

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS VIVIENDAS
TASADAS MUNICIPALES DE LEGAZPI.**

(Aprobación definitiva: 26 Mayo 2008)

TEXTO REFUNDIDO.

Julio 2008.

ÍNDICE GENERAL.

- * Documento "1. MEMORIA".
- * Documento "2. ORDENANZAS".

**DOCUMENTO
"1. MEMORIA".**

ÍNDICE.

- I.- Objeto de la Ordenanza.
- II.- Marco legal de elaboración de la Ordenanza.
- III.- Tramitación de la Ordenanza.
- IV.- Contenido formal de la Ordenanza.
- V.- Criterios, objetivos y propuestas de la Ordenanza.

I.- OBJETO DE LA ORDENANZA.

Esta Ordenanza se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Legazpi, con el fin de determinar las condiciones de regulación del régimen de protección de la vivienda tasada municipal de Legazpi.

Ha sido redactada por los arquitectos D. Santiago Peñalba Garmendia y D. Manu Arruabarrena Florez y el abogado D. Mikel Iriondo Iturrioz, con la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales y el seguimiento del Ayuntamiento.

II.- MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA.

El primer y principal referente legal de una Ordenanza no es otra que la Constitución Española que, en su artículo 47, regula el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y, complementariamente, el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

Asimismo, además de en el marco general conformado por las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, esta Ordenanza se elabora de conformidad con, entre otras, las previsiones establecidas en la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y, dentro de ella y entre otros, los apartados 4, 5, etc. de la Disposición Adicional Octava de la misma.

III.- TRAMITACIÓN DE LA ORDENANZA.

Tras su elaboración en Enero de 2008, mediante resolución de 27 de febrero de 2008 el Ayuntamiento de Legazpi acordó, por un lado, aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales, y, por otro, someterla al trámite de información pública durante un período de 30 días hábiles contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

A lo largo de ese período fueron presentados tres escritos de alegaciones que fueron analizados en el informe elaborado con ese fin en Mayo de 2008.

Con posterioridad, mediante resolución de 26 de mayo de 2008 el referido Ayuntamiento acordó, por un lado, aprobar definitivamente la citada Ordenanza introduciendo en la misma reajustes resultantes de la estimación de diversas alegaciones presentadas, y, por otro, proceder a la elaboración de un texto refundido de la misma que recoja dichas alegaciones.

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye copia de esa última resolución municipal.

IV.- CONTENIDO FORMAL DE LA ORDENANZA.

Las previsiones de este proyecto se incluyen en los dos documentos siguientes:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Ordenanzas".

El primero de esos documentos tiene un carácter básicamente expositivo y justificativo de las propuestas planteadas, incluidas las del segundo documento. Carece de valor normativo propiamente dicho.

Por su parte, el documento "2. Ordenanzas" tiene carácter normativo y contiene las propuestas de esa naturaleza de este proyecto. El rango normativo de las propuestas que tienen su origen en la misma, tienen el rango propio de una ordenanza.

V.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENANZA.

De acuerdo con lo indicado, el objetivo básico de esta Ordenanza es el de determinar las condiciones reguladoras del régimen de protección de la vivienda tasada de Legazpi con, básicamente, el fin de tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles de la población.

Tanto su formulación como la determinación de sus propuestas responde a, fundamentalmente y entre otras, las dos premisas complementarias que se exponen a continuación.

Por un lado, la consideración de que el problema de la vivienda en Legazpi, al igual que en otros municipios, está en gran medida relacionado con el precio de la misma.

Por otro, en consonancia con lo anterior, la idea de que la respuesta a ese problema requiere la definición de medidas que limiten dicho precio, cuando menos en lo referente a una determinada parte de la oferta a plantear en la materia.

Consideradas desde esa perspectiva, la Ordenanza y sus propuestas están en total sintonía con el diagnóstico contenido a ese respecto en la Exposición de Motivos de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, expresado en los siguientes términos:

"Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida".

Para ello, esa misma Ley establece las bases de un marco jurídico de la vivienda protegida de mayor extensión que la tradicional y exclusiva vivienda de protección oficial y, en ese contexto, prevé la regulación de otras figuras municipales de viviendas protegidas.

Considerada en ese contexto, puede decirse que el objetivo de esta Ordenanza es el de regular una tipología de vivienda protegida de carácter municipal que dé respuesta a las necesidades de las personas cuyos ingresos son insuficientes para acceder a la vivienda libre, al tiempo que exceden de los ingresos máximos establecidos en las disposiciones legales vigentes para acceder a la vivienda de protección oficial.

La consecución de ese objetivo justifica la determinación de las propuestas de regulación del régimen de la vivienda tasada municipal de Legazpi que se exponen en el documento "2. Ordenanzas" de este proyecto que inciden en, entre otras, las distintas cuestiones que se indican a continuación:

1.- Definición y modalidades de vivienda tasada.

Complementariamente a la consideración de dicha vivienda como aquella que cumple las condiciones técnicas, económicas, etc. establecidas en la propia Ordenanza, se diferencian dentro de ella las dos modalidades siguientes:

- * Vivienda tasada municipal de régimen general (VTMRG).
- * Vivienda tasada municipal de régimen especial (VTMRE).

Además, en la primera de esas modalidades se diferencian las dos submodalidades siguientes:

- * Vivienda tasada municipal de régimen general de promoción pública.
- * Vivienda tasada municipal de promoción privada.

Dichas modalidades y submodalidades de vivienda se sujetan a, entre otras, condiciones económicas de adjudicación diversas.

2.- Los anejos de la vivienda.

Se consideran como tales, además de los ya habituales (trasteros y aparcamientos para vehículos motorizados) otros como los aparcamientos para vehículos no motorizados (bicicletas, coches de niños, etc.), cuya previsión y/o regulación se estima conveniente en un momento como éste en el que, en línea con el planeamiento vigente, se estima conveniente apostar con todas sus consecuencias por los medios de movilidad sostenibles (transporte público y medios no motorizados).

3.- Condiciones de ordenación espacial de las viviendas tasadas.

Se identifican conceptualmente las parcelas y/o edificaciones susceptibles de acoger ese tipo de viviendas, planteándose de forma expresa la posibilidad de la habilitación de las mismas en determinadas plantas de las correspondientes edificaciones, sin que, necesariamente, deban extenderse a la totalidad de estas.

4.- Condiciones técnicas.

Se prevé su sometimiento a las condiciones técnicas generales y/o específicas determinadas en el planeamiento urbanístico vigente y en las ordenanzas urbanísticas a promover en su desarrollo, sin perjuicio de su sometimiento a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (accesibilidad, Código Técnico de Edificación, etc.).

A ese respecto, se estima razonable la determinación de ese tipo de condiciones en el contexto global de fijación de las mismas para el conjunto de las viviendas, sin perjuicio de que, en su caso y en distintos extremos, determinadas modalidades y/o tipologías de viviendas deban ser objeto de tratamiento singular. En otras palabras, se estima conveniente el tratamiento global de dichas condiciones.

5.- Condiciones económicas.

Se determinan las condiciones económicas de venta, alquiler, etc. de dichas viviendas y de los anejos de las mismas, así como las reguladoras de los ingresos máximos y mínimos de los beneficiarios de las mismas, diferenciándose a ese respecto las distintas modalidades a las que se ha hecho referencia en el anterior apartado 1.

En ese contexto, merecen una particular atención los precios máximos de venta y/o alquiler de los anejos de la vivienda. Tanto se destinen a trasteros como a aparcamientos de vehículos motorizados (automóviles, motos...) y no motorizados (bicicletas, coches de niño...), se propone la consideración como tales precios máximos de los resultantes de la aplicación del índice 1,2 sobre, por un lado, el precio máximo de venta de esos mismos anejos vinculados a las viviendas de protección oficial de régimen general, y, por otro, la superficie y/o los metros cuadrados que el correspondiente proyecto vincula en cada caso a los mismos. Tiene particular importancia a ese respecto la determinación en dicho proyecto de la superficie y/o los metros cuadrados vinculados a los citados aparcamientos de vehículos no motorizados (bicicletas, coches para niños...) en la medida en que en caso contrario se carecería de referente claro de determinación de los mismos.

6.- Condiciones de promoción y calificación.

Se prevé su promoción tanto por la Administración (Ayuntamiento de Legazpi y otras Administraciones públicas), y se determinan las condiciones de calificación provisional y/o definitiva de las viviendas, diferenciándose a ese respecto las previstas en, por un lado, nuevas edificaciones, y, por otro, en edificaciones preexistentes.

Dichas condiciones se rematan con la previsión de la obligatoriedad de hacer constar la citada calificación en el Registro de la Propiedad.

En ese contexto, una determinada cuestión justifica una mínima atención. Así, la calificación permanente de las viviendas tasadas se matiza en el caso concreto de las que puedan resultar en las plantas bajas afectadas por la "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi", promovida por el Ayuntamiento¹.

En concreto, se considera que en esos casos, se han de compatibilizar dos objetivos diversos de singular interés. Uno de ellos el asociado a la habilitación en esas plantas de las citadas viviendas, con la consiguiente activación y puesta en uso del patrimonio edificado existente. Otro, el vinculado a la calidad y riqueza urbana derivadas de la mezcla de usos diversos al tiempo que compatibles en un mismo entorno (vivienda, comercio...).

Y para ello se estima conveniente seguir compatibilizando la autorización en esas plantas tanto de la vivienda como de los restantes usos comerciales, oficinas, etc. autorizados en el planeamiento urbanístico.

Una cuestión como esa tiene una directa incidencia en la calificación de las referidas viviendas. Así, tratándose de las viviendas resultantes en las citadas plantas bajas, el criterio general de que la calificación de las viviendas tasadas municipales es permanente ha de ser objeto de una importante matización. En esos casos, esa calificación permanente ha de considerarse vinculada al período de mantenimiento del uso de vivienda en dichas plantas, quedando sin efecto en el momento en el que ese uso sea sustituido por otro asimismo autorizado por el planeamiento.

Por su parte, las viviendas tasadas resultantes en plantas bajas de edificaciones residenciales no de la aplicación de la citada Ordenanza municipal sino de las previsiones originarias del planeamiento urbanístico han de entenderse vinculadas a las condiciones generales establecidas para las mismas, incluidas las referidas a su calificación permanente sin matices o salvedades como las antes apuntadas.

7.- Condiciones de adjudicación de las viviendas.

Complementariamente a la determinación de criterios generales de adjudicación como los referidos al cumplimiento del requisito de no disponer de otra vivienda, dichas condiciones se extienden a extremos como los siguientes:

- * Condiciones de residencia y/o vinculación laboral con el municipio.
- * Inscripción en el registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

¹ Dicha Ordenanza fue aprobada inicialmente mediante resolución del Ayuntamiento de 9 de mayo de 2007, y está en este momento pendiente de aprobación definitiva.

- * El procedimiento de adjudicación.

En ese contexto, sin perjuicio de salvedades como las que se exponen a continuación, se plantea la adjudicación, con carácter general, de las referidas viviendas, tanto de promoción pública como de promoción privada, mediante sorteo entre las personas inscritas en el registro de solicitantes de ese tipo de viviendas. Dichas salvedades son concretamente las siguientes:

- * La primera de ellas incide en las viviendas tasadas que pudieran resultar de la aplicación de la citada "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi".

Las singulares circunstancias de esas viviendas justifican su exclusión del citado sorteo y su adjudicación directa siempre que sean destinadas a domicilio habitual y permanente bien de su propietario, bien de ascendientes o descendientes del mismo en primer grado.

Eso sí, también en esos casos se plantea la exigencia de que dichas personas estén inscritas en el citado registro de solicitantes.

- * La segunda de las indicadas salvedades incide en las viviendas tasadas que, en su caso, deban destinarse a dar respuesta a necesidades bien de personas o núcleos convivenciales que formen parte de grupos sociales con especiales necesidades o dificultades de acceso a la vivienda (personas con discapacidad...), bien de otra naturaleza.

La respuesta a esas necesidades singulares justifica y/o puede justificar la determinación de criterios y/o cupos de vivienda para su adjudicación entre las citadas personas y/o núcleos convivenciales.

En esos casos, se ha de estar a lo que se establezca en cada caso en las correspondientes bases de adjudicación de las viviendas proyectadas.

- * La tercera y última de esas salvedades está relacionada con viviendas destinadas al realojo de residentes que deban ser desalojados de su domicilio con el fin de proceder a la ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en el municipio. La consecución de ese objetivo justifica la exclusión del referido sorteo de las viviendas que resulten necesarias para ello.

8.- El registro de solicitantes de viviendas tasadas.

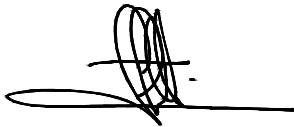
A modo de instrumento oportuno para la fiscalización de los procesos de adjudicación de las viviendas tasadas municipales se prevé la regulación de un registro de inscripción de los solicitantes de las mismas.

Eso sí, la consecución de los objetivos de ese registro requiere su configuración de acuerdo con, entre otras, las tres premisas que se exponen a continuación. Por un lado, su constante y permanente actualización. Por otro, su correcta y precisa coordinación con otros registros configurados por, en su caso, otras Administraciones (Comunidad Autónoma, Diputación Foral...). Por último, la inclusión en él de los datos y circunstancias de los demandantes que deban ser objeto de la precisa atención en el contexto de la adjudicación de las viviendas tasadas.

9.- Sujeción de las viviendas tasadas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración, incluido el propio Ayuntamiento.

Se prevé la expresa vinculación de esas viviendas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración, y se determinan las condiciones de ejercicio y aplicación de los mismos.

Donostia-San Sebastián, Julio 2008.



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUBARRENA



MIKEL IRIONDO

ANEXO 1.

**COPIA DE LA RESOLUCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE LEGAZPI DE 26 DE MAYO
DE 2008, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL
REGULADORA DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.**

**LEGAZPIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZAREN BEHIN BETIKO
ONESPENARI BURUZKO IRIZPENA**

2008ko maiatzaren 26an Hirigintza, Obra eta Zerbitzu Batzordean aztertu diren gaiak ikusirik, honako irizpena proposatzen diogu Udal Osoko Bilkurari:

IRIZPENA:

2008ko maiatzaren 26an egin den hirigintza batzordean honako dokumentua aurkeztu da: Legazpiko udal etxebizitza tasatuak arautzeko udal ordenantza.

Jendaurrean agerian egoteko epean aurkeztu diren alegazioak aztertu ondoren eta gaiari buruz egin diren txosten tekniko eta juridikoak eztabaidatu eta gero, Hirigintza batzordeak ondoko proposamena egiten dio Osoko Bilkurari:

1.- PSE taldeak aurkeztu duen alegazioa onartzea eta ondoko aipamena kentzea: "Brinkolan eta Telleriarten aurreikusitako udal etxebizitza tasatuak bertako bizilagunen eta/edo bertan bizi direnen artean esleitzeko irizpide partikularrak".

2.- EB-Berdeak taldeak aurkeztu duen alegazioaren zati bat onartzea, ondoko puntuei dagokienez:

- "Tasatutako babes ofizialeko etxebizitza" kontzeptua aldatzea eta honakoa ezartzea: "Tasatutako errejimen autonomikoaren babes ofizialeko etxebizitza".

- Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuak sustapen pribatuaren bidez saltzeko aplikatuko den gehieneko prezioaren indizea aldatzea eta aplikatuko den indizea "2" izatea.

- Genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruz Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak joan den 2006ko urriaren 4an onartu zuen Aginduan ezarritakoaren arabera, ez zaizkie gutxienezko diru-sarrerak eskatuko genero-indarkeriaren biktima diren emakumeei; hala ere, Legazpin bizi diren emakumeak izango direla zehaztuko da.

**DICTAMEN RELATIVO A LA APROBACION DEFINITIVA
DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE
LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE LEGAZPI**

A la vista de lo tratado en la Comisión de Urbanismo, Obras y Servicios, celebrada el día de 26 de mayo de 2008, se propone al Pleno Municipal el siguiente:

DICTAMEN:

Se presenta ante la comisión de urbanismo del día 26 de mayo de 2008 la ordenanza municipal reguladora de las viviendas tasadas municipales de Legazpi.

Tratadas las alegaciones presentadas en su periodo de exposición pública, así como el informe de los técnicos y jurídicos y discutidos cada uno de los apartados que los componen la Comisión de Urbanismo acuerda proponer al Pleno:

1.- Estimar la alegación presentada por PSE, en el sentido de eliminar la referencia a los "Criterios particulares para la adjudicación preferente de viviendas tasadas municipales previstas en los núcleos de Brinkola y Telleriarte entre los vecinos y/o residentes en los mismos."

2.- Estimar parcialmente la alegación presentada por EB-Berdeak en los siguientes puntos:

- Modificar el concepto de "vivienda de protección oficial tasada" por el de "vivienda de protección oficial de régimen tasado autonómico".

- Modificar el índice a aplicar el precio máximo de venta de las VTMRG de promoción privada estableciéndolo en "2".

- No se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de la violencia de género, especificándose que deben ser residentes en Legazpi.

- Mejorar la redacción del artículo 8 del punto 2 en el sentido de que la concesión de la licencia de edificación no puede ser simultánea a su solicitud.

.- 2. puntuko 8. artikulua idazketa aldatzea eta eraikitze lizentzia emateak ezin duela lizentzia-eskaerarekin bat egin azaltzea.

.- 8.5.B.d artikulua ondoko aipamena kentzea: "aplikatzea egoki deritzen beste irizpide batzuekin bat etorritik".

.- 9.2. artikulua idazketa aldatzea eta honela jartzea: "Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, onuradunari lotutako bizikidetzaren unitateko kide guztiak barne, beste etxebizitzarik eduki ez izanaren baldintza bete beharko dute, dela jabetzan -osoa nahiz azalerakoa-, dela jabetza soilean edo gozamen-eskubidean, eta hori guztia etxebizitza premia arautzen duten eta indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako salbuespen guztiekin".

.- 9.2. artikulua 2. lerroa kentzea: "Xedapen horietan aurreikusitako gainerako kasuetan bezala,..."

.- 9.5.A artikulua aldatzea, Udalarik interesatutako zaionean, etxebizitzak esleitzeko prozedurak egitean Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin hitzarmenak sinatzeko aukera eduki ahal izateko.

.- Ondoko aipamena kentzea: "Brinkolan eta Telleriarten aurreikusitako udal etxebizitza tasatuak bertako bizilagunen eta/edo bertan bizi direnen artean esleitzeko irizpide partikularrak".

.- Etxebizitzak esleitzeko baldintzak betetzen direla egiaztatze beharrezkoak izango diren ikuskapenak eta egiaztatpenak egiteko Udalarik eskumena ematea. Modu berean, Eusko Jaurlaritzari ikuskatzeko, zigorrak ezartzeko eta desjabetzeko eskumenak ematea, horretarako Administrazio biek adostuko dituzten terminoetan dagokion hitzarmena sinatuz.

.- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren irizpideak mantentzea.

EB-Berdeak taldeak aurkeztu dituen gainerako alegazioak ez onartzea.

3.- EA taldeak aurkeztu dituen alegazioak ez onartzea.

4.- Onartu diren alegazioak jasoko dituen testu bategin idaztea eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ematea.

.- Eliminar la referencia del artículo 8.5.B.d a otros criterios cuya aplicación al caso se estime adecuada.

.- Modificar la redacción del artículo 9.2 de la siguiente manera: "La totalidad de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales, incluida la totalidad de los miembros de la unidad convivencial vinculada al beneficiario, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, nuda propiedad o derecho de usufructo, en los términos y con las salvedades establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la necesidad de vivienda".

.- Eliminar el párrafo 2 del artículo 9.2 "Además de en los restantes..."

.- Modificar el artículo 9.5.A, con el fin de posibilitar al Ayuntamiento el llevar a cabo convenios con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco a la hora de realizar los procedimientos de adjudicación cuando así le interese al Ayuntamiento.

.- Eliminar la referencia a los "Criterios particulares para la adjudicación preferente de viviendas tasadas municipales previstas en los núcleos de Brinkola y Telleriarte entre los vecinos y/o residentes en los mismos."

.- Facultar al Ayuntamiento para llevar a cabo cuantas actuaciones de comprobación e inspección fuesen necesarias para acreditar el cumplimiento de los requisitos de la adjudicación de viviendas. También plantear el ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación al Gobierno Vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas Administraciones acuerden.

.- Mantener el criterio de las VPO.

Desestimar el resto de las alegaciones de EB-Berdeak.

3.- Desestimar la alegación presentada por EA.

4.- Redactar un documento refundido que recoja las alegaciones estimadas, publicándolo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Legazpin, 2008ko maiatzaren 28an.
HIRIGINTZA, OBRA ETA ZERBITZU BATZORDEKO LEHENDAKARIA.



ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE LEGAZPI.

ÍNDICE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- Artículo 1.- Objeto.
- Artículo 2.- Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 3.- La Vivienda Tasada Municipal y sus anejos. Definición y modalidades.
- Artículo 4.- Condiciones materiales generales reguladoras de la Vivienda Tasada Municipal y de sus anejos.
- Artículo 5.- Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMRG) y de sus anejos.
- Artículo 6.- Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTMRE) y de sus anejos.
- Artículo 7.- Condiciones de promoción de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.
- Artículo 8.- La calificación de las viviendas tasadas municipales y de, en su caso, los anejos de las mismas.
- Artículo 9.- Condiciones de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.
- Artículo 10.- Visado de los contratos de adjudicación.
- Artículo 11.- Registro de solicitantes de vivienda tasada.
- Artículo 12.- Tanteo y retracto.
- Artículo 13.- Derecho de realojo.
- Artículo 14.- Expropiación de viviendas no ocupadas.
- Disposición Adicional. Valor de repercusión del suelo urbanizado.
- Disposición Final Primera.
- Disposición Final Segunda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La determinación de las condiciones reguladoras del régimen de protección de la vivienda tasada municipal de Legazpi constituye el objetivo de esta Ordenanza.

Su formulación responde a, entre otras, las dos premisas que se exponen a continuación.

Por un lado, la consideración de que la problemática existente en Legazpi, al igual que en otros municipios, está en gran medida relacionada con el precio de la vivienda, que hace que una parte importante de la población no pueda acceder a ella en las condiciones habituales de oferta de la misma en el mercado inmobiliario, dada su carestía.

Por otro, la idea de que la respuesta a esa problemática requiere la definición de medidas que limiten dicho precio, cuando menos en lo referente a una determinada parte de la oferta a plantear en la materia.

En esas circunstancias, el Ayuntamiento ha considerado conveniente la formulación de esta Ordenación en aras a la consecución de, entre otros, los dos objetivos complementarios que se exponen a continuación.

En primer lugar, dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles de la población.

En segundo lugar y más en concreto, la regulación de una tipología de vivienda protegida de carácter municipal que dé respuesta a las necesidades de las personas cuyos ingresos son insuficientes para acceder a la vivienda libre, al tiempo que exceden de los ingresos máximos establecidos en las disposiciones legales vigentes para acceder a la vivienda de protección oficial.

Tanto aquellas premisas como estos objetivos están en sintonía con el diagnóstico contenido a ese respecto en la Exposición de Motivos de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, expresado en los siguientes términos:

“Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida”.

Y también con las previsiones contenidas en esa misma Ley, reguladoras de las bases de un marco jurídico de la vivienda protegida de mayor extensión que la tradicional y exclusiva vivienda de protección oficial y, en ese contexto, prevé la regulación de otras figuras municipales de viviendas protegidas.

Promovida en ese contexto, esta Ordenanza se elabora de conformidad con las previsiones establecidas en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 y, dentro de ella y entre otros, los apartados 4, 5, 6, etc. de la Disposición Adicional Octava de la misma.

Las propuestas contenidas en la misma, expuestas a lo largo de su articulado tienen como fin dar respuesta a los indicados objetivos. Y con ese fin, se determinan, entre otras, cuestiones como las siguientes: distintas modalidades de vivienda tasada municipal (art. 3); las condiciones jurídicas y de ordenación de las mismas (art. 4); las condiciones económicas de las distintas modalidades de vivienda reguladas (artículos 5 y 6); las condiciones de promoción, calificación y adjudicación de las mismas (artículos 7, 8 y 9); su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración y las condiciones de ejercitación de los mismos.

Artículo 1.- Objeto.

Promovida en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, el objeto de esta Ordenanza es el de determinar el régimen de protección de la vivienda tasada municipal (VTM) de Legazpi¹, y también, complementariamente, el de los correspondientes anejos de la misma (trastero y plazas de aparcamiento, tanto para vehículos motorizados como no motorizados).

Artículo 2.- Documentos de la Ordenanza y alcance normativo de los mismos.

Esta Ordenanza contiene los siguientes documentos:

- * Documento "1. Memoria".
- * Documento "2. Ordenanza".

El documento "1. Memoria" y sus previsiones tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en el documento "2. Ordenanza", cuyo contenido tiene carácter normativo.

Artículo 3.- La Vivienda Tasada Municipal y sus anejos. Definición y modalidades.

- 1.- Tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM), las viviendas que, por cumplir la totalidad de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, incluidas las de carácter económico reguladoras del precio máximo de adjudicación de las mismas, sean calificadas como tales por el Ayuntamiento, de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo 10.
- 2.- A su vez, tendrán la consideración de anejos de las citadas viviendas, tanto los trasteros como los garajes y/o plazas de aparcamiento destinados a vehículos motorizados (automóviles y motos) y no motorizados (bicicletas) que, en su caso, se vinculen a las mismas.
- 3.- En atención al diverso régimen de protección de las mismas, se diferencian las siguientes modalidades de viviendas tasadas municipales:
 - * Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMRG).
 - * Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTMRE).

¹ Esta Ordenanza se promueve en desarrollo de lo establecido en, en concreto, la Disposición Adicional Octava de la citada Ley de Suelo y Urbanismo.

Con carácter general, las viviendas tasadas municipales previstas en edificaciones preexistentes, objeto de regulación en la “Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi”, promovida por el Ayuntamiento de este municipio, se vincularán a la indicada modalidad de régimen especial (VTMRE).

A su vez, las viviendas tasadas municipales previstas en nuevas edificaciones se vincularán a la modalidad establecida bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en expedientes urbanísticos promovidos a los efectos de su ejecución, incluidos Programas de Actuación Urbanizadora, bien en las bases establecidas en cada promoción.

- 4.- Las viviendas tasadas municipales de régimen especial podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

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

1.- Domicilio habitual y exclusivo.

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

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

Dichas viviendas no podrán ser cedidas a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no residencial, salvo en los supuestos y de acuerdo con los criterios establecidos en, en su caso, las disposiciones legales vigentes, incluida esta misma Ordenanza¹.

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

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

¹ Se han de tener en cuenta, a ese respecto y entre otras, las salvedades expuestas en el apartado “5.A” del siguiente artículo 8 de esta misma Ordenanza, referidas a la calificación de las viviendas resultantes en las plantas bajas objeto de la “Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi”, aprobada inicialmente mediante resolución municipal de 9 de mayo de 2007 y pendiente de aprobación definitiva.

- A.- En parcelas expresamente calificadas por el planeamiento urbanístico para su destino a ese tipo de viviendas y anejos.
- B.- En parcelas residenciales destinadas preferentemente a otros tipos de vivienda, incluidas las de promoción libre y de protección oficial, siempre que, en este último supuesto, dicha convivencia sea posible en el marco de la legalidad vigente en la materia.
- C.- En bloques de edificación íntegramente destinados a esas viviendas y anejos.
- D.- En bloques de edificación parcialmente destinados a esas viviendas y anejos.
En concreto, podrán preverse en un mismo bloque de edificación bien junto con otros tipos de vivienda, tanto de promoción libre como de protección oficial, siempre que, en este último supuesto, las disposiciones legales vigentes no lo desautoricen, bien con usos no residenciales, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.
- E.- En nuevas edificaciones, destinadas o no en su integridad a ese tipo de viviendas.

Tendrán la consideración de nuevas edificaciones tanto las nuevas propiamente dichas, como las resultantes de la sustitución de otras preexistentes.
- F.- En plantas de edificaciones preexistentes, ocupando una mayor o menor parte de las mismas.
- G.- En nuevas plantas de edificaciones preexistentes, ocupando la totalidad o parte de las mismas.

3.- Superficie máxima.

Con carácter general, la superficie máxima de las viviendas tasadas municipales será de 90 m²(útiles).

Excepcionalmente, dicha superficie podrá incrementarse hasta un máximo de 120 m²(útiles), siempre que las viviendas se destinen a familias o núcleos familiares numerosos. La cuantía máxima de esas viviendas en cada promoción no podrá exceder del número total de las previstas.

4.- Trasteros y plazas de aparcamiento anejos.

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

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

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

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

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

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

5.- Condiciones técnicas y de diseño.

Con carácter general, tanto las viviendas tasadas municipales como los anejos de las mismas, se ajustarán a las condiciones técnicas y de diseño establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las ordenanzas urbanísticas municipales a promover en su desarrollo, bien con carácter general, bien de forma específica para una o unas determinadas parcelas y/o edificaciones, sin perjuicio de su necesaria adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (accesibilidad, Código Técnico de Edificación y cualesquiera otras). Dichas condiciones podrán ser:

- * Las establecidas para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico, y, en caso de inexistencia de las mismas, para las viviendas de protección oficial de régimen general, siempre que se estime adecuada la aplicación de las condiciones reguladoras de aquellas y éstas. Serán de aplicación, en todo caso, en tanto en cuanto no se promuevan y aprueben las mencionadas ordenanzas urbanísticas municipales.
- * Las promovidas específicamente para las referidas viviendas tasadas municipales.
- * Las generales incluidas en las referidas ordenanzas urbanísticas municipales.

Artículo 5.- Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMRG) y de sus anejos.

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

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

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

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

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

2.- Precio máximo de alquiler de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Con la salvedad expuesta en el siguiente artículo 13, los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,5 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

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

A.- Sin perjuicio de las salvedades expuestas tanto en el siguiente apartado como en el artículo 13, en el supuesto de adjudicación de las viviendas tanto en plena propiedad como en propiedad superficiaria, los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen general no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

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

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

C.- En línea con lo expuesto en el anterior apartado, no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, de conformidad con lo establecido en la Orden de 4 de octubre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género, especificándose que deben ser residentes en Legazpi.

Artículo 6.- Condiciones económicas específicas de la Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTMRE) y de sus anejos.

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

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

2.- Precio máximo de alquiler de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Con la salvedad expuesta en el siguiente artículo 13, los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial, calculados de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial de régimen general, no podrán ser superiores a los resultantes de la aplicación del índice 1,3 sobre los ingresos máximos vigentes para acceder a esas viviendas de protección oficial.

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

Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente párrafo de este mismo apartado, y en siguiente artículo 13, los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de régimen especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales).

No se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, de conformidad con lo establecido en la Orden de 4 de octubre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género, especificándose que deben ser residentes en Legazpi.

Artículo 7.- Condiciones de promoción de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.

Cualquiera que sea la modalidad a la que se adscriban, las viviendas tasadas municipales, así como sus anejos, podrán ser promovidas por:

- A.- El Ayuntamiento de Legazpi, bien directamente, bien mediante la entidad de la que se sirva a ese respecto, bien a través de empresas públicas o privadas titulares del derecho de superficie constituido sobre parcelas de propiedad pública y a las que se autorice su construcción en ese régimen.
- B.- Otras Administraciones públicas, bien directamente, bien mediante sus entidades instrumentales.
- C.- Personas, empresas o cooperativas privadas, en parcelas y/o edificaciones, o partes de las mismas, de su propiedad.

Artículo 8.- La calificación de las viviendas tasadas municipales y de, en su caso, los anejos de las mismas.

1.- Preceptividad de la calificación.

La totalidad de las viviendas tasadas municipales, tanto de régimen general como especial, deberán ser objeto de la correspondiente calificación como tales, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en esta Ordenanza.

Dicha calificación será otorgada mediante resolución de la Alcaldía o, en su caso, de la Junta de Gobierno Local, a petición del promotor de la o las viviendas.

2.- La calificación de viviendas previstas en nuevas edificaciones.

Las viviendas tasadas municipales previstas en nuevas edificaciones destinadas bien en su totalidad bien parcialmente a su construcción serán objeto de los siguientes trámites de calificación:

A.- Calificación provisional.

Se procederá a la misma bien con anterioridad bien de forma simultánea a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, previa presentación del consiguiente proyecto.

Se hará constar dicha calificación bien en la propia y citada licencia municipal de edificación, bien en un documento complementario de la misma. En uno y otro supuesto se reflejará el régimen jurídico de la o las viviendas proyectadas, incluido el precio máximo de adjudicación de las mismas.

B.- Calificación definitiva.

Será otorgada de forma previa o simultánea a la concesión de la correspondiente licencia municipal de primera utilización de la edificación. Su otorgamiento se condicionará en todo caso a la previa acreditación y justificación de la ejecución de la vivienda de acuerdo con las condiciones establecidas con ocasión de la concesión tanto de la licencia municipal de edificación como de la calificación provisional.

3.- La calificación de viviendas previstas en edificaciones preexistentes.

Las viviendas tasadas municipales previstas en un mayor o menor número de plantas de edificaciones preexistentes podrán ser calificadas como tales bien simultáneamente a la adopción de la decisión de implantación y habilitación de dichas viviendas en las correspondientes plantas de edificación, bien en cualquier momento anterior a dicha decisión que se estime oportuno.

Dicha calificación se complementará con la determinación, de conformidad con las previsiones establecidas en esta Ordenanza, del conjunto de las condiciones reguladoras del régimen jurídico de protección preciso de las citadas viviendas (sujeción a una u otra de las modalidades reguladas en el anterior artículo 2; precio máximo de venta o alquiler; etc.).

En todo caso, siempre que se prevea la ejecución de obras para la habilitación de las citadas viviendas, esa calificación inicial será complementada con trámites coincidentes con los de la calificación provisional y definitiva reguladas en el anterior apartado 2 a los efectos de la debida acreditación del cumplimiento de las correspondientes condiciones.

A su vez, en el caso de no preverse la realización de las citadas obras, la citada calificación inicial será complementada con la correspondiente calificación definitiva, siempre que se cumplan las condiciones para el otorgamiento de ésta.

4.- La calificación de los anejos de las viviendas.

La citada calificación de las viviendas tasadas municipales será complementada con, en su caso, la correspondiente a los trasteros y plazas de aparcamiento vinculados a aquellas.

A ese respecto, en el contexto de la calificación provisional y definitiva de dichas viviendas se reflejará de forma expresa el régimen jurídico de dichos anejos, incluido el precio máximo de venta o alquiler de los mismos, y su vinculación a las viviendas.

5.- Efectos de la calificación de las viviendas tasadas municipales y de sus anejos.

A.- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado "D", las viviendas tasadas municipales y sus anejos tendrán la calificación permanente de viviendas y anejos protegidos.

Consecuentemente, estarán sujetos de forma permanente tanto al régimen jurídico de protección resultante de esta Ordenanza, incluido el precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración titular de los mismos, en los términos establecidos en el siguiente artículo 12.

A su vez, la indicada salvedad está referida a las viviendas tasadas resultantes en las plantas bajas de las edificaciones residenciales, como consecuencia de la aplicación de los criterios establecidos en la "Ordenanza municipal reguladora de la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas, así como en otras, de edificaciones residenciales existentes en Legazpi". Se considerará vigente, en esas plantas de edificación, el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente, incluso en lo referente a la implantación de los distintos usos autorizados en las mismas. En esos casos, la citada calificación permanente se considerará asociada a la totalidad del período de mantenimiento del citado uso de vivienda, quedando sin efecto en el momento en que dicho uso se sustituya por otro asimismo autorizado por dicho planeamiento (comercial..).

B.- El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de la plena propiedad de las viviendas tasadas municipales será el resultante de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Tratándose de viviendas tasadas municipales de régimen general de promoción pública, no podrá ser superior al resultante de la aplicación del índice 2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la transmisión.

- b) Tratándose de viviendas tasadas municipales de régimen general de promoción privada, no podrá ser superior al resultante de la aplicación del índice 2 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la transmisión.
- c) Tratándose de viviendas tasadas municipales de régimen especial, no podrá superar el precio establecido por la normativa autonómica de aplicación para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico. En todo caso, no podrá ser superior al resultante de la aplicación del índice 1,7 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la transmisión.
- d) Los precios resultantes de la aplicación de los coeficientes anteriores serán reajustados en su caso, en atención a la antigüedad de la edificación y de las viviendas y al estado de conservación de las mismas, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

C.- Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

- * Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.
- * Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.
- * Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

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

6.- Inscripción de la calificación en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de dar la debida publicidad registral a, entre otros, los extremos que se indican a continuación, se hará constar en el Registro de la Propiedad la calificación de las viviendas como viviendas tasadas municipales. Dichos extremos son, en concreto, los siguientes:

- * La vinculación de las viviendas, con carácter permanente, al correspondiente régimen jurídico protegido propio de las mismas.
- * La limitación, también con carácter permanente, del precio máximo de transmisión de las viviendas.

- * Su sujeción a los derechos de tanto y retracto a favor de bien, con carácter principal o preferente, el Ayuntamiento o la Administración promotora de las viviendas, bien, con carácter subsidiario, la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Para ello, el Ayuntamiento comunicará al citado Registro de la Propiedad la calificación definitiva de las viviendas, haciendo constar en ella el régimen jurídico de las mismas y de los correspondientes anejos, incluido el precio máximo de venta de aquellas y éstos.

Artículo 9.- Condiciones de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal, así como de, en su caso, los anejos de la misma.

1.- Condiciones generales.

- A.- Con carácter general y cualquiera que sea el promotor de las mismas, las viviendas tasadas municipales podrán ser adjudicadas en arrendamiento, propiedad superficiaria o plena propiedad.
- B.- Su adjudicación se adecuará a los criterios establecidos tanto en el siguiente apartado 5, como en, en su caso, las correspondientes bases aprobadas a ese respecto en cada promoción y/o convocatoria.

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

La totalidad de los beneficiarios de las viviendas tasadas municipales, incluida la totalidad de los miembros de la unidad convivencial vinculada al beneficiario, deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, nuda propiedad o derecho de usufructo, en los términos y con las salvedades establecidas en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la necesidad de vivienda¹.

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

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

- A.- Para ser beneficiario de una vivienda tasada municipal bien en plena propiedad, bien en propiedad superficiaria, se requerirá que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con, como mínimo, uno de los siguientes requisitos:

¹ Las citadas salvedades son, en concreto, las establecidas en el artículo 16 del Decreto nº 315, de 30 de diciembre de 2002, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, desarrollado mediante Orden de esa misma fecha, sobre circunstancias de necesidad de vivienda; esta última disposición fue modificada a su vez mediante Ordenes de 16 de diciembre de 2003 y 9 de diciembre de 2004.

- a) Residencia habitual y empadronamiento en Legazpi durante un mínimo de 3 años a lo largo de los últimos 5 años.
- b) Trabajo en Legazpi a lo largo de los últimos 10 años.
- c) Trabajo en Legazpi a lo largo de los últimos 3 años y haber tenido la residencia habitual, incluido empadronamiento, en dicho municipio, a lo largo de un mínimo de 5 años en los últimos 15 años.

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

4.- Inclusión en el registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

Todo posible beneficiario de una vivienda tasada municipal deberá estar inscrito en el registro al que se hace referencia en el siguiente artículo 11.

5.- Procedimiento de adjudicación.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas tasadas municipales se adecuará a los criterios que se exponen a continuación:

A.- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades mencionadas en el siguiente apartado "D", las viviendas promovidas por el Ayuntamiento bien directamente, bien por entidades instrumentales de las que se sirva a ese respecto, bien por empresas públicas o privadas a las que se autorice su construcción en derecho de superficie, serán adjudicadas mediante sorteo entre los solicitantes que, además de estar incluidos en el registro municipal al que se hace referencia en el siguiente artículo 11, cumplan los requisitos establecidos tanto en esta Ordenanza como en las correspondientes bases de adjudicación aprobadas en cada promoción y/o convocatoria.

Dicha adjudicación se realizará de manera que se garantice el cumplimiento de los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. Para ello, el sorteo será objeto de convocatoria pública mediante la correspondiente publicación de sus bases en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y será realizado ante el Secretario General del Ayuntamiento, o personal que por delegación ostente la condición de fedatario público.

En ese contexto, siempre que lo estime oportuno, el Ayuntamiento podrá promover y suscribir convenios con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco a los efectos de acometer los procedimientos de adjudicación de las citadas viviendas.

B.- Con carácter general, y sin perjuicio de, asimismo, las salvedades mencionadas en el siguiente apartado "D", las viviendas de promoción privada previstas en nuevas edificaciones destinadas total o parcialmente a ese fin serán adjudicadas mediante sorteo entre los solicitantes incluidos en el registro municipal al que se hace referencia en el siguiente artículo 11.

Dichos adjudicación y sorteo se adecuará a los mismos criterios y principios expuestos en el apartado anterior.

C.- Las viviendas promovidas por entidades públicas diversas del Ayuntamiento serán adjudicadas de conformidad con los criterios establecidos por los mismos, debiendo cumplirse en todo caso con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

D.- En las bases de adjudicación de las viviendas proyectadas en nuevas edificaciones objeto de una misma promoción y/o convocatoria se determinarán, en su caso y siempre que, previa la debida justificación de su conveniencia, se estime necesario:

a) Criterios o cupos que posibiliten el destino de un determinado número de viviendas para dar respuesta a necesidades sociales, bien de personas o núcleos convivenciales que formen parte de grupos sociales con especiales necesidades o dificultades de acceso a la vivienda (personas con discapacidad, etc.), bien de otra naturaleza.

Siempre que se estime conveniente para la consecución de los objetivos planteados a ese respecto, se acordará la exclusión del correspondiente sorteo de viviendas destinadas a ese fin.

b) Previsiones de exclusión del consiguiente sorteo de las viviendas que resulten necesarias para dar respuesta al derecho de realojo de personas y/o núcleos convivenciales que deban ser desalojados de su domicilio con el fin de proceder a la ejecución de los desarrollos urbanísticos planteados en el municipio.

E.- La adjudicación de las viviendas tasadas municipales de promoción privada previstas en edificaciones preexistentes, incluidas las plantas bajas de las mismas, se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

a) Podrá ser formalizada bien en régimen de propiedad bien de alquiler.

b) Será directa, quedando excluidas del sorteo mencionado en los apartados anteriores, siempre que el objetivo propuesto sea el de que dichas viviendas constituyan el domicilio habitual bien de su propietario, bien de ascendientes o descendientes del mismo en primer grado. Las parejas de hecho tendrán a ese respecto el mismo tratamiento que las parejas de derecho.

En todo caso, las personas beneficiarias de esa adjudicación directa deberán cumplir la totalidad de las condiciones establecidas en esta Ordenanza para la adjudicación de la vivienda, incluidas las de carácter económico (ingresos máximos y mínimos, etc.), necesidad de vivienda, residencia o vinculación laboral con el municipio, inscripción en el registro al que se hace referencia en el siguiente artículo 11, etc.

Se adjudicarán mediante sorteo en los restantes supuestos, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado "A".

- c) En el supuesto de adjudicación en régimen de alquiler, será el arrendatario quien deba cumplir las condiciones establecidas en esta Ordenanza para la adjudicación de viviendas tasadas municipales.
- d) La adjudicación directa mencionada en los apartados anteriores deberá ser autorizada, previa evaluación de la misma, por el Ayuntamiento de Legazpi y/o la entidad que éste designe a ese respecto.

Para ello, previamente a su adjudicación, el propietario del local y/o vivienda deberá presentar ante el citado Ayuntamiento documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza en las distintas materias reguladas en la misma (régimen jurídico protegido de las viviendas, incluido el precio de adjudicación; condiciones a cumplir por el adjudicatario, sea propietario o arrendatario; etc.).

- F.- El beneficiario de una vivienda tasada municipal cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de plena propiedad, como de propiedad superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a ese colectivo en cada nueva promoción.

En el supuesto de adjudicación de la vivienda bien en plena propiedad bien en propiedad superficiaria, el adquirente deberá satisfacer la diferencia existente entre, por un lado, el precio de la nueva vivienda tasada que se le adjudique y, por otro, el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 8.5 de esta Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

6.- Obligación de residencia.

En los contratos de adjudicación, 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 dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de adjudicatario de la vivienda.

7.- Supuesto de renuncia a la vivienda por parte del adjudicatario o beneficiario de la misma.

En caso de renuncia a la vivienda por parte del adjudicatario o beneficiario de la misma en el correspondiente proceso de adjudicación serán de aplicación los criterios establecidos para dicho supuesto en las disposiciones legales vigentes en materia de viviendas de protección oficial.

Artículo 10.-Visado de los contratos de adjudicación.

Cualquiera que sea la modalidad jurídica mediante la que se efectúe la misma (propiedad plena; propiedad superficiaria; alquiler; etc.), todos los contratos de adjudicación de las viviendas tasadas municipales deberán ser visados por el Ayuntamiento, sin que puedan tener acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 11.-Registro de solicitantes de vivienda tasada.

Bien directamente, bien mediante la entidad instrumental de la que, en su caso, se sirva a ese respecto, el Ayuntamiento de Legazpi configurará y mantendrá un registro permanente y debidamente actualizado de los solicitantes de viviendas tasadas.

Dicho registro estará debidamente coordinado con el registro o los registros de similar naturaleza de la Administración General de la Comunidad Autónoma, incluidas sus entidades instrumentales.

En su configuración se tendrán en cuenta y, en su caso, se identificarán y/o diferenciarán con la mayor precisión posible los datos y las circunstancias de los demandantes que deban ser objeto de la debida atención en el momento de la adjudicación de las viviendas tasadas municipales proyectadas, incluida la determinación de las correspondientes bases (tener la condición de persona con discapacidad; etc.).

Artículo 12.-Tanteo y retracto.

1.- Criterio general.

Con carácter general, la totalidad de las viviendas tasadas municipales adjudicadas bien en plena propiedad bien en propiedad superficiaria quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos tanto en este artículo como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Administración titular de los derechos de tanteo y retracto.

A.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad expuesta en el siguiente apartado "B", el Ayuntamiento de Legazpi será considerado, a los efectos de su ejercicio, titular de los derechos de tanteo y retracto sobre las referidas viviendas.

En concreto, esa titularidad se extenderá a, entre otras, las viviendas promovidas por:

- a) El Ayuntamiento de Legazpi, bien directamente, bien mediante la entidad de la que se sirva a ese respecto, bien a través de empresas públicas o privadas a las que se autorice su construcción en derecho de superficie.
- b) Personas, empresas o cooperativas privadas, en parcelas y/o edificaciones de su propiedad.

B.- Tratándose de viviendas promovidas por otras Administraciones públicas, sea ésta la Administración General de la Comunidad Autónoma o cualesquiera otras, la titularidad del ejercicio de los citados derechos corresponderá a la Administración promotora de las mismas en cada caso.

C.- Cualquiera que sea el régimen de promoción y adjudicación de las viviendas, la Administración General de la Comunidad Autónoma será considerada en todos los supuestos titular subsidiaria de los citados derechos de tanteo y retracto a los efectos de su ejercicio.

3.- Derecho de tanteo.

Los titulares las viviendas tasadas municipales deberán comunicar a la Administración titular, tanto con carácter principal como subsidiario, del derecho de tanteo la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados, así como el domicilio a efecto de notificaciones, con el fin de posibilitar el ejercicio de dicho derecho.

Ese derecho podrá ser ejercitado en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro de la indicada Administración.

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

4.- Derecho de retracto.

La referida Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de dos meses contados a partir del día en que tenga conocimiento completo de la enajenación y de sus condiciones, en los siguientes supuestos:

- * Cuando no se hubiera efectuado la comunicación mencionada en el apartado anterior.
- * Cuando en la comunicación efectuada se hubiera omitido alguno de los contenidos legalmente preceptivos.
- * Cuando el precio realmente satisfecho por la transmisión resultare inferior al comunicado.
- * Cuando las restantes condiciones de la enajenación resultaren menos onerosas que las indicadas en la comunicación.

Artículo 13.-Derecho de realojo.

Siempre que se estime adecuado, las viviendas tasadas municipales podrán ser destinadas a dar respuesta al derecho de realojo regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ejecución de desarrollos urbanísticos planteados en el municipio.

En esos casos, la aplicación de determinados criterios generales reguladores de esas viviendas establecidos en esta Ordenanza se entenderá sujeta a las salvedades que se exponen a continuación:

- A.- Podrá acordarse la adjudicación de viviendas tasadas municipales a personas que no cumplan el requisito de carencia de vivienda en los supuestos en los que dicha adjudicación se justifique en aras a dar respuesta al derecho de realojo de dichas personas.
- B.- Los ingresos máximos y/o mínimos de los beneficiarios de las citadas viviendas podrán ser, respectivamente, superiores o inferiores a los establecidos con carácter general en esta Ordenanza en los supuestos en los que se estime justificado en aras a dar respuesta al indicado derecho de realojo.

En todo caso, la aplicación de dichas excepciones deberá ser objeto, en cada caso, de la correspondiente y rigurosa justificación.

Artículo 14.- Expropiación de viviendas no ocupadas. Actuaciones de comprobación e inspección.

- 1.- En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal 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.

- 2.- El Ayuntamiento podrá acometer cuantas actuaciones resulten necesarias para comprobar e inspeccionar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la adjudicación de las viviendas objeto de esta Ordenanza.
- 3.- Mediante la suscripción del o de los convenios que ambas partes estimen oportunos, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco el ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación mencionados en los apartados anteriores, en los términos establecidos en el o en los convenios y/o acuerdos que con ese fin suscriban ambas entidades.

Disposición Adicional. Valor de repercusión del suelo urbanizado.

En tanto en cuanto no sean fijados en, en su caso, las correspondientes disposiciones legales, los criterios de determinación del citado valor de repercusión serán los siguientes:

- A.- A los efectos de su valoración en los procesos de equidistribución y/o expropiación, la repercusión máxima del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 % del precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales.
- B.- A falta de otros datos, se entenderá que la cuantía de, por un lado, el suelo propiamente dicho y, por otro, los costes de urbanización, equivale al 50 % del porcentaje anterior.

Disposición Final Primera.


Para todo lo no previsto en esta Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de viviendas tasadas autonómicas, y, en tanto se promueve la misma, de viviendas de protección oficial.

Disposición Final Segunda.

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Sus efectos se extenderán a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, contengan previsiones de ordenación de viviendas tasadas.

Donostia-San Sebastián, Julio 2008.



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUBARRENA



MIKEL IRIONDO