

**BERROBIKO UDALA***Iragarkia*

Udal etxebizitza tasatuen ordenantzaren aldaketari hasierako onarpenaren aurkako erreklamazio edo iradokizunik egon ez denez, Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 49. artikulua c) azpitalaren azken paragrafoan zehaztutakoaren arabera, zeinari apirilaren 21eko 11/1999 Legeak gehigarri batzuk erantsi dizkion, Udalbatzak 2009ko otsailaren 26ko bilera hartutako hasierako onarpena, orain behin-betiko bilakatu da. Hori horrela Toki Erregimeneko Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70-2 artikuluan aurreikusitakoa betetzearren, Arautegi horren testu oso-oso argitaratzen da.

Berrobi, 2009ko apirilaren 15a.—Jon Jauregi Galarraga, Alkatea.

(67) (5090)

**BERROBIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA  
ARAUTZEN DUEN UDAL ORDENANTZA**

*1. artikulua. Xedea.*

Berrobiko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena ezartzea da Udal Ordenantza honen xedea.

Berrobiko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena figura horretarako EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritakoa garatzeko ezartzen da.

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

Berrobiko udalerrian honako etxebizitza hauek hartuko dira Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET): Salmenta- edo alokairu-prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzeagatik Udalak halakotzat hartzen dituenak.

Etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeek eta trastelekuek Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera izango dute.

UETek beren titularren edo errentarien ohiko bizitaxe iraunkorra izan behar dute, eta ezin izango zaizkie inola ere beste batzuei laga, ezta hutsik eduki eta bigarren bizitaxera edo bizitegirako ez den bestelako erabilera bideratu ere.

UETak hirigintza-plangintzan erabilera horretarako esanbidez kalifikaturiko lurzoruetan sustatu ahal izango dira, baita prezio-mugaren eraginpean ez dauden bizitegi-lurzoruetan ere.

*3. artikulua. Motak.*

Berrobiko Udal Etxebizitza Tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

— Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EQUET).

— Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordeztu ahal izango dituzte, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrak betetzeari dagokionez.

*4. artikulua. Berrobiko Udal Etxebizitza Tasatuaren betekizun orokorrak.*

Berrobiko Udal Etxebizitza Tasatuak gehienez 90 m<sup>2</sup> (s) erabilgarriko azalera izango dute, salbu eta familia ugarietara bera-

**AYUNTAMIENTO DE BERROBI***Anuncio*

No habiéndose presentado reclamación o sugerencia alguna en relación a la aprobación inicial de la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal, al amparo de lo previsto en el párrafo final de la letra c) del art. 49 de la Ley 7/85, del 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, introducido por la Ley 11/1999, de 21 de abril, el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria de 26 de febrero de 2.009 deviene en definitivo. Por dicho motivo, y a los efectos previstos en el art. 70-2.º de la Ley 7/85, del 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de dicha Normativa.

Berrobi, a 15 de octubre de 2008.—El Alcalde, Jon Jauregui Galarraga.

(67) (5090)

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA  
VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE BERROBI**

*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 Berrobi.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Berrobi 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 Berrobi tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento.

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

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

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

*Artículo 3. Clases.*

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

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

*Artículo 4. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Berrobi.*

Las Viviendas Tasadas Municipales de Berrobi no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se

riaz bideratuak badira; izan ere, horiek gehienez 120 m<sup>2</sup> (s) erabilgarriko azalera izango dute. Halaber, sustapen bakoitzean etxebizitza guztien %5 besterik ezin izango da familia ugarietara bideratu.

UET guztiak aparkaleku bat eta trasteleku bat izango dute atxikita, eta elementu horien gehieneko azalera 30 m<sup>2</sup> (s) eta 10 m<sup>2</sup> (s) izango da, hurrenez hurren. Halaber, Jabetza Erregistroan atxikitako elementuak direla inskribatu beharko da.

Azalera horiek zertxobait aldatu ahal izango dira, sustapen bakoitzaren ezaugarrien arabera, betiere udalak hartarako balmena ematen badu.

UETek, garaje eta trasteleku eta guzti, autonomia-erkidegoko Administrazioako Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET) ezartzen diren betekizun tekniko eta diseinuak bete beharko dituzte, eta, betekizun horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEei eskatzen zaizkienak.

##### *5. artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen betekizun espeziifikoak.*

Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako oro har ezarritako betekizun tekniko guztiez gain, Berrobiko Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek honako betekizun hauek ere bete beharko dituzte:

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko salmenta-prezioak, atxikitako aparkaleku eta trastelekuetara bideratutako eremuak barne, ezin izango du 2ko indizea gainditu, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin-behineko Udal Kalifikazioa lortzen dutenean Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako indarrean dagoen gehieneko prezioari dagokionez. Arau horrek Udalak eratu eta lagatako jabetza-eskubidearen arabera enpresa publiko eta pribatuek sustatutako etxebizitzak ere hartzen ditu eraginpean. Sustapen pribatuko etxebizitzak, berriz, 2,2ko indizea irits daitezke.

2. Alokairuari dagokionez, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak Euskal Autonomia Erkidegoko araudian xedatutakoari jarraiki kalkulatuak direnak, ez dira 1,8ko indizea baino handiagoak izango, betiere Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko aukera izateko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerari dagokionez (33.100,00 € x 1,8 = 59.580,00 €).

##### *6. artikulua. Berrobiko erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuen betekizun orokorrak.*

Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako oro har ezarritako betekizun tekniko guztiez gain, Berrobiko Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek honako betekizun hauek ere bete beharko dituzte:

1. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko salmenta-prezioa, atxikitako aparkaleku eta trastelekuak barne, Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuei buruzko autonomia-erkidegoko araudiak ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezin izango du 1,7ko indizea gainditu, Udal Kalifikazioa lortzen dutenean Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako indarrean dagoen gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuari dagokionez, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez.

trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m<sup>2</sup>(t) y los 10 m<sup>2</sup>(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Se podrán realizar pequeñas modificaciones en dichas superficies, dependiendo de las características de cada promoción, siempre que cuenten con la aprobación municipal.

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

##### *Artículo 5. Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.*

Además de los requisitos técnicos establecidos con carácter general para todas las Viviendas Tasadas Municipales, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General de Berrobi deberán cumplir los siguientes:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General, incluidos sus espacios destinados a aparcamientos y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de viviendas de promoción privada, podrán alcanzar el índice 2,2.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (33.100,00 € x 1,8 = 59.580,00 €).

##### *Artículo 6. Requisitos generales de las viviendas tasadas municipales de régimen especial en Berrobi.*

Además de los requisitos técnicos establecidos con carácter general para todas las Viviendas Tasadas Municipales, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General de Berrobi deberán cumplir los siguientes:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian xedatutakoari jarraiki kalkulatuak direnak, ez dira 1,1eko indizea baino handiagoak izango, betiere Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko aukera izateko indarrean dauden gehieneko diru-sarrereri dagokienez (33.100,00 € x 1,1 = 36.410,00 €).

4. Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunen gutxienezko diru-sarrera haztatuak ez dira izango sustapen publikoko etxebizitza soziala eskuratzeko ezarritako gutxienezko diru-sarrerak baino txikiagoak (9.000,00 €).

#### 7. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatua sustatzeko moduak.

Berrobiko UETak, edozein motatakoak direla ere, osoko bilkurak hartarako hartutako erabakiari jarraiki sustatuko dira, jabetza osoko erregimenean, errentamenduan edo azalera-eskubidearen lagapenaren bidez, eta Udalak, beste Administrazio publiko batzuek edo horien erakunde instrumentalek eta kooperatibek edo enpresa pribatuek sustatuko dituzte beren titulartasunekoak diren lurretan.

#### 8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren onuradunen etxebizitza-premiaren betekizuna.

UETen onuradun guztiek, halakotzat bizikidetz-unitateko kide guztiak hartuta, beste etxebizitarik ez edukitzeko betekizuna bete beharko dute. Betekizun horrek jabetza osoa zein azalera eta bizi artean gozatzeko eskubidea hartuko ditu eraginpean. Egoera horretan egon beharko dute salerosketa eskritura publikoan jasotzen den arte.

Dena dela, udal-etxebizitza tasatuaren onuradunak izateko eskubidea izango dute beste etxebizitza baten jabetza osoko zein azalera-eskubideduneko titular, edo bizi artean gozatzeko eskubide erreala titular izanik, etxebizitza salerosketa Eskritura publikora bihurtu aurretik bere etxebizitza besterenganatzen konpromisua hartzen dutenak. Kasu horietan, salerosketa prezioak esleituriko udal etxebizitza tasatuaren salneurria ez du gaindituko.

#### 9. artikulua. Bizileku-betekizunak.

A) UET baten lehentasunezko onuradunak izateko, gainera, ezinbestekoa izango da bizikidetz-unitateko kideetako bat gutxienez Berrobiko udalerrian erroldatuta egotea dagokion deialdia arautzen duten oinarriak onartzen diren eguna baino 7 urte lehenagotik gutxienez eta 40 urte baino gutxiago edukitzea.

B) Bigarren lehentasun-mailan eta betiere eskaintza eskaera baino handiagoa bada, ezinbestekoa izango da bizikidetz-unitateko kideetako bat gutxienez Berrobin erroldatuta egotea dagokion deialdia arautzen duten oinarriak onartzen diren eguna baino 6 hilabete lehenagotik gutxienez.

C) Hirugarren lehentasun-mailan, eta betiere eskaintza eskaera baino handiagoa bada, barnean hartuko dira beste etxebizitza baten jabetza osoko zein azalera-eskubideduneko titular, edo bizi artean gozatzeko eskubide erreala titular izanik, bizikidetz-unitateko kideetako bat gutxienez Berrobin erroldatuta badago.

#### 10. artikulua. Kalifikazioa.

Nola Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren Kalifikazioa hala Erregimen Berezikoa sustatzaileak eskatuta Udalaren Osoko Bilkurak emandako ebazpenaz ezarriko dira.

3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,1 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (33.100,00 € x 1,1 = 36.410,00 €).

4. Los ingresos mínimos ponderados para 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 en régimen de alquiler (9.000,00 €).

#### Artículo 7. Formas de promoción de la Vivienda Tasada Municipal.

Las VTM de Berrobi, cualquiera que sea su clase, mediante acuerdo plenario adoptado al efecto, serán promovidas en régimen de plena propiedad, arrendamiento o mediante cesión del derecho de superficie, bien por el propio Ayuntamiento, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

#### Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal.

Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio en el momento de elevar a escritura pública la compraventa de la vivienda tasada municipal.

No obstante, podrán ser beneficiarios de vivienda tasada municipal, quienes siendo titulares en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, de otra vivienda, adopten el compromiso de enajenar su vivienda previa al momento de elevar a escritura pública la compraventa, siendo su precio máximo de venta el establecido en la vivienda tasada municipal adjudicada.

#### Artículo 9. Requisitos de residencia.

A) Para ser beneficiarios preferentes de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial esté empadronado en el municipio de Berrobi, durante un mínimo de 7 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente y tener menos de 40 años.

B) En un segundo grado de preferencia y siempre que la oferta supere a la demanda se requerirá, que alguno, al menos de los componentes de la unidad convivencial esté empadronado en Berrobi durante un mínimo de 6 meses anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente.

C) En un tercer grado de preferencia y siempre también que la oferta supere a la demanda estarán incluidos quienes siendo titulares en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, de otra vivienda y que alguno, al menos de los componentes de la unidad convivencial esté empadronado en Berrobi.

#### Artículo 10. Calificación.

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

Erabilera horretarako hirigintza-plangintzak esanbidez kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak Behin Behineko Kalifikazioa eraikitze-lizentziarekin batera eman beharko da. Lizentzia hori ez da emango eskatzen ez bada edo Kalifikazioa bidezkoztat hartzen ez bada.

Behin Behineko Kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta-prezioa finkatuko da, etxebizitzak atxikita dituen garajea eta trastelekua barnean hartuta.

Lehen erabilera hirigintza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da alde zuretik edo aldi berean, eta betiere sustatzaileak eskatuta, etxebizitzak Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko UET gisako Behin Betiko Kalifikazioa lortzea. Halaber, etxebizitza Behin Behineko Kalifikazioko zehaztapenei jarraiki egin dela egiaztatuta beharko da.

Hirigintza-plangintzan erabilera horretarako esanbidez kalifikatu ez diren lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak edozein unetan kalifikatu ahal izango dira UET gisa, eta Kalifikazio hori lortutakoan, udal-etxebizitza tasatuen araubide juridikoa aplikatuko zaie. Kasu horretan, autonomia-erkidegoko Administrazio Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako (BOET), ezarritako betekizun teknikoak eta diseinukoak, eta, halakorik ez badago, Erregimen Orokorreko BOEei eskatzen zaizkienak, ez betetzea ez da oztopo izango kalifikazioa lortzeko.

#### *11. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioaren eraginak.*

Legeari jarraiki, UET gisa kalifikatutako etxebizitzek, baita haiei atxikitako garaje eta trastelekuek ere, etxebizitza babes-tuaren kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdaketa-prezioaren eraginpean egongo dira modu iraunkorren, baita lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzeko aukeraren eraginpean ere. Eskubide horiek Udalarik edo Administrazio jarduleari dagozkio lehenik eta behin, eta, nolana ere, eta subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren aldekoak izango dira.

Udal Etxebizitza Tasatuen bigarren edo ondorengo edozein inter vivos eskualdaketa gehieneko prezioa honako irizpide hauek aplikatuta legokioketena izango da:

Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen kasuan: Prezio horrek ezin izango du 2ko indizea gainditu, eskualdaketa egiten denean Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako indarrean dagoen gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzak prezioa, berriz, 2,2ko indizea iritsi daiteke.

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen prezioak ezin izango dute gainditu Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuetarako autonomia-erkidegoko araudiak ezarritako prezioa. Nolanahi ere, ezin izango du 1,7ko indizea gainditu, eskualdaketa egiten denean Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako indarrean dagoen gehieneko prezioari dagokionez.

Higiezinean hobekuntzak eta mantentze-lanak egin badira, besterentze-prezioa igo egingo da, betiere hobekuntza eta mantentze-lan horiek alde zuretik Udaleri Administrazioak hartarako onspena eman badu, balioespena eta balio-galera finkatuta.

#### *12. artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.*

UETen titularrek, etxebizitzak erregimena edozein izanik ere, etxebizitza besterentzeko erabakia jakinarazi beharko diote Udalarik edo Administrazio jarduleari, baita Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren ere, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa den aldetik.

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

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

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

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como V.T.M. en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

#### *Artículo 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 Viviendas Tasadas Municipales será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

En el caso de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General: No podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

Las mejoras y los trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieran sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

#### *Artículo 12. Tanteo y retracto.*

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

Jakinarazpen horretan, honako datu hauek bilduko dituzte: Aurreikusitako prezioa eta ordaintzeko modua, eta aurreikusitako besterentzearen gainerako baldintza nagusiak, baita jakinarazpenak jasotzeko helbidea ere, lehenatasunez erosteko eskubidea baliatzeke aukera ahalbidetearren. Eskubide hori bi hilabeteko epean baliatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren edo Administrazio jardulearen eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren erregistroan sartu eta biharamunetik zenbatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epea amaitutakoan lehenatasunez erosteko eskubidea baliatzeari buruzko esanbidezko ebazpenik eman ez bada, aurreikusitako besterentzeaz askatasunez gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatzen den jakinarazpena egin ez bada edo jakinarazpen horretan legez nahitaezkoak diren edukietako bat agerrarazi ez bada, baita besterentzean ordaindutako prezioa edo besterentze-baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak baino txikiagoak badira ere, Administrazio horrek atzera eskuratzeke eskubidea baliatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen nondik norako guztien berri izan duen egunetik aurrera.

### 13. artikulua. Kontratuaren ikus-onesia.

UETak jabetza osoan edo azalera-jabetzan lagatzeko kontratu guztiak eta alokairu-kontratuak Udal Administrazioak ikus-onesi beharko ditu, eta ez dira Jabetza Erregistroan inskribatuko ikus-onespen hori jaso ez badute.

### 14. artikulua. Erregistro Inskripzioa.

Udalak dagokion Jabetza Erregistroari etxebizitzak UET gisa behin betiko Kalifikatu izana jakinaraziko dio, kalifikazio horretan etxebizitzaren eta haiei atxikitako garaje eta trastelekuen erregimena eta gehieneko prezioa adierazita, eraginpeko ondusunetan kalifikazio hori agerraraz dadin eta honako alderdi hauei behar den moduan erregistro-publizitatea eman dakien: Batetik, lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeke eskubidea, lehenik eta behin, Udalari edo Administrazio jarduleari dagokio eta, nolabehere ere eta subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren aldekoa izango da; eta bestetik, etxebizitza horiek Ordenantza honetan ezarritako gehieneko besterentze-prezioaren muga izango dute modu iraunkorrean.

### 15. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura.

Udal-sustapenetan eta sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketa izango da, betiere horietarako eskubideak Udalak azalera-eskubidea lagatzearen ondorioz sortu badira. Zozketa hori hurrengo artikuluan aipatzen den Udal Erregistroan bildutako eskatzaileen artean egingo da, baldin eta Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzerako onartutako Oinarrietan onartutako betekizunak betetzen badituzte. Prozedura horretan, halaber, publikotasunaren, gardentasunaren, lehia librearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuko dira. Nolanahere ere, zozketarako deialdi publikoa egin beharko da, hartarako deialdia eta haren Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuz. Era berean, deialdia udal-korporazioaren idazkariaren edo ahalordez fede publikoa ematea dagokion langilearen aurrean egingo da. Prozedura hori Udalarekin hitzartuta agindu hori ezarri den sustapenetan ere erabili ahal izango da.

Gainerako sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura ere zozketa izango da, eta zozketa hori Udal Erregistroan bildutako eta Ordenantza honetan eta dagozkion Oinarrietan eskatutako betekizunak betetzen dituzten eskatzaileen artean egingo da. Oinarri horiek, berriz, behar adinako aurrerapenaz jendaurrean jarriko dira, eta lehen adierazitako printzipioak—publikotasuna, gardentasuna, lehia librea eta diskriminaziorik eza, alegia—errespetatuko dira prozedura guztian. Nolanahere ere,

forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

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

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

### Artículo 13. Visado de contratos.

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

### Artículo 14. Inscripción Registral.

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

### Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o 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 y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de

zozketarako deialdi publikoa egin beharko da, hartarako deialdia eta haren Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuz, fede publikoa ematea dagokionaren aurrean.

Sustatzaile publikoa Udala ez bada, sustatzaile horiek ezarzen duten esleipen-prozedura erabiliko da, betiere publikotasunaren, gardentasunaren, lehia librearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez.

UETak esleitzeko egiten diren zozketen Oinarrietan kupo jakin batzuk ezarri ahal izango dira, premia bereziak dituen edo etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituen gizarte talderen batekoak diren pertsonen etxebizitza kopuru jakin bat bideratzeko.

Salbuespen gisa, etxebizitza kopuru jakin bat sustapen bakoitzeko zozketetatik kanpo uztea erabaki ahal izango da, Udalak, tutoretzapeko alokairu edo prekarioko lagapen bidez, gizarte-premia jakin batzuei erantzuna eman diezaien, betiere birkokatze-eskubideetako kasuak bazter utzi gabe. Horri dago-kionez, hartara bideratutako etxebizitzak ez dira zozkatuko.

*16. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren eskatzaileen erregistroa.*

UETei loturiko informazioa, izapideak eta prozesuak herri-tar guztientzat sarbide-erraztasuneko, gertutasuneko eta gardentasuneko baldintzarik onenetan gauza daitezen, Berrobiko Udalak Udal Etxebizitza Tasatuaren eskatzaileen Erregistro iraunkorra edukiko du.

*17. artikulua. Bertan bizitzeko betebeharra.*

Bai salerosketa-kontratuetan, bai errentamendukoetan, onuradunak etxebizitza ematen denetik gehienez sei hilabeteko epean etxebizitza okupatzeko eta bertan erroldatzeko konpromisoa hartzen duen baldintzazko klausula bat erantsiko da. Baldintza hori ez betetzeak kontratua deuseztatzea eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateko eskubidea galtzea ekarriko du berekin.

*18. artikulua. Okupatu gabeko etxebizitzaren desjabetzea.*

UET baten onuradun orok esleitu zaion etxebizitza ohiko bizitxe iraunkor izateko eta horri eusteko betebeharra betetzen ez badu, indarreko legedian aintzat hartutako nahitaezko desjabetze-eskubidea baliatuko du Udalak.

*Xedapen Gehigarria.*

Desjabetze- edo berdinbanaketa-prozesuetan balioespena egiteko, lurzoru urbanizatuaren kostuaren gehieneko eragina ez da UETaren gehieneko salmenta-prezioaren %30 baino handiagoa izango. Bestelako daturik ez badago, urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak balio berekotzat hartuko dira.

*Azken xedapenetako lehena.*

Ordenantza honetan aurreikusi ez den guztiari dagokionez, betiere etorkizunean egiten diren garapenen edukia bazter utzi gabe, Babes Publikoko Etxebizitzetarako buruz indarrean dagoen autonomia-erkidegoko araudia aplikatuko da.

*Azken xedapenetako bigarrena.*

Ordenantza hau bere behin betiko onarpena eta testu osoa Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean hasiko da indarrean, eta horren eraginak Etxebizitza Tasatuarako erreserbak aurreikusita dituzten eta alde zuzenetik izapidetu edo onartu diren hirigintza-antolamenduko plangintzak ere hartuko ditu eraginpean.

convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

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

En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

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

*Artículo 16. Registro de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.*

Al objeto de que la información, trámites y procesos vinculados a las promociones VTM puedan llevarse a cabo en las mejores condiciones de transparencia, cercanía y facilidad de acceso para todos los ciudadanos, el Ayuntamiento de Berrobi mantendrá un Registro permanente de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

*Artículo 17. Obligación de residencia.*

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de seis meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

*Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.*

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

*Disposición Adicional.*

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

*Disposición Final Primera.*

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

*Disposición Final Segunda.*

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico 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.