

APROBACION INICIAL.

2008PORD0001

PROYECTO DE ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE IRUN (GIPUZKOA)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mandato constitucional, contenido en el artículo 47 de la Carta Magna y dirigido a todos los poderes públicos para la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes en orden a hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, además de una constante preocupación del Ayuntamiento de IRUN, constituye la base sobre la que se asienta esta ordenanza que busca, sobre todo, el máximo impulso, eficiencia y eficacia en la generación de un parque de vivienda protegida suficiente, acorde a las necesidades propias de nuestro Municipio, técnicamente correcto y dirigido a quienes no pueden acceder a otros inmuebles residenciales también públicamente protegidos.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, fruto de un amplio consenso político en el Parlamento Vasco, ofrece, por fin, a la Administración Municipal una serie de instrumentos jurídicos precisos para la creación y regulación de sus propios regímenes de protección en materia de vivienda. Nos referimos en concreto a las conocidas como “viviendas tasadas municipales” en su doble vertiente de régimen general y especial según los precios máximos a los que se limita su transmisión y que, en la presente regulación, son de inmediata superposición a los regímenes general y especial (viviendas sociales) correspondientes a las viviendas de protección oficial reguladas por el Gobierno Vasco. De ese modo, quienes no puedan acceder a las “viviendas sociales” autonómicas por causa de que sus ingresos máximos superan los previstos para esta categoría, tendrán la oportunidad de alcanzar los límites de las Viviendas de Protección Oficial del Régimen General (VPO), y del mismo modo, quienes también por sus ingresos no puedan entrar en las viviendas de protección oficial del régimen general, podrán intentarlo, sucesivamente, en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) y en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

Desde esta vertiente, y en desarrollo del citado texto legal que entrara en vigor el veinte de septiembre de 2006, se contemplan y regulan también aspectos ineludibles como los agentes llamados a la promoción de estas viviendas, y que podrán ser tanto públicos como privados, interactuando incluso a través de “promociones concertadas” que siempre

recibirán el impulso y la colaboración de la Administración Municipal y sus sociedades dependientes. Así mismo, el adecuado control y supervisión de estas promociones (con el procedimiento de calificación) se concibe, no obstante, como un medio que al simultanearse con la concesión de las licencias preceptivas, se simplifica sin perder su sentido y coordinación con la inscripción registral correspondiente. La adquisición de las viviendas, por otra parte, que podrá ser realizada en cualesquiera modos admite el Derecho (propiedad, alquiler...) y así sean elegidos o resueltos por la Administración Municipal, se regula también con las debidas dosis de realismo al perfilar los beneficiarios / as dentro de los empadronados en el Municipio y carentes de vivienda. Igualmente, las viviendas que se produzcan, en cuanto que legalmente mantendrán su calificación de manera permanente, ligándose su uso a su finalidad de domicilio habitual del beneficiario / a, seguirán vinculadas a los precios máximos de transmisión así como a los derechos de tanteo y retracto legalmente previstos a favor de la Administración Municipal y Gobierno Vasco.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Irun aprueba la siguiente ordenanza:

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. En desarrollo de lo previsto al efecto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la presente ordenanza local tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico de protección pública de las “Viviendas Tasadas Municipales” del municipio de IRUN.
2. 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, pudiendo resultar expropiadas en caso de incumplimiento de su finalidad.

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 calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de “Vivienda Tasada Municipal (VTM)” se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.
2. Se acogerán a este régimen de protección:

Las viviendas que formen parte de un conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza, por portales completos, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.
2. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.
3. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión.

Artículo 3.- Regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales.

Los regímenes de protección de las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN, se clasifican, en función de su precio máximo de venta y renta, en las siguientes clases:

- a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
- b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

CAPÍTULO II

CARACTERES DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 4.- Carácteres generales de la Vivienda Tasada Municipal de Irun.

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN en cualesquiera de sus dos regímenes general y especial, 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 viviendas de mas de 90 metros cuadrados útiles ó se trate de las específicamente destinadas a familias o unidades convivenciales numerosas, en cuyo caso no podrán exceder de 120 m²(t) útiles. y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.
2. Con carácter general, todas las Viviendas Tasadas Municipales tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. No obstante, si técnicamente la disposición de aparcamiento y/o trastero, o las citadas dimensiones, no resultaren posibles en construcciones concretas, y así se acreditara debidamente, la

Administración Municipal o su entidad gestora instrumental, podrá eximir o variar este requisito.

3. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, 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 Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

Artículo 5.- Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

Además de las condiciones generales establecidas en la presente ordenanza, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General habrán de cumplir las siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación Provisional municipal. Excepcionalmente, en las viviendas de promoción privada que se realicen sobre suelos o derechos no cedidos por la Administración Pública, el precio máximo de venta podrá alcanzar el índice 2,2.
2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), será como máximo el equivalente al 3 % (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.
3. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores al índice 1,5 (uno con cinco) respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.
4. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).
5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

Artículo 6.- Precios e ingresos en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Además de las condiciones generales establecidas para todas las Viviendas Tasadas Municipales en la presente ordenanza, las correspondientes al Régimen Especial habrán de cumplir las siguientes:

1. El precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la

normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado (VPOT). En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente, en el momento de la calificación provisional por parte del Ayuntamiento.

2. En caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial será como máximo el equivalente al 3 % (tres por ciento) del precio máximo de venta de las mismas.
3. En tanto no se modifique por disposición reglamentaria que desarrolle la disposición adicional octava, apartado seis, de la Ley 2/2006, los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, 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 Oficial de Régimen General.
4. Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial).
5. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 7.- Entidades promotoras.

Las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- a) El Ayuntamiento; su sociedad pública “Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa – Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IRUNVI)” u otras entidades públicas dependientes de la Administración Municipal de IRUN que así lo tengan encomendado.
- 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 “Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa – Sociedad Pública de Viviendas de Irun (IRUNVI)” transmita 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 en terrenos de su titularidad.

Artículo 8.- Promociones concertadas.

1. Cuando una promoción haya sido impulsada por la Administración Municipal de IRUN o alguna de sus sociedades instrumentales, ya sea a favor de sociedades públicas o privadas y mediante la constitución de un derecho de superficie o cualquier otro modo válido en derecho, tendrá la consideración de promoción concertada.
2. La adjudicación de las promociones concertadas a favor de entidades privadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso.
3. No obstante, y en los términos previstos en el artículo 117 de la Ley 2/2006, la adjudicación de las promociones concertadas podrá realizarse de forma directa cuando se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales; cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro; o cuando la construcción se promueva por organismos públicos o entes instrumentales en correspondencia con su objeto específico.

CAPÍTULO IV

CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Artículo 9.- La calificación de las viviendas tasadas municipales.

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.
2. La calificación de ambas clases de Vivienda Tasada Municipal (Régimen General y Régimen Especial) se tramitará simultáneamente 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 los siguientes actos administrativos:
 - a. La calificación provisional al inicio tras la solicitud.
 - b. La calificación definitiva una vez finalizadas las obras.
 - c. El visado previo al otorgamiento de las escrituras públicas o documentos de transmisión efectiva, arrendamiento o cesión por cualquier título admisible con arreglo a la presente normativa.
4. De conformidad con lo previsto al efecto en la disposición adicional octava, apartado siete, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la calificación es permanente y sigue a la vivienda y sus anejos a lo largo de toda su existencia.

Artículo 10 .- Contenido mínimo de la calificación.

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Clase de las viviendas según corresponda al Régimen General o al Régimen Especial.
- c) Superficie útil de cada vivienda, garajes y trasteros especificando su vinculación.
- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios / as.
- e) Precio de venta y/o renta, que no podrá ser superior al precio máximo de venta y/o renta.
- f) 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 11.- Calificación e inscripción registral.

La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, se comunicará por el Ayuntamiento de IRUN al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos 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 con arreglo a esta ordenanza.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

Artículo 12.- Adquisición de viviendas tasadas municipales.

1. La adquisición de las viviendas tasadas municipales de IRUN, se realizará en los términos que se establezcan en la convocatoria correspondiente, y en alguno de los siguientes modos o títulos:
 - a. Propiedad o pleno dominio.
 - b. Arrendamiento.
 - c. Derecho de superficie.
 - d. Cualesquiera otros previstos en la legislación civil.
2. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará a través del “Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida” de IRUN, con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta ordenanza y en la convocatoria, será el sorteo cuyo lugar, fecha y hora de celebración se anunciará por el pertinente anuncio en las páginas Web del Ayuntamiento y de IRUNVI, así como en el tablón municipal de anuncios y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.
3. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte del Ayuntamiento de IRUN 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.

Artículo 13.- Requisitos de los beneficiarios/as.

1. En razón de lo que se establezca en las bases correspondientes o en la convocatoria, para poder ser beneficiario/a de la adjudicación de una vivienda tasada municipal, los solicitantes habrán de cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - a) Ser mayor de edad o emancipado.
 - b) Necesidad de vivienda.
 - c) Llevar como mínimo los últimos cinco años empadronado/a en la Ciudad, o haber estado empadronado /a en Irun durante los últimos 20 años al menos 10 años, no siendo necesario estar inscrito en el Padrón Municipal de Habitantes de IRUN en la fecha de la solicitud.
 - d) Ingresos máximos y mínimos.
 - e) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.
2. El requisito de necesidad de vivienda atiende a que todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad dentro de los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se adopte el acuerdo o resolución que promueva la convocatoria. Las situaciones excepcionales serán las previstas en la normativa autonómica en materia de viviendas de protección oficial.

Artículo 14.- Obligación de ocupación de las viviendas tasadas municipales.

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 vacías 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.
2. El Ayuntamiento de IRUN tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior que, en caso de incumplimiento, dará lugar a la resolución del contrato así como a la pérdida de la condición de propietario/a o beneficiario/a de la vivienda y sus anejos, todo ello sin perjuicio de cuantas otras consecuencias sancionadoras o indemnizatorias resulten procedentes con arreglo a la legalidad vigente.
3. De conformidad con lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una vivienda tasada municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada será causa legal para su expropiación por parte de la Administración Municipal.

Artículo 15.- Trasmisibilidad y limitación de precio.

1. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión “Inter-vivos” de las Viviendas Tasadas Municipales de IRUN será el que resulte en aplicación de los siguientes criterios:
 - a) En el caso de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), el precio no podrá superar el índice 2 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión. En el caso de la promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,2.
 - b) En el supuesto de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME), el precio no podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado y, en su defecto, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento en que se produzca la segunda o posterior transmisión.
2. No obstante, 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, actualizado por aplicación de la variación del Índice de Precios al Consumo y reducido en

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

Artículo 16.- Tanteo y Retracto.

1. Los titulares de viviendas tasadas municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o a la 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 efectos 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, Administración actuante y Administración General de la Comunidad Autónoma.
2. 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 a la enajenación proyectada.
3. 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 17.- Registro Municipal de Viviendas Tasadas Municipales

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 se adaptará también a la presente ordenanza, constituyendo instrumento indispensable a efectos del conocimiento efectivo de la demanda existente así como para la selección de los adquirentes de las viviendas tasadas municipales.
2. Asimismo, y mediante el correspondiente convenio, el Ayuntamiento podrá encomendar al Gobierno Vasco la conformación y actualización de los solicitantes de viviendas tasadas municipales.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera .- La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales o, en su defecto, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Segunda .- A los efectos de la presente ordenanza, las viviendas tasadas municipales del Municipio de IRUN tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas en los términos previstos en la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, las viviendas destinadas a realojo así como las que se destinen a supuestos especiales de violencia y otros asimilables, tendrán la calificación de vivienda protegida, cuando y como lo contemple la legislación en materia de vivienda protegida.

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 Oficial.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días a partir del siguiente al de su publicación en el boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa.