



ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE PROTECCIÓN MUNICIPAL DE BASAURI.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en todos los municipios que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece en su articulado una serie de novedades en materia de vivienda protegida que dibuja un nuevo panorama para el concepto de vivienda protegida. Así, junto a la tradicional figura de las viviendas de protección oficial de regulación autonómica, se habilita legalmente la figura de las viviendas tasadas de regulación municipal.

Por otra parte, no puede dejar de resaltarse que dicha Ley no sólo se limita a actualizar los estándares mínimos de reserva para vivienda protegida sino, en lo que es más importante, habilita expresamente a los planes urbanísticos, a través de la técnica de la calificación urbanística, a superar dichos estándares sobre la base de figuras de protección pública de la vivienda, tanto de tipo autonómico como de regulación autónoma municipal.

Consecuentemente, en el ámbito de las competencias de los municipios, la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 remite a los Ayuntamientos a la aprobación de sus respectivas Ordenanzas reguladoras de las figuras de protección municipal señalando a este efecto, al menos, dos tipos de protección para los municipios obligados a reservar vivienda protegida. En este sentido, se pretende a través de esta Ordenanza la regulación de las Viviendas Tasadas Municipales, que permita ser al Ayuntamiento un agente más en la promoción de vivienda protegida atendiendo a las peculiaridades o demandas sociales que en cada momento se consideren justificadas y creando un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector de la población que en estos momentos tiene dificultades de acceso, por una parte, por las limitaciones que impone la vivienda de protección oficial y, por otra, por los elevados precios de la vivienda libre.

Conviene señalar que esta Vivienda Tasada Municipal no sustituye sino que complementa a la Vivienda de Protección Oficial. Tanto una como otra deberán promoverse en aquellos suelos calificados expresamente para Vivienda de Protección Oficial, que permite un producto más limitado en precio y con otras posibilidades de subvenciones públicas, o para Vivienda Tasada Municipal y todo ello en el marco de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos legalmente.

Esta Ordenanza regula el supuesto del artículo 16 de la Ley 2/2006 cuando dispone que la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina. Por ello, se hace precisa la regulación de las condiciones de este tipo específico de protección público reconocido en la citada Ley.

La regulación municipal de la protección pública de la vivienda tiene por objeto la definición de la vivienda, formas de promoción, destino de la misma, tamaño máximo, precio, y destinatarios, manteniendo su condición de vivienda protegida durante toda la vida útil del inmueble, estableciéndose limitaciones en segundas y sucesivas transmisiones - derecho de tanteo y retracto y pacto de retroventa en favor del Ayuntamiento -, en desarrollo de las previsiones de la Ley 2/2006 en la ya citada Disposición Adicional Octava.

Habilitado, pues, por la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este Ayuntamiento aprueba la siguiente



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE BASAURI

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 Basauri.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Basauri se establece en desarrollo de lo regulado 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 Basauri 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.

Se acogerán a este régimen de protección:

1.- 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:

- a.- Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso
- b.- Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

2.- Las viviendas resultantes de la previa obtención de Licencia de Cambio de Uso-Obras y Licencia de 1ª Utilización de plantas bajas, entreplantas, y demás locales, de acuerdo con sus propias características y régimen jurídico y económico, y en los términos y condiciones establecidos en su ordenanza específica.

Artículo 3. CLASES

Las Viviendas Tasadas Municipales de Basauri 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.

Artículo 4. REQUISITOS GENERALES DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE BASAURI

La superficie mínima de las Viviendas Tasadas Municipales de Basauri no será inferior a los 40 m² útiles, excluido el vestíbulo de acceso o portal.

El número de viviendas a destinar a familias numerosas y a discapacitados vendrá fijado en el acuerdo de calificación del régimen de las viviendas tasadas municipales.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 13,50 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de la obligatoriedad de contar con plaza de garaje y trastero, a las viviendas resultantes de los cambios de uso autorizados.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencial y/o por las Ordenanzas de Diseño 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.

No obstante, la sujeción a estas condiciones técnicas y de diseño no serán exigibles en los supuestos de promociones de viviendas sobre suelos calificados de uso residencial libre y que hubieran sido iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza.

Artículo 5. REQUISITOS ESPECIFICOS 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:

1º.- El precio máximo de venta de las VTMG no podrá superar en 2 veces el precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal en los supuestos de viviendas promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de la transmisión previa del suelo por el Ayuntamiento por cualquier concepto.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 4 % del precio máximo de venta de las mismas.

3º.- 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 1,50% respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

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

5º.- Las viviendas resultantes de las licencias de cambios de uso-obras y licencia de primera utilización cumplirán únicamente con los siguientes requisitos:

1.- El precio máximo de venta de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones de la misma se calculará multiplicando la superficie útil por la cantidad resultante de aplicar un 2 al precio de venta establecido para las viviendas de VPORG mediante Orden del Consejero del Departamento competente del Gobierno Vasco aplicada sobre el municipio de Basauri.

2.- Están sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Basauri y subsidiariamente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco que podrá ejercerse con carácter permanente dado que es permanente su calificación como Vivienda Tasada Municipal”

3.- Los beneficiarios de viviendas resultantes de las licencias de Cambio de Uso y Obras. deberán cumplir el requisitos de no disponer de otra vivienda en los dos años anteriores, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello 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 las Normas Urbanísticas del Plan General. Se considerarán también como casos de carencia de vivienda los que en cada momento resulten de aplicación para las viviendas de protección pública de carácter autonómico aprobadas por el Departamento competente en la materia del Gobierno Vasco.

4.- Los beneficiarios deberán destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 6. REQUISITOS ESPECIFICOS 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:

1º.- El precio máximo de venta de las VTME, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 4 % del precio máximo de venta de las mismas.

3º.- 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.

4º.- Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a 9.000 € al año.

Artículo 7. FORMAS DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

Las VTM de Basauri, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por:

- a.- El Ayuntamiento directamente,
- b.- Entidad Pública Empresarial de Vivienda,
- c.- Empresas de cualquier naturaleza, públicas o privadas, a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcialmente la titularidad del suelo para su construcción,
- d.- Cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad
- e.- Otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales.

En función de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuando el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas fueran titulares de parcelas calificadas urbanístico con destino a VTM podrán ser destinadas a la construcción de VPO o VPOT.

Artículo 8. FORMAS DE CESIÓN DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

La cesión de las VTM promovidas se realizará en arrendamiento, propiedad superficiaria, plena propiedad o cualquier otra fórmula de cesión admitida en derecho, según corresponda. En todo caso, las VTM promovidas por otras Administraciones o por sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad no podrán ser cedidas en plena propiedad si por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

En los supuestos de cesión en arrendamiento de las VTM promovidas por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento transmita de forma plena o parcial la titularidad del suelo para su construcción, el régimen de arrendamiento durará un mínimo de 15 años transcurridos los cuales podrán ser enajenados a las personas que tuvieran la condición de demandantes de vivienda protegida, sin perjuicio de la preferencia de los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas establecidos en la Ley 2/2006.

Artículo 9. REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

Para ser beneficiarios de la VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, se exigirá que al menos uno de ellos sea mayor de edad. 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.

Todos los beneficiarios de VTM deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en los dos años anteriores, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello 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 las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se considerarán también como casos de carencia de vivienda los siguientes:

Los que en cada momento resulten de aplicación para las viviendas de protección pública de carácter autonómico aprobadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. En este momento estas circunstancias son las previstas en la Orden de 16 de abril de 2.008 del Sr. Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda (BOPV nº 88 de 12/05/08).- Dichas circunstancias vienen recogidas literalmente en un Anexo I a la Ordenanza. Las modificaciones o actualizaciones de estas circunstancias equiparables a la carencia de vivienda mediante las oportunas resoluciones del Gobierno Vasco, conllevarán la actualización automática del Anexo I sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

En los supuestos de los apartados 3,4 y 6 del Anexo I será obligatorio otorgar documento de cesión de la vivienda de su propiedad a favor del Ayuntamiento de Basauri, para posterior adjudicación de la misma a favor de terceros por el valor en que se tase por el Ayuntamiento, y en todo caso a un precio máximo equivalente al de multiplicar su superficie útil por el módulo vigente de Vivienda Tasada Municipal Especial (módulo vigente de VPO x 1,7).

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, con carácter adicional, que alguno de los componentes de la unidad convivencial cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- a.- Residencia habitual y empadronamiento en Basauri durante un mínimo de 2 años en los últimos 3 años.
- b.- En los casos en los que la oferta de vivienda supere a la demanda, podrán ser beneficiarios siempre que alguno de los componentes de la unidad convivencial tenga residencia habitual y empadronamiento en los municipios Arrankudiaga, Larrabetzu, Lezama, Ugao, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Etxebarri, Galdakao y Arrigorriaga, durante un mínimo de 2 años en los últimos 3 años.

- c.- En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Basauri 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, a petición del promotor.

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

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

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

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso, siempre que la calificación del suelo no fuera expresamente para el destino de vivienda de protección oficial, podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Con carácter anual, el Ayuntamiento procederá a dar conocimiento de las promociones y de las viviendas para las que se han otorgado calificaciones provisionales o definitivas, mediante comunicación formal, al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

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 –en su caso-, tendrán la calificación de viviendas protegidas con carácter permanente. 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 función de la actualización del precio máximo de venta de dicha vivienda para el tipo de protección de que se trate, actualización que

será calculada en función de la evolución del precio máximo establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

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 en función de lo establecido en el párrafo anterior y reducido en:

- un 0'5 por 100 anual durante los 10 primeros años.
- un 1 por 100 anual durante los 10 años siguientes.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente 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 tanto al Ayuntamiento o Administración actuante como 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 tres 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.

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 o en cualquier otro régimen de cesión habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 14. INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

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 durante el plazo de 20 años al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 15. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Ayuntamiento inscribirá las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así como del adjudicatario a través de la notificación al Registro de los visados de contratos establecidos en el párrafo anterior.

Artículo 16. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

En todo caso, el Ayuntamiento, mediante la suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco en los términos que ambas instituciones acordaran en el mismo.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas, que provengan de la transmisión de la titularidad plena o parcial del suelo por el Ayuntamiento, será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal a que se refiere el artículo siguiente siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases para cada convocatoria que serán establecidas por el órgano competente del Ayuntamiento, 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 Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia 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 Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia y realizarse ante fedatario público.

El procedimiento de adjudicación de las VTM 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. No obstante, en dichas Bases se fijarán al menos los siguientes cupos:

- a.- Cupo de discapacitados, en el supuesto de existir al menos una vivienda adaptada
- b.- Cupo de jóvenes, con edad comprendida entre los 18 y los 35 años

Excepcionalmente podrá acordarse, en la convocatoria de sorteos, la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

Artículo 17. REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

El Ayuntamiento podrá mantener un Registro permanente de Solicitantes de VTME en sede municipal. No obstante, el Ayuntamiento mediante convenio podrá encomendar al Gobierno Vasco mediante el sistema de ETXEBIDE la conformación y la actualización de dicho listado de solicitantes.

El listado de demandantes de VTMG se establecerá y renovará específicamente por cada procedimiento de adjudicación que se convoque pudiendo recaer el mismo tanto en el promotor de las viviendas como en el propio Ayuntamiento.

Artículo 18. OBLIGACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

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.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando

facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de seis meses. El incumplimiento podrá derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30 % del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

DISPOSICION ADICIONAL

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

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

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

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

La presente Ordenanza adquirirá plena eficacia tras la publicación de su aprobación definitiva y texto íntegro en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, 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. Se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

ANEXO I

En el artículo 3 de la ORDEN de 16 de abril de 2.008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda (BOPV N° 88 DE 12/05/08) se establecen las situaciones excepcionales para acceso a Viviendas de Protección Oficial, que son las siguientes:

No obstante lo establecido en el artículo 17 del Decreto 39/2008 de 4 de marzo, se considerarán necesitadas de vivienda las personas que, siendo titulares de algún derecho real de los mencionados en el artículo anterior sobre una sola vivienda en general o sobre una o varias en el supuesto del apartado 5, acrediten documentalmente hallarse en alguna de las siguientes situaciones:

1.- Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma Vasca, adquirida con una anterioridad mínima de cinco años respecto de las fechas de referencia establecidas en el artículo 17.3 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, que constituya domicilio habitual y permanente del solicitante y que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002 de 30 de noviembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

No se considerarán las deficiencias existentes que admitan soluciones constructivas, debiendo aportarse informe emitido por técnico competente al respecto. En todo caso cabrá la posibilidad de emisión, por parte de los servicios técnicos de las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de informe contradictorio, que tendrá carácter vinculante.

2.- Que se trate de una vivienda que haya sido designada judicialmente como domicilio familiar del otro cónyuge, tras un procedimiento de separación o de divorcio o que haya sido enajenada como consecuencia de dicho procedimiento habiendo obtenido por cada cónyuge un máximo de 75.000 euros, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.

Idéntico tratamiento se dará a los casos de extinción de las parejas de hecho.

3.- Que se trate de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa aplicable y cuyo titular o titulares sean personas de 70 años o más.

4.- Que se trate de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros sea titular de una vivienda sita en la Comunidad Autónoma del País Vasco, cuya superficie total sea inferior a una ratio de 15 m² útiles por persona.

Para acreditar que se trata de una unidad convivencial deberá aportarse certificación de empadronamiento de todos ellos en el mismo domicilio durante un plazo mínimo de un año a contar desde las fechas señaladas para cada caso en el citado apartado 3 del artículo 17 del Decreto 39/12.008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

5.- Que se trate de una o varias viviendas adquiridas en cotitularidad por herencia o donación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Ninguno de los porcentajes de cotitularidad podrá superar el 50%.
- b) El valor de las participaciones en vivienda o el importe obtenido en caso de su transmisión, no podrá superar los 75.000 €, una vez descontado el importe pendiente de abono de las cargas hipotecarias existentes.

6.- Igualmente, en el caso de que algún miembro de la unidad convivencial reúna la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, se considerará necesitado de vivienda siempre que acredite documentalmente:

- a) Que se trate de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- b) Que la vivienda a adquirir o arrendar sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.

A estos efectos se considerarán como discapacitados con movilidad reducida permanente, de entre los recogidos en el anexo 3 del R.D. 1971/1999 de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, los que acrediten mediante certificación del órgano competente hallarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Los confinados en silla de ruedas.
- 2) Los que dependan absolutamente de dos bastones para deambular.
- 3) Los que sumen 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H).