

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA*Iragarkia*

2017ko otsailaren 22ko osoko bilkuran Udalak «Udaleko Etxebizitza Tasatu» en babes publikoaren erregimena ezartzeko Udal ordenantza onetsi zuen hasieran, eta iragarkia 2017ko martxoaren 9ko 48 zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo jendaurreko informaziorako hogeita hamar eguneko legezko epea igarota, eta alegaziorik aurkeztu ez denez, behin betiko onetsita geratu da bilkura berean hartutako erabakiaren bidez.

Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Honen aurka, aukeran, berraztertze errekurtsoa jarri ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatuta; edo bestela, EAEko Justizia Epaitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean zuzenean aurkaratu, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatuta; hori guztia, bidezkoztat jo litekeen beste edozein errekurtso auziteko aukeraz gainera.

Toki Araubidearen Oinarriei buruzko apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70.2. artikuluan xedatzen denaren arabera, Erregelamenduaren testu osoa argitaratuko da:

Irun, 2017ko maiatzaren 10a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (3428)

ERANSKINA

Irungo Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen toki Ordenantza proiektua (Gipuzkoa).

ZIOEN AZALPENEA

Irungo Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Tokiko lehengo eta aurreko Ordenantza –haren testu osoa 2008ko abuztuaren 4ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen–, funtsean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean oinarritu zen. Lege horrek eratu zuen prezio tasatuko eta udal-erregimeneko aipatutako etxebizitza-figura edo kategoria berri gisa, babes ofizialeko etxebizitzaren barruan, erregulazio autonomiko eskusiboaren egunera arte.

Indarrean jarri zenetik igarotako urteak, eta denbora horretan erregistratutako esperientziak aholkatzen dute arau-doiaketak sartu beharra daudela aipatutako ordenantzaren, areago Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea promulgatu eta indarrean sartu zela kontuan hartuta; izan ere, kontsiderazio askoren artean, besteak beste, erakunde publiko guztiak deitu eta biltzen ditu, herritar guztiak etxebizitza duina eta egokia gozatzeko duten eskubide subjektiboa bete dadin bermatzeko (1978ko Konstituzio Testuko 47. artikulua).

Higiezinaren sektoreko krisi larriaren testuinguruak, bestalde, beste kontsiderazio bat egitera bultzatzen du etxebizitza tasatuen udal arau-erregimenari dagokionez. Jada ezin da hitz egin erregimen bereziko eta erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuez, noiz eta etxebizitza libre asko ere babes publikoko etxebizitzaren prezio maximoaren gaineko 1,70 indizearen emai-

AYUNTAMIENTO DE IRUN*Anuncio*

Transcurrido el plazo legal de información pública, durante treinta días mediante publicación de anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 48 de 9 de marzo de 2017, de la Ordenanza Local para el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales», del municipio de Irun, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de febrero de 2017, sin que se hayan presentado alegaciones, ha quedado aprobada definitivamente por acuerdo adoptado en la misma sesión.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa. Podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de esta publicación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de esta publicación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto completo del Reglamento:

Irun, a 10 de mayo de 2017.—El alcalde, p.d., la técnico de Urbanismo. (3428)

ANEXO

Proyecto de ordenanza local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irun (Gipuzkoa).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La primera y precedente Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irun, cuyo texto completo se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 4 de agosto de 2008, se fundamentó, esencialmente, en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco que instituyó la citada figura o categoría de vivienda de precio tasado y régimen municipal como una nueva categoría dentro de las viviendas de protección oficial hasta la fecha de la exclusiva regulación autonómica.

Los años transcurridos desde su entrada en vigor, con las experiencias registradas a lo largo de los mismos, han aconsejado la introducción de los necesarios ajustes normativos en la citada ordenanza máxime atendiendo a la promulgación y entrada en vigor de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda que, entre otras muchas consideraciones, convoca y concita a todas las entidades públicas para la garantía de la satisfacción del derecho subjetivo a disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de toda la ciudadanía (artículo 47 del Texto Constitucional de 1978).

El contexto de aguda crisis del sector inmobiliario, por su parte, impulsa a una nueva consideración del régimen normativo municipal de las viviendas tasadas. No cabe hablar ya de viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general cuando, incluso muchas viviendas libres se sitúan en precios inferiores a los resultantes del índice 1,70 sobre el

tzaren prezioak baino prezio txikiagoetan daudenean. Era berean, beharrezkoa gertatzen da malgutasun handiagoa izatea haiek esleitzeko deialdi publikoetan sartzen diren esijentzietan; eta esan daiteke ezen, neurri handi batean, udal etxebizitza tasauak, praktikan, Eusko Jaurlaritzaren babes ofizialeko etxebizitzaren edo babes sozialeko etxebizitzaren biztanle-segmentu beretan aurkezteko direla; eta lehen bereizi egiten ziren, hain zuzen, haiek erosteko beharrezkoak ziren diru-sarrera maximoengatik eta haien prezioengatik.

Era berean, zenbait eskari egin ditu, Tokiko Ordenantza aldatzeko eta haren modulazio praktikoak egiteko, «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Vivienda de Irun Irun S.A.» (aurrerantzean IrunVI) udal sozietate publikoko administrazio-kontseiluak. Eskatzen da Tokiko Ordenantza Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroa arautzen duen Erregelamendura egokitzea edo koordinatzea, horrek kudeatzen baitu aipatutako sozietatea. Horretarako, erroldatze minimoa berrikustea eta beharrezko arau-malgutzea egitea eskatzen da aurrerantzean aipatutako sozietate publikotik egiten diren berariazko deialdiekiko.

Horrek guztiak, gainera, prozedura batzuk exijitzen ditu, batik bat etxebizitzak behin-behineko eta behin betiko kalifikazioekin kontrolatzeari dagokionez eta obrako eta lehen aldiz okupatzeko edo okupatzeko udal-lizentziekin duten elkarlotura kontuan hartuta (Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 28. artikulua eta hurrengoak).

Erregistratutako esperientziak, azkenik, exijitzen du sakondu egin behar dela ordenantza xedeko jardueraren antolaketa-mailan, IrunVI udal-sozietatearen kudeatze-gaitasunari eta, areago, babes publikoko etxebizitzaren baimen-, kontrol- eta oniritzi-prozeduretan parte-hartzeari eutsiz. Haren txostenek balio izan dute eta balio dute praktikan, aipatutako udal kalifikazioak, ikus-onespenak eta lizentziak eraginkortasunez bideratzeko.

Ondorioz, Irungo Udalak honako Ordenantza hau onesten eta promulgatzen du:

I. KAPITULUA

1. artikulua. Ordenantzaren xedea eta aplikazio eremua.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 21. artikuluan eta harekin bat datozenetan aurreikusitakoa garatuz, toki-ordenantza honen xedea da Irungo udalerriko «Udal Etxebizitza Tasatu»en (UET) babes publikorako araubide juridikoa ezartzea.

2. Udal Etxebizitza Tasatuen sustapenak indarreango lege-rian babes sozialeko etxebizitzetarako ezarritako ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte, ordenantza honetan eta ordenantza garatzeko ematen diren xedapenetan eta egin-tzetan jasotako berezitasunak gehituta.

3. Horretarako, Irungo Udal Etxebizitza Tasatuek etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute; eta, ondorioz, iraunkorki egongo dira lotuta bai eskualdatzeko prezio maximo bati bai lehentasunez erosteko eskubidea nahiz atzera eskuratzeko eskubidea eta nahitaez desjabetzeko eskubidea gauzatzeari, eta baita babes sozialeko etxebizitzari aplikagarri zaien legerian ezarritako gainerako zehaztapenei ere.

4. Hala ere, udal-administrazioak baimendu ahal izango du deskalifikatzea edo, hala bada, kalifikazio zehatz baten epea ezartzea, Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 29. artikuluan aurreikusitako supostu berberetan, hirigintza- edo desjabetze-jarduketara batek ukitutako etxebizitza librearen titularrak ordezkari bitokirako eta, halaber, eraberritze-, berritze edo birgaitze-prozesuen ondorioz babes publikora borondatez sartutako etxebizitza, eratxiki eta lokaletarako duen eskubidea bermatzeko.

precio máximo de las viviendas de protección pública. Del mismo modo, se hace precisa una mayor flexibilidad en las exigencias que se incluyen en las convocatorias públicas para su adjudicación cabiendo afirmar que, en gran medida, las viviendas tasadas municipales concurren en la práctica en los mismos segmentos de población que las viviendas de protección oficial o viviendas de protección social del Gobierno Vasco de las que antes se disociaban precisamente por razón de los ingresos máximos precisos para su adquisición y sus precios.

Del mismo modo, han sido varias las peticiones de modificación de la Ordenanza Local y modulaciones prácticas de la misma, realizadas por el Consejo de Administración de la sociedad pública municipal «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Vivienda de Irun Irun S.A.» (en adelante IrunVI). Se pide la adaptación o coordinación de la Ordenanza Local al Reglamento Regulador del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública que gestiona la mencionada sociedad, con la revisión del empadronamiento mínimo y la debida flexibilización reglamentaria respecto de las convocatorias específicas que se realicen, en lo sucesivo, desde la mencionada mercantil pública.

Todo ello exige, además, unos procedimientos atinentes principalmente al control de las viviendas con sus calificaciones provisional y definitiva, y su interrelación con las licencias municipales de obra y de primera utilización u ocupación (artículos 28 y siguientes de la Ley 3/2015 de Vivienda).

La experiencia registrada, por último, exige profundizar en el nivel de organización de la actividad objeto de ordenanza, abundando en la capacidad de gestión de la sociedad municipal IrunVI e incluso en su participación en los procedimientos de autorización, control y visado de las viviendas de protección pública. Sus informes han servido y sirven en la práctica para dar curso efectivo a las mencionadas calificaciones, visados y licencias municipales.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Irun aprueba y promulga la siguiente Ordenanza:

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la ordenanza.

1. En desarrollo de lo previsto en el artículo 21 y concordantes de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las «Viviendas Tasadas Municipales» (VTM) del municipio de Irun.

2. Las promociones de Viviendas Tasadas Municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico de las viviendas de protección social establecidas en la legislación vigente, con la adición de las especialidades que se contengan en esta ordenanza y en las disposiciones y actos que se dicten en su desarrollo.

3. A tal efecto, las Viviendas Tasadas Municipales de Irun tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas y, consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y expropiación forzosa, en caso de incumplimiento de su finalidad, así como a las demás determinaciones establecidas en la legislación aplicable a las viviendas de protección social.

4. No obstante, la Administración Municipal podrá autorizar la descalificación o, en su caso, el establecimiento de un plazo de calificación concreto, en los mismos supuestos previstos en el artículo 29 de la Ley 3/2015 de Vivienda, para la garantía del derecho de realojo del titular de vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria así como para las viviendas, anejos y locales voluntariamente acogidos a la protección pública como consecuencia de procesos de regeneración, renovación o rehabilitación.

5. Etxebizitza udal-etxebizitza tasatuaren modalitatekoa baldin bada, hori jaso egingo da salerosketako eta errentamenduko kontratu pribatuetan eta baita eskritura publikoetan eta Jabetzaren Erregistroko inskripzioan ere. Udal-etxebizitza tasatuak ohizko bizileku iraunkorrak izateko izango dira. Inola ere ez da onartuko bigarren bizilekurako izatea. Gehienezko sei hilabete epean okupatu beharko dira, esleipenetik edo transmisioetik aurrera zenbatuta. Bizileku iraunkorra da urte natural osoan bizitzeko benetako lekua dena. Salbuespena izango da udal-organo eskudunak bestelakorik berariaz baimentzea.

2. artikulua. Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua.

1. Irungo udalerrian, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutelako eta Ordenantza honetan ezarritako gaine-rako betekizunak betetzen dituztelako udalak hala kalifikatzen dituen etxebizitzak hartuko dira «Udal Etxebizitza Tasatutzat» (UET). Kalifikazio hori dagokion etxebizitzari lotutako garaje eta trastelekuak ere emango zaie.

2. «Udal Etxebizitza Tasatuen» araubide juridiko honi helduta geratuko dira izaera bereko elementuz osatutako bizitegi-erakin multzo batekoak diren etxebizitzak, honako edozein supostutan:

a) Udal-etxebizitza tasatuaren legezko estandarrak bete-zearekin bat datozenean edo beste Administrazio Publiko batzuekin egindako hitzarmenen emaitza direnean.

b) Berariaz horretan erabiltzeko hirigintza-plangintzak kali-fikatutako lurzorua gainean sustatzen direnean.

c) Etxebizitzen sustapenaren eta udalaren edo IrunVI sozietatearen arteko akordio edo hitzarmenaren ondorioz plan-gintzak bizitegi libre gisa kalifikatutako lurzoruen gainean susta-zen direnean.

d) Udalaren titulartasuneko edo IrunVIren titulartasuneko lurzoruen gainean sustatzen direnean eta betiere udalak, edo, bestela, haiek sustatzeko eta/edo kudeatzeko ardura duen sozietateak edo erakunde publikoak horrela ezartzen duenean.

3. artikulua. Irungo Udal Etxebizitza Tasatuaren ezaugarri tekniko orokorrak.

1. Irungo udal-etxebizitza tasatuek ez dute izango 90 m²(s) erabilgarri baino gehiagoko azalera. Horren salbuespena izango da behar bidez egiaztatutako arrazoi teknikoengatik eta aurretik udalak onetsita azalera erabilgarri handiagokoak gerta-zen direnean edo familia edo bizikidetz-unitate ugarietzako berariazkoak direnean. Orduan, ezingo dira izan 120 m²(s) era-bilgarritik gorakoak, eta, halaber, ezingo dira izan sustapen bakoitzeko etxebizitza guztien % 5a baino gehiago.

2. Izaera orokorrean, udal-etxebizitza tasatu guztiek aparka-tzeko toki bat eta trasteleku bat izango dituzte haietako bakoit-zer lotuak. Lotutako aparkatzeko tokiak ezingo du izan 30 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria, eta trastelekuak ez du izango 10 m²(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria. Ele-mentu horien lotura-izaera Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da. Hala ere, arrazoi teknikoengatik aparkalekuaren eta/edo trastelekuaren egokierak eta/edo neurriek aipatutako azalera maximoak bete ezin izango balituzte, udal-administrazioak edo bere entitate instrumental kudeatzaileak salbuetsi edo aldatu ahal izango dute aipatutako betekizuna.

3. Udal Etxebizitza Tasatuek, bere garaje eta trastelekuak barne, dagokion udal-erregulazioan edo hirigintza-plangintzan ezartzen diren betekizun teknikoak edo diseinuzkoak bete beharko dituzte; edo, bestela, Eusko Jaurlaritzaren Babes Ofizia-leko Etxebizitza Tasatueterako aurreikusten direnak edo Babes Sozialeko Etxebizitzerako exijitutakoak, edo Erregimen Oroko-rreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako exijitutakoak, babes sozialeko erregulazio hori edukiko ez balute.

5. La pertenencia de la vivienda a la modalidad de vivienda tasada municipal se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento así como en las escrituras públicas e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tasadas municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el órgano municipal competente.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

1. En el municipio de Irun 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 así calificadas por el Ayuntamiento. Esta calificación se extenderá a los garajes y trasteros vinculados a la vivienda correspondiente.

2. Se acogerán a este régimen jurídico de «Viviendas Tasadas Municipales (VTM)» las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Las que se correspondan con el cumplimiento de los estándares legales de vivienda tasada municipal, o resulten de convenios con otras Administraciones Públicas.

b) Que se promuevan sobre suelo calificado por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

c) Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento como residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre la promoción de las viviendas y el Ayuntamiento o la Sociedad IrunVI.

d) Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal o de la titularidad de IrunVI y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad u organismo público encargado de su promoción y/o gestión.

Artículo 3. Características técnicas generales de la Vivienda Tasada Municipal de Irun.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Irun no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie salvo que, excepcionalmente, por razones técnicas debidamente acreditadas y previamente aprobadas por el Ayuntamiento, vayan a resultar de mayor superficie útil o se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m²(t) útiles ni superar en número el máximo equivalente al 5 por 100 del número total de viviendas de cada promoción.

2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados a cada una de ellas. La plaza de aparcamiento vinculada no podrá tener una superficie superior a los 30 m²(t) útiles, y el trastero no superará los 10 m²(t) también útiles. El carácter vinculado de estos elementos se inscribirá en el Registro de la Propiedad. No obstante, cuando técnicamente la disposición del aparcamiento y/o del trastero y/o sus dimensiones no hicieren posible el cumplimiento de las citadas superficies máximas, la Administración Municipal o su entidad gestora instrumental podrán eximir o variar el citado requisito.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en el planeamiento urbanístico o regulación municipal correspondiente o, en su defecto, las que se prevean para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) del Gobierno Vasco o los exigidos para las Viviendas de Protección Social o para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General entre tanto las de Protección Social no dispusieren de tal regulación.

4. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko edo alokatzeko prezioak eta errenta maximoak.

1. Irungo Udal Etxebizitza Tasatuak saltzeko prezio maximoak ezingo du gaintitu 1,70eko indizea udalaren behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekiko. Udal-etxebizitza tasatuen prezio maximoa 0,25 indizearekin biderkatuta ematen duen emaitza izango da eratzikiak saltzeko prezio maximoa.

2. Alokairuaren kasuan, udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta, gehienez, haiek saltzeko prezio maximoaren % 3ari dagokiona izango da.

3. Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzekoen eskualdatzeetan, hasieran erosi zirenetik urte bat pasa aurretik gertatzen direnetan, hasierakoa izango da prezioa edo errenta. Aipatutako bigarren eta aurrerantzeko eskualdatze horiek aipatutako urtebeteko epea igaro ondoren gertatzen badira, babes sozialeko etxebizitzetarako edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako bigarren edo aurrerantzeko eskualdatzearen unean indarrean dagoen aurreikusitako prezio maximoarekiko hasieran aplikatutako indizea aplikatzearen emaitza izango da prezioa edo errenta.

4. Etxebizitzak azalera-jabetzaren erregimenean laga egiten badira, bigarren edo aurrerantzeko eskualdatzeetan hasieran erosteko ordaindutakoa izango da prezio maximoa, eta honela murriztuta:

- a) Urteko % 5a, lehenengo 30 urteetan.
- b) Urteko % 1a, hurrengo 20 urteetan.
- c) Urteko % 2,6a, azken urteetan.

5. Higiezinean hobekuntzarik eta mantentze-lanik egin bada –horietarako dagokion lizentzia lortzea eskatuko da– besterentzeko prezioa igo egingo dute, betiere lan horiek egokiak zirelako aurretik udal-administrazioak ondorio horietarako onetsi baditu; udalak ezarriko du haien balorazioa eta balio-jastea.

5. artikulua. Onuradunen diru-sarrera maximoak eta minimoak.

1. Eusko Jaurlaritzak erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuetarako une bakoitzean aurreikusitakoak izango dira udal-etxebizitza tasatuen onuradunentzako diru-sarrera maximo eta minimo haztatuak.

2. Hala ere, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zortzigarren xedapenaren ondorioetarako, aipatutako 2/2006 Lege horretako 80. artikuluan ezarritako estandarrek betetz kontuan hartzen diren udal-etxebizitza tasatuen kasuan, haien onuradunen diru-sarrera maximo haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzaren gaian Euskadiko araudi autonomikoan xedatutakoaren arabera kalkulatuta, ezingo dira izan 1,3 indizetik gorakoak babes sozialeko edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden diru-sarrera maximoekiko.

3. artikulua honetan aurreikusitako diru-sarrerak amaitu den azkeneko ekitaldi fiskalaren arabera izango dira.

6. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak sustatzen dituzten entitateak.

Honako hauek izango dira Irungo udal-etxebizitza tasatuak sustatu ahal izango dituztenak:

a) Udala, bere «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Vivienda de Irun Irun S.A.» (IrunVI) sozietate publikoa edo Irungo udal-administrazioaren mendeko beste entitate edo erakunde publiko bat, hala aginduta baldin badu.

Artículo 4. Precios y rentas máximas para la venta o alquiler de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Irun no podrá superar el índice de 1,70 respecto al precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal. El precio máximo de venta de los anejos será el resultante de multiplicar el precio máximo de las Viviendas Tasadas Municipales por el índice 0,25.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales, será como máximo el equivalente al 3 % (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.

3. En las segundas y posteriores transmisiones de las Viviendas Tasadas Municipales que se produzcan antes del transcurso de un año desde su adquisición inicial, el precio o la renta será el inicial. Si las referidas segundas y posteriores transmisiones se producen una vez transcurrido el citado plazo de un año, el precio o la renta será el resultante de la aplicación del índice inicialmente aplicado respecto al precio máximo previsto para las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la segunda o posterior transmisión.

4. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial 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.

5. Las mejoras y trabajos de mantenimiento que, en su caso, hayan podido efectuarse, en el inmueble, para los que se requerirá la obtención de la correspondiente licencia, incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la administración municipal, dada su adecuación, fijando el Ayuntamiento su valoración y depreciación.

Artículo 5. Ingresos máximos y mínimos de las beneficiarias.

1. Los ingresos máximos y mínimos ponderados para las beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales serán los previstos en cada momento por el Gobierno Vasco para las viviendas tasadas de régimen autonómico.

2. No obstante, y a los efectos de la disposición octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el caso de las viviendas tasadas municipales que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 80 de la citada Ley 2/2006, los ingresos máximos ponderados de sus beneficiarias, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial del Régimen General.

3. Los ingresos previstos en este artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

Artículo 6. Entidades promotoras de las Viviendas Tasadas Municipales.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Irun podrán ser promovidas por:

a) El Ayuntamiento; su sociedad pública «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Vivienda de Irun Irun S.A.» (IrunVI); o por otras entidades u organismos públicos dependientes de la Administración Municipal de Irun que así lo tengan encomendado.

b) Beste administrazio publiko batzuk eta/edo haien erakunde instrumentalak.

c) Udalak edo haren mendeko IrunVI sozietate publikoak hartarako lurrak edo eraikigarritasuna, osotasunez edo zatituta, dela jabetzan, dela azalera eskubidean edo dela Zuzenbidean baliozkoa den beste edozein modutan ematen dien edozein izaerako enpresak, publiko edo pribatuak.

d) Enpresak, kooperatibak edo beste entitate pribatu batzuk eta pertsona fisikoak beren titulartasuneko lursailetan.

7. artikulua. Sustapen-motak.

1. Etxebizitzen sustapena titulartasun publikokoa edo titulartasun pribatukoa izan daiteke.

a) Titulartasun publikoko sustapena izango da administrazio publiko batek edo sektore publikoko entitateek gauzaten dutena.

b) Titulartasun pribatuko sustapena izango da pertsona fisiko edo juridiko pribatuek egiten dutena, sektore publikoko entitateen eta sustatzaile pribatuen arteko lankidetzaz hitzarmenen bidez gauzatzen diren sustapenak barne.

2. Nolanahi ere, sustapenari buruzko oinarrietan, pleguetan, hitzarmenetan edo dokumentuetan, besteak beste eta gutxienez, honako zehaztapen hauek sartu beharko dira:

a) Sustapenaren prezioa adierazi eta esleitzeko sistema aipatu beharko da.

b) Prezioen eta alokairu-errenten zenbatekoak eta esleipendunek bete beharko dituzten betekizunak aipatu beharko dira.

c) Eraikitze eta, hala badagokio, urbanizatzeko obrak egiteko epe maximoak aipatu beharko dira.

8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuena kalifikazioa.

1. Etxebizitza bat Irungo udal-etxebizitza tasatu gisa aitortua izan dadin, dagokion udal-kalifikazioa lortu beharko du babes publikoko etxebizitza den aldetik. Hari eratzikiak ez direnek edo kalifikatu gabeko lokalek ez dute babestu-izaerarik izango.

2. Eraikitze eta lehen aldiz okupatzeko lizentzien aurretik edo aldi berean izapidetuko da udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, eta dagokion udal-organo eskudunaren ebazpenaren bidez egingo da, sustatzaileak hala eskatuta.

3. Kalifikatzeko administrazio-prozedura osatzeko, gutxienez, honako ondoko ondoko fase hauek bete behar dira:

a) Behin-behineko kalifikazioa. Hori obra-lizentzia eman aurretik edo aldi berean egiaztatuko da.

Hori emateko, administrazio eskudunak egiaztatu egingo du proiektuak etxebizitza babesturako indarrean dagoen araudia betetzen duela. Berariaz edo isiltasunagatik emateak ahalmena ematen dio interesdunari kasu horretan etxebizitza babestuetarako aurreikusita dauden legezko onurak eskatzeko.

b) Behin betiko kalifikazioa. Obrak amaitutakoan emango da, eta lehen aldiz okupatzeko lizentziarekin batera eta aldi berean izapidetu eta erabakiko da.

Administrazioak aitortzen du, aurretik egiaztatuta, eraikitzakoa behin-behineko kalifikazioa lortu zuen proiektura egokitzen dela, edo proiektu horren aldatetara, horiek behar bidez baimendu baldin baziren.

4. Udal-organo eskudunak emango ditu udal-etxebizitza tasatu behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak.

b) Otras administraciones públicas y/o sus entes instrumentales.

c) Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento o su sociedad pública IrunVI, transmite terrenos o edificabilidad para ello, de forma plena o parcial, ya sea en propiedad, derecho de superficie o cualesquiera otros modos válidos en Derecho.

d) Empresas, cooperativas u otras entidades privadas y personas físicas en terrenos de su titularidad.

Artículo 7. Tipos de promoción:

1. La promoción de viviendas podrá ser de titularidad pública o de titularidad privada.

a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.

b) Será de promoción de titularidad privada la debida a personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotores o promotoras privadas.

2. En todo caso, las bases, pliegos, convenios o documentos referentes a la promoción deberá incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.

b) Referencia a los importes de los precios y rentas por alquiler y requisitos que deberán cumplir las adjudicatarias.

c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización.

Artículo 8. La calificación de las Viviendas Tasadas Municipales.

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda tasada municipal de Irun, será necesario obtener la debida calificación municipal como tal vivienda de protección pública. Los anejos no vinculados o los locales no calificados no tendrán la condición de protegidos.

2. La calificación de vivienda tasada municipal se tramitará de manera previa o simultánea a las licencias de edificación y primera ocupación y se realizará mediante resolución del órgano municipal competente a petición del promotor o promotora.

3. El procedimiento administrativo de calificación se compone, como mínimo, de las siguientes fases sucesivas:

a) La calificación provisional que se verificará de manera previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de obras.

Para su otorgamiento la administración competente verificará que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida y cuya concesión expresa o por silencio, faculta a la persona interesada para solicitar los beneficios legales en su caso previstos para las viviendas protegidas».

b) La calificación definitiva una vez finalizadas las obras se tramitará y resolverá simultánea y conjuntamente con la licencia de primera ocupación.

La Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

4. Las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas tasadas municipales, se otorgarán por el órgano municipal competente.

9. artikulua. Behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren eskaera eta eduki minimoa.

Kalifikazioaren eskaerarekin batera, gutxienez, honako informazio eta/edo dokumentazio hau aurkeztuko da, eta hori ere kalifikazioetako funtsezko edukia izango da:

a) Sustatzailearen identifikazioa (sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea), Zuzenbidean nahikoa den agiriaren bidez.

b) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarria, garajeak eta trastelekuak adieraziz eta elementuen arteko lotura zehaztuz.

c) Sartzeko erregimenaren eta etxebizitzaren hasierako erabilkeraren berriazko erabakia, berriaz adieraziz eta onartuz haren xedea eta helburua esleipendunak bertan bizitzea eta haien ohizko helbide iraunkorra izatea dela.

d) Une bakoitzeko salmenta eta/edo errentaren prezioa. Ezin izango da araudian ezarritako salmenta eta/edo errenta prezio maximoetik gorakoa izan.

e) Idatzizko konpromisoa, adieraziz babes-erregimenaren kalifikazioa iraunkorra dela eta, horrenbestez, iraunkorki lotuta dagoela eskualdatzeko prezio maximo batera eta lehenik Irungo Udalaren aldeko, eta subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren aldeko lehentasunez erosteko eskubidera eta atzera eskuratzeko eskubidera.

10. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak eskuratzeari buruz.

1. Irungo udal-etxebizitza tasatuen eskuratzeari buruz 18. artikuluan jasotako terminoetan zehaztuko da sustapen bakoitzerako, eta honako titulu hauekiko bat duela egin ahal izango da:

a) Jabetza edo jabari osoa.

b) Errentamendua.

c) Azalera-eskubidea.

d) Araudi zibilean jasotako beste edozein titulu, betiere eskuratzeko horretarako gaituta baldin badaude.

2. Udal-etxebizitza tasatu bat eta haren eratzikiak erabilteak edo gozatzak –dela jabetza, errentamendua edo azalera-eskubidea ez den beste erregimen batean, bereziki erabilera toleratu edo prekarioaren erregimenean– salbuespen izaera izango du. Horrenbestez, banaka aplikatuko da, behar bezala arrazoituta; inoiz ez sustapen osoei. Inola ere ez da sartuko salbuespenetako erregimen hori sustapen baten behin-behineko edo behin betiko kalifikazioan.

11. artikulua. Irungo udal-etxebizitza tasatuen hartzaileen betekizuna.

1. Honako betekizun hauek guztiak eta bakoitza betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetzak izango dira Irungo udal-etxebizitza tasatuen hartzaileak eta, beraz, onuradunak:

a) Eskatzaileak edo eskatzaileek adin nagusikoak edo adingabe emantzipatuak izan behar dute.

b) Bizikidetzak izateko kide guztiak bete behar dute beste etxebizitzarik ez edukitzeko betekizuna –dela jabetzan, osoan edo azalera-eskubidean, dela biziartean gozatzeko eskubidean–, eta hori, etxebizitza-beharrizana definitzen duen araudi autonomikoan ezarritako terminoetan eta salbuespenekin. Horren salbuespena izango da etxebizitza eduki eta alor honetan aplikagarri den indarreango araudian ezarritako bizigarritasun-baldintza minimoetara ez iritea etxebizitza hori.

c) Bizitokiaren betekizuna betetzea ordenantza honetan edo dagokion deialdian zehazten diren terminoetan.

d) Sustapen bakoitzerako ordenantza honetako 5. artikuluan araberaz zehazten diren diru-sarrera maximo eta minimoena betetzea.

Artículo 9. Solicitud y contenido mínimo de la calificación provisional y definitiva.

A la solicitud de calificación se acompañará como mínimo la siguiente información y/o documentación que constituirá, igualmente, contenido esencial de las calificaciones:

a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio) mediante documento suficiente en Derecho.

b) Relación de las vivienda a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros, especificando su vinculación entre los diversos elementos.

c) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios o adjudicatarias.

d) Precio de venta y/o renta de cada elemento, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta establecidas en la normativa.

e) Compromiso escrito de que la calificación del régimen de protección es permanente, hallándose, por lo tanto, permanentemente sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

Artículo 10. Adquisición de Viviendas Tasadas Municipales.

1. La adquisición de las Viviendas Tasadas Municipales de Irun, se concretará, para cada promoción en los términos recogidos en el artículo 18 y podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

a) Propiedad o pleno dominio.

b) Arrendamiento.

c) Derecho de superficie.

d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la normativa civil siempre que resulten hábiles para tal adquisición.

2. El uso y disfrute de una Vivienda Tasada Municipal y anejos vinculados, en régimen distinto del de propiedad, arrendamiento o derecho de superficie, especialmente en régimen de uso tolerado o precario, tendrá carácter excepcional de modo que se aplicará, justificadamente, de forma individualizada, nunca a promociones enteras. En ningún caso se incluirá tal régimen excepcional en la calificación provisional o definitiva de una promoción.

Artículo 11. Requisito de las destinatarias de la Vivienda Tasada Municipal de Irun.

1. Serán destinatarias y, por lo tanto, beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Irun, las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Que la solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menores emancipados.

b) Que la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumpla 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, salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable en razón de la materia.

c) Cumplir el requisito de residencia en los términos que se determinan en la presente ordenanza o en la convocatoria correspondiente.

d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen para cada promoción conforme al artículo 5 de la presente ordenanza.

e) Deialdiak hala ezartzen badu, babes publikoko beste ezebitzita baten esleipendun ez izana aurreko bi urteetan edo bertan zehazten den epean.

2. Ez da bizikidetz-unitatetzat hartuko adiskidetasun- edo komenentzia-arrazoiengatik sortutakoa, eta bizikidetz-unitateko adin nagusiko kide guztiak izan beharko dute titularki-deak, lerro zuzeneko ondorengoak izan ezik.

3. Onartu egingo da bi kide edo gehiagoko bizikidetz-unitate bat eratzeke akreditazioa. Akreditatzeko, Errregistro Zibilaren Ziurtagiria, Familia Liburuaren kopia edo udalak, Eusko Jaurlaritzak edo alorrean eskumena duen administrazio publikoak egindako izatezko bikotea eratzeke ziurtagiria aurkeztu beharko da.

12. artikulua. *Salbuespenak etxebizitza gabeziari.*

Etxebizitza-beharrizanari buruz araudi autonomikoak ezarritako salbuespenez gainera, honako hauek ere etxebizitza gabeziari dagozkion salbuespenetzat hartuko dira:

a) Bizikidetz-unitateko kideren batek beste etxebizitza baten jabe gisa parte hartzea, titulua edozein delarik ere, eta ohizko bizitokia izan gabe. Betiere bere partaidetza-kuota udal-etxebizitza tasatua eskrituratu aurretik besterendu duela egiaztatzen badu.

b) Etxebizitza batean jabetzaren partaidetza % 50a baino txikiagoa denean edo, portzentaje hori edo handiagoa izanda ere, ebazpen judizialik baldin badago haren erabilera galarazten duena. Zentzu berean, bere partaidetza-kuota etxebizitza berria eskrituratu aurretik besterendu izana egiaztatu beharko da.

c) Bizikidetz-unitateko kideren bat edo guztiak, bizilekua- ren edo erroldatzearen betekizuna beteta, etxebizitza baten titularrak baldin badira udal-mugartetik kanpo, udal-etxebizitza tasatuak eskuratu ahal izango dituzte. Honetan ere, egiaztatu egin beharko da etxebizitza udal-etxebizitza tasatua eskrituratu aurretik besterendu dela.

d) Bizikidetz-unitatean minusbaliotasun-mailaren bat duen kideren bat dagoenean, betiere administrazio eskudunak ziurtatua, eta bere ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.

e) Bizikidetz-unitatean 70 urtetik gorako pertsonaren bat baldin badago eta ohizko bizilekua finkatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta jasogailuei buruzko baldintzak betetzen ez dituenean.

13. artikulua. *Bizileku-betekizunak udalerrian.*

1. Gutxienez gero titular izango diren batego batek Irungo udalerrian etenik gabe erroldatuta egona izan behar du aurreko urte bateko edo gehiagoko epean edo etenak eginda urte-kopuru batean, deialdia arautzen duten oinarriak argitaratzen diren egunerako. Oinarri horietan ezarriko dira kopuruak, eta, gainera, lehentasun-hurrenkera ere ezarri ahal izango da.

2. Erroldatze- eta antzinasun-betekizunak betez etxebizitza-sustapenean parte hartzen duen kopurua esleitu beharreko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa baldin bada, kontuan hartuko dira Irunen erroldatutako eskatzaileak ere, haien erroldatze-antzinasuna edozein delarik ere. Hala ere, toki hutsik geratuko balitz, Donostialdea eta Bidasoa-behera eskualdeetako edozein udalerritan erroldatutako eskatzaileei ere esleitu ahal izango zaie.

14. artikulua. *Ohizko bizilekuaren obligazioa.*

1. Irungo udal-etxebizitza tasatuek haien titularren edo maizterren ohizko bizileku iraunkorra izan beharko dute. Inola ere ezin izango zaie utzi beste pertsona batzuei, edo hutsik mantendu edo bigarren bizilekua izateko erabili edo bizileku gisa ez beste edozein modutan erabili edo helburu espezifikorako egokitua ez izan araudiaren eta toki-ordenantza honen arabera.

e) Si así lo establece la convocatoria, no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores o en el plazo que se concrete en la misma.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y 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. Se admitirá la acreditación de constituir una unidad convivencial de dos o más miembros, mediante la aportación de Certificado del Registro Civil, copia del Libro de Familia o de Certificado de constituir pareja de hecho emitido por el Ayuntamiento, Gobierno Vasco o Administración Pública competente en la materia.

Artículo 12. *Excepciones a la carencia de vivienda.*

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, se consideran excepciones a la carencia de vivienda las siguientes:

a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como propietario de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual siempre que acredite la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.

b) Cuando la participación en la propiedad en una vivienda sea inferior al 50 % o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

c) Cuando alguno o todos los integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo con el requisito de residencia o empadronamiento, resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá acceder a las viviendas tasadas municipales, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la vivienda tasada municipal.

d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con cualquier grado de minusvalía, certificada por la administración competente, y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tenga fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

Artículo 13. *Requisitos de residencia en el municipio.*

1. Al menos una de las futuras titulares deberá haber estado empadronada ininterrumpidamente en el municipio de Irun durante el plazo de uno o varios años anteriores o durante el número de años con interrupciones, a la fecha de la publicación de las bases reguladoras de la convocatoria que se establezcan en la misma y que podrán establecer orden de prioridades.

2. Si el número de participantes en la promoción de viviendas que cumplan los requisitos de empadronamiento y antigüedad, fuera inferior al número de viviendas a adjudicar, se tendrán en cuenta también aquellos solicitantes empadronados de Irun cualquiera que sea su antigüedad de empadronamiento. De seguir existiendo vacantes, podrán ser adjudicadas a solicitantes empadronados en cualquiera de los municipios de las comarcas Donostialdea y Bajo Bidasoa.

Artículo 14. *Obligación de residencia habitual.*

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Irun deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse deshabitadas o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial o no adecuado a su finalidad específica con arreglo a la normativa y a la presente ordenanza local.

Ondorio horietarako, ohizko bizileku iraunkortzat hartuko da urte natural osoan benetan bizilekua izan dena, haren legezko okupatzaileei etxebizitza-beharrak zuzenean eta berehala asetzuz, eta, gainera, legezko helbidea dena eskubideak gauzatzeko eta obligazioak betetzeko lekua delako.

Nolanahi ere, aurka berariaz arautu ezean, ulertuko da etxebizitza jakin bat jada ez dela ohizko bizilekua 3 hilabetetan etenik gabe hutsik baldin badago, arrazoi justifikatuagatik izan ezik; betiere egiaztatu egin beharko da ohizko bizileku iraunkorra izaten jarraitzen duela etxebizitza horrek.

2. Ohizko bizileku iraunkorraren obligazioa bete ezean, uda-administrazioak ahalmena izango du esleipena baliogabetzeko, eta horrek amaitu egingo du okupazioa, dagokion onuradun-titulua galdua, eta hustu eta udalari entregatu beharko zaio, berriz esleitu dezan. Hori guztia, bidezkoak diren zigorren eta gainerako lege-neurrien kalterik gabe, udal-administrazioak edo, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzak nahitaez desjabetzea barne.

15. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal-etxebizitza tasatuen bigarren eta aurrerantzeko eskualdatzea dela eta, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dute, hurrenkera honetan, honako instituzio publiko hauek:

- Irungo Udalak, IrunVIk edo haren mendeko beste sozietate eta erakunderen batek, etxebizitza babestua kudeatzeko agindua baldin badu.
- Sustapena sustatu duen administrazio publikoak, udal-administrazioa bera izan ez bada.
- Gipuzkoako Foru Aldundiak.
- Etxebizitzaren alorrean eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak.

16. artikulua. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko prozedura.

1. Aurreko artikuluan adierazitako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak prozedura honen arabera gauzatu dira:

- Eskualdatzaileak Irungo Udalari soilik eta modu frogagarrian jakinarazi beharko dio eskualdatzeko borondatea duela, eta prezioa, ordainketa geroratzea –halakorik balego– eta funtsezko gainerako baldintzak adieraziko ditu, eta eskuratzeko eskubidearen identitatea ere egiaztatu beharko du. Udal Administrazioaren ardura izango da aurreko artikuluan aipatzen diren beste entitate publikoekin koordinatzea, batera epe-kalterik gabe eskualdatzeko borondatea komunikatu duenarentzat.
- Ondare-betearazpen prozedura batean gauzatzen diren eskualdatze kasuetan, esleipena egin behar duen erakundeak inguruabar horren berri eman beharko dio udalari aurrez, hiru eguneko epean, aurreko artikuluan jasotakoaren arabera, prezioa eta esleipenduna izango denaren identitatea adieraziz. Edonola ere, babes publikoko etxebizitza baten esleipendun izateko ezarritako baldintzak bete beharko ditu eskuratzeko, ordenantza honetan jasotakoaren eta aplikagarria den araudia- ren arabera.
- Administrazio horrek lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeko ez balu jakinarazpen erabatekoa eta frogagarria egin ondoko 30 egunetan, eskubidea iraungí egingo da jakinarazita- ko eskualdatzeari dagokionez.
- Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du, baldin eta eskualdatzailearen aldetik jakinaraz- penik egon ez bada, edo jakinarazpena akastuna edo osatuga- bea bada edo jakinarazitako eskualdatzea lehentasunez ero- steko eskubidea iraungí baino lehenago edo jakinarazitako ez

A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquél que constituya residencia efectiva durante todo el año natural, satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes legales, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que la misma sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

2. El incumplimiento de la obligación de residencia habitual y permanente facultará a la Administración Municipal para la revocación de la adjudicación dando lugar a la terminación de la ocupación con la pérdida del título de beneficiaria correspondiente y la necesidad de su desalojo y entrega al Ayuntamiento al objeto de su nueva adjudicación todo ello sin perjuicio de las sanciones y demás medidas legales procedentes incluyendo la expropiación forzosa por parte de la Administración Municipal o, subsidiariamente, por parte del Gobierno Vasco.

Artículo 15. Tanteo y retracto.

La segunda y sucesivas transmisiones de las viviendas tasadas municipales estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor y en este orden, de las siguientes instituciones públicas:

- Del Ayuntamiento de Irun, de IrunVI o de alguna otra de sus sociedades y organismos dependientes que tuvieran encomendada la gestión de la vivienda protegida.
- De la Administración Pública promotora de la promoción si hubiere sido distinta de la Administración Municipal.
- De la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 16. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o retracto.

1. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

- La parte transmitente deberá notificar única y fehacientemente al Ayuntamiento de Irun su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente. Corresponderá a la Administración Municipal la coordinación con las demás entidades públicas del artículo anterior, sin menoscabo alguno de plazo para quien comunica la voluntad de transmisión.
- En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, al Ayuntamiento según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ordenanza, y en la legislación aplicable.
- Si la citada administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.
- En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de

bestelako baldintzetan egin bada. Atzera eskuratzeko eskubidea 60 egun naturaleko epean gauzatu da, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik kontatzen hasita; eta jakinarazpen hori, nolanahi ere, Udalari egin behar dio eskuratzailleak, dago-kion eskritura publikoaren kopia frogagarria entregatuz.

e) Aurreko letran aipatutako eskuratzaillearen jakinarazpena 30 egun naturaleko epean egin beharko du eskuratzailleak, eskualdaketa eskritura publikoan formalizatu eta biharamunetik aurrera zenbatuta.

f) Egindako eskualdaketa jakinarazteko betebeharra bete ezean, Administrazioak, eskualdaketa horren berri beste edozein bidetatik izaten duen momentutik, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du artikuluko d) letran jasotako baldintza berberetan.

g) Eskualdatzeari buruzko jakinarazpen frogagarria garaiz eta forman jaso ondoren, Administrazioak lehenetsunez erosteko eskubideari uko egin diezaiok, arrazoituta; eta uko egite horren berri eman beharko die eskualdatzeari zein eskuratzileari.

2. Artikulu honetako aurreko atalean jasotako ondorioetarako, datu hauek jaso beharko ditu, gutxienez, Udalari eskualdatzeko borondatearen berri emateko jakinarazpenak eta, hala dagokionean, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko aukera dagoen kasurako besterendu ondoren egin beharreko jakinarazpenak honako alderdi hauek jaso beharko dituzte gutxienez:

a) Eskualdaketa hitzartu duten aldeen identitatea, horien Nortasan Agiri Nazionalaren zenbakia eta helbidea adieraziz.

b) Etxebizitza eta eratxikien eraikitze espedientearen zenbakia, eta horien deskribapena eta azalera.

c) Jabearen alde emandako titulua eta inskripzioa.

d) Hitzartutako eskualdaketa xedeko etxebizitzaren eta eratxikien prezioa.

e) Prezioa ordaintzeko baldintzak, gerorapena zehaztuz, halakorik ezarri balitz.

f) Dauden kargak edo baldintza suntsierazleak edo etenarazleak.

3. Notarioek ez dute baimenduko udal-etxebizitza tasa-tuak eta haien eratxikiak eskuratzeko tituluak eskritura publikoan jasotzea, ezta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezin gainean ere, baldin eta behar bezala egiaztatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehenetsunez erosteko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

4. Jabetzaren erregistratzaileek ukatu egingo dute aipatutako higiezinak eskuratzeko tituluak inskribatzea, baldin eta behar bezala frogatzen ez bada aurreko artikuluko a) idatzi-zatian adierazitako jakinarazpena egin dela eta Administrazioak lehenetsunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko daukan legezko epea igaro dela.

5. Notarioek eta jabetzaren erregistratzaileek Irungo Udalari eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari jakinarazi egin beharko diete udal-etxebizitza tasatuen eta haien eratxikien eta, halaber, babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezin eskualdatzeak eskritura publikoan formalizatzeko edo erregistroan inskribatzeko dagoen edozein asmo, baldin eta horiek Administrazioak lehenetsunez eskuratzeko eskubidearen eraginpean badaude eta aurreko artikuluan eskatzen diren jakinarazpen frogagarriak ez badituzte.

6. Lehenetsunez eskuratzeko eskubidea erabiltzea erabakitzen duen administrazio-ebazpena nahikoa titulu izango da jabetzaren erregistroan inskribatzeko, aurretik prezioa gordailutu edo ordaindu dela egiaztatuta.

retracto. Éste se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior de este artículo, la previa notificación al Ayuntamiento de la voluntad de transmitir y, en su caso, la que ha de realizarse tras la enajenación para el caso de la posibilidad de ejercicio del derecho de retracto, contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Identidad de las partes que han concertado la transmisión con indicación del número de Documento Nacional de Identidad y domicilio.

b) Número de expediente de construcción de la vivienda y de los anejos, así como su descripción y superficie.

c) Título e inscripción a favor de quien ostente la propiedad.

d) Precio de la vivienda y de los anejos, objeto de la transmisión acordada.

e) Condiciones de pago del precio, con señalamiento de aplazamiento del mismo si se hubiere establecido.

f) Cargas o condiciones resolutorias o suspensivas existentes.

3. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

4. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

5. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al Ayuntamiento de Irun y al órgano competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas tasadas municipales, y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

6. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

7. Udal-etxebizitza tasatuak, haien eranskinak eta babes publikoaren kalifikazioa duten lokal eta higiezinak lehentasunez eskuratzeko eskubideak erabiliz eskuratzeko prezioa lehentasunez erosteko eskubidearen edo atzera eskuratzeko eskubidearen xedeko eskualdaketan zehaztutakoa izango da, eta bat etorriko da higiezinaren antzinasunaren eta kontserbazio-egoeraren ondoriozko balio-galera aplikatuta eguneratutako salmenta-prezioarekin.

17. artikulua. Kontratuen ikus-onespena.

1. Udal Etxebizitza Tasatuak jabetza osoan eskualdatzeko kontratu guztiak nahiz azalera-eskubidea lagatzekoak eta alokairukoak Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditu, uarretik IrunVik txostena eginda, eta oniritzi hori gabe ez dute Jabetza Erregistroan sartzerik izango.

2. artikulua honetako aurreko atalean adierazten den eskualdaketa egin baino lehen, dagokion agiri pribatua aurkeztu beharko da IrunVIn, Udalak ikus-onetsi dezan. Obligazio hori etxea eskualdatzen duenarena izango da edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal eratzten duen jabearena. Obligazio hori, era berean, ondasun-erkidegoa iraungitzen edo deuseztatzen den kasuetara ere hedatuko da, eta baita irabazpidezko sozietatean edo foru-komunikazioaren erregimenean ekarpenak egiten diren kasuetara ere.

3. Ezin izango da ikus-onespenik exijitu udal-etxebizitza tasatuen eta beren eratzikien jabetzaren lehendabiziko inter vivos eskualdaketan, baldin eta Administrazio Publikoek edo beren erakunde instrumentalek edo menpekoek sustatu badituzte.

4. Kontratu pribatuarekin batera, horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskatzen diren baldintzak betetzen dituela frogatzeko duen egiaztatzea aurkeztu beharko du eskuratzailak edo errentatzaileak, eta bere baimen idatzia ere bai, IrunVik -baldintza horiek betetzen direla egiaztatzearen- dagokien organoen aldetik beharrezko informazioa lortu ahal dezan. Baimen idatzi horen betebeharretik salbuetsita dago bi udal-etxebizitzaren trukea egiten den kasua.

5. Notarioek eta erregistratzaileek ukatu egingo dute dagokien formalizazioa, baldin eta behar bezala baimendutako oniritzi hori egiaztatzen ez bada, eta IrunGO Udalarari emango jakinarazi egingo diote udal-etxebizitza tasatuei eragiten dien eta eskualdaketa edo esleipena lekarkeen edozein eragiketa.

18. artikulua. IrunGO Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko prozedura.

1. IrunGO Udal Etxebizitza Tasatuak, sustapen publikoak zein pribatukoak, fede-emaila publikoaren aurrean esleitu-tuko dira, deialdi bakoitzean eonesten diren Oinarrien arabera, bat datozen xedapenen eta horien arau-garapenen arabera, hala dagokionean. Horietan barematuko dira eskaerak, eskaeratzailen lehentasunak emanez beren errenta erabilgarria eta bizikidetzaren unitateko kide-kopurua kontuan hartuta; etxebizitza-eskatzaile gisa duen antzinasuna, berriz, irizpide osagarri gisa kontuan hartuko da. Hala eta guztiz ere, kupo batzuk ere ezarri ahal izango dira beharrezko sozialei erantzuteko. Nolanahi ere, bermatu egingo dira publikizitatearen eta lehia askearen printzipioak; eta esleitzeko prozedura ezin izango da hasi, inolaz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik.

2. Sustapen bakoitzerako oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira, etxebizitza eskuratzeko behar edo zailtasun bereziak dituen gizarte-talderen batekoak diren pertsonentzat etxebizitza-kopuru jakin bat egin dadin errazte aldera. Esleitzeko lehentasun-irizpideak ere ezarri ahal izango dira, arrazoituta, beharrezko zailtasun bereziko talde horietan daudenen alde.

7. El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas tasadas municipales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 17. Visado de contratos.

1. Todos los contratos de transmisión en plena propiedad de las Viviendas Tasadas Municipales, como de cesión del derecho de superficie y los de alquiler habrán de ser visados por la Administración Municipal previo informe de IrunVI, y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin el citado visado.

2. Previamente a la transmisión prevista en el apartado anterior de este artículo, deberá presentarse el correspondiente documento privado en IrunVI a efectos de su visado por el Ayuntamiento, recayendo tal obligación en el transmitente de la vivienda o en el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real a excepción del derecho real de hipoteca. Ésta obligación se extenderá igualmente a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes así como a la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

3. No será exigible el visado en la primera transmisión inter vivos de la propiedad de viviendas tasadas municipales y sus anejos cuando hayan sido promovidas por Administraciones Públicas o sus entes instrumentales o dependientes.

4. Junto con el contrato privado, deberá presentar la documentación acreditativa de que la adquirente o arrendataria reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que IrunVI pueda recabar la información necesaria de los órganos correspondientes a fin de acreditar el cumplimiento de los citados requisitos. Se exceptúa de esta última obligación de autorización escrita, el supuesto de permuta entre dos viviendas tasadas municipales.

5. Los notarios y registradores denegarán la formalización que les corresponde si no se acredita este visado debidamente autorizado, y comunicarán al Ayuntamiento de Irun cualquier operación que afecte a las viviendas tasadas municipales y que implique transmisión o adjudicación.

Artículo 18. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal de Irun.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Irun ya sea en promociones públicas o privadas, se adjudicarán ante fedataria o fedatario público, de acuerdo con las Bases que se aprueben en cada convocatoria, según las disposiciones concordantes y su desarrollo reglamentario, en su caso, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación al número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio, todo ello sin perjuicio de establecer los cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.

2. En las bases para cada promoción 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. Podrán establecerse, igualmente y de manera motivada, criterios preferenciales de adjudicación a favor de quienes se encuentren en los citados grupos de especial necesidad o dificultad.

3. Era berean, erabaki ahal izango da sustapen bakoitzeko zozketatik kanpo uztea etxebizitza-kopuru jakin bat, ordezkio bizitokiaren eskubideak gauzatzeko edo behar bezala egiaztatutako beharrizan sozialetarako.

4. Udal-etxebizitza tasatu baten onuradunek, haien bizikidetz-unitatea familia ugariaren legezko kopurura iristen bada, eskatu ahal izango dute beren etxebizitza trukatzeko edukitze-erregimen bereko beste batekin, dagokion sustapenean familia ugariarentzat erreserbatutakoetatik. Jabetza osoaren edo azalera-jabetzaren kasuan, aipatutako trukean eskuratu duenak bi etxebizitzaren arteko prezioaren aldea ordaindu beharko du.

19. artikulua. Eskatzaileen Udal Erregistroa.

1. Irungo Udalak, bere «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IrunVI)» sozietate publikoaren bidez, «Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroa» dauka, eta ezinbesteko tresna da, zer eskari dagoen benetan jakiteko eta, halaber, udal-etxebizitza tasatuak nortuzk eskuratuko dituzten hautatzeko.

Aipatutako erregistroak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren Eskatzaileen Erregistroarekin koordinatu beharko du. Udal Erregistroa Eusko Jaurlaritzarenean integratzen bada, inskripzioek udalarenean zuten antzintasuna errespetatuko da.

2. Era berean, eta dagokion hitzarmenaren bidez, udalak enkargatu ahal izango dio Eusko Jaurlaritzari udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen zerrenda osatzeko eta eguneratzeko.

3. Administrazio-erregistroak diren aldetik, eta izaera pertsonaleko datuak babesteko alorrean araudia zorrotz errespetatuz, IrunVIko Eskatzaileen Erregistroak datuak trukatu ahal izango ditu, edo elkarriz informazioa eman, datuak dituzten beste erakunde publikoetako erregistro publikoekin.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Bakarra. Etxebizitza tasaturako lurzorua eta urbanizazioaren balio-eragina.

1. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeko 27. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, lurzoru urbanizatuaren kostuaren balio-eragin maximoa ezingo da izan udal-etxebizitza tasatuak saltzeko prezio maximoaren % 25etik gorakoa. Horretaz daturik izan ezean, ulertuko da balio berekoak direla urbanizatu gabeko lurzorua balioa eta etxebizitza horien urbanizazio-kostuak.

2. Balio-eragin horiek prezioaren muga maximoa izango dira udal-etxebizitza tasatuko bizitegi-erakigarritasun urbanistiko babestuak dituzten partzelen kostubidezko eskualdatzetan. Prezio-muga maximoaren baldintza hori jaso egingo da alorrean indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera aipatutako eskualdatzeak islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honek aurreikusten ez duen orotan, eta geroko aldaketetako eta/edo garapen-xedapenetako edukiaren kalterik gabe, Babes Sozialeko Etxebizitzen edo Babes Ofizialeko Etxebizitzen alorrean indarrean dagoen araudi autonomikoa aplikatuko da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetu egiten da 2008ko abenduaren 7ko osoko bilkuran behin betiko onetsitako eta 2008ko abuztuaren 4ko 147 zk.ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako Irungo Udal Etxebizitza Tasatua arautzeko Toki Ordenantza.

3. Asimismo, podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción, de un número determinado de viviendas para la materialización de derechos de realojo o para necesidades sociales debidamente acreditadas.

4. Las personas beneficiarias de una Vivienda Tasada Municipal cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de una familia numerosa, podrán instar la permuta de su vivienda por una del mismo régimen de tenencia, de las reservadas a las familias numerosas en la promoción correspondiente. En caso de plena propiedad o propiedad superficiaria, la mencionada adquirente en permuta deberá abonar la diferencia de precio entre ambas viviendas.

Artículo 19. Registro Municipal de solicitantes.

1. El ayuntamiento de Irun a través de su sociedad pública «Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa-Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IrunVI)» mantiene un «Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública» que constituye instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.

El citado Registro habrá de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y alojamientos dotacionales del Gobierno Vasco. Si el Registro municipal se integrara en el del Gobierno Vasco, se respetará la antigüedad que las inscripciones tuvieren en el municipal.

2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de las viviendas tasadas municipales.

3. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, el Registro de Solicitantes de IrunVI podrá intercambiar datos o facilitar mutua información con los registros públicos de otras entidades públicas que dispongan de los mismos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Repercusión del suelo y urbanización con destino a vivienda tasada.

1. A los efectos previstos en el artículo 27 de la ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, la repercusión máxima del coste de suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales. A falta de dato al respecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas de vivienda tasada municipal. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

DISPOSICIÓN FINAL

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores modificaciones y/o disposiciones de desarrollo, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Social o Viviendas de Protección Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga la Ordenanza Local Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irun definitivamente aprobada en sesión plenaria de 7 de diciembre de 2008 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa número 147 de 4 de agosto de 2008.

Toki Araubideko Oinarrien 7/1985 Legeko 70.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, izapidetu eta behin betiko onetsi ondoren, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondorengo hamabost egun baliodunetara jarriko da indarrean ordenantza hau.

Según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, tras su tramitación y aprobación definitiva, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.