

ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZARAUTZ

Artículo 1.- OBJETO

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

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

Artículo 2.- CONCEPTO DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- En el municipio de Zarautz 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.

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

3.- 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.

4.- Podrán también calificarse como tasadas municipales, viviendas sueltas o que no formen un portal completo, quedando en tal caso sujetas al régimen legal correspondiente. Esta calificación individual se concederá a solicitud del titular de la vivienda y podrá afectar a viviendas ya construidas; a viviendas de nueva habilitación, cuando las mismas deriven de la habilitación de locales como viviendas o de la división de una vivienda en dos o más; y a viviendas de nueva construcción, cuando sea necesaria dicha calificación para cumplir con los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por el artículo 80 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 3.- CLASES

1.- Las Viviendas Tasadas Municipales de Zarautz podrán ser de dos clases:

- a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG)

b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME)

2.- 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

1.- Las Viviendas Tasadas Municipales de Zarautz no podrán disponer de más de 90 m² (t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m² (t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total .

2.- Como norma general y salvo imposibilidad urbanística o constructiva, todas las VTM se ofrecerán con una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m² (t) y los 10 m² (t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. En cada promoción se regulará si el beneficiario de la VTM podrá o no renunciar a la plaza de aparcamiento, y, en su caso, las consecuencias de dicha renuncia..

3.- Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en las ordenanzas urbanísticas municipales y otras disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación. En lo no previsto en las disposiciones precedentes se aplicarán las disposiciones reguladoras las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstas no se establezcan, las exigibles a las VPO de Régimen General.

Artículo 5.- REQUISITOS ESPECIFICOS DE LA VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN GENERAL

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

- a) En cualquier promoción, pública o privada, el precio máximo de venta de las VTMG, y el de los garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2,5 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.
- b) En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo 4,5 % del precio máximo de venta de las mismas.
- c) Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser

superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a los VPO de Régimen General.

- d) Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores al índice 1,5 respecto de los ingresos mínimos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General..

Artículo 6.- REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE REGIMEN ESPECIAL

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

- a) El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica legal que le sea de aplicación.
- b) En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 4,5% del precio máximo de venta de las mismas.
- c) Los ingresos 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.
- d) Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores al índice 1,3 respecto de los ingresos mínimos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General

Artículo 7.- FORMA DE PROMOCIÓN Y CESIÓN DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- Las VTM de Zarautz, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, por la sociedad municipal Zarautz Lur, S.A., por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie o la plena propiedad para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales, y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

2.- La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento, por la sociedad municipal Zarautz Lur, S.A., o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda la propiedad plena o el derecho de superficie para su construcción, se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria o plena propiedad. Las VTM promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la

calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

3.- 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 con destino a VTM podrán ser destinadas a la construcción de VPO o VPOT.

Artículo 8.- REQUISITOS DE NECESIDAD DE VIVIENDA DE LOS BENEFICIARIOS DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- Podrán ser beneficiarios de la VTM tanto personas físicas individuales como unidades convivenciales. Se considera unidad convivencial a los efectos de la presente ordenanza la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

2.- Para ser beneficiarios de las 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. Deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

3.- Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose como tales la totalidad de miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir con una antelación mínima de dos años desde la fecha de aprobación de las bases de cada convocatoria el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda. Se exceptúan del anterior requisito los supuestos en los que la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de las ordenanzas municipales, lo que se asimila a la situación de carencia de vivienda, y el supuesto excepcional recogido en el artículo 15.

Artículo 9.- REQUISITOS DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO

1.- En las bases de cada convocatoria se establecerán los requisitos específicos de residencia y arraigo en el municipio necesarios para ser beneficiario de una promoción de VTM.

2.- En todas las convocatorias se respetará el requisito de que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial haya estado empadronado ininterrumpidamente como mínimo durante los 5 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente; o durante un

mínimo de 10 años, con o sin interrupciones, aunque a la fecha referida no estuviera empadronado.

Artículo 10.- CALIFICACIÓN

1.- Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como de la Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Alcaldía o, en su caso, de la Junta de Gobierno Local, a petición del promotor.

2.- 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.

3.- En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario 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.

4.- Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse definitivamente como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

5.- A efectos estadísticos, el Ayuntamiento dará conocimiento al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco de las licencias y calificaciones que se otorguen bajo el régimen de protección pública local.

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

Artículo 11.- EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- 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 del País Vasco.

2.- El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda en función de la actualización del precio de la primera transmisión de dicha vivienda, actualización que será calculada en función de la evolución del precio máximo establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General o, en su defecto, del IPC.

3.- 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:

- a) Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años
- b) Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes
- c) Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años

4.- 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 hubieren sido previamente aprobados a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

5.- 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 arrendatarios, sin perjuicio de la preferencia de los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley 2/2006.

Artículo 12.- TANTEO Y RETRACTO

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

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

Artículo 13.- VISADO DE CONTRATOS

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

Artículo 14.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

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

Artículo 15.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas, cuyos derechos provengan de la cesión de la propiedad plena o del derecho de superficie por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria que serán establecidas por el Ayuntamiento o, en su caso, por la sociedad municipal Zarautz Lur, S.A., o algún otro ente público instrumental, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

2.- El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal, Gerente de la Entidad Pública Zarautz Lur, S.A. 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.

3.- 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 boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

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

5.- 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. Igualmente, podrá establecerse para estos casos el sistema de baremación como procedimiento de adjudicación de las viviendas, mediante la valoración y puntuación de las circunstancias que se especifiquen en la convocatoria.

6.- Excepcionalmente y a propuesta de los servicios sociales municipales, podrá acordarse en la convocatoria de sorteos de cada promoción la exclusión del sorteo 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.

7.- El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficiaria, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 16.- REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1.- El Ayuntamiento por sí mismo, o a través de la sociedad municipal Zarautz Lur, S.A., o algún otro ente público instrumental mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTME.

2.- 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.

Artículo 17.- OBLIGACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

1.- 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.

2.- 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.

3.- En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de 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 propietario o beneficiario de la vivienda.

Artículo 18.- EXPROPIACIÓN DE VIVIENDA NO OCUPADAS

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

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

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Guipúzcoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que,

aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reserva para Viviendas Tasadas.