

**OÑATIKO UDALA***Iragarkia*

Oñatiko Udal Plenoak, 2007ko apirilak 26an egindako bilkuran, I.35-A H.G. Kasablanka Hegoa areako Xehetasun Estudioa hasiera batean onartzea erabaki zuen, Iñaki Eguren Garaizabal jaunak sustaturik, Construcciones Aikia, S.L. enpresaren izenean.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 98.2 artikulua araberan, eraturako espedientea 20 eguneko epean jendaurrean jartzen da, interesatuek aztertu eta bidezko gerta daitezkeen alegazioak aurkeztu ditzaten.

Oñati, 2007ko maiatzaren 8a.—Alkatea.

(1176)

(5558)

*Iragarkia*

Oñatiko Udal Plenoak, 2007ko apirilaren 26an egindako bilkuran, Oñatiko udal etxebizitza tasatua arautzeko Udal Ordenantza behin betiko izaeraz onartzea erabaki du.

Administrazio-bidea amaitzen duen akordio honen aurka Administrazioarekiko Auzi-Errekurtsoa aurkez daiteke Auzibideen Donostiako Epaitegian, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabeteko epean, Administrazioarekiko Auziak arautzen dituen uztailearen 13ko 29/1998 Legearen 10. eta 46. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko paragrafoan adierazitako administrazioarekiko auzi-errekurtsoarean aurretik, Berraztertzeko Errekurtsoa aurkez dakioke ebazpena eman zuen organoari, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik hilabeteko epean.

Oñati, 2007ko maiatzaren 9a.—Alkatea.

(1177)

(5559)

**OÑATIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA****ARRAZOI-AZALPENEA**

Euskal Autonomia Erkidegoan arazo larria ekarri du etxebizitzaren garestitzeak, izan ere, herri guztietan herritar askok eta askok ezin dute etxebizitza bat eskuratu. Egoera honi aurre egiteko, botere publikoek eta udalek neurriak hartu behar dituzte, Konstituzioan jasotako printzipioa beteta ager dadin.

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak zenbait berrikuntza sartu ditu babestutako etxebizitzari buruz. Hala, egoera aldatu egin da babestutako etxebizitzaren arloan. Erkidegoan araututa dauden babes ofizialeko etxeez gain, udalak antolatutako etxebizitza tasatuak ere egongo dira hemendik aurrera.

**AYUNTAMIENTO DE OÑATI***Anuncio*

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de A.U. I.35-A Casablanca Sur, promovido por D. Iñaki Eguren Garaizabal en nombre de la empresa Construcciones Aikia, S.L.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, el expediente instruido se somete a información pública por el plazo de 20 días, a fin de que los interesados puedan examinarlo y presentar las alegaciones que estimen procedentes.

Oñati, a 8 de mayo de 2007.—La Alcaldesa.

(1176)

(5558)

*Anuncio*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal reguladora de viviendas tasadas de Oñati.

Contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación, Recurso Contencioso Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de San Sebastian, a tenor de los establecidos en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, con carácter potestativo y previo al Recurso Contencioso-Administrativo señalado en el párrafo anterior, podrá interponerse Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes que contará desde el día siguiente al de la fecha de la publicación.

Oñati, a 9 de mayo de 2007.—La Alcaldesa.

(1177)

(5559)

**ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE OÑATI****EXPOSICION 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.

Bestetik, Lege honek ez du bakarrik, babestutako etxebizitzaren erreserba egiten, baizik eta, garrantzizkoa dena, hirigintza planei aukera ematen die, hirigintza kalifikazioaren bidez, estandar horiek gainditzeko, babes publikoari dagokionez, bai udal mailan eta bai erkidego mailan.

Horregatik, udalen eskumenetan, 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak udalen esku jartzen du hauek beren Ordenantzak onartzea, udal babes arautuko dutenak; bi babes mota daude, etxebizitza babestua erreserbatzeko betebeharrak daukaten udalentsat. Hala, Ordenantza honen bidez, Udala Etxebizitza Tasatuak arautu nahi dira, udalari aukera emango diotenak eragile bat gehiago izateko, babestutako etxebizitzak bultzatzerakoan; uanean uneko eskakizun sozialak aintzat hartuz eta erdi bide bat bilatuz, etxebizitza libre eta babes ofizialeko etxebizitzaren artean. Hala, herritar askok moduz eskuratu ahal izango du etxebizitza, gaur egungo zailtasunak gaindituz. Babes ofizialeko etxeek muga handiak dauzkate berekin eta etxebizitza libreek prezio handia.

Esan dezagun, bide batez, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren osagarri dela Udala Etxebizitza Tasatua eta ez haren ordezkaria. Babes Ofizialeko Etxebizitza gordetako lurzoruetan egin behar dira batzuk, produktu merkeagoa lortuz eta diru laguntza baliatuz, eta Udala Etxebizitza Tasatuentzat gordetako lurzoruetan beste batzuk. Legeak ezarritako estandar minimoak errespetatu behar dira.

Ordenantza honek 2/2006 legearen 16. artikuluko suposamendua lantzen du. Hirigintza antolamenduak zehaztu egin behar du kalifikazioan, zein babes mota ematen zaion etxebizitzari. Horregatik, beharrezkoa da Lege honetan era honetako babes publikoari dagozkion baldintzak arautzea.

Etxebizitzaren babes publikoa arautzen duenean udalak, definitu egiten du: Etxebizitza nolakoa den, nola sustatuko den, zertarako erabiliko den, gehienezko tamaina zein den, prezioa, norentzako den. Babestutako etxearen izaera gordeko du irauten duen artean, mugak jarriko zaizkio bigarren eta hurrengo transmisioetan —lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea Udalaren alde—. Hori guztia, 2/2006 Legeak Zortzigarren Xedapen Gehigarrian araututakoaren arabera.

Ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ematen dituen eskumenak erabiliz, Udalak honako ordenantza hau onartu du:

#### UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA OÑATIKO UDALERRIAN

##### 1. artikulua. Xedea.

Udal ordenantza honen xedea Oñatiko udal etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena ezartzea da.

Oñatiko udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako 2/2006 Legean (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dagoena garatzeko.

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. En este sentido, se pretende a través de esta Ordenanza la regulación de las Viviendas Tasadas Municipales, que permita ser al Ayuntamiento un agente más en la promoción de vivienda protegida atendiendo a las peculiaridades o demandas sociales que en cada momento se consideren justificadas y creando un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector de la población que en estos momentos tiene dificultades de acceso, por una parte, por las limitaciones que impone la vivienda de protección oficial y, por otra, por los elevados precios de la vivienda libre.

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

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

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

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

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE OÑATI

##### 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 Oñati.

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

*2. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kontzeptua.*

Oñatiko udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzak halakotzat jotzen dituen etxebizitzak. Udal etxebizitza tasatuen izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

Babes mota hau jasoko dute hauek:

a) Elementu igualekin osatutako eraikuntza multzo erresidentziala osatzen duten etxebizitzak, bebarru osoak, honako suposamendu hauetan:

a.— Berariaz erabilera honetarako kalifikaturiko lurzoruetan egitea.

b.— Lurzoru erresidentzial libreetan egitea, akordioa edo hitzarmena eginez promotorearen eta Udaletxearen artean.

c.— Udal jabetzapeko lurzoruetan egitea, lurzoru horiek honela lortu direnean: Jabekideek (komunitateak) gainbalio urbanistikoetan daukaten parte izanik.

b) Elementu igualekin osatutako eraikuntza multzo erresidentziala osatzen duten etxebizitzak, bebarru osoak, ez izanik ere, erregimen honetan sartu behar dutenak, honako arrazoiaren batengatik:

a.— Etxebizitza bihurtutako lokal komertzial bat izatea, Ordenantza honetan esaten den baldintza eta neurriekin.

*3. artikulua. Motak.*

Oñatiko udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

— Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak.

— Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak.

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30eko) jasota dauden gutxiengo estandarrek betetze aldera.

*4. artikulua. Oñatiko udal etxebizitza tasatuen baldintza orokorrak.*

Oñatiko udal etxebizitza tasatuek ezin izango dute 90 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak, edota kideetako bat elbarria —mugitzeko ahalmen murriztira iraukorra duena— duten familientzat direnak; gehienez azalera 120 m<sup>2</sup>(s) dutenak.

Familia ugariarentzat eta elbarrituen familientzat diren etxebizitza kopurua, udal etxebizitza tasatuen erregimena kalifikatzeko akordioan zehaztuko da.

Udal etxebizitza tasatu guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(s) eta 13,5 m<sup>2</sup>(s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek, garaje eta trastelekuekin batera, autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

*Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.*

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

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

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

*Artículo 3. Clases.*

Las Viviendas Tasadas Municipales de Oñati 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 Oñati.*

Las Viviendas Tasadas Municipales de Oñati no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o a familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles.

El número de viviendas a destinar a familias numerosas y a discapacitados vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30,00 m<sup>2</sup>(t) y los 13,50 m<sup>2</sup>(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y/o por las Ordenanzas de Diseño 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.

Hala ere, baldintza tekniko eta diseinuzko hauek ez dira exijituko, etxebizitza promozioa hau denean, hots, erabilera erresidentzial librea duten lurzoruetan egindakoa; baldin eta Ordenantza hau indarrean jarri aurretik hasi baldin badira promozio horiek; eta beste hau denean: Lokalak etxebizitza bihurtzen direnean edo etxebizitza bat bitan edo gehiagotan zatitzen denean. Etxebizitza bihurtzen den lokala denean, ez da gehienez 90 m<sup>2</sup>(s) erabilgarri izango azalera, baina inola ere ezin du 120 m<sup>2</sup>(s) erabilgarritik pasa. Eta ez da lotuta joango etxebizitza, aparkaleku plaza eta trastelekuari.

*5. artikulua. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.*

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrarekin ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioak ezingo du gainditu 2,3 indizea, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez, udalaren behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko unean.

2. Alokairuan bada, tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko urteko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko araudian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,65 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko urteko diru sarrerak ezin dira izan 27.000 € baino txikiagoak.

*6. artikulua. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen baldintza zehatzak.*

Udal etxebizitza tasatuetarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gainditu 1,7 indizea, udalaren behin-behineko kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokairuaz den bezainbatean, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko urteko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko urteko diru sarrerak ezin dira izan 20.000 € baino txikiagoak.

No obstante, la sujeción a estas condiciones técnicas y de diseño no serán exigibles en los supuestos de promociones de viviendas sobre suelos calificados de uso residencial libre y que hubieran sido iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza así como en los supuestos de transformación de locales en viviendas o división en dos o más viviendas de una original. En el caso de transformación de local en vivienda tampoco quedará sujeta al límite de superficie máximo de 90 m<sup>2</sup>(t) útiles, pero en ningún caso podrá exceder de 120 m<sup>2</sup>(t) útiles, así como tampoco a la vinculación a la misma de una plaza de aparcamiento y un trastero.

*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.º El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar el índice 2,3 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

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

3.º Los ingresos anuales máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,65 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4.º Los ingresos anuales mínimos de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a 27.000 €.

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

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

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

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

3.º Los ingresos anuales máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, 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 VPO de Régimen General.

4.º Los ingresos anuales mínimos para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a 20.000 €.

*7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko erak.*

Oñatiko udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, honako hauek sustatu ditzakete:

- a) Udalak berak zuzenean.
- b) Etxebizitzari buruzko Entitate Publiko Empresarialak.
- c) Udalak bere titulartasuneko lursailen azalera eskubidea —eraikitze aldera— lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuek.
- d) Kooperatibek edo enpresa pribatuek, beren jabetzapeko lurretan.
- e) Beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuek.

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko Zortzigarren Xedapen Gehigarriak ezartzen duenez, Eusko Jaurlaritzak edo honi lotutako entitateek Udal Etxebizitza Tasatuak egiteko kalifikaturik dauden partzelak baldin badauzkate, Babes Ofizialeko Etxebizitzak edo Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak egin daitezke.

*8. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak uzteko erak.*

Udalak enpresa erakunde publikoaren bitartez sustatutako edota udalak azalera eskubidea —eraikitze aldera— lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan edo lurrazaleko jabetzan egingo da, edo osoko jabetzan edo zuzenbideak baimendutako beste era batean. Beste Administrazio batzuek edo haien tresna erakundeek eta kooperatibek edo enpresa pribatuek beren jabetzapeko lurretan sustatutako udal etxebizitza tasatuak jabetza osoan laga daitezke, lurzoruaren hirigintza kalifikazioak edo Udalarekin egindako hitzarmen batek beste zerbait ezarri ezean.

Enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan egiten bada, Udalak lurzoruaren jabetza —osoa edo zatia— pasatzen badie, alokairuak 15 urtekoa izan behar du gutxienez. Urte horiek igarotakoan, saldu egin dakieke, babestutako etxebizitza eske daudenenei, kalterik egin gabe 2/2006 legean ezarrita dauden administrazio Publikoen aldeko eskubideei (lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea).

*9. artikulua. Udal etxebizitza tasatuen onuradunentzako baldintzak.*

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun izateko (onuradun-tzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) gutxienez batek adinez nagusia izan behar du. Bizikidetzaren unitateztat ez da hartuko adiskidetasun edo komenientziak eragindakoa, eta etxebizitzaren jabeak izan behar dute adinez nagusi diren bizikidetzaren unitateko kide guztiak, seme-alabak izan ezik (descendiente en línea directa).

Udal Etxebizitza Tasatuko onuradun guztiak bete beharko dute deialdi bakoitzari dagozkion oinarriak onartzen direneko data baino bi urte lehenago beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide errealearen bidez. Hori guztia beteko da etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak betetzen ez dituzenean Udal Ordenantzako gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak.

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

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

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

En función de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuando el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas fueran titulares de parcelas calificadas urbanístico con destino a VTM podrán ser destinadas a la construcción de VPO o VPOT.

*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. 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. Requisitos de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.*

Para ser beneficiarios de la VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, se exigirá que al menos uno de ellos sea mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad en los porcentajes que decidan, con excepción de los descendientes en línea directa.

Todos los beneficiarios de VTM deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en el ámbito estatal los dos años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda, a excepción de lo que a continuación se indicará.

Onartutako herentzia kasuan, aurrez etxerik ez zuela uler-tuko da, eskatzailea etxebizitza edo baserri baten jabeak baldin bada %50eko edo gutxiagoko jabetza baldin badu. Trataera bera emango da, jabeakidetzak gurasoek seme-alabei egindako dohaintza batetik badator.

Gainera, udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, bizikidetzak unitateko kideetako batek, gutxienez, honako baldintza hauetako bat bete behar du gutxienez:

a) Deialdi bakoitzari dagozkion oinarriak onartzen direneko data baino bi urte lehenago Oñatin erroldatuta egotea eta Oñatin ohiko bizitokia izatea.

b) Debagoieneko eskualdeko beste herriren batean erroldatuta egotea, eskaintza handiagoa denean eskaria baino.

#### 10. artikulua. Kalifikazioa.

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

Hirigintza plangintzan berariaz erabilerak horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioarekin batera, erakitze baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen josten.

Etxebizitzak Behin-behineko Kalifikazioa, etxebizitza bihurtzen diren lokalena, egiten denean, aldi berean obrak egiteko lizentzia behar da. Lizentzia hau ez da emango, eskatzen ez bada, edota Kalifikazioa egokia ez bada.

Behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta. Eta baita, zenbat etxebizitza izango diren familia ugaria eta/edo elbarrientzat.

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzeko. Horrez gain, egiaztatu egin behar da etxebizitza behin-behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela.

Hirigintza plangintzak berariaz erabilerak horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatutaz jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie.

Hiru hilabeteko, Udalak jakinarazi egingo du zein promozio edo etxebizitzetarako eman diren kalifikazio behin-betiko edo behin-behinekoak, komunikazio formalak bidaliz Eusko Jaurlaritzan Etxebizitzak arduratzen den sailari.

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

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestutaz kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

En el supuesto de herencia aceptada se entenderá que existe carencia de vivienda, siempre que el solicitante sea cotitular de una vivienda o caserío en el que su porcentaje de titularidad sea igual o inferior al 50%. Idéntico tratamiento se dará en los supuestos en los que dicha cotitularidad provenga de una donación de padres a hijos.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, con carácter adicional, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

a) Residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Oñati durante un mínimo de dos años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente.

b) Residencia habitual y empadronamiento en el resto de los municipios de la Comarca del Alto Deba siempre y cuando la oferta supere a la demanda.

#### 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 de viviendas que han de ser destinadas a familiar numerosas y/o a discapacitados.

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

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

Con carácter trimestral, el Ayuntamiento procederá a dar conocimiento de las promociones y de las viviendas para las que se han otorgado calificaciones provisionales o definitivas, mediante comunicación formal, al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

#### Artículo 11. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal.

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

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatu-tako udal etxebizitza tasatuen gehienezko prezioa hau izango da: Kalifikazioan jartzen den indizearen arabera. Kontuan hartzen da, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzentzat indarrean dagoen gehienezko prezioa (transmisioa egi-ten denean indarrean dagoena).

Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketan ordaindu-takoa, kontsumo prezioen indizearen aldaketak aplikatuz egu-neratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

- Urteko %0,5 lehen 30 urteetan.
- Urteko %1 hurrengo 20 urteetan.
- Urteko %2,6 azken urteetan.

Aurreko paragrafoan esaten dena esan arren, ondasun higie-zinean egin diren hobekuntzek eta mantentze lanek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin udal Administrazioak ondorio horietarako aurrez onartu baditu –kreditatutako beharra delako eta ez kapritxo hutsa–, haien balioz-tapena eta balio galera zehaztuta.

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

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari –lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den alde-tik– jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarriko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregis-troan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasu-nez erosteko eskubidea gauzateari buruzko berariazko ebazpe-nik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

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

#### 13. artikulua. *Kontratuen oniritzia.*

Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, eraba-teko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokai-ruan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezingo dira Jabetza Erregistroan sartu.

#### 14. artikulua. *Jabetza-erregistroan erregistratzea:*

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzak –eta etxebizitzak atxikitako garajeen eta trastelekuen– erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kali-fikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasu-nez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia

El precio máximo de cualquier segunda o posterior trans-misión 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 trans-misiones será el inicialmente abonado para su adquisición ini-cial, actualizado en función de lo establecido en el párrafo ante-rior 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.*

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 expre-sión 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 ejer-cicio 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 dere-cho 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 con-tenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración corres-pondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido cono-cimiento completo de la enajenación.

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

Todos los contratos de cesión de VTM, tanto en propiedad plena como superficial, 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. *Inscripción en el registro de la propiedad.*

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, sub-

erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie.

*15. artikulua. Babestutako etxebizitzaren erregistroaren erregistratzea.*

Eusko Jaurlaritzaren mendeko den Babestutako Etxebizitzaren Erregistroaren erregistratuko ditu Udalak UET erregimenean (Udal Etxebizitza Tasatua) sustatutako etxebizitzak. Erregistro honetan agertu behar dute, etxebizitza hauen kalifikazio behin-behinekoa eta behin-betikoa, esanez zein den babes publiko mota eta zeintzuk diren adjudikazioaren eta adjudikazio-harbitzailearen baldintzak; hori guztia, Erregistroari adieraziz aurreko paragrafoan ezarritako kontratuen gaineko oniritzia.

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

Udal Etxebizitza Tasatuak, etxebizitza bihurtutako lokalak direnean, legezko jabeenak izango dira. Saltzekotan, prezioa ezingo da izan UET erregimeneko etxebizitzaren prezioa baino handiagoa eta besterentze hori egiteko baimena eman behar du aurrez Oñatiko Udalak. Horretarako, idatziz jakinarazi beharko zaio udalari besterentzeko erabakia, garbi azalduz prezioa eta eroslearen izena.

Sustatzen diren etxebizitzak, atari osoak direnean, ondorengo paragrafoetan esaten den eran adjudikatu behar dira.

Nolanahi ere, Udalak, hitzarmen bidez, adjudikazio prozedura egitea Eusko Jaurlaritzari eman diezaioke, erakunde biek hitzartzen duten eran.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura –Udalak azalera eskubidea lagatzetik etorriko dira esleipen horren eskubideak– zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Udalbatzarrak ezarriko ditu deialdi bakoitzerako oinarriak, publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede-emaile publiko denaren aurrean. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere zozketa bidezkoa izango da udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarriok garaiz jakinaraziko dira eta prozesu osoan zehar errespetatuko dituzte aurrerago aipatu diren publikitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu beharko dira, eta zozketa bera fede-emaile publikoaren aurrean egin beharko da.

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

sidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

*Artículo 15. Inscripción en el registro de vivienda protegida.*

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

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

Las VTM calificadas por transformación de locales en viviendas corresponderán a sus legítimos titulares. En caso de venta su precio no podrá exceder del correspondiente a las viviendas tasadas municipales de régimen general y su transmisión debe ser autorizada con carácter previo por el Ayuntamiento de Oñati. A tal efecto deberá notificar por escrito al Ayuntamiento la decisión de enajenar, con expresión del precio y el nombre del comprador.

Las VTM resultantes de promociones de viviendas por portales completos deberán ser objeto de adjudicación según lo establecido en los siguientes párrafos.

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

El procedimiento de adjudicación de las VTM en 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 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 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 citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

El procedimiento de adjudicación 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.



Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharizan bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsoneri esleitzea, esate baterako elbarrituak, famili ugariak, eta abar.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharizan sozia-lei tutoretzapeko alokairuaren bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

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

Udalak erregistro iraunkorra mantendu dezake, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak eskatzen dituzten horiena. Halere, Udalak, hitzarmen bidez, Eusko Jaurlaritzari eman dakioke lana, Etxebide sistemaren bidez eskatzaileen zerrenda egin eta eguneratzeko.

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak gura dituzten eskatzaileen zerrenda, adjudikazio-prozedura bakoitzean egin eta berrituko da, eta eginkizun hori sustatzailearena izan daiteke edo Udalarena.

Eskatzaileen Erregistroan ez da onartuko inor, edozein modalitateko udal etxebizitza tasatu baten adjudikazioari uko egin dionik, uko egite horretarik bost urte igaro arte.

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

Udal etxebizitza tasatuak ohiko bizileku iraunkor izan behar du jabe edo maizterrentzat, eta ezin dira inola ere beste batzuegana pasa, ezin dira hutsik geratu, ezin dira bigarren bizileku izan eta ezin dira bizitzeko ez den beste zerbaitetarako erabili.

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako horiek egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, kontratua bertan behera geratuko da eta eskumena izango du Udalak desjabetu edo espropiatzeko. Ikuskatu, zigortu eta desjabetzeko eskumena Eusko jaurlaritzari eman dakioke, hitzarmen bidez, administrazio biek hitzartutako eran.

Salerosketa edo errentamendu kontratua egiteko eskriturak sinatutakoan, bi hilabeteko epean egin behar da etxebizitza horretan trasladoa eta erroldatzea. Hori egiten ez bada, Udalak edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzak, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, zigorra ezarriz gainera. Etxebizitzaren eta honi erantsitakoen eskrituratzeko balioaren %30a hainbat izango da isuna, atzeratzen den hila-bete bakoitzeko.

*Lehen xedapen gehigarria.*

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ezingo du gaintitu udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren %30 (Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean) eta %30 (Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartzeko kostuak.

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.

*Artículo 17. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.*

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

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

No se admitirá la inclusión en el Registro de Solicitantes, de aquellos que hubiesen renunciado a la adjudicación de una vivienda tasada municipal en cualquiera de sus modalidades hasta transcurridos cinco años desde que se efectuó dicha renuncia.

*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 vivienda en el plazo de dos meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

*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 VTMR 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.

*Lehen azken xedapena.*

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan hartu beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzei buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

*Bigarren azken xedapena.*

Ordenantza hau, dagokion behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean. Eta horren ondorioak Udal honek Eusko Legebiltzarreko 2/2006 Legea indarrean jarri aurretik hitzartutako etxebizitza tasatuetara hedatuko dira, han hitzartutako prezioa eta zozketa-sistema mantenduko direlarik. Konkretuki, bi zozketa egin ondoren etxebizitzaren bat eman gabe geratuko balitz, sustatzaileari baimena emango zaio berak egoki ikusten duen pertsonari saltzeko, prezio eta baldintza berdinetan. Nolanahi ere pertsona horrek Ordenantza honetako 5. artikuluan xedatutako baldintzak bete beharko ditu, eta adjudikazioa egin aurretik horretarako baimena eskatu beharko dio sustatzaileak Udalari.

*Xedapen indargabetzailea.*

Indargabetuta geratzen da ordenantza honi kontra egiten dion ordenantza edo udal xedapen oro, maila bereko edo behe-  
ragoko izan. Eta indargabetuta geratzen da, indarrean dagoen udal ordenantza, hiri lurzoruko bizitegi-eremu finkatueta loka-  
len erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko ordenantza alegia, baldin eta esku artean daukagun ordenantza honi kontra egiten badio.

*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 BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a las viviendas tasadas pactadas en régimen de convenio por este Ayuntamiento con anterioridad a la vigencia de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, en las que se mantendrá el precio de venta y el sistema de sorteo pactados. Concretamente, si tras la realización de dos sorteos se declara desierta alguna de las viviendas, se autorizará al promotor para que pueda enajenar la misma a la persona que estime conveniente, por el mismo precio y condiciones. En todo caso, dicha persona deberá cumplir las condiciones fijadas por el artículo 5 de la presente Ordenanza, y antes de la adjudicación, el promotor deberá solicitar la oportuna autorización al Ayuntamiento.

*Disposición derogatoria.*

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango, y en especial la «Ordenanza Municipal regulador de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano», en cuanto que se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.