztuko dira: lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea eta atzera eskuratzeko ituna Udalaren alde. Hori guztia egiten da zortzigarren xedapen gehigarrian 2/2006 Legearen aurreikuspenak garatzeko.

Hortaz, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak gaituta, Berastegiko Udalak honako hau onesten du:

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.

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 de Berastegi aprueba la siguiente,



## **BERASTEGIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA**

### **1. artikulua. Xedea.**

Udal-ordenantza honen xedea Berastegiko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea ezartzea da.

Berastegiko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

### **2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.**

Berastegiko udalerrian, Udal Etxebizitza tasatutzat hartuko dira salmenta- edo alokairu-prezioa mugatuta izateagatik eta ordenantza honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzeagatik Udalak horrela kalifikatzen dituen etxebizitzak. Udal Etxebizitza tasatuaren izaera etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

Babes-araubide honi atxikiko zaizkio:

a) Izaera bereko elementuz osatutako bizitegi-eraikuntzako multzo bateko etxebizitzak, atari osokoak, honako kasu hauetan:

a.- Hirigintza-plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatzea.

b.- Bizitegi-lurzoru libreetan sustatzea, etxebizitzen sustatzailearen eta Udalaren artean akordioa edo hitzarmena badago.

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DEL MUNICIPAL DE BERASTEGI**

### **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 Berastegi.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Berastegi 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 Berastegi 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:

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.- Udal-titulartasuneko lurzoruetan sustatzea, lurzoru horiek erkidegoak hirigintza-gainbalioetan duen parte-hartzearen kontzeptuaren arabera lortu direnean.

b) Izaera bereko elementuz osatutako bizitegi-multzo bateko atari osoen parte izan ez arren, merkataritza-lokal bat etxebizitza bihurtzearen ondorioz araubide horri atxiki behar zaizkion etxebizitzak, dagokion ordenantzan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin.

### **3. artikulua. Motak.**

Berastegiko Udal Etxebizitza tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

- Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak.
- Erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak.

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxieneko estandarrak betetzeko.

### **4. artikulua. Udal Etxebizitza tasatua eta haren eranskinak arautzeko baldintza juridikoak, antolamendu-baldintzak eta teknika orokorrak.**

#### **1.- Ohiko egoitza eskusiboa.**

Oro har, udal-etxebizitza tasatuak izango dira haien titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkor eta eskusiboa. Adierazitako etxebizitza eskusiboaren aurreikuspena Berastegin etxebizitza-premia izatearen betekizunari lotuko zaio, hurrengo 9.2 artikuluan adierazitakoari, eta, ondorioz, etxebizitza horien onuradunek

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 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 Berastegi podrán ser de dos clases:

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

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

### **Artículo 4. 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 Berastegi expuesto en el siguiente artículo 9.2, y, en consecuencia, a



beste etxebizitarik ez izateari.

Etxebizitza horiek ezin izango zaizkie beste pertsona batzuei laga, ez eta hutsik mantendu edo bigarren bizileku edo bizitegitarako ez den beste edozein erabileratarako erabili ere, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako kasuetan eta ordenantza honetan bertan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

2.- Espazioa antolatzeko eta/edo gaitzeko baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuak eta, hala badagokio, horiei dagozkien eranskinak honako egoera hauetan antolatu eta/edo gaitu ahal izango dira, betiere indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat badatoz:

A.- Hirigintza-plangintzak mota horretako etxebizitza eta eranskinetarako berariaz kalifikatutako lurzatietan.

B.- Lehentasunez beste etxebizitza-mota batzuetara bideratutako bizitegi-lurzatietan, sustapen librekoak eta babes ofizialekoak barne, baldin eta, azken kasu horretan, bizikidetzat hori posible bada arlo horretan indarrean dagoen legeriaren esparruan.

C.- Osorik etxebizitza eta eranskin horietarako diren eraikuntza-blokeetan.

D.- Partzialki etxebizitza eta eranskin horietara bideratutako eraikuntza-blokeetan.

Zehazki, eraikuntza-bloke berean aurreikusi ahal izango dira beste etxebizitza-mota batzuekin batera, bai sustapen librekoak bai babes ofizialekoak, baldin eta, azken kasu horretan, indarrean dauden lege-xedapenek ez badute hura baimentzen, edo bizitegitarako ez diren erabilerekin,

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 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



indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan.

E.- Eraikin berrietan, osorik etxebizitza mota horretara bideratuta egon edo ez.

Eraikin berrizat hartuko dira bai berriak berak, bai lehendik zeuden beste batzuk ordeztearen ondoriozkoak.

F.- Lehendik dauden eraikinetako solairuetan, horien zati handiagoa edo txikiagoa hartuz.

G.- Lehendik dauden eraikinetako solairu berrietan, solairu horiek osorik edo zati batean hartuta.

3.- Gehieneko azalera.

Udal-etxebizitza tasatuen gehieneko azalera 130 m<sup>2</sup> -koa izango da (erabilgarriak).

4.- Trastelekuak eta erantsitako aparkaleku-plazak.

A.- Hala badagokio, ibilgailu motordunentzako aparkalekuak (automobilak edo antzekoak) eta etxebizitza horiei lotutako trastelekuak eskatzeko, indarrean dagoen plangintzan eta hura garatzeko sustatzen diren udal-hirigintzako ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

B.- Hala badagokio, etxebizitza horiei lotutako beste ibilgailu motordun batzuentzat (motorrak) edo motorrik gabeko ibilgailuentzat (bizikletak) zuzendutako aparkalekuak aurreikusteko, indarrean dagoen plangintzan eta hura garatzeko sustatzen diren udal-hirigintzako ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

C.- Aipatutako etxebizitzetara lotutako ibilgailu motordunak nahiz motorizatu gabekak aparkatzeko plazan azalera indarrean

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 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 m<sup>2</sup> (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.

C.- La superficie de las plazas de aparcamiento de vehículos tanto motorizados como no motorizados





dagoen plangintza garatzeko sustatu beharreko hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritakoa izango da.

Horri dagokionez, eta ordenantza horietan egin beharreko egokitzapena alde batera utzi gabe, automobilentzako aparkaleku motordunen gehieneko azalera 30 m<sup>2</sup> -koa izango da (plaza bera eta bertara sartzeko bidea barne).

D.- Ordenantza honetan araututako babes-araubideari lotutako trastelekuen gehieneko azalera 13,50 m<sup>2</sup> (erabilgarriak) izango da.

#### 5.- Baldintza teknikoak eta diseinukoak.

Oro har, udal-etxebizitza tasatuak eta horien eranskinak indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza teknikoetara eta diseinu-baldintzetara egokituko dira, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (irisgarritasuna, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta beste edozein) egokitu beharri kalterik egin gabe.

Baldintza horiek honako hauek izan daitezke:

\* Araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak, baldin eta etxebizitza horiek arautzeko baldintzak aplikatzea egokitzat jotzen bada.

\* Udal-etxebizitza tasatu horietarako berariaz sustatutakoak.

\* Aipatutako udal-hirigintzako ordenantzetan jasotako arau orokorrak.

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 m<sup>2</sup> (incluidas la plaza propiamente dicha y el viario de acceso a la misma).

D.- La superficie máxima de los trasteros sujetos al régimen de protección regulado en esta Ordenanza será de 13,50 m<sup>2</sup> (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, 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 de régimen general, siempre que se estime adecuada la aplicación de las condiciones reguladoras de aquellas y éstas.

\* Las promovidas específicamente para las referidas viviendas tasadas municipales.

\* Las generales incluidas en las referidas ordenanzas urbanísticas municipales.



**5. artikulua. Araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen betekizun espezifikoak.**

Udal-etxebizitza tasatu guztietarako oro har ezarritako baldintzez gain, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuek honako hauek bete beharko dituzte:

1.- Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa, jabetza osoan zein azalera-jabetzan.

A.- Sustapen publikoko erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioari, behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,7 indizea aplikatzearen emaitza izango da.

Sustapen publikoko etxebizitzatzat hartuko dira Udalak edo beste administrazio publiko batzuek sustatutakoak, bai zuzenean, bai erakunde instrumentalen bidez, bai jabetza publikoko partzelen gainean eraturako azalera-eskubidearen titular diren enpresa publiko edo pribatuen bidez.

B.- Sustapen pribatuko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa honako hau izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioari, behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,9 indizea aplikatuta ateratzen dena.

Izaera hori izango dute pertsona, enpresa edo kooperatiba pribatuek beren jabetzako partzeletan eta/edo eraikinetan edo horien zatietan sustatutako etxebizitzek.

2.- Etxebizitzaren gehieneko alokairu-prezioa.

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

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

1.- 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 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.

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 1,9 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.

2.- Precio máximo de alquiler de la vivienda.





Alokairuaren ondorioetarako, sustapen publikoko zein pribatuko araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta horien gehieneko salmenta-prezioaren% 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko salmenta-prezioa.

Ordenantza honen xede den babes-araubideari lotutako trastelekuen eta ibilgailu motorizatuen (automobila, motorra) zein motorizatu gabeen (bizikleta, haur-autoa) gehieneko salmenta-prezioa honako hau izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari lotutako eranskin horien beren gehieneko salmenta-prezioari, horiek behin-behinean kalifikatzeko unean indarrean dagoenari, 1,2 indizea aplikatuta ateratzen dena.

Kasu bakoitzean eranskin horiei lotutako azalera dagokion eraikuntza-proiektuan zehaztutakoa izango da.

4.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko alokairu-prezioa.

Alokairuaren ondorioetarako, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen eranskin horien 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 etxebizitzak arautzen dituzten lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera kalkulatuta, ezin izango dira babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei 1,3 indizea aplikatzearen ondoriozkoak baino handiagoak izan.

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 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 1,3 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección



Gehieneko baldintza ekonomiko horiek betetzen dituzten eskatzaileek etxebizitza-kopurua estaltzen ez badute, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera kalkulatuta, ezin izango dira babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei 2,3 indizea aplikatzearen ondoriozkoak baino handiagoak izan.

6.- Etxebizitzan onuradunen gutxieneko diru-sarrerak.

A.- Etxebizitzak jabetza osoan nahiz azalera-jabetzan esleituz gero, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin izango dira araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko ezarritako gutxieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

B.- Gutxieneko diru-sarrera horiek beherantz doitu ahal izango dira, edo, are gehiago, etxebizitzak etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituzten gizarte-taldeetako (desgaitasuna duten pertsonak, etab.) pertsonen edo bizikidetzaguneei esleitzen bazaizkie, ez dira eskatuko.

Behar bezala eta zorrotz justifikatu ondoren, sustapen eta/edo deialdi bakoitzerako onartzen diren etxebizitzan esleipen-oinarrien testuinguruan hartu eta definituko dira izaera horretako neurriak.

**6. artikulua. Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen betekizun espezifikoak.**

oficial.

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 2,3 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

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.

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



1.- Etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioa, bai jabetzan, bai azalera-eskubidean.

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

2.- Etxebizitzaren gehieneko alokairu-prezioa.

Alokairuaren ondorioetarako, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen urteko gehieneko errenta horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko salmenta-prezioa.

A.- Ordenantza honen xede den babes-araubideari lotutako ibilgailu motordunen (automobilak edo antzekoak) trasteleku eta aparkaleku-plazen gehieneko salmenta-prezioa honako hau izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara lotutako eranskin horien beren gehieneko salmenta-prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2 indizea aplikatuta ateratzen dena.

B.- Ordenantza honen xede den babes-araubideari lotuta dauden motordun beste ibilgailu batzuen (motorrak edo antzekoak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak) aparkalekuen gehieneko salmenta-prezioa ordenantza garatzeko ezarritakoa izango da, aparkaleku-plaza horien arauketaren osagarri.

4.- Etxebizitzaren eranskinen gehieneko alokairu-prezioa.

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.

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.



Alokairuaren ondorioetarako, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen eranskin horien urteko gehieneko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 izango da.

5.- Etxebizitzen onuradunen gehieneko diru-sarrerak.

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera kalkulatuta, ezin izango dira babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerei 1,3 indizea aplikatzearen ondoriozkoak baino handiagoak izan.

6.- Etxebizitzen onuradunen gutxieneko diru-sarrerak.

Araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen onuradunen **gutxieneko** diru-sarrera haztatuak ezin izango dira araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eskuratzeko ezarritako gutxieneko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

**7. artikulua. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko moduak.**

Berastegiko udal-etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak direla ere, honako hauek sustatu ahal izango dituzte:

- a) Udalak zuzenean,
- b) Etxebizitzako enpresa-erakunde publikoa,
- c) Edozein motatako enpresak, publikoak zein pribatuak, Udalak lurzorua titulartasuna osorik edo zati batean eskualdatzen badie eraikitzeko,

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.

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 Berastegi, 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) Kooperatibak edo enpresa pribatuak beren titulartasuneko lurretan.

e) Beste administrazio publiko batzuk edo haien erakunde instrumentalak.

### **8. artikulua. Udalaren etxebizitza tasatua lagatzeko moduak.**

Sustatutako udal-etxebizitza tasatuen lagapena errentamenduan, azalera-jabetzan, jabetza osoan edo zuzenbidean onartutako beste edozein lagapen-formulatan egingo da, dagokionaren arabera. Nolanahi ere, beste administrazio batzuek edo haien erakunde instrumentalek eta kooperatiba edo enpresa pribatuek beren titulartasuneko lurretan sustatutako udal-etxebizitza tasatuak ezin izango dira jabetza osoan laga, baldin eta lurzoruaren hirigintza-kalifikazioaren aginduz edo Udalarekin egindako hitzarmenez besterik ezarri bada.

Udalak eraikitzeko lurzoruaren titulartasuna osorik edo zati batean eskualdatzen dien enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal-etxebizitza tasatuak errentamenduan lagatzen direnean, errentamendu-erregimenak gutxienez 15 urte iraungo du, eta epe hori igarotakoan etxebizitza babestuaren eskatzaile diren pertsonen besterendu ahal izango zaizkie, 2/2006 Legean ezarritako lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei kalterik egin gabe.

### **9. artikulua. Udal Etxebizitza tasatua esleitzeko baldintzak.**

1.- Baldintza orokorrak.

A.- Oro har, eta horien sustatzailea edozein dela ere, udal-etxebizitza tasatuak errentamenduan, azalera-jabetzan edo jabetza osoan esleitu ahal izango dira.

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 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.- Ordenantza honetako 16. artikuluan eta, hala badagokio, promozio eta/edo deialdi bakoitzean onartutako oinarrietan ezarritako irizpideetara egokituko da esleipena.

2.- Berastegin etxebizitza behar izateko eta etxebizitza ohiko etxebizitza iraunkor bihurtzeko baldintzak.

Udal-etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, onuradunari lotutako bizikidetzaren unitateko kide guztiek barne, baldintza hau bete beharko dute: beste etxebizitzarik ez izatea, ez jabetzan, ez azaleran, ez biziarteko gozamen-eskubide errealaren bidez. Aurreko paragrafoan aipatutako betekizuna egiaztatzeko data Berastegiko Udalak berak zehaztuko du, sustapen bakoitzaren oinarri espezifikotan.

Osagarri gisa, une bakoitzean indarrean dagoen araudi autonomikoak horri buruz ezarritakoa aplikatuko da.

Osagarri gisa, etxebizitza hori esleipendunaren ohiko bizileku iraunkor gisa erabili beharko da.

3.- Bizilekuaren edo udalarekiko lan-loturaren betekizuna.

A.- Udal etxebizitza tasatu baten onuradun izateko, dela jabetza osoan, dela azaleraren jabetzan, ez da ezinbesteko baldintza izango Berastegirekin nolabaiteko lotura izatea. Hala ere, lehentasuna emango zaie, Berastegiko Udalak berak sustapen bakoitzaren oinarri espezifikotan ezarritako puntuazioan oinarrituta, bizikidetzaren unitateko kideren batek honako baldintza hauetako bat betetzen duen kasuei:

a) Deialdiaren aurreko azken 10 urteetan, ohiko bizilekua izatea eta 8 urte baino

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.

2.- Los requisitos de la necesidad de vivienda en Berastegi 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 Berastegi 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 Berastegi. Sin embargo, se dará prioridad, en base a una puntuación establecida por el propio Ayuntamiento de Berastegi en las bases específicas de cada promoción, a los casos en los que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno de los siguientes requisitos:

a) Residencia habitual y empadronamiento en Berastegi durante





gehiagoz Berastegin erroldatuta egotea.

b) Deialdiaren aurreko azken 10 urteetan ohiko bizilekua izatea eta Berastegin 4 urte baino gehiagoz erroldatuta egotea.

c) Deialdiaren aurreko azken 10 urteetan ohiko bizilekua izatea eta Berastegin erroldatuta egotea 2 urte baino gehiagoz.

B.- Alokairuko udal etxebizitza tasatu baten onuradun izateko, beharrezkoa izango da bizikidetzaren unitateko kideren batek ohiko bizilekua izatea, Berastegin erroldatuta egotea barne, gutxienez urtebetez, etxebizitza-eskaeraren aurre-aurreko aldian.

#### 10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza tasatuen Kalifikazioa bai Araubide Berezikoa Udalbatzaren Osoko Bilkuraren erabakiaren bidez ezarriko da, sustatzaileak hala eskatuta. Hirigintza-plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa eta eraikuntza-lizentzia aldi berean egin beharko dira. Lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioa dagozkion obren lizentziarekin batera egin beharko da, eta lizentzia hori ez da emango ez bada eskatzen edo kalifikazioa bidezkoa ez bada.

Behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa finkatuko da, hari lotutako garaje eta trastelekuarekin, bai

más de 8 años durante los 10 últimos años previos a la convocatoria.

b) Residencia habitual y empadronamiento en Berastegi durante más de 4 años durante los 10 últimos años previos a la convocatoria.

c) Residencia habitual y empadronamiento en Berastegi durante más de 2 años durante los 10 últimos años previos a la convocatoria.

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 Berastegi, 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 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



eta familia ugarietara eta/edo desgaituei zuzendutako etxebizitzaren kopurua ere.

Lehen erabilerako hirigintza-licentzia lortzeko, aurreko kasuetan beharrezkoa izango da aldez aurretik edo aldi berean araubide orokorreko edo araubide bereziko udal-etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioa lortzea, sustatzaileak hala eskatuta, eta etxebizitza behin-behineko kalifikazioko zehaztapenen arabera egin dela egiaztatatu beharko da.

Hirigintza-plangintzak babes ofizialeko etxebizitza izateko berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak araubide orokorreko edo bereziko udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatu ahal izango dira behin betiko, edozein unetan, eta kalifikazio hori lortu ondoren, horien araubide juridikoa aplikatu ahal izango zaie.

Udalak sustapenen eta behin-behineko edo behin betiko kalifikazioak jaso dituzten etxebizitzak berri emango dio Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari, jakinarazpen formalaren bidez.

#### **11. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.**

Legearen arabera, horrela kalifikatutako udal-etxebizitza tasatuek, beren garajeekin eta hari lotutako trastelekuekin batera, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute. Ondorioz, ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdatze-prezioaren mende egongo dira modu iraunkorrean, bai eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende ere, lehenik eta behin udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, edonola ere, subsidiarioki, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

Udal-etxebizitza tasatuen bigarren edo

de viviendas que han de ser destinadas a familias 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.

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



ondorengo inter vivos eskualdatzeen gehieneko prezioa kalifikazio-egintzan finkatutako indizeari dagokiona izango da, eskualdatze-egunean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

Etxebizitzak azalera-jabetzako erregimenean lagatzen direnean, bigarren eskualdatzeetan edo ondorengoetan, gehieneko prezioa hasieran erosketarako ordaindutakoa izango da, aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera eguneratuta, eta honela murriztuta:

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

Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, higieztan egin ahal izan diren hobekuntzek eta mantentze-lanek besterentze-prezioa handituko dute, baldin eta behar egiaztatu bati erantzuten badiote, eta ez apeta huts bati, eta udal-administrazioak ondorio horietarako alde aurretik onartu baditu, haien balorazioa eta balio-galera finkatuz.

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

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezin izango dira errentamenduan edo prekarioan laga, ezta kostu bidezko edo doako inter vivos edo mortis causa edozein tituluren bidez eskualdatu ere, Berastegiko Udalaren berariazko baimenik gabe. Udalak etxebizitza horien gaineko lehentasunezko erosketa-eskubidea izango du, jarraian zehazten den moduan, epeetan eta araubide zehatzaren arabera.

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 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 Berastegi, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a continuación se determina.



Lehentasunez eskuratzeko eskubide hori eskubide erreal gisa eratuko da, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

Araubide horren iraupena eta, ondorioz, hura betetzeko ezarritako bermeak mugagabeak eta iraunkorrak izango dira, jabetza eskualdatzeko agiri publikoei erantsiko zaizkie eta Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.

Udal-etxebizitza tasatuen titularrek, horien araubidea edozein dela ere, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiario den aldetik, udal edo administrazio jarduleari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko diete hura besterentzeko erabakia, aurreikusitako prezioa eta ordaintzeko modua eta aurreikusitako eskualdaketa gainerako funtsezko baldintzak adierazita, bai eta jakinarazpenetarako helbidea ere, lehentasunez erosteko eskubidea egikaritu ahal izateko.

Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena udal edo administrazio jardulearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Udalak, bi hilabeteko epean, baimenaren eskatzaileari erantzun beharko dio. Epe horretan, bi aukera izango ditu: etxebizitza erostea, itxarote-zerrendako hurrengoari etxebizitza esleitzea, edo, zerrendan hautagairik ez badago, baldintzak betetzen dituen erosle bat proposatzea, publizitatearen, lehiaren eta berdintasunaren printzipioak errespetatzen direla bermatuko duen prozedura egokiaren bidez.

Eskubidea betearaztea erabaki ondoren, eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da. Aurreko lerrokan aipatzen den epea igaro eta lehentasunez erosteko eskubidea gauzateari buruzko berariazko

Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.

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 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



ebazpenik jakinarazi ez bada, askatasunez besterendu ahal izango da proiektua. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egin ez bada edo legez nahitaezkoa den edukiren bat egin ez bada, edo eskualdaketagatik ordaindutako prezioa dagokion administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada edo kostu txikiagoko baldintzak badaude, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du, besterentzearen berri osoa izan eta hurrengo bi hilabeteko epean.

Nolanahi ere, ondorengo eskualdatzeetan etxebizitzaren erosleak eskritura publikoaren edo egindako kontratu pribatuaren kopia bat aurkeztu beharko du Berastegiko Udalean, 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatzen diren egunaren biharamunetik zenbatzen hasita. Bertan, oinarri hauetan horretarako ezarritako klausula guztiak jasoko dira, bai eta etxebizitza horren prezioa eta eskaintza ere, lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko.

Udalak ezarritako prozedura eta baldintzak errespetatu ez badira, udal-administrazioak lehentasunez eskuratzeko eskubidea baliatu ahal izango du bi hilabeteko epean, eskualdatze-eskritura jakinarazten edo aurkezten denetik hasita.

Etxebizitza horiek inter vivos eskuratzeko tituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko lerrokadan ezarritako jakinarazpena egin izana justifikatu beharko da. Etxebizitza lehentasunez erosteko edo lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzeko izapideak errespetatu gabe eskualdatzen bada, Berastegiko Udalak saltzaileari diruzehapen bat ezarriko dio, eskualdatze-datan etxebizitzaren prezioaren % 20koa, gehi oinarri hauetan ezarritakoaren arabera doitutako prezioaren eta erosle berriak benetan ordaindutako prezioaren arteko

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 Berastegi 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.

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 Berastegi 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





zenbatekoa, prezio hori handiagoa bada.

### **13. artikulua. Kontratuak ikus-onestea.**

Udal-etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiak, jabetza osokoak nahiz azalerakoak, alokairukoak edo beste edozein lagapen-erregimenetakoak, udal-administrazioak ikus-onetsi beharko ditu, eta ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu ikus-onespenik gabe.

### **14. artikulua. Jabetza-erregistroa.**

Udalak dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio etxebizitzak udal-etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikatzeko modua. Kalifikazio horretan, etxebizitzen eta horiei atxikitako garaje eta trastelekuen araubidea eta gehieneko prezioa jasoko dira, ukitutako ondasunetan jasota gera dadin eta, horrekin batera, erregistro-publizitatea egin dadin, Udalaren edo administrazio jardulearen lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen alde, lehenik eta behin, Administrazio Iraunkorraren alde, eta, betiere, Autonomia Erkidegoaren alde.

### **15. artikulua. Etxebizitza babestuen erregistroan inskribatzea.**

Udalak Eusko Jaurlaritzaren mendeko Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatuko ditu udal-etxebizitza tasatuen erregimenean sustatutako etxebizitzak. Inskripzio horretan, etxebizitza horien behin-behineko eta behin betiko kalifikazio-egintzen udal-egiaztapena jasoko da, babes publikoko mota, esleipenaren data eta baldintzak adierazita, bai eta esleipenduna ere, aurreko lerrokadan ezarritako kontratuen ikus-onespenak Erregistroari

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.

### **Artículo 14. 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





jakinarazita.

visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.

#### **16. artikulua. Udal etxebizitza tasatua esleitzeko prozedura.**

Udal-sustapenetan edo sustapen pribatuetan, Udalak lurzoruaren titulartasun osoa edo partziala eskualdatzetik datozen udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura zozketa izango da hurrengo artikuluan aipatzen den udal-erregistroan sartutako eskatzaileen artean, baldin eta ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen badituzte.

Oinarri horiek Udalbatzaren Osoko Bilkuraren erabakiz ezarriko dira, betiere publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz.

Nolanahi ere, zozketaren deialdi publikoa egin beharko da. Horretarako, oinarriak udaletxeko iragarki-oholean eta kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren bitartekoetan argitaratuko dira, eta zozketa udalbatzako idazkariaren edo eskuordetuta fede-emaile publiko diren langileen aurrean egingo da.

Prozedura horri berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hitzarmen bidez hala ezarri den sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan, udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura izango da, halaber, hurrengo artikuluan aipatzen den udal-erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan eta dagozkion oinarrietan eskatzen diren baldintzak betetzen dituzten eskatzaileen artean zozketa egitea. Behar besteko aurrerapenarekin argitaratuko dira baldintza horiek, eta prozesu osoan zehar

#### **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 en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los



publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte.

Nolanahi ere, zozketaren deialdi publikoa egin beharko da, oinarriak udaletxeko iragarki-oholean argitaratuz eta fede-emaile publikoaren aurrean eginez.

Udalaz bestelako sustatzaile publikoen kasuan, udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura horiek ezartzen dutena izango da, betiere publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

Udal-etxebizitza tasatuak esleitzeko egiten diren zozketen oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizartetaldereen baten barruan dauden pertsonen, hala nola desgaituei, familia ugarietara eta abarrei, etxebizitza-kopuru jakin bat ematea errazteko.

Salbuespen gisa, zozketen deialdian erabaki ahal izango da sustapen bakoitzeko zozketetatik kanpo uztea etxebizitza kopuru jakin bat, Udalak behar sozialei erantzuteko, tutoretzapeko alokairuaren bidez edo prekarioan lagata. Horrek guztiak ez du eragotziko beste bizileku bat emateko eskubideak, xede horretarako etxebizitzak ez baitira zozketaren xede izango.

Onartuen behin-behineko zerrendak, onartuen behin betiko zerrendak eta esleipendunen zerrendak Udaleko iragarki-oholean eta udalaren webgunean argitaratuko dira, eta publizitate- eta gardentasun-printzipioa betetzeko beharrezkoak diren gutxienezko datu pertsonalak jasoko dituzte.

## 17. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuen

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 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



### **eskataileen erregistroa.**

Udalak erregimen bereziko Udal-etxebizitza tasatuen eskataileen Erregistro Iraunkorra mantendu ahal izango du udal-egoitzan. Hala ere, Udalak, hitzarmen bidez, Eusko Jaurlaritzari agindu ahal izango dio, Etxebideren sistemaren bidez, eskataileen zerrenda osatzeko eta eguneratzeko.

Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuen eskataileen zerrenda berariaz ezarri eta berrituko da deitzen den esleipen-prozedura bakoitzeko, eta etxebizitzaren sustatzaileari nahiz Udalari berari egokitu ahal izango zaio.

### **18. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharra.**

Udal-etxebizitza tasatuak titularren edo maizterren ohiko bizileku iraunkorra izango dira, eta ezin izango zaizkie inolaz ere beste pertsona batzuei laga, ez hutsik mantendu, ez bigarren bizileku gisa erabili, ez beste edozein erabilera bizileku ez dena.

Udalak ahalmena du aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatzeko.

Aurreko baldintzak betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu deuseztatuko da, eta Udalak ahalmena izango du desjabetzeko, legez ezarritako baldintzetan.

Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak Eusko Jaurlaritzari eman ahal izango zaizkio, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adostutako moduan.

Salerosketa-eskriturak edo errentamendu-kontratua sinatu ondoren, bizilekuz aldatu eta bertan erroldatu beharko da sei hilabeteko epean. Ez-betetzeak eskubidea

### **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 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



emango dio Udalari, edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzari, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko, eta, nolanahi ere, zehapen ekonomiko bat ezarriko zaio, atzeratutako hilabete bakoitzeko etxebizitzaren eskuratzeko balioaren eta eranskinen % 30ekoa.

## **XEDAPEN GEHIGARRIAK**

### **Lehenengo xedapen gehigarria.**

Desjabetze- edo ekitatezko banaketa-prozesuetako balorazioaren ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko eragina ezingo da izan erregimen bereziko udal-etxebizitzaren kasuan % 30 baino handiagoa, eta erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuen gehieneko salmentaprezioaren % 30 baino handiagoa udal-etxebizitza tasatuen salmentan. Bestelako daturik ezean, zenbateko berekotzat hartuko dira urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.

### **Bigarren xedapen gehigarria.**

Plangintza gauzatzeak etxebizitza hutsak ordeztzea dakarren bizitegi-eremuetan hirigintza-garapenen kudeaketa errazteko, Udalak zuzenean esleitu ahal izango dio udal-etxebizitza tasatu bat haren jabeari, horretarako ezarritako baldintzak salbuetsita; hala ere, okupazio-araubidea eta bigarren eta hurrengo etxebizitza-eskualdatzeena ordenantza honetan ezarritakoa izango da.

## **AZKEN XEDAPENAK**

### **Azken xedapenetatik lehena.**

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztirako, eta ondorengo garapenen edukiari kalterik egin gabe, babes publikoko

vivienda en el plazo de seis 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 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.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Disposición final primera.**

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



etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

### **Azken xedapenetatik bigarrena.**

Ordenantza hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean behin betiko onarpena eta testua argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, eta bere ondorioak etxebizitza tasatuetarako erreserben aurreikuspena ezarrita duten hirigintza-antolamenduko planetara zabalduko dira, nahiz eta aurretik izapidetu edo onartu.

### **BERASTEGIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZAREN I. ERANSKINA**

**Udal-etxebizitza tasatuen salerosketa-kontratuetan nahitaez sartu beharreko klausulak (lehen eskualdatzea).**

1.- Erosketaren xede den etxebizitzak Berastegiko etxebizitza tasatuen erregimenaren ondoriozko debekuak eta mugak bete beharko ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira, eta salmenta-prezioek ezingo dituzte ezarritako mugak gainditu.

2.- Saltzailea behartuta dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko epean entregatzera, gehienez ere, behin betiko kalifikazioa ematen denetik edo kontratuaren egunetik zenbatzen hasita, geroagokoa bada, non eta Berastegiko Udalak ez duen epe hori luzatzen.

3.- Erosleak 6 hilabeteko gehieneko epean okupatu beharko du etxebizitza, giltzak ematen direnetik zenbatzen hasita, arrazoi zuzenik ez badago behintzat.

4.- Saltzailea behartuta dago kontratuaren ale bat eskuratzailaren edo errentariaren

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 BERASTEGI**

**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 Berastegi 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 concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Ayuntamiento de Berastegi.

3.- El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 6 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



esku jartzera, Berastegiko Udalak behar bezala bisatua.

5.– Etxebizitzaren erosleak bertan finkatuko du bere ohiko bizileku iraunkorra, sei hilabeteko epean. Horretarako, esleitutako etxebizitzaren helbidean erroldatuta dagoela egiaztatuko du, eta etxebizitza bere ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko konpromisoa hartzen du.

6.– Etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa ez erabiltzeak, normalean hutsik edukita, edo bigarren bizileku gisa edo baimendu gabeko beste erabilera batzuetarako ez erabiltzeak, egindako arau-hauste oso astunari dagozkion diruzko zehapenez gain, interes sozialagatik etxebizitza desjabetzea ekar dezake.

7.– Saltzailea behartuta dago salerosketa-kontratu pribatua eskritura publikoan jasotzera, eta eskritura publikoa Berastegiko Udalean aurkeztera, hiru hilabeteko epean, etxebizitza behin betiko kalifikatzen den egunetik edo, Udalak luzatuz gero, kontratua behin betiko kalifikatzen den egunetik zenbatzen hasita.

8.– Obra berriaren eta zatiketa horizontalaren deklarazioari dagozkion gastuak, bai eta hipoteka-kreditua eratzeari eta zatitzeari dagozkionak ere, etxebizitzaren sustatzailearen kontura izango dira beti.

9.– Erosleak kontratua suntsiarazteko eskatu ahal izango du, etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa ukatuz gero.

10.– Ordenantza honetan aurreikusitako udal-etxebizitza tasatuen eskualdaketetan, etxebizitza eskualdatzeko lehentasun-eskubidearen preskripzioak bete beharko dira.

11.– Kontratuaren sinatzaileek esanbidez onartzen dute ordenantza honen 16. artikuluan aurreikusitako esleipen-mekanismoa, eta ulertuko da kontratu hori

un ejemplar del contrato, debidamente visado el Ayuntamiento de Berastegi.

5.– El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de seis 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 Berastegi 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 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,





zuzenbide osoz suntsiarazten dela azkenean esleipendun gertatzen ez den pertsonari dagokionez.

entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

## **BERASTEGIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL-ORDENANTZAREN II. ERANSKINA**

## **ANEXO II A LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE BERASTEGI**

**Udal etxebizitza tasatuen etxebizitzaren salerosketa-kontratuetan nahitaez sartu beharreko klausulak (bigarren eta ondorengo eskualdaketak)**

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

1.- Erosketaren xede den etxebizitzak babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren ondoriozko debekua eta mugak bete beharko ditu, eta erabilera-baldintzak behin betiko kalifikazioan adierazitakoak izango dira, eta salmenta-prezioek ezingo dituzte ezarritako mugak gainditu.

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.- Saltzailea behartuta dago etxebizitzaren giltzak hiru hilabeteko gehieneko epean ematera, kontratua egiten den egunetik zenbatzen hasita, salbu eta Udalak epe hori luzatzen badu.

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.- Erosleak gehienez 2 hilabeteko epean okupatu beharko du etxebizitza, giltzak ematen direnetik zenbatzen hasita, arrazoi zuzenik ez badago behintzat.

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.- Saltzailea behartuta dago kontratuaren ale bat eskuratzailearen edo errentariaren esku jartzera, udalak behar bezala ikus-onesia.

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

5.- Etxebizitzaren erosleak bertan finkatuko du bere ohiko bizileku iraunkorra, bi hilabeteko epean. Horrek egiaztatuko du esleitutako etxebizitzaren helbidean erroldatuta dagoela, eta etxebizitza bere ohiko bizileku iraunkor gisa erabiltzeko konpromisoa hartzen du.

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.- Etxebizitza ohiko bizileku iraunkor gisa ez erabiltzeak, normalean hutsik edukita,

6.- No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola



edo bigarren bizileku gisa edo baimendu gabeko beste erabilera batzuetarako ez erabiltzeak, egindako arau-hauste oso astunari dagozkion diruzko zehapenez gain, interes sozialagatik etxebizitza desjabetzea ekar dezake.

7.- Etxebizitza eskualdatzeko, ordenantza honetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen eskualdaketetan lehentasunez erosteko eskubidearen preskripzioak bete beharko dira.

8.- Kontratuaren sinatzaileek esanbidez onartzen dute ordenantza honen 16. artikuluan aurreikusitako esleipen-mekanismoa, eta ulertuko da kontratu hori zuzenbide osoz suntsiarazten dela azkenean esleipendun gertatzen ez den pertsonari dagokionez.

Berastegiko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da. Berastegiko udal-etxebizitza tasatuen babes publikoko araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean figura horretarako ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

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.- 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.

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