



## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE CAMPEZO**

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 personas destinatarias, 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 CAMPEZO**

### **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 Campezo

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Campezo 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 Campezo 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.

Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus personas propietarias o inquilinas, 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.

Se acogerán a este régimen de protección:

a) 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 la persona promotora de las viviendas y el Ayuntamiento.



c. Que se promuevan sobre suelos de titularidad municipal cuando los mismos han sido obtenidos por concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

### **Artículo 3. Clases.**

Las Viviendas Tasadas Municipales de Campezo 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 campezo.**

Las Viviendas Tasadas Municipales de Campezo no podrán disponer de más de 90 metros cuadrados (t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 metros cuadrados (t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por ciento del número total. Las VTM de promoción municipal no podrán disponer de más de 90 metros cuadrados (t) útiles.

Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculado, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 metros cuadrados (t) y los 10 metros cuadrados (t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, 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 VPO de Régimen General.

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

1.- El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 1,2 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 1,2.

2.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2,5 por ciento del precio máximo de venta de las mismas.

3.- Los ingresos máximos ponderados de las personas beneficiarias 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 VPO de Régimen General.

4.- Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los ingresos mínimos establecidos para acceder a las viviendas de VPO de Régimen General.



### **Artículo 6. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal**

Las VTM de Campezo, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda los solares.

Las VTM promovidas podrán ser cedidas en plena propiedad o en arrendamiento, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

### **Artículo 7. Requisito de necesidad de vivienda de las personas beneficiarias de la vivienda tasada municipal**

Todos las personas beneficiarias de VTM, entendiendo por tales la totalidad de las personas de la unidad convivencial, 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.

### **Artículo 8. Requisitos de residencia**

1.- El cumplimiento de los requisitos exigidos para resultar persona adjudicataria de vivienda además de acreditarse antes de ser incluidas en la lista definitiva del sorteo, serán comprobado una vez efectuado este, con anterioridad a la firma del contrato privado y también antes de la firma de las escrituras públicas para cuyo acto se requerirá la autorización o visado expreso del Ayuntamiento. El mismo no se concederá, y por tanto no resultará persona titular o adjudicataria definitiva de vivienda, quien no se haya mantenido, en todo momento, en el cumplimiento de los requisitos exigibles en cada convocatoria.

2.- Para ser personas beneficiarias de la VTM, entendiendo por tales la totalidad de las personas de la unidad convivencial, se exigirá que al menos una de las personas sea mayor de edad. No tendrá la consideración de unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia debiendo ser personas cotitulares de la vivienda todas las personas integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de las personas descendientes en línea directa.

3.- Todos las personas beneficiarias de VTM deberán cumplir el requisito de no disponer de otra vivienda en los dos años anteriores en el momento de la aprobación por el Pleno de la Corporación de la ordenanza específica de cada promoción, 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 la ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

En todo caso cuando conste resolución judicial firme de separación o divorcio, el o la cónyuge que se viera privado por esta del uso o de la propiedad de la vivienda de la que hasta ese momento resultaba partícipe, podrá participar en el sorteo aunque no hubieran transcurrido 2 años desde que se dictara la referida resolución. El mismo



tratamiento recibirán los miembros de las parejas de hecho que tengan inscrita su disolución en el Registro Municipal y acreditaran, mediante escritura notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad, como consecuencia de tal disolución, el cese en la titularidad de la vivienda en la que hasta la fecha venía residiendo, siempre que tal inscripción de cese de convivencia resulte anterior a la aprobación inicial por el Pleno municipal de la ordenanza específica para cada promoción en la que se desee participar.

4.- Para ser persona beneficiaria de una VTM se requerirá, con carácter adicional, que alguna de las personas componentes de la unidad convivencial cumpla con los requisitos específicos en cuanto a tiempo mínimo de residencia efectiva y empadronamiento o vinculación laboral, que para cada promoción establezca y haga público el Ayuntamiento.

5.- En lo no recogido en el presente artículo, se estará a lo que el Gobierno Vasco regule sobre la materia.

### **Artículo 9. Calificación.**

1.- Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución del Pleno de la Corporación a petición de la persona promotora.

2.- 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.

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

4.- 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.

5.- Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse definitivamente como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

6.- Con carácter trimestral, 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 10. Efectos de la calificación de vivienda tasada municipal**

1.- 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.

2.- 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 de la



primera transmisión de dicha vivienda, actualización que será calculada en el mismo coeficiente de la evolución del precio máximo establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

3.- 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 ciento anual durante los 30 primeros años.
- un 1 por ciento durante los 20 años siguientes.
- un 2,6 por ciento anual durante los últimos años.

4.- 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 11. Tanteo y retracto.**

Las personas 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 persona titular subsidiaria 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.

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 12. 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 13. 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 14. Procedimiento de adjudicación de la vivienda tasada municipal.**

1.- Las VTM resultantes de promociones de viviendas por portales completos deberán ser objeto de adjudicación según lo establecido en los siguientes párrafos.

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.

2.- 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 las personas solicitantes incluidas 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 aprobadas para cada convocatoria.

Dichas Bases serán establecidas por acuerdo del Pleno de la Corporación, 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 en el BOTA y realizarse ante la Secretaría 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.

3.- El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo entre las personas 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 en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y realizarse ante fedatario público.

4.- El procedimiento de adjudicación de las VTM en el caso de promociones públicas distintas al propio Ayuntamiento será el que éstas establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

5.- 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.

En dichas bases se fijará al menos el siguiente cupo que es obligatorio:  
- Cupo de personas discapacitadas, conforme a la legislación sectorial vigente.

6.- 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.

7.- Cuando corresponda al Ayuntamiento practicar el procedimiento de selección y sorteo y una vez transcurrido el plazo de inscripción, el Pleno de la Corporación practicadas las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de los datos aportados, aprobará mediante acuerdo plenario la lista provisional de personas admitidas y excluidas que se publicará en el tablón edictos municipal a fin de que en el plazo de 15 días hábiles se formulen respecto de las mismas las alegaciones que se estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo e informadas las alegaciones el mismo Pleno del Ayuntamiento elaborará las listas definitivas de personas admitidas y excluidas que será publicada en el mismo tablón.

### **Artículo 15. Obligación de residencia.**

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

2.- 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.

3.- 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 dos meses. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una imposición económica equivalente al uno (1) por ciento del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

### **Artículo 16. Expropiación de viviendas no ocupadas**

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de toda persona beneficiaria 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.

### **Artículo 17. Registro de viviendas a precio tasado.**

El Ayuntamiento de Campezo confeccionará el Registro de Viviendas sometidas a este tipo de protección, debiendo incluirse en el mismo las viviendas que ostentasen esta consideración, incluso aquellas ejecutadas antes de la aprobación de esta ordenanza.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por cien 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.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA**

La presente ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el BOTA, 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.