

**LEGAZPIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL
ORDENANTZA.**

(Behin betiko onarpena: 2008ko maiatza)

TESTU BATEGINA
2008ko uztaila.

AURKIBIDE OROKORRA.

- * “1. MEMORIA” dokumentua.
- * “2. ORDENANTZAK” dokumentua.

“1. MEMORIA” DOKUMENTUA

AURKIBIDEA.

- I.- Ordenantzaren helburua.
- II.- Ordenantza egiteko lege esparrua.
- III.- Ordenantza izapidetzea.
- IV.- Ordenantzaren eduki formala.
- V.- Ordenantzaren irizpideak, helburuak eta proposamenak.

I.- ORDENANTZAREN HELBURUA.

Ordenantza hau Legazpiko Udalak bultzatuta prestatu da, eta beronen helburua Legazpiko udal etxebizitza tasatuaren babes erregimena arautzeko baldintzak zehaztea da.

Santiago Peñalba Garmendia eta Manu Arruabarrena Florez arkitektoek eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatuak idatzi dute; Udal Zerbitzu Teknikoen laguntza izan dute eta Udalak jarraipena egin du.

II.- ORDENANTZA EGITEKO LEGE ESPARRUA.

Ordenantza baten lege erreferentzia nagusia eta lehena Espainiako Konstituzioa da; kasu honetan, 47. artikuluan herritar guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea arautzen du, eta modu osagarrian, eskubide hori gauza dadin botere publikoek beharrezko baldintzak sustatzeko eta arau egokiak ezartzeko duten betebeharra ere arautzen du.

Bestalde, tokiko araubideari dagokionez indarrean dauden lege xedapenek osatutako esparru orokorraren baitan txertatzeaz gain, Ordenantza hau, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako aurreikuspenak kontuan hartuta egin da, zehazki, lege horretako Zortzigarren Xedapen Gehigarriko 4. eta 5. atalak eta beste hainbat atal kontuan hartuta.

III.- ORDENANTZA IZAPIDETZEA.

Ordenantza joan den 2008ko urtarrilean egin eta gero, Legazpiko Udalak 2008ko otsailaren 27ko ebazpenaren bidez hasierako onarpena eman zion Udal etxebizitza tasatuak arautzeko Udal Ordenantzari. Halaber, onarpenaren iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen biharamunetik kontatzen hasita 30 laneguneko epea ireki zen Ordenantza jendaurrean agerian egoteko eta alegazioak aurkezteko.

Aipatu epe horretan hiru alegazio aurkeztu ziren eta horiek 2008ko maiatzean egin zen txostenean aztertu ziren.

Ondoren, joan den 2008ko maiatzaren 26an Legazpiko Udalak bi erabaki hartu zituen: batetik, aurkeztutako hainbat alegazio onartuz aipatu Ordenantza egokitu eta behin betiko onartzea eta, bestetik, alegazio horiek jasoko dituen ordenantzaren testu bategina egitea.

Memoria honi erantsita doakion 1. Eranskinean azken udal ebazpen horren kopia bat sartu da.

IV.- ORDENANTZAREN EDUKI FORMALA.

Proiektu honen aurreikuspenak ondorengo bi dokumentuetan bildu dira:

- * “1. Memoria” dokumentuan.
- * “2. Ordenantzak” dokumentuan.

Lehenengo dokumentuan, planteatutako proposamenak azaltzen eta arrazoitzen dira, baita bigarren dokumentukoak ere. Beraz, lehenengo dokumentu horrek ez du izaera arautzailea.

Bestalde, “2. Ordenantzak” dokumentuak izaera arautzailea du, eta proiektu honetan izaera hori duten proposamenak biltzen ditu. Ordenantzako proposamenen maila arautzailea ordenantza bati dagokiona da.

V.- ORDENANTZAREN IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA PROPOSAMENAK.

Orain arte esandakoarekin bat etorritz, Ordenantza honen oinarrizko helburua Legazpiko etxebizitza tasatuaren babes erregimena arautzeko baldintzak zehaztea da, modu horretan, biztanleriak etxebizitza egokiak eta neurrizko prezioetan eskuratzeko duen beharrari erantzuten ahalegintzeko.

Ordenantzaren formulazioak eta proposamenen zehaztapenak, funtsean –beste batzuk ere badauden arren–, ondoren azaltzen diren bi premisa osagarri erantzuten die.

Alde batetik, Legazpin, beste udalerrri batzuetan bezala, etxebizitzaren arazoa berorren prezioarekin lotuta dago.

Bestetik, eta aurrekoarekin lotuta, arazo horri erantzuteko, beharrezkoa da prezio hori mugatuko duten neurriak definitzea, esparru honetan planteatzen den eskaintzaren zati jakin batean behinik behin.

Ikuspegi horretatik begiratuta, Ordenantza eta beronen proposamenak bat datoz 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak Arrazoen Azalpenean gai honekin lotuta egiten duen diagnostikoarekin; horra bertan jasotakoa:

“Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoago egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte jendearen artean, zer-nolako erosmen ahalmena dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharrezanez egokitzen den bakarra prezioz. Etxebizitzen politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik”.

Horretarako, lege horrek berak etxebizitza babestuak tradizionalki eta eskusiboki izan ohi duena baino hedadura handiagoko etxebizitza babestuaren esparru juridikoa ezartzen du; testuinguru horretan, etxebizitza babestuen beste udal irudi batzuen arautzea aurreikusten da.

Testuinguru honetan, Ordenantza honen helburua udal izaerako etxebizitza babestuaren tipologia arautzea dela esan daiteke, etxebizitza libre bat eskuratzeko adinako diru sarrerarik ez duten arren, babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko indarrean dauden lege xedapenek ezarritako gehienezko diru sarrerak gainditzen dituzten pertsonen beharrei erantzuteko.

Helburu hori lortzeko asmoak arrazoitzen du Legazpiko udal etxebizitza tasatuaren erregimena arautzeko proposamenen zehaztapena; proiektu honetako "2. Ordenantzak" dokumentuan azaltzen dira proposamen horiek eta, besteak beste, ondoren adierazten ditugun gaiak azpimarratzen dituzte:

1.- Etxebizitza tasatuaren definizioa eta modalitateak.

Ordenantza honetan ezarritako baldintza teknikoak, ekonomikoak, etab. betetzen dituen etxebizitza izango da, eta ondorengo bi modalitateak bereizten dira etxebizitza tasatuen artean:

- * Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua (AOUET).
- * Araubide bereziko udal etxebizitza tasatua (ABUET).

Gainera, lehenengo modalitatean beste bi azpi-modalitate bereizten dira:

- * Sustapen publikoko araubide orokorreko udal etxebizitza tasatua.
- * Sustapen pribatuko udal etxebizitza tasatua.

Etxebizitzen modalitate eta azpi-modalitate horiek, besteak beste, esleitzeko hainbat baldintza ekonomikoren menpe egongo dira.

2.- Etxebizitzaren eranskinak.

Halakotzat hartuko dira, ohikoez gain (trastelekuak eta motordun ibilgailuentzako aparkalekuak), beste hauek: motorrik gabeko ibilgailuentzako (bizikletak, ume kotxeak, etab) aparkalekuak; horiek aurreikustea eta/edo arautzea komenigarritzat jotzen da une honetan, izan ere, indarrean dagoen plangintza orokorrean, mugitzeko baliabide iraunkorren aldeko apustua egiten baita (garraio publikoa eta motorrik gabeko bitartekoak).

3.- Etxebizitza tasatuen antolamendu espazialerako baldintzak.

Horrelako etxebizitzak har ditzaketen lur sailak eta/edo eraikuntzak kontzeptualki identifikatzen dira, eta berariaz planteatzen da eraikin horietako solairu batzuetan etxebizitza mota horiek ezartzea, solairu guztietara hedatzea beharrezkoa izan gabe.

4.- Baldintza teknikoak.

Indarrean dagoen hirigintza plangintzan zehaztutako baldintza tekniko orokorrak eta/edo bereziak nahiz horiek garatzean sustatu beharreko hirigintza ordenantzak bete behar dituzte, eta arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideak ere bete beharko dituzte (sartze erraztasuna, Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.).

Honekin lotuta, arrazoizkotzat jotzen da etxebizitzaren multzoari horrelako baldintzak zehaztea, horiek zehazteko testuinguru orokorrean, hala dagokionean eta egoera desberdinetan, etxebizitza mota eta/edo tipologia jakin batzuek trataera berezia jaso badezakete ere. Bestela esateko, baldintza horien trataera orokorra egokitzen jotzen da.

5.- Baldintza ekonomikoak.

Etxebizitza hauek eta beren eranskinak saltzeko, alokatzeko eta abarrerako baldintza ekonomikoak erabakitzen dira, eta baita etxe horien onuradun izan daitezkeen pertsonen gehienezko eta gutxienezko diru sarrerak arautzen dituzten baldintzak ere; bestalde, 1. atalean adierazi diren modalitateak bereiziko dira.

Testuinguru horretan, etxebizitzaren eranskinen gehienezko alokairu eta/edo salmenta prezioek arreta berezia merezi dute. Trasteleku gisa edo motordun (autoak, motorrak...) eta motorrik gabeko (bizikletak, ume kotxeak...) ibilgailuen aparkaleku gisa erabiltzen badira ere, gehienezko prezio hauek proposatzen dira: 1,2ko indizea, alde batetik, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari lotutako eranskin horien gehienezko salmenta prezioaren gain aplikatzean sortutakoak, eta bestetik, dagokion proiektuak kasu bakoitzean beroriei esleitzen dizkien azalera eta/edo metro koadroen gain aplikatzean sortutakoak. Gai honetan garrantzi berezia izango du proiektuan motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak, ume kotxeak...) aparkalekuetarako zuzendutako azalaren eta/edo metro koadroen zehaztapenak, bestela ez baikenuke izango horiek zehazteko erreferente argirik.

6.- Sustapen eta kalifikazio baldintzak.

Administrazioaren (Legazpiko Udala eta beste herri administrazio batzuk) sustapena aurreikusten da, eta etxebizitzaren behin-behineko eta/edo behin betiko kalifikazio baldintzak zehazten dira; horrekin lotuta, eraikin berrietan aurreikusitakoak eta aurretik zeuden eraikinetan aurreikusitakoak bereiziko dira.

Baldintza horiek osatzeko, Jabetza Erregistroan kalifikazio hori jasotzeko derrigoetasuna aurreikusten da.

Testuinguru horretan, bada gutxieneko arreta eskatzen duen gai jakin bat. Hala, bada, etxebizitza tasatuen kalifikazio iraunkorrak zehaztaperen berezia du beroriek Udalak sustatutako "Legazpin bizitegi eraikuntzetako etxabeetan eta bestelakoetan etxebizitza erabileraren ezarpena arautzeko udal ordenantzak" eragindako beheko solairuetan daudenean¹.

Zehazki, kasu horietan interes bereziko bi helburu desberdin bateratu behar dira. Horietako bat solairu horietan etxebizitza horiek ezartzearekin lotutakoa: aurretik dagoen ondare eraikia aktibatuko litzateke eta erabilera esleituko litzaioke. Bestea, inguru berean (etxebizitza, denda...) erabilera desberdinak eta bateragarriak nahastean sortutako hiri kalitatearekin eta aberastasunarekin lotutakoa.

Horretarako, komenigarria izango litzateke solairu horietan hirigintza plangintzan baimendutako merkataritza, bulego eta bestelako erabilerekin batera etxebizitza erabilera ere baimentzean jarraitzea.

Horrelako gai batek eragin zuzena du etxebizitza horien kalifikazioan. Hala, bada, beheko solairuetako etxebizitzak izanik, udal etxebizitza tasatuen kalifikazio iraunkorra dela dioen irizpide orokorrean zehaztaperen garrantzitsu bat egin behar da. Kasu horietan, kalifikazio iraunkor hori solairu horietan etxebizitza erabilerari eusten zaion aldiari lotuta dagoela ulertuko da, eta erabilera hori plangintzak baimendutako beste batek ordeztu duenean kalifikazio horrek indarra galduko luke.

Bestalde, bizitegi eraikuntzetako etxabe edo beheko solairuetako etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzako jatorrizko aurreikuspenen ondorio direnean –eta ez udal Ordenantza honen aplikazioaren ondorio–, etxebizitza horietarako ezarritako baldintza orokorrekin lotuta daudela ulertuko da, baita zehaztaperenik gabeko kalifikazio iraunkorrari dagokionez edo goian adierazitako salbuespenei dagokienez ere.

7.- Etxebizitzak esleitzeko baldintzak.

Etxebizitzak esleitzeko irizpide orokorren –beste etxebizitza bat ez izatea, adibidez– zehaztaperenaren osagarri moduan, baldintza hauek ondorengo alderdietara hedatzen dira:

- * Egoitza eta/edo lana udalerrian izatea.
- * Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroan izena emanda izatea.
- * Esleitzeko prozedura.

¹ Ordenantza hori 2007ko maiatzaren 7an hasierako izaeraz onartu zen Udalaren ebazpenaren bidez, eta behin betiko onespena jasotzeko zain dago.

Testuinguru honetan, ondoren azaltzen diren salbuespenen kalterik gabe, sustapen publikoko nahiz pribatuko etxebizitza horien esleipena, oro har, zozketa bidez egitea planteatzen da; zozketa horrelako etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan izena emandako pertsonen artean egingo da. Goian adierazitako salbuespenak honako hauek dira, zehazki:

- * Lehenengo salbuespenak "Legazpin bizitegi eraikuntzetako etxabeetan eta bestelakoetan etxebizitza erabileraren ezarpena arautzeko udal ordenantzak" aplikatzerakoan sor daitezkeen etxebizitza tasatuetan du eragina.

Etxebizitza horien izaera bereziak zozketatik kanpo uztea justifikatzen du, eta esleipena zuzenean egingo da, etxebizitza jabearen edo horren aurreko edo ondorengo senideen -lehen mailakoak- ohiko etxebizitza iraunkorrera zuzentzen denean beti ere.

Baina kasu horietan ere pertsona horiek eskatzaileen erregistroan izena emanda izan behar dute.

- * Bigarren salbuespenak honako hauei eragiten die: behar bereziak edo etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten (urritasunen bat duten pertsonak...) nahiz beste izaeraren bateko zailtasunak dituzten gizarte taldeetako kide diren pertsonen edo bizikidetzaren unitateen beharrei erantzuteko zuzendu behar diren etxebizitza tasatuei.

Behar berezi horiei eman beharreko erantzunak etxebizitza horiek pertsona eta/edo bizikidetzaren unitate horiei esleitzeko irizpideen eta/edo kupoen zehaztapena justifikatzen du eta/edo justifika dezake.

Kasu horietan, proiektatutako etxebizitzak esleitzeko oinarrietan kasu bakoitzean ezarritakoaren arabera jokatu da.

- * Hirugarren salbuespena, azkena, udalerrian planteatutako hirigintza garapenak aurrera eraman ahal izateko euren etxebizitzetatik kaleratu behar diren pertsonak hartzerantz zuzendutako etxebizitzekin lotuta dago.

Helburu horrek behar horri erantzuteko beharrezkoak diren etxebizitzak zozketatik kanpo gelditzea justifikatzen du.

8.- Etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozesuak fiskalizatzeko tresna gisa, etxebizitza horiek eskatzen dituzten pertsonen izena emateko erregistro bat arautzea aurreikusten da.

Hala ere, erregistro horren helburuak lortzeko, ondoren azaltzen diren hiru premisen arteko akordioa beharrezkoa da. Alde batetik, etengabe eguneratuko da. Bestetik, beste administrazio batzuek (Autonomia Erkidegoa, Foru Aldundia...) eratutako beste erregistro batzuekin koordinazio zuzena eta zehatza izango du. Eta azkenik, etxebizitza tasatuak esleitzeko orduan kontuan hartu behar diren eskatzaileen datuak eta egoerak jaso behar dira bertan.

9.- Administrazioak, baita Udalak berak ere, etxebizitza tasatuak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzea.

Etxebizitza horietan administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eta eskubide horiek gauzatzeko eta aplikatzeko baldintzak zehazten dira.

Donostian, 2008ko uztailean.

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

1. ERANSKINA

**UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA
BEHIN BETIKO ONARTUZ, 2008KO MAIATZAREN 26AN LEGAZPIKO
UDALAK EMAN ZUEN EBAZPENAREN KOPIA**

LEGAZPIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO ORDENANTZA.

AURKIBIDEA.

ARRAZOIEN AZALPENA.

1. artikulua.- Helburua.
 2. artikulua.- Ordenantzaren dokumentuak eta berorien ahalmen arauemailea.
 3. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua eta horren eranskinak. Definizioa eta modalitateak.
 4. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua eta horren eranskinak arautzeko antolamendu baldintza eta baldintza juridiko eta tekniko orokorrak.
 5. artikulua.- Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren (AOUET) eta horren eranskinen berariazko baldintza ekonomikoak.
 6. artikulua.- Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren (ABUET) eta horren eranskinen berariazko baldintza ekonomikoak.
 7. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua nahiz, hala dagokionean, horien eranskinak sustatzeko baldintzak.
 8. artikulua.- Udal etxebizitza tasatuen eta, hala dagokionean, horien eranskinen kalifikazioa.
 9. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua nahiz, hala dagokionean, horren eranskinak esleitzeko baldintzak.
 10. artikulua.- Esleipen kontratuak onestea.
 11. artikulua.- Etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.
 12. artikulua.- Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.
 13. artikulua.- Bizileku berri baterako eskubidea.
 14. artikulua.- Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea.
- Xedapen Gehigarria. Lurzoru hiritartuaren zama balioa.
Azken Xedapena. Lehena.
Azken Xedapena. Bigarrena.

ARRAZOIEN AZALPENA.

Legazpiko etxebizitza tasatuaren babes erregimena arautzeko baldintzak zehaztea da Ordenantza honen oinarritzko helburua.

Ordenantzaren formulazioak ondoren azaltzen diren bi premisa osagarriei erantzuten die.

Alde batetik, Legazpin, beste udalerrri batzuetan bezala, etxebizitzaren arazoa berorren prezioarekin lotuta dago, eta horren ondorioz, biztanleriaren zati handi batek ez du higiezinaren merkatuko ohiko eskaintza baldintzetan etxebizitza bat eskuratzeko aukerarik, oso garestia baita.

Bestetik, arazo horri erantzuteko, beharrezkoa da prezio hori mugatuko duten neurriak definitzea, esparru honetan planteatzen den eskaintzaren zati jakin batean behinik behin.

Egoera hori ikusita, Udalak egoki ikusi du Ordenantza hau prestatzea, besteak beste, ondoren azaltzen diren bi helburu osagarriak betetzeko.

Lehenik eta behin, biztanleriak etxebizitza egokiak eta neurritzko prezioetan eskuratzeko duen beharrari erantzutea.

Bestetik, eta zehazkiago, udal izaerako etxebizitza babestuaren tipologia arautzea, etxebizitza libre bat eskuratzeko adinako diru sarrerarik ez duten arren, babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko indarrean dauden lege xedapenek ezarritako gehienezko diru sarrerak gainditzen dituzten pertsonen beharrei erantzuteko.

Aurreko premisak nahiz helburu hauek bat datoz 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak Arrazoiaren Azalpenean gai honekin lotuta egiten duen diagnostikoarekin; horra bertan jasotakoa:

“Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoago egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte jendeararen artean, zer-nolako erosmen ahalmena dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharrezanean egokitzen den bakarra prezioz. Etxebizitzaren politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik”.

Eta baita Lege horretan bertan jasotako aurreikuspenekin ere, etxebizitza babestuak tradizionalki eta eksklusiboki izan ohi duena baino hedadura handiagoko etxebizitza babestuaren esparru juridikoa ezartzen dutenekin; testuinguru horretan, etxebizitza babestuen beste udal irudi batzuen arautzea aurreikusten da.

Testuinguru horretan sustatuta, Ordenantza hau 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako aurreikuspenak kontuan hartuta egin da, zehazki, lege horretako Zortzigarren Xedapen Gehigarriko 4., 5., 6. atalak eta beste hainbat atal kontuan hartuta.

Ordenantza honetan jasotako proposamenek, bertako artikuluetan azaldutakoek, helburu horiei erantzuteko helburua bete nahi dute. Horretarako, besteak beste, honelako gaiak zehaztu dira: udal etxebizitza tasatuaren modalitate desberdinak (3. art.); horien baldintza juridikoak eta antolamenduarekin lotutakoak (4. art.); araututako etxebizitza modalitate desberdinen baldintza ekonomikoak (5. eta 6. artikulua); horiek sustatzeko, kalifikatzeko eta esleitzeko baldintzak (7., 8. eta 9. artikulua); administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak ezartzea, eta horien jardute baldintzak.

1. artikulua.- Helburua.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatutako Ordenantza honen helburua Legazpiko udal etxebizitza tasatuaren (JET) babes erregimena zehaztea da¹, eta bestalde, modu osagarrian, etxebizitza horiei dagozkien eranskinena (trastelekuak eta aparkalekuak, bai motordun ibilgailuetarako bai motorrik gabeko ibilgailuetarako).

2. artikulua.- Ordenantzaren dokumentuak eta berorien ahalmen arauemailea.

Ordenantza honek ondorengo dokumentu hauek biltzen ditu:

- * "1. Memoria" dokumentua.
- * "2. Ordenantza" dokumentua.

"1. Memoria" dokumentuak eta horren aurreikuspenek "2. Ordenantza" dokumentuan barne hartutako proposamenei buruzko informazioa, azalpena eta interpretazioa eskaintzen dute; bigarren dokumentuak izaera arautzailea du.

3. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua eta horren eranskinak. Definizioa eta modalitateak.

- 1.- Udal etxebizitza tasatutzat (JET) hartuko dira, Ordenantza honetan ezarritako baldintza guztiak –baita izaera ekonomikoa dutenak ere, horiek esleitzeko gehieneko prezioa arautzen dituztenak– betetzen dituztela kontuan izanda, Udalak halakotzat jotzen dituenak, gai honi buruz 10. artikuluan ezarritako irizpideekin bat etorritik beti ere.
- 2.- Halaber, etxebizitza horien eranskinari dagokienez, halakotzat hartuko dira bai trastelekuak bai motordun ibilgailuetarako (autoak eta motorrak) nahiz motorrik gabekoetarako (bizikletak) zuzendutako parkingak eta/edo aparkalekuak, horiek aurreko etxebizitzekin lotuta daudenean beti ere.
- 3.- Etxebizitza hauen babes erregimen desberdina dela eta, ondorengo modalitateak bereizten dira udal etxebizitza tasatuetan:
 - * Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (AOUET).
 - * Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET).

Oro har, aurretik dauden eraikinetan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuak, Udalak sustatutako "Legazpin bizitegi eraikuntzetako etxabeetan eta bestelakoetan etxebizitza erabileraren ezarpena arautzeko udal ordenantzak" dokumentuaren bidez arautu beharrekoak, goian adierazitako araubide bereziko modalitateari lotuko zaizkio (ABUET).

¹ Ordenantza hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko Zortzigarren Xedapenean ezarritakoa garatzeko sustatu da.

Bestalde, eraikin berrietan aurreikusitako udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan bertan, hori gauzatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan –Hirigintzako Jarduketa Programak barne– edo sustapen bakoitzean ezarritako oinarrietan ezarritako modalitateari lotuko zaizkio.

- 4.- Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek Autonomia erkidegoko araubideari lotutako babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako etxebizitza babestuaren estandarra bete ahal izateko.

4. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua eta horren eranskinak arautzeko antolamendu baldintza eta baldintza juridiko eta tekniko orokorrak.

1.- Ohiko helbide bakarra.

Oro har, udal etxebizitza tasatuek beren titular edo maizterren ohiko helbide iraunkorrak eta bakarrak izan behar dute.

Helbide bakar izateko aurreikuspen hori “9.2” artikuluan azaldutako etxebizitza behar izatearen baldintza betetzeari lotuko zaio eta, horren ondorioz, etxebizitza horien onuradun direnek beste etxebizitzarik ez izateari.

Etxebizitza hauek ezingo zaizkie beste pertsona batzuei laga eta ezingo dira hutsik egon edo bigarren etxebizitza gisa erabili, ez eta etxebizitza ez den beste erabilera baterako zuzendu, indarrean dauden lege xedapenetan eta Ordenantza honetan ezarritako kasuetan izan ezik eta bertako irizpideekin bat etorri¹.

2.- Antolatzeko eta/edo gaitze espazialerako baldintzak.

Udal etxebizitza tasatuak eta, hala dagokionean, horien eranskinak, ondoko edozein egoeratan antolatu eta/edo gaitu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza plangintzarekin bat baldin badatoz betiere:

- A.- Hirigintza plangintzan horrelako etxebizitzak eta eranskinak ezartzeko berariaz kalifikatutako lursailetan.
- B.- Beste etxebizitza mota batzuetara zuzendutako lursailetan, sustapen libreko eta babes ofizialeko etxebizitzetara ere bai, baina azken kasu horretan, gai honetan indarrean dagoen lege esparruan horretarako aukera ematen denean.

¹ Honekin lotuta, besteak beste, Ordenantza honetako 8. artikuluko “5.A” ataleko salbuespenak hartu behar dira kontuan; salbuespen horiek, 2007ko maiatzaren 7an udal ebazpenaren bidez hasierako izaeraz onartu zen eta behin betiko onespina jasotzeko zain dagoen “Legazpin bizitegi eraikuntzetako etxabeetan eta bestelakoetan etxebizitza erabileraren ezarpena arautzeko udal ordenantza”ren helburu diren etxabeetako etxebizitzaren kalifikazioari buruzkoak dira.

C.- Osorik etxebizitza eta eranskin horiek ezartzera zuzendutako eraikuntza multzoetan.

D.- Partzialki etxebizitza eta eranskin horietara zuzendutako eraikuntza multzoetan.
Zehazki, eraikuntza multzo berean beste etxebizitza mota batzuekin batera aurreikusi ahal izango dira, bai sustapen libreko eta bai babes ofizialeko etxebizitzekin batera, baina azken kasu horretan, indarrean dauden lege xedapenek aukera hori baimendu beharko dute; eta etxebizitza ez den beste erabilera batzuekin batera ere aurreikusi ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza plangintzan ezarritako baldintzetan.

E.- Eraikin berrietan, eraikin horiek etxebizitza mota horietara zuzenduta egon edo ez.

Eraikin berrizat hartuko dira guztiz berriak direnak nahiz aurretik zeuden beste batzuk ordezkatu dituztenak.

F.- Aurretik dauden eraikuntzen solairuetan, horien zati handiagoa edo txikiagoa hartuz.

G.- Aurretik dauden eraikuntzen solairu berrietan, solairu horiek osorik edo horien zati bat hartuz.

3.- Gehienezko azalera.

Oro har, udal etxebizitza tasatuen gehienezko azalera 90 m²-koa (baliagarriak) izango da.

Salbuespen izaeraz, azalera hori 120 m² (baliagarriak) arte handitu ahal izango da, etxebizitza horiek familia edo bizikidetzat unitate ugarentzat direnean. Sustapen bakoitzean, etxebizitza horien gehienezko kopurua ez da aurreikusitako kopuru osoa baino handiagoa izango.

4.- Trastelekuak eta aparkalekuak.

A.- Etxebizitza horietara lotutako motordun ibilgailuetarako (autoa edo antzekoa) zuzendutako aparkalekuak eta trastelekuak eskatu edo ez, indarrean dagoen plangintzan nahiz hori garatzeko sustatutako hirigintzako udal ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

B.- Etxebizitza horiekin lotuta, beste mota batzuetako motordun ibilgailuetarako (motorrak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuetarako (bizikletak) zuzendutako aparkalekuen aurreikuspenak izan edo ez, indarrean dagoen plangintzan nahiz hori garatzeko sustatutako hirigintzako udal ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

C.- Etxebizitza horiekin lotutako motordun nahiz motorrik gabeko ibilgailuetarako aparkalekuen azalera indarrean dagoen plangintza garatuko duten hirigintzako udal ordenantzetan zehaztutakoa izango da.

Horrekin lotuta eta ordenantza horietan egin daitezkeen doikuntzen kalterik gabe, autoetarako zuzendutako motordun ibilgailuetarako aparkalekuen gehienezko azalera, babes erregimenera lotzeko konputagarria dena, 30 m²-koa izango da (aparkalekua bera eta bertara sartzeko bidea barne).

D.- Ordenantza honetan araututako babes erregimenari lotutako trastelekuen azalera, indarrean dagoen plangintza garatuko duten hirigintzako udal ordenantzetan zehaztutakoa izango da.

Horrekin lotuta, eta ordenantza horietan egin daitezkeen doikuntzen kalterik gabe, trasteleku horien gehienezko azalera 13,50 m²-koa (baliagarriak) izango da.

5.- Baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak.

Oro har, udal etxebizitza tasatuek nahiz horien eranskinak indarrean dagoen hirigintza plangintzan nahiz hori garatzeko sustatu beharreko hirigintzako udal ordenantzetan ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuarekin lotutakoak beteko dituzte; baldintza horiek izaera orokorrekarekin nahiz lursail eta/edo eraikuntza jakin baterako edo batzuetarako ezarri ahal izango dira, baina, betiere, arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte (sartze erraztasuna, Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.). Baldintza horiek honako hauek izan daitezke:

- * Autonomia erkidegoko araubideari lotutako babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritakoak eta, halakorik ez balego, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak, haiek eta hauek arautzen dituzten baldintzak aplikatzea egoki jotzen bada. Dena den, hirigintzako udal ordenantzak sustatzen eta onartzen ez diren bitartean aplikatuko dira.
- * Udal etxebizitza tasatuetarako berariaz sustatutakoak.
- * Hirigintzako udal ordenantzetan barne hartutako baldintza orokorrak.

5. artikulua.- Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren (AOUET) eta horren eranskinen berariazko baldintza ekonomikoak.

1.- Etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan.

A.- Sustapen publikoko udal etxebizitza tasatuen gehienezko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 2ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Sustapen publikoko etxebizitzat hartuko dira Udalak edo beste herri administrazio batzuek zuzenean edo horien erakunde instrumentalen bidez sustatutakoak nahiz jabetza publikoko lursailetan eratutako azaleraren eskubidearen titularrak diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez sustatutakoak.

- B.- Sustapen pribatuko udal etxebizitza tasatuen gehienezko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehienezko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 2ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

Halakotzat hartuko dira pertsonak, enpresek edo kooperatiba pribatuek beren jabetzako lursailetan eta/edo eraikuntzetan –edo horien zati batzuetan– sustatutako etxebizitzak.

2.- Etxebizitzaren gehienezko alokairua.

Etxebizitzen alokairuari dagokionez, sustapen publiko nahiz pribatuko araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko gehienezko errenta, etxebizitza horien gehienezko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzen eranskinen gehienezko salmenta prezioa.

Ordenantza honen helburu den babes erregimenari dagozkion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa, motorra...) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikleta, ume kotxea...) aparkalekuen gehienezko salmenta prezioa hauxe izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari lotutako eranskin horien beren gehienezko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

Kasu bakoitzean, eranskin horien azalera dagokion eraikuntza proiektuak zehaztutakoa izango da.

4.- Etxebizitzen eranskinen gehienezko alokairua.

Etxebizitzen eranskinen alokairuari dagokionez, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehienezko errenta, etxebizitza horien gehienezko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

5.- Etxebizitzen onuradunen gehienezko diru sarrerak.

13. artikuluan zehaztutako salbuespenean izan ezik, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehienezko diru sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik kalkulaturakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru sarrerekiko 1,5eko indizea baino handiagoak izan.

6.- Etxebizitzen onuradunen gutxienezko diru sarrerak.

A.- Hurrengo atalean nahiz 13. artikuluan zehaztutako salbuespenetan izan ezik, etxebizitzak jabetza osoan nahiz azalerakoan esleitzeko orduan, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxienezko diru sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru sarrerak baino txikiagoak izan.

B.- Gutxienezko diru sarrera horiek beherantz doitu ahal izango dira edo ez dira eskatuko, etxebizitza horiek behar bereziak edo etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten (urritasunen bat duten pertsonak...) gizarte taldeetako kide diren pertsonen edo bizikidetzaren unitateei esleitzen zaizkienean.

Behar edo zailtasun horiek justifikatzeko derrigortasuna bete ondoren, izaera horretako neurriak sustapen eta/edo deialdi bakoitzerako onartuko diren etxebizitzak esleitzeko oinarrien testuinguruan egokituko eta definituko dira.

C.- Aurreko atalean ezarritakoarekin bat eginez, ez zaie gutxienezko diru sarreraren baldintza betetzea eskatuko genero-indarkeriaren biktimak direla egiaztatuko duten emakumeei, beti ere genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 200ko urriaren 4ko Aginduan ezarritakoarekin bat etorriz. Emakume horiek Legazpin bizi direnak izango direla zehazten da.

6. artikulua.- Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren (ABUET) eta horren eranskinen berariazko baldintza ekonomikoak.

1.- Etxebizitzaren gehienezko salmenta prezioa, jabetza osoan nahiz azalerakoan.

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen gehienezko salmenta prezioa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,7ko indizea aplikatzean sortutakoa izango da.

2.- Etxebizitzaren gehienezko alokairua.

Etxebizitzaren alokairuari dagokionez, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko gehienezko errenta, etxebizitza horien gehienezko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

3.- Etxebizitzaren eranskinen gehienezko salmenta prezioa.

A.- Ordenantza honen helburu den babes erregimenari dagozkion trastelekuen eta motordun ibilgailuen (autoa edo antzekoa) aparkalekuen gehienezko salmenta prezioa hauxe izango da: araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara

lotutako eranskin horien beren gehienezko prezioari, horien behin-behineko kalifikazioa egiteko unean indarrean dagoenari, 1,2ko indizea aplikatzean sortutakoa.

B.- Ordenantza honen helburu den babes erregimenari lotutako motordun beste ibilgailu batzuen (motorrak edo antzekoak) nahiz motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak) aparkalekuen gehienezko salmenta prezioa, ordenantza honen garapenean zehaztutakoa izango da, aparkaleku horiek modu osagarrian ere arautuko diren arren.

4.- Etxebizitzaren eranskinen gehienezko alokairua.

Etxebizitzen eranskinen alokairuari dagokionez, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen eranskinen urteko gehienezko errenta, etxebizitza horien gehienezko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

5.- Etxebizitzen onuradunen gehienezko diru sarrerak.

13. artikuluan zehaztutako salbuespenean izan ezik, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehienezko diru sarrera haztatuak, araubide orokorreko babes ofizialeko etxeak arautzen dituzten lege xedapenetan arlo honi buruz ezarritako irizpideekin bat etorri kalkulaturakoak, ezin daitezke babes ofizialeko etxebizitza horiek eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru sarrerekiko 1,3ko indizea baino handiagoak izan.

6.- Etxebizitzen onuradunen gutxienezko diru sarrerak.

13. artikuluan zehaztutako salbuespenetan izan ezik, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxienezko diru sarrera haztatuak ezin daitezke araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (gizarte etxebizitzak) eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru sarrerak baino txikiagoak izan.

Ez zaie gutxienezko diru sarreren baldintza betetzea eskatuko genero-indarkeriaren biktimak direla egiaztatuko duten emakumeei, beti ere genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiboko neurriei buruzko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 200ko urriaren 4ko Aginduan ezarritakoarekin bat etorri. Emakume horiek Legazpin bizi direnak izango direla zehazten da.

7. artikulua.- Udal etxebizitza tasatua nahiz, hala dagokionean, horien eranskinak sustatzeko baldintzak.

Edozein modalitatara atxikitzen direla ere, udal etxebizitza tasatuak eta horien eranskinak honako erakunde hauek sustatu ahal izango dituzte:

A.- Legazpiko Udalak, zuzenean edo horretarako erabiltzen duen erakunde baten bitartez, edo jabetza publikoko lursailetan eratutako azaleraren eskubidearen

titularrak diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez, enpresa horiei araubide horretan txertatutako eraikuntzak eraikitzea baimentzen zaienean.

B.- Beste herri administrazio batzuek, bai zuzenean bai erakunde instrumentalen bitartez.

C.- Pertsonak, enpresek edo kooperatiba pribatuek, beren jabetzako lursailetan eta/edo eraikuntzetan –edo horien zati batzuetan–.

8. artikulua.- Udal etxebizitza tasatuen eta, hala dagokionean, horien eranskinen kalifikazioa.

1.- Kalifikazioaren derrigortasuna.

Udal etxebizitza tasatu guztiak, araubide orokorrekoak edo araubide berezikoak izan, halakotzat kalifikatu beharko dira, gai horrekin lotuta ordenantza honetan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

Kalifikazio hori Alkatezaren ebazpen bidez ezarriko da edo, egoki izanez gero, Udal Gobernu Batzordearen ebazpen bidez, etxebizitzaren sustatzaileak hala eskatzen badu.

2.- Eraikuntza berrietan aurreikusitako etxebizitzaren kalifikazioa.

Eraikuntza berrietan –eraikuntza osoan edo horien zati batean– aurreikusitako udal etxebizitza tasatuek ondorengo kalifikazio izapideak bete behar dituzte:

A.- Behin-behineko kalifikazioa.

Behin-behineko kalifikazioa aurretik edo eraikitze baimena eskatu eta lortzen denean hartuko da, eta horretarako, aurrez proiektua aurkeztu beharko da.

Eraikitze baimena bertan edo horren dokumentu osagarri batean jasoko da kalifikazioa. Kasu batean zein bestean proiektatutako etxebizitzaren edo etxebizitzaren araubide juridikoa islatuko da, eta baita etxe horiek esleitzeko gehieneko prezioa ere.

B.- Behin betiko kalifikazioa.

Eraikuntzaren lehen erabilerako udal baimena eman aurretik edo baimena ematen den unean bertan eskuratuko du etxebizitzak behin betiko kalifikazioa. Dena dela, behin betiko kalifikazioa emateko, aurrez, etxebizitza, berori eraikitze baimena nahiz behin-behineko kalifikazioa emateko ezarritako baldintzekin bat etorriz altxatu dela egiaztatzea eta justifikatu beharko da.

3.- Aurretik dauden eraikuntzetan aurreikusitako etxebizitzaren kalifikazioa.

Aurretik dauden eraikuntzetako solairuetan –horien kopuru handiagoan nahiz txikiagoan– aurreikusitako udal etxebizitza tasatuak halakotzat kalifikatu ahal izango dira, bai etxebizitza horiek dagozkien eraikuntza solairuetan ezartzeko eta gaitzeko erabakia hartzen den une berean, bai erabaki hori hartu baino lehenago egoki ikusten den edozein unetan.

Kalifikazio hori etxebizitza horien babes erregimen juridiko zehatza arautzen duten baldintzen multzoaren zehaztapenarekin (2. artikuluan araututako modalitate batekoa edo bestekoa izatea; salmenta edo alokairuaren gehienezko prezioa, etab.) osatuko da, beti ere, Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz.

Dena dela, etxebizitza horiek gaitzeko lanen exekuzioa aurreikusten denean, hasierako kalifikazio hori aurreko atalean, 2.ean, araututako behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa lortzeko izapideekin osatuko da, dagozkion baldintzak betetzen direla egiaztatzeko.

Bestalde, lanen exekuzioa aurreikusten ez bada, hasierako kalifikazioa dagokion behin betiko kalifikazioarekin osatuko da, azken hori emateko baldintzak betetzen direnean beti ere.

4.- Etxebizitzaren eranskinen kalifikazioa.

Udal etxebizitza tasatuen kalifikazioa, hala dagokionean, etxebizitzari lotutako trastelekuei eta aparkalekuei dagozkienarekin osatuko da.

Horrekin lotuta, etxebizitza horien behin-behineko eta behin betiko kalifikazioaren testuinguruan, berariaz adieraziko da eranskin horien araubide juridikoa, horien gehienezko salmenta edo alokairu prezioa barne, eta etxebizitzekin duten lotura ere adieraziko da.

5.- Udal etxebizitza tasatuen eta horien eranskinen kalifikazioak dituen ondorioak.

A.- Oro har, eta hurrengo “D” atalean azaldutako salbuespenen kalterik gabe, udal etxebizitza tasatuak eta horien eranskinak etxebizitza eta eranskin babestuen kalifikazio iraunkorra izango dute.

Horrenbestez, Ordenantza honetan ezarritako babes erregimen juridikoaren menpe egongo dira modu iraunkorrean –Ordenantza honetan ezarritako gehienezko eskualdaketa prezioa barne–, eta bestalde, berorien titular den administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango dute, 12. artikuluan ezarritako baldintzetan beti ere.

Bestalde, goian adierazitako salbuespena bizitegi eraikuntzetako beheko solairu edo etxabeetan “Legazpin bizitegi eraikuntzetako etxabeetan eta bestelakoetan etxebizitza erabileraren ezarpena arautzeko udal ordenantzetan” ezarritako

irizpideak aplikatzearen ondorio direnetan, txertatutako etxebizitza tasatuei buruzkoa da. Eraikuntza-solairu hauetan indarrean dagoen plangintzan ezarritako hirigintza araubidea hartuko da kontuan, baita berorietan baimendutako erabilera desberdinen ezarpenari dagokionez ere. Kasu horietan, kalifikazio iraunkor hori solairu horietan etxebizitza erabilerari eusten zaion aldiari lotuta dagoela ulertuko da, eta erabilera hori plangintzak baimendutako beste batek (denda...) ordeztan duenean, kalifikazio horrek indarra galduko luke.

B.- Udal etxebizitza tasatuen jabetza osoaren bizien arteko bigarren edo hurrengo edozein eskualdaketa gehienezko prezioa ondorengo irizpide hauek aplikatzerakoan sortutako emaitzari dagokiona izango da:

a) Sustapen publikoko araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan, ezingo da eskualdaketa egiten unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioari 2ko indizea aplikatzean sortutakoa baino handiagoa izan.

b) Sustapen pribatuko araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan, ezingo da eskualdaketa egiten unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioari 2ko indizea aplikatzean sortutakoa baino handiagoa izan.

c) Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen kasuan, ezingo da erkidegoko araudiak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetan (BOET) aplikatzeko ezarritako prezioa gainditu. Dena dela, ezingo da eskualdaketa egiten den unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioari 1,7ko indizea aplikatzean sortutakoa baino handiagoa izan.

d) Aurreko koefizienteak aplikatzean sortutako prezioak, hala dagokionean, doitu egingo dira, eraikuntzaren eta etxebizitzaren antzinatasuna nahiz horien kontserbazio egoera kontuan hartuta, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten lege xedapenetan horrekin lotuta ezarritako irizpideekin bat etorritik.

C.- Etxebizitza horiek azalera jabetzaren araubidean lagatzen direnean, bigarren edo hurrengo eskualdaketa gehienezko prezioa lehen erosketarako hasieran ordaindutakoa izango da, KPlaren aldaketa aplikatuz eguneratua, eta ondokoan bidez murriztua:

- * 100eko 0,5 urtean, lehenengo 30 urteetan.
- * 100eko 1 urtean, hurrengo 20 urteetan.
- * 100eko 2,6 urtean, azkeneko urteetan.

Higiezin horretan egin ahal izan diren hobetze lanek eta mantentze lanek igo egingo dute besterentzearen prezioa, betiere alde aurretik Udal Administrazioak horretarako onespena eman baldin badu, horien balio handitzea eta balio galtzea finkatuz.

6.- Kalifikazioa Jabetza Erregistroan erregistratzea.

Besteak beste, ondoren zehazten diren alderdiei eman beharreko erregistro publikitatea emateko, etxebizitzak Jabetza Erregistroan udal etxebizitza tasatuen kalifikazioarekin erregistratuko dira. Alderdi horiek, zehazki, honako hauek dira:

- * Etxebizitzak, beroriei dagozkien araubide juridiko babestuetara izaera iraunkorrarekin lotzea.
- * Etxebizitzak eskualdatzeko gehienezko prezioa mugatzea, izaera iraunkorrarekin hori ere.
- * Udalak edo etxebizitzen sustatzaile den administrazioak eta, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko duen eskubidearen menpe egongo dira.

Horretarako, Udalak etxebizitzen behin betiko kalifikazioaren berri emango dio Jabetza Erregistroari, eta etxebizitzen nahiz horien eranskinen araubide juridikoa eta horien gehienezko salmenta prezioa zehaztuko ditu.

9. artikulua.- **Udal etxebizitza tasatua nahiz, hala dagokionean, horren eranskinak esleitzeko baldintzak.**

1.- Baldintza orokorrak.

- A.- Oro har, etxebizitzen sustatzailea edozein izanik ere, udal etxebizitza tasatuak errentamenduan, azalera jabetzan edo jabetza osoan esleitu ahal izango dira.
- B.- Esleipena, artikuluko honetako 5. atalean edo, hala dagokionean, horrekin lotuta sustapen eta/edo deialdi bakoitzean onartutako oinarrietan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

2.- Etxebizitza premia zehazteko baldintzak, eta etxebizitza ohiko helbide iraunkor izateko baldintzak.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, onuradunari lotutako bizikidetzaren unitateko kide guztiak barne, beste etxebizitzarik eduki ez izanaren baldintza bete beharko dute, dela jabetzan –osoa nahiz azalerakoa–, dela bizi arteko gozamenerako eskubide errealean, eta hori guztia etxebizitza premia arautzen duten eta indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako salbuespen guztiekin.¹

Modu osagarrian, etxebizitza horrek esleipendunaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du.

¹ Salbuespen horiek, zehazki, 2002ko abenduaren 30eko 315. Dekretuko 16. artikuluan ezarritakoak dira, babes ofizialeko etxebizitzen araubideari buruzkoak eta etxebizitzaren eta lurzorua gaitako finantza neurriei buruzkoak; dekretu hori egun bereko Agindu bidez garatu zen, eta etxebizitza premiarekin lotutako egoerari buruzkoa da; azken xedapen hori aldatu egin zuten 2003ko abenduaren 16ko eta 2004ko abenduaren 9ko aginduek.

3.- Udalerriko biztanle izan beharra edo udalerrian lan egin beharra.

A.- Udal etxebizitza tasatuak azalera jabetzan edo jabetza osoan jaso ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideren batek, gutxienez, ondorengo baldintzetako bat bete beharko du:

- a) Azken bost urteetatik gutxienez 3 urtetan Legazpin erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.
- b) Azken hamar urteetan Legazpin lanean aritzea.
- c) Azken 3 urtean Legazpin lanean aritzea eta azken 15 urteetatik gutxienez 5 urtetan udalerrira horretan erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

B.- Udal etxebizitza tasatu bat alokairuan jaso ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kide batek honako baldintza hau bete behar du: etxebizitza eskaera egin aurreko ondoko ondoko aldirian gutxienez urtebetez Legazpin erroldatuta egotea eta bertan izatea ohiko helbidea.

4.- Udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroan sartzea.

Udal etxebizitza tasatu baten onuradun izan daitekeen pertsona orok 11. artikuluan aipatzen den erregistroan izena emanda izan beharko du.

5.- Esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura ondoren azaltzen diren irizpideei egokituko zaie:

A.- Oro har, eta ondorengo "D" atalean azaldutako salbuespenen kalterik gabe, Udalak zuzenean edo helburu horretarako erabiltzen dituen erakunde instrumentalen bidez sustatutako etxebizitzak nahiz azalera horietan eraikitzearen eskubidearen titularrak diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez sustatutakoak honela esleitzeko dira: eskatzaileen arteko zozketa bidez; eskatzaileek, 11. artikuluan aipatzen den udal erregistroan izena emanda egoteaz gain, Ordenantza honetan nahiz sustapen eta/edo deialdi bakoitzean onartutako esleitzeko oinarrietan ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Esleipena publizitatearen, gardentasunaren, lehia librearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz egingo da. Horretarako, zozketa horren berri deialdi publiko baten bitartez eman beharko da Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean bere oinarriekin argitaratuz, eta Udaleko Idazkari Nagusiaren aurrean edo eskuordetze bidez fede emaile publikoaren izaera duenaren aurrean egin beharko da zozketa.

Testuinguru horretan, eta egoki iritziko denean, Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin hitzarmenak sustatu eta sinatu ahal izango ditu, aipatu etxebizitzak esleitzeko prozedurei ekiteko.

B.- Oro har, eta ondorengo "D" atalean zehaztutako salbuespenen kalterik gabe, sustapen pribatuko etxebizitzak, osorik edo zati batean helburu horretara zuzendutako eraikuntza berrietan aurreikusitakoak, 11. artikuluan azaltzen den udal erregistroan barne hartutako eskatzaileen arteko zozketa bidez esleituko dira.

Esleipenak eta zozketak aurreko atalean zehaztutako irizpide eta printzipioak bete beharko dituzte.

C.- Udala ez den beste erakunde publiko batzuek sustatutako etxebizitzak erakunde horiek ezarritako irizpideekin bat etorri esleituko dira, baina, betiere, publizitatearen, gardentasunaren, lehia librearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beteko dira.

D.- Sustapen eta/edo deialdi beraren helburu diren eraikuntza berrietan proiektatutako etxebizitzak esleitzeko oinarrietan honako hauek zehaztuko dira, hala dagokionean eta, egoki dela justifikatu ondoren, beharrezkotzat jotzen bada:

a) Etxebizitza kopuru jakin bat behar bereziak edo etxebizitzak eskuratzeko zailtasunak dituzten (urritasunen bat duten pertsonak...) nahiz beste izaeraren bateko zailtasunak dituzten gizarte taldeetako kide diren pertsonen edo bizikidetzaren unitateen beharrei erantzuteko zuzentzeko irizpideak edo kupoak.

Alderdi honi dagokionez planteatutako helburuak lortzeko egoki bada, helburu horretara zuzendutako etxebizitzak zozketa bidez ez esleitzea erabaki daiteke.

b) Honako etxebizitza hauek ere zozketatik kanpo gelditzea aurreikusiko da: udalerrian planteatutako hirigintza garapenak aurrera eraman ahal izateko euren etxebizitzetatik kaleratu behar diren pertsonak edo bizikidetzaren unitateak hartzeko beharrezkoak diren etxebizitzak.

E.- Sustapen pribatuko eta aurrez dauden eraikuntzetan –baita eraikuntza horietako etxabeetan ere– aurreikusitako udal etxebizitza tasatuen esleipena, besteak beste, honako irizpide hauen arabera egingo da:

a) Jabetza araubidean edo alokairuan eman ahal izango dira.

b) Esleipena zuzena izango da, eta aurreko atalean adierazitako zozketatik kanpo geldituko dira, baina, betiere, proposatutako helburua etxebizitza jabearen edo horren aurreko edo ondorengo senideen –lehen mailakoak– ohiko etxebizitza iraunkorrera zuzentzea bada. Izatezko bikoteek, arlo honi dagokionez, eskubidezko bikoteen trataera berbera izango dute.

Dena dela, esleipen zuzen horren onuradun diren pertsonen Ordenantza honetan etxebizitza esleitzeko ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte, besteak beste, izaera ekonomikoko baldintzak (gutxienezko eta gehienezko diru sarrerak, etab.), etxebizitza premia izatea, udalerrian bizitzea edo bertan lan egitea, 11. artikuluan adierazten den erregistroan izena emanda izatea, etab.

Gainerako kasuetan zozketa bidez esleituko dira, aurreko "A" atalean azaldutako irizpideen arabera betiere.

- c) Esleipena alokairu erregimenean egiten bada, maizterrak bete beharko ditu Ordenantza honetan udal etxebizitza tasatuak esleitzeko ezarritako baldintzak.
- d) Aurreko ataletan aipatu den esleipen zuzena Legazpiko Udalak eta/edo horretarako izendatutako erakundeak baimendu beharko du, horren ebaluazioa egin ondoren.

Horretarako, esleipena egin baino lehen, lokalaren eta/edo etxebizitzaren jabeak Ordenantza honetan araututako arlo desberdinetan (etxebizitzaren araubide juridiko babestua, esleipen prezioa barne; esleipendunak bete beharreko baldintzak, jabea nahiz maizterra izan; etab.) ezarritako baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko ditu Udalean.

- F.- Udal etxebizitza tasatuaren onuradunaren bizikidetzaren unitatea familia ugariaren legezko neurritan iristen bada, bere etxebizitza aldatu ahal izango du, bai jabetza osoan, bai azalera jabetzan edo alokairuan duela, eta berearen ordean sustapen berri bakoitzean talde horretarako gordetako araubide bereko etxebizitza bat jasoko du.

Etxebizitza jabetza osoan edo azalera jabetzan esleitzen bazaio, erosleak, alde batetik, esleitzen zaion etxebizitza tasatu berriaren prezioaren eta aurretik zuen etxebizitzaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du; aurreko etxebizitzaren prezioa Ordenantza honetako 8.5 artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuko da. Etxeak aldatu nahi dituzten familia ugarien kopuruak talde horretarako gorde diren etxebizitza kopurua gainditzen badu, zozketa bidez esleituko dira.

6.- Bertan bizitzeko derrigortasuna.

Esleipen kontratuetan, salerosketakoak edo alokairukoak izan, klausula gehigarri bat txertatuko da, eta horren arabera, onuradunak kontratua sinatzen duen egunetik hasita gehienez ere bi hilabeteko epea izango du etxebizitza horretan erroldatzeko eta berri okupatzeko. Baldintza hori betetzen ez badu, kontratua amaitutzat joko da, eta etxebizitzaren esleipendunak izaera hori galduko du.

7.- Etxebizitzaren esleipendunak edo onuradunak etxebizitzari uko egiten dionean.

Esleitzeko prozeduran etxebizitza baten esleipendunak edo onuradunak etxebizitzari uko egiten dionean, babes ofizialeko etxebizitzaren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan horrelako kasuetarako ezarritako baldintzak dauden irizpideak izango dira aplikagarri.

10. artikulua.- Esleipen kontratuak onestea.

Esleipena edozein modalitate juridiko erabiliz egiten dela ere (jabetza osoa; azalera jabetza; alokairua; etab.), udal etxebizitza tasatuen esleipen kontratu guztiak Udal Administrazioak onetsi beharko ditu, eta ezin izango zaie Jabetza Erregistroan sarrerarik eman onespen hori jaso ez badute.

11. artikulua.- Etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa.

Bai zuzenean, bai kasu hauetan erabiltzen duen erakunde instrumentalaren bidez, Legazpiko Udalak etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistro iraunkorra eta eguneratua eratuko du.

Erregistro hori Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko -horien erakunde instrumentalak barne- izaera bereko erregistroarekin edo erregistroekin modu egokian koordinatuko da.

Erregistroa eratzekoan, proiektatutako udal etxebizitza tasatuak esleitzeko unean eskatzaileen datuak eta egoera hartuko dira kontuan, eta hala dagokionean, identifikatu eta/edo ahal den zehaztasun handienarekin bereiziko dira, baita dagozkion oinarrietako zehaztapenak ere (urritasunen bat duen pertsona izatea, etab.).

12. artikulua.- Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

1.- Irizpide orokorra.

Oro har, bai jabetza osoan bai azalera jabetzan esleitutako udal etxebizitza tasatu guztiak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe geldituko dira, artikuluko honetan nahiz arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzetan.

2.- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen administrazio titularra.

A.- Oro har, eta hurrengo "B" atalean azaldutako salbuespenaren kalterik gabe, Legazpiko Udala hartuko da etxebizitza horien gain lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titulartzat, halakorik egin beharra badago.

Zehazki, titulartasun hori, besteak beste, honako hauek sustatutako etxebizitzetara hedatuko da:

- a) Legazpiko Udalak, zuzenean edo horretarako erabiltzen duen erakunde baten bitartez, edo azalera horietan eraikitzeko eskubidearen titularrak diren enpresa publikoen edo enpresa pribatuen bidez.
- b) Pertsonak, enpresek edo kooperatiba pribatuek, beren jabetzako lursailetan eta/edo eraikuntzetan.

B.- Beste administrazio publiko batzuek sustatutako etxebizitzak badira, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak edo beste edozeinek sustatutakoak, eskubide horien titulartasuna kasu bakoitzean etxebizitzak sustatu dituen administrazioarena izango da.

C.- Etxebizitzak esleitzeko eta sustatzeko araubidea edozein dela ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra izango da kasu guztietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiarioa.

3.- Lehentasunez erosteko eskubidea.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek lehentasunez erosteko eskubidearen titular den administrazioari –eskubide hori zuzenean edo modu subsidiarioan izan dezake– jakinarazi beharko diote besterentzeko erabakia hartu dutela; halaber, salmenta prezioa eta ordaintzeko aurreikusitako modua ere jakinarazi behar diote, eta baita jakinarazpenak bidaltzeko helbidea ere, eskubide hori aurrera eramatea errazteko.

Jakinarazpena dagokion administrazioaren erregistroan sartzen den egunetik hasita bi hilabeteko epea izango du administrazioak eskubide hori gauzatzeko.

Epe hori igarota lehentasunez erosteko eskubideari buruz hartutako erabakiaren jakinarazpenik jaso ez bada, proiektatutako besterentzea aurrera eraman ahal izango du etxebizitzaren titularrak.

4.- Atzera eskuratzeko eskubidea.

Dagokion administrazioak bi hilabeteko epea izango du atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko, besterentzearen eta hori gertatu den baldintzen berri izan duen egunetik hasita, eta ondorengo kasuetan:

- * Aurreko atalean adierazitako jakinarazpena egin ez denean.
- * Jakinarazpena egin bai, baina legez zehaztu beharreko edukiren bat zehaztu ez denean bertan.
- * Eskualdaketagatik benetan ordaindutako prezioa jakinarazpenean adierazitakoa baino txikiagoa denean.
- * Besterentzeko gainerako baldintzen kostuak jakinarazpenean zehaztutakoak baino txikiagoak izan direnean.

13. artikulua.- Bizileku berri baterako eskubidea.

Egoki irizten denean, udal etxebizitza tasatuak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legean araututako bizileku berri baterako eskubideari erantzuna emateko zuzendu ahal izango dira, udalerrian planteatutako hirigintza garapenak aurrera eramateko orduan.

Kasu horietan, Ordenantza honetan etxebizitza horiek arautzeko ezarritako irizpide orokor jakin batzuen aplikazioak ondoren zehazten diren salbuespenak izan beharko ditu kontuan:

- A.- Udal etxebizitza tasatuak etxebizitzarik ez izatearen baldintza betetzen ez duten pertsoneri esleitzea erabaki ahal izango da, betiere esleipen hori pertsona horiek bizileku berri bat izateko duten eskubideari erantzuteko egiten bada.
- B.- Etxebizitza horien onuradunen gehienezko eta/edo gutxienezko diru sarrerak, hurrenez hurren, Ordenantza honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak baino handiagoak edo txikiagoak izan daitezke, pertsona horien bizileku berri bat izateko eskubideari erantzuteko bada.

Dena den, salbuespen horiek aplikatzeko, kasu bakoitzean, derrigorrez dagokion justifikazioa eskatuko da.

14. artikulua.- Okupatu gabeko etxebizitzak desjabetzea. Egiaztatzeko eta ikuskatzeko jardunak.

1. Esleitutako etxebizitzan bere ohiko bizileku iraunkorra edukitzeko eta bertan mantentzeko obligazio hori betetzen ez badu udal etxebizitza tasatu baten onuradunak, Udalak indarrean dagoen legerian aitortutako nahitaezko desjabetzearen eskubidea gauzatu ahal izango du.
2. Legazpiko Udalak, Ordenantza honen xede diren etxebizitzak esleitzeko ezarri diren baldintzak betetzen direla egiaztatzeko eta zaintzeko beharrezkoak izango diren jarduketak burutu ahal izango ditu.
3. Alderdi biek egoki iritziko dituzten hitzarmenak sinatuz, Udalak Eusko Jaurlaritzaren ardurapean utzi ditzake aurreko ataletan aipatu diren ikuskatzeko, zigortzeko eta desjabetzeko eskumenak, beti ere alderdi biek helburu horrekin sinatuko dituzten hitzarmenetan edo erabakietan zehaztuko denaren arabera.

Xedapen Gehigarria. Lurzoru hiritartuaren zama balioa.

Dagozkien lege xedapenak zehazten ez diren bitartean, zama balioa zehazteko irizpideak ondoko hauek izango dira:

- A.- Berdintasunez banatzeko eta/edo desjabetzeko prozesuetako balorazioaren ondorioetarako, lurzoru hiritartuaren kostuaren gehienezko zama ezin daiteke udal etxebizitza tasatuen salmentaren gehienezko prezioaren % 30a baino handiagoa izan.
- B.- Beste daturik ezean, aurreko ehunekoan, lurzoruaren kostuak eta hirigintza kostuak % 50ak direla ulertuko da, hau da, zenbateko berdina dutela.

Amaierako Lehen Xedapena.

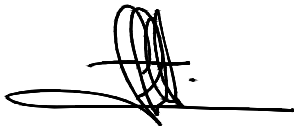
Ordenantza honek aurreikusi ez dituenetan, eta aurrerago izan dezakeen garapenen edukiari kalterik egin gabe, erkidegoko etxebizitza tasatuen alorrean indarrean dagoen erkidegoko araudia aplikatuko da, eta hori sustatzen den bitartean, babes ofizialeko etxebizitzaren alorrekoa.

Amaierako Bigarren Xedapena.

Ordenantza hau, berroren behin betiko onespina eta bere testua Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunetik hasita jarriko da indarrean.

Ordenantzaren eraginak hirigintza antolamendurako planetara hedatuko dira, aurrez izapidetuak eta onetsiak izan arren, etxebizitza tasatuen antolamendurako aurreikuspenak baldin badituzte.

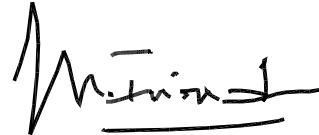
Donostian, 2008ko uztailean.



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO