



Lezoko Unibertsitateko Udala

Código Expediente:2008H0290003

Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Lezo

El Ayuntamiento de Lezo debe adoptar una posición activa a la hora de tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población, ya que la vivienda constituye uno de los problemas sociales más relevantes del municipio.

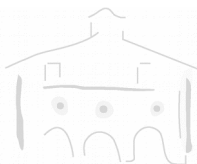
El problema de la vivienda es fundamentalmente un problema de precio. El progresivo incremento del precio de la vivienda libre a lo largo de los últimos años exige medidas urgentes ante una situación que puede llegar a ser dramática para el interés general. Las reservas de vivienda de protección oficial en el planeamiento, la promoción pública de buena parte de dichas viviendas, la activación de la vivienda vacía, la creación de un parque público de VPO de alquiler, los alojamientos dotacionales para jóvenes y para mayores, son todas ellas medidas necesarias.

Pero es que, además, el incremento del precio de la vivienda de promoción libre produce el efecto, para sectores sociales de importancia creciente, del riesgo de la doble exclusión: No disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y a su vez no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. Se ha visto necesario, por ello, desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial.

Por otro lado, ciudadanos que reúnen las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial pueden estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre.

Reconociendo, además, la competencia y autonomía municipal también en materia de vivienda, no sólo en cuanto a su promoción sino también en cuanto a su regulación local, la nueva Ley ha facultado a los ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

En concreto, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone lo siguiente en su disposición adicional octava:



4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

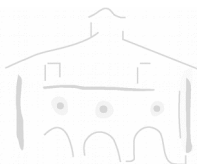
5. La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

- a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.
- b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.
- c) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6. El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.





La Ley (art. 16) dispone, además, que «el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas previstas en el artículo 80”.

El artículo 16 termina su apartado 1 estableciendo que «la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina».

Es de señalar, por último, que la Ley, en la citada Disposición Adicional, dispone que «las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública –por ello, tanto las VPO como las VTM– tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas» y que, «consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma».

Habilitado, pues, por la citada Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento de Lezo aprueba la siguiente:

Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Lezo

Artículo 1. Objeto.

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

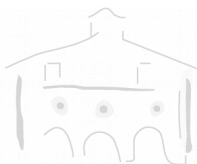
El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Lezo se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 2. Concepto de vivienda tasada municipal.

En el municipio de Lezo tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento.

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





Lezoko Unibertsitateko Udala

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

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

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Lezo- podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

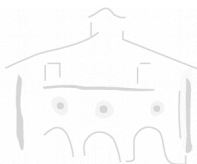
Pertenecerán a la clase de Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en vivienda, cuyo régimen jurídico se regula en su ordenanza específica.

Artículo 4. Requisitos generales de la vivienda tasada municipal de Lezo-.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Lezo no podrán disponer de más de 80 m² útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 90 m² útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total. Las VTM de promoción municipal no podrán disponer de más de 80 m²útiles.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento vinculado, con una superficie útil no superior a 30 m² y podrán tener, en su caso, un trastero vinculado, con una superficie útil no superior a 10 m² útiles. El carácter vinculado de estas dependencias anejas se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.





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

En el caso de transformación de local en vivienda, los requisitos técnicos y de diseño a cumplir serán los que quedan estipulados al efecto por la correspondiente Ordenanza reguladora. Estas viviendas no quedarán sujetas al límite de superficie máximo de 90 m² útiles, pero en ningún caso podrán exceder de 120 m² útiles, quedando exentas de su vinculación a una plaza de aparcamiento, y/o de trastero.

En el caso de que las viviendas tasadas municipales deban ubicarse en edificaciones de vivienda libre, no será aplicable lo establecido en el apartado anterior de dichas condiciones técnicas y de diseño con incompatibles con las proyectadas para la vivienda libre.

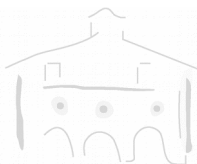
Artículo 5. Requisitos específicos de las viviendas tasadas municipales de régimen general.

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

A) Para adquisición de VTMG:

1.º El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, tanto en primera como en posteriores transmisiones, no podrá superar el índice 1,6 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 1,6. incluidas las que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.





2.º 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 1,2 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas tasadas de régimen autonómico.

En cambio, el precio máximo de venta de los garajes y trasteros vinculados a dichas viviendas no podrá superar el porcentaje de 0,25 sobre el precio base.

B) Para ocupación en régimen de arrendamiento:

1.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, tanto en compra como en arrendamiento, no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

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

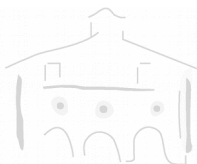
Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1.º El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,6 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VTME variará entre el 2,5% y el 4% del precio máximo de venta de las mismas, en función de los ingresos de la unidad convivencial adjudicataria, aplicándose para la determinación de su importe las reglas establecidas al efecto por la normativa autonómica.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, no podrán ser superiores a lo previsto al efecto por la normativa aplicable a las viviendas tasadas de régimen autonómico.





3.º 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.

4.º Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

Artículo 7. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

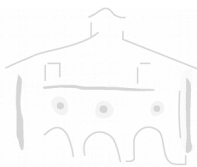
Las VTM de Lezo, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, se realizará en arrendamiento o propiedad superficiaria, salvo que el Ayuntamiento posibilite la cesión en plena propiedad mediante acuerdo expreso o mediante convenio que establezca dicha posibilidad, a los efectos de hacer viable la ejecución de la promoción o de satisfacer obligaciones de realojo que sean de interés municipal.

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.

Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la vivienda tasada municipal.





Todos los beneficiarios de una VTM, entendiendo por tales la totalidad de las personas o unidades convivenciales que conforme a la normativa autonómica puedan ser titulares de los contratos de acceso a estas viviendas (ver art. 15 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo), deberán cumplir 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 o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza Municipal de Edificación

Este requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio podrá ser excepcionado en cada promoción de Viviendas Tasadas Municipales para aquellas personas titulares bien en propiedad, plena o superficiaria de una Vivienda de Protección Pública en el Municipio de Lezo. En estos supuestos el titular de la Vivienda de Protección Pública, en caso de que resulte adjudicatario de una Vivienda Tasada Municipal, deberá poner a disposición de la Administración competente la Vivienda de Protección Pública, que será valorada de acuerdo con lo legalmente estipulado.

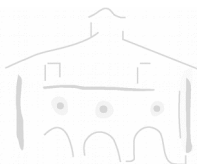
Al menos uno de los miembros de la unidad convivencial será mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Artículo 9. Requisitos de residencia o vinculación laboral con el Municipio de Lezo

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además del cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de esta Ordenanza, que uno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

- a) Residencia habitual y empadronamiento ininterrumpido en Lezo durante un mínimo de 3 años o al menos 5 años de los últimos 10
- b) Trabajo en Lezo durante los últimos 10 años.
- c) Trabajo en Lezo durante los 3 últimos años y haber tenido residencia habitual y haber estado empadronado en la ciudad un mínimo de 5 años en los últimos 15.





d) Haber residido empadronado en Lezo durante 15 años

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Lezo- será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

Artículo 10. Calificación.

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

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

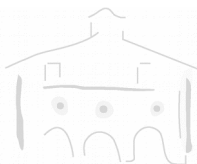
En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero (en su caso) vinculados.

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

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

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





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

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter-vivos de las VTM será el que corresponda en aplicación de los siguientes criterios, dimanantes de lo estipulado en los artículos 5 y 6 de esta Ordenanza:

VTMG: No podrá superar el índice 1,6 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 1,6 incluidas las viviendas que provengan de autorizaciones municipales en aplicación de la Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

VTME No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

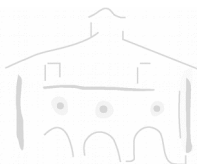
Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

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

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

Artículo 12. Tanteo y retracto.





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

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada. sin perjuicio del obligado cumplimiento de los condicionados establecidos por esta Ordenanza (art. 8, 9, 13 y 16).

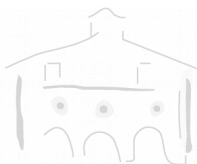
Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente,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

Artículo 13. Visado de contratos.

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

Artículo 14. Inscripción registral.





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

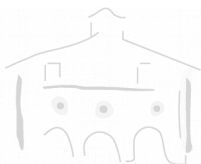
Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas cuyos derechos provengan de la cesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Lezo, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante fedatario público.

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





En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. (discapacitados, menores de 35 años, familias numerosas, u otros).

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales justificadas, 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.

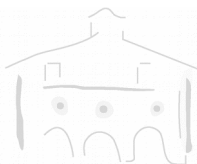
El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad 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.

Las VTM resultantes de la aplicación de la vigente «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial» serán adjudicadas según lo previsto al efecto por la citada Ordenanza

Artículo 16. Registro de solicitantes de vivienda tasada municipal.

El Ayuntamiento de Lezo creará y mantendrá un Registro permanente de Solicitantes de VTME. Al tal efecto, y mediante el correspondiente Convenio, podrá encomendar al Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) la elaboración y actualización de dicho listado. Los procedimientos de elaboración y mantenimiento del citado Registro serán los establecidos con carácter general por dicha Entidad para los solicitantes de VPO.





El Ayuntamiento, o en su caso, Etxebide, de oficio, incorporará al Registro de Solicitantes de VTME a los solicitantes de VPO de Régimen General cuyos ingresos acreditados sean iguales o superiores a los establecidos como máximos para las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial). En este caso, quienes resulten adjudicatarios en los respectivos sorteos de una VTME y renuncien a ella no serán excluidos por el plazo establecido de penalización de los sorteos siguientes de VPO de Régimen General.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá específicamente en cada procedimiento de adjudicación que se convoque, recayendo la elaboración del mismo en la entidad promotora de las viviendas. Con excepción de las Administraciones públicas y sus entes instrumentales, en los casos de que el promotor sea una empresa privada, o una cooperativa, el Ayuntamiento deberá aprobar el listado de demandantes a utilizar en el sorteo.

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

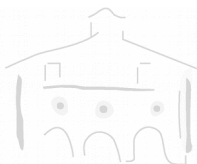
En los casos previstos por el artículo 12 de esta Ordenanza, en los que se pueda proceder libremente a la enajenación de una VTM, será condición indispensable para proceder al visado municipal del contrato de compra-venta que previamente el adquiriente de la vivienda esté inscrito en el Registro de Solicitantes de VTM.

Artículo 17. Obligación de residencia.

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 por plazo superior a tres meses de manera continuada, salvo causa justificada, o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

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 viviendas no ocupadas.

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

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 podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente, o en su caso, de resolución del contrato de arrendamiento.

Disposiciones adicionales.

Disposición adicional primera. Limitaciones en valor de repercusión.

A efectos de valoración, 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 adicional segunda. Registro de Vivienda Tasada Municipal.

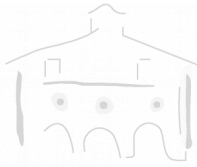
En cumplimiento de la previsión legal contenida por el artículo 3 del Decreto Autonómico 39/2008, el Ayuntamiento de Lezo creará su propio Registro de información de Vivienda Tasada Municipal al objeto de elaborar un listado de las mismas y controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Disposición adicional tercera. Aplicación subsidiaria.

Las determinaciones de la presente Ordenanza serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos no específicamente regulados por la denominada «Ordenanza reguladora de la autorización de uso de vivienda en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial».

Disposición final primera. Normativa Supletoria.





Lezoko Unibertsitateko Udala

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública, y por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas Municipales.

