

DECRETO N° 736
(RA029908)

ACUERDO:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintiséis de marzo de dos mil ocho, adoptó con la salvedad del Art. 206 del R.O.F., entre otros, el siguiente acuerdo:

“En relación con el expediente 2008PORD0001 relativo a ORDENANZA LOCAL reguladora de la VIVIENDA TASADA MUNICIPAL de Irun.

Resultando los siguientes hechos:

- De acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, **las viviendas de protección pública (VPP)** se clasifican en:

A)-**Viviendas de protección oficial (VPO)**. Y estas a su vez pueden ser :de régimen general , de régimen especial y de régimen tasado (autonómicas).

B)-**Viviendas tasadas municipales (VTM)** de régimen general y de régimen especial.

C)-Y otras que desarrolle la legislación.

-Las viviendas tasadas municipales (VTM) son aquellas viviendas de protección pública (VPP) que los Ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública. Pueden ser de ***régimen general o de régimen especial***.

A diferencia de las VPO cuya regulación corresponde a la CCAA, la relativa a las viviendas tasadas municipales corresponde a los Ayuntamientos dentro del marco legal de las VPP.

La diferencia entre las viviendas tasadas municipales de régimen general y régimen especial, está en función de su precio máximo de venta y renta.

Considerando los siguientes argumentos:

La propia Disposición Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, recoge que la ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal 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.

Las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. 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.

-En cuanto a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Plan General vigente está adaptado a la Ley 17/1994, que establece un estándar de 20% de VPO en suelo urbano y 65% en suelo urbanizable.

(La Ley 2/2006, de 30 de junio, establece en suelo urbano no consolidado un mínimo de 40% de vivienda de protección pública que se reparte: 20% en vivienda de protección oficial de régimen general y especial y, en un 20% de vivienda de régimen tasado. Y en suelo urbanizable un mínimo de 75% de vivienda de protección pública que se reparte: 55% en vivienda de protección oficial de régimen general y especial y, un 20% para viviendas de régimen tasado)

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, determina que el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de la ley (20 de septiembre de 2006)

El cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, y para las modificaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial. Las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecido en la Ley 2/2006.

No obstante lo anterior, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006.

En tanto el plan general no realice su adaptación a las previsiones de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

-En cuanto al **contenido** de las Ordenanzas :

Las Ordenanzas regulan el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales de Irun, que se clasifican en función de su precio máximo de venta y renta, entre:

VTMG : VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE REGIMEN GENERAL.

VTME: VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE REGIMEN ESPECIAL.

Las viviendas tasadas de régimen especial se regulan en función de los parámetros establecidos en la Disposición Adicional Octava aún para los supuestos que no se computen para el cumplimiento de los estándares mínimos.

En tanto que se establecen unos parámetros específicos para las de régimen general.

-Las viviendas tasadas municipales podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, Irunvi u otras administraciones públicas y sus entes instrumentales. También podrán ser promovidas por los particulares en terrenos de su propiedad.

Cabe asimismo la promoción concertada cuando es impulsada por el Ayuntamiento o sus entes instrumentales ya sea a favor de sociedad públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro modo válido en derecho, de modo similar a lo establecido para la viviendas de protección oficial.

-La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba el cumplimiento de los requisitos exigidos que culmina con la declaración por el órgano municipal competente.

-El procedimiento de calificación se tramita de manera simultánea a las licencias de edificación y primera ocupación comprendiendo como mínimo los siguientes actos administrativos:

- Calificación provisional.
- Calificación definitiva
- Visado.

La calificación es permanente y sigue a la vivienda y sus anejos con las excepciones relativas a las viviendas destinadas a realojos.

-Régimen de adquisición:

-Titulo.-Puede ser en propiedad, arrendamiento o superficie.

-Procedimiento de adjudicación: A través del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Irun mediante sorteo, entre quienes reúnan los requisitos.

-Requisitos mínimos:

-Mayor de edad o emancipado.

-Necesidad de vivienda.(carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años anteriores sin perjuicio de las situaciones excepcionales a que hace referencia la legislación autonómica).

-Asimismo regulan las Ordenanzas la obligación de ocupación, comprobación e imposición de medidas sancionadoras e incluso expropiación en caso de incumplimiento. Así como la transmisibilidad y limitación del precio. Se prevén los derechos de tanteo (adquisición preferente por parte de la Administración) y retracto (adquisición en caso de incumplimiento de los requisitos de transmisión)

Regula la Ordenanza finalmente la adaptación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública de IRUNVI a la presente Ordenanza y la remisión supletoria a la normativa autonómica en materia de VPO,

-El artículo 7 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales señala que las disposiciones acordadas por las Corporaciones locales para regir con carácter general revestirán la forma de Ordenanza o Reglamento.

El artículo 56 del Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local determina que la aprobación de las Ordenanzas Locales se ajustarán al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985.

Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Vivenda y Medio Ambiente de fecha 14 de marzo de 2008.

El Pleno de la Corporación acuerda:

1º.-Aprobar inicialmente la Ordenanza Local reguladora de la VIVIENDA TASADA MUNICIPAL de Irun.

2º.-Someter el expediente a información pública durante el plazo de 30 días , a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el boletín Oficial de Gipuzkoa.



3º.- En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia , se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.”

DECRETO: Se dará cumplimiento a los interesados de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Lo manda y firma el Señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Irun, a veintisiete de marzo de dos mil ocho, certifico

ALKATEA/EL ALCALDE,

IDAZKARIA/EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Con esta fecha se cumple lo ordenado, certifico