

AZPEITIKO UDALA*Iragarkia*

Azpeitiko Udal Batzarrak, 2014ko martxoaren 11an egindako bilkuran, 2007ko apirilaren 19an onartu zen Azpeitiko Udal Etxebizitza Tasatuak arautuko dituen Udal-agintaraua aldatzeko espedienteari hasierako onarpena ematea onartu zuen.

Udal-agintarauaren hirugarren aldaketa honen bidez prezio itunduko etxebizitza libreak (PIEL) arautuko dira, Azpeitiko udalerrian etxebizitza bultzatzeko sustapen neurri gisa.

Haserako onarpenari buruzko akordioa eta jendaurreko 30 eguneko informazio epealdia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN 2014ko martxoaren 24an argitaratu zen, eta denbora honetan ez da erreklamazio edo oharpenik izan. Hori dela eta, orain artean behin behineko zen akordioa behin betikoa bihurtuko da.

Toki jaurbidearen oinarrien apirilaren 2ko 7/1985 legearen 70.2 artikulua xedatzen duenaren arabera, onartutako Ordenantzaren testu osoa argitaratzen da.

Administrazio-bidean behin betikoa den akordio honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsua jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

**AZPEITIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ETA
PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREAK ARAU-
TZEKO UDAL ORDENANTZA**

HITZAURREA

Azpeitiko Udal Etxebizitza Tasatua arautzen duen Ordenantzaren bidez, 2007ko apirilaren 19an Azpeitiko Udal Batzarrak egindako bilkuran onartua eta geroago 2007ko apirilaren 26an eta 2011ko otsailaren 3an aldaketak izan dituenak, Azpeitiko udalerrirako Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) herri babeseko erregimena ezarri zen, ekainaren 30eko Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera.

Orain, Ordenantzaren aldaketa berri honi esker, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak (PIEL) arautu nahi dira, Azpeitiko udalerrian etxebizitza bultzatzeko sustapen neurri gisa.

Prezio Itunduko Etxebizitza Libre, definizioz, erabilera iraukorki berezirik ez duen etxebizitza librea da, baina, sustaizailearekin hitzartzen den salneurri murriztuaren kontraprestazio gisa, badu onuradunekin adostutako murrizketa bat ere, hain zuzen jabetza-eskubideari dagozkion eskumenak murriztuta izango baititu hirutik hamar urteko epean (deialdia bakoitzak zehaztuko du epe hori).

Etxebizitza hauek eskuratuko dituztenek, hirutik hamar urteko epea (deialdia bakoitzak zehaztuko du epe hori) igaro ondoren, etxebizitzaren jabe moduan higiezinaren gaineko eskumen guztiak izango dituzte; eta etxebizitza gerora erosteko eskubidearekin alokatzaile moduan sartzen direnek, berriz, eskubide hori gauzatzeko ahalmena izango dute.

Etxebizitza kategoria berri honekin, Azpeitiko herritarrei etxebizitza libre bat eskuratzeko aukera ematen zaie, Udaltzazak zehaztuko duen gehieneko salneurrian, bere kabuz edo sustaizailearekin hitzartuz, gainerako etxebizitza libreakin aldearuta salneurri murriztuagoa lortuz.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA*Anuncio*

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2014, acordó aprobar con carácter inicial el expediente para la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Azpeitia aprobada con fecha 19 de abril de 2007.

Con esta tercera modificación de la Ordenanza se pretende regular la Vivienda Libre de Precio Concertado (VLPC) como medida de fomento en la promoción de vivienda en Azpeitia.

El acuerdo de aprobación inicial y el plazo de 30 días de exposición pública se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 24 de marzo de 2014, y durante este tiempo no se han presentado reclamaciones ni observaciones en este ayuntamiento. En consecuencia, se eleva a definitivo el acuerdo hasta ahora provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la citada Ordenanza.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA
VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE AZPEITIA Y
VIVIENDA LIBRE DE PRECIO CONCERTADO**

PREÁMBULO

A través de la ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal de Azpeitia, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de abril de 2007 y posteriores modificaciones de fecha 26 de abril de 2007 y 3 de febrero de 2011, se estableció el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Azpeitia de conformidad con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Ahora, gracias a esta nueva modificación de la ordenanza se pretende regular la Vivienda Libre de Precio Concertado (VLPC), como medida de fomento en la promoción de vivienda en el término municipal.

La Vivienda Libre de Precio Concertado, por definición es una vivienda libre que no posee especial destino permanente, pero sí conlleva, como contraprestación a la reducción del precio convenido con el promotor, una restricción pactada con los beneficiarios de las facultades inherentes al derecho de propiedad por un plazo temporal de tres años a diez años (según convocatoria).

Los adquirentes de estas viviendas gozarán en su calidad de propietarios, una vez transcurridos de tres a diez años (según convocatoria), de plenas facultades de disposición sobre el inmueble; y si acceden en calidad de arrendatarios con derecho de opción de compra, la facultad de ejercitar dicha opción.

Con esta nueva categoría de vivienda se otorga a los habitantes del municipio la posibilidad que adquirir una vivienda libre, cuyo precio máximo es fijado por la Corporación municipal, por sí o mediante convenio con el promotor, obteniendo una reducción del precio respecto al resto de las viviendas libres.

Ordenantza honen helburua Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen eta haiekin batera datozen osagarrien (trastelekuen eta garajeen) araubide juridikoa zehaztea da, etxebizitzaren lehenengo eskualdatze da, eta horrez gain, hirutik hamar urteko epean (deialdia bakoitzak zehaztuko du epe hori) egin daitezkeen eskualdatzeen baldintzak zehaztea eta etxebizitzak eskuratzeko lehentasun-irizpideak ezartzea da.

Bere aldetik, gaur eguneko Ordenantza bi titulutan banatuko da. Lehenengo tituluan Etxebizitza Tasatuak gaur eguneko araudia jasoko da; eta Bigarren Tituluan, berriz, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak (PIEL) izeneko tipologia berri honen araudia ezarriko da.

1. TITULUA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUDIA

1. artikulua. Helburua.

Udal Ordenantza honen helburua da Azpeitiko herrian egingo diren Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) herri babeseko araubidea zehaztea da.

Azpeitiko herriko Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) herri babeseko araubidea, Euskal Herriko Lurzoruaren eta Hirigintzaren gaineko ekainaren 30eko 2/2006 Legean helburu horietarako zehaztua dagoena garatuz ezarri da.

2. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren kontzeptua.

Azpeitiko udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) izaera izango dute, haien salmenta edo alokairu prezioa mugatuta dutelako eta Ordenantza honetan zehaztutako gainerako baldintza guztiak betetzen dituztelako, Udalak halakotzat izendatzen dituen etxebizitzak.

Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera, etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastetegiek ere izango dute.

UETek haien jabe edo maizterren ohiko bizitoki iraunkor izan behar dute eta ezingo dira, inolaz ere, beste pertsona batzuei laga, hutsik utzi edota bigarren etxebizitza moduan erabili, ez eta etxebizitzatarako erabilera ez den beste edozein erabilera eman.

UETak hirigintza antolamenduan erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurretan eraiki ahal izango dira, bai eta prezio mugarik ez duten etxebizitzatarako beste hainbat lurretan ere.

Lurzoru mota berean etxebizitza kalifikatuak eta etxebizitza libreak elkarrekin izatea onartuko da.

3. artikulua. Etxebizitza motak.

Azpeitiko Udal Etxebizitza Tasatuak bi eratakoak izan daitezke:

— Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (AOUET).

— Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET).

Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordez Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET) egin ahal izango dira, Euskal Herriko Lurzoruaren eta Hirigintzaren gaineko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoan, jasotako gutxieneko estandarrak betetzearen ondorioetarako.

El presente Título tiene por objeto la definición del régimen jurídico de las viviendas libres de precio concertado y sus anejos (trasteros y garajes), fijar las condiciones de la primera transmisión de las viviendas y posteriores durante tres o diez años (según convocatoria), y establecer los criterios de preferencia de acceso a las mismas.

Por su parte, se procederá a dividir la actual ordenanza en dos títulos. En el primer Título se recogerá la actual regulación de las Viviendas Tasadas, mientras que el segundo Título establecerá la regulación de esta nueva tipología de viviendas denominadas Viviendas Libres de Precio Concertado (VLPC).

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

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 Azpeitia.

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

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 admitirá que sobre un mismo suelo convivan viviendas calificadas y viviendas libres.

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Azpeitia 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.

4. artikulua. Azpeitiko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza orokorrak.

Hirigintza-garapenaren ondorioz sortuko diren Azpeitiko Udal Etxebizitza Tasatuak indarrean den legeriak une bakoitzean zehaztuko dituen gehieneko azalera-neurrietara mugatuko dira.

UETek, beren garaje eta trastetegiak batera, Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzat (BOET) zehaztuko diren baldintzak bete beharko dituzte, arlo teknikoari eta diseinuari dagokionez, eta, horiek zehazten ez diren bitartean, Araubide Orokorreko BOEentzat eskatuko direnak.

5. artikulua. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuetarako baldintza espezifikokoak.

UET guztientzat izaera orokorrez zehaztutako baldintzez gain, Araubide Orokorreko UETek (AOUET) ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

1. AOUETek ezingo dute, inolaz ere, 210.000 €ko salneurria gainditu herri-sustapeneko AOUETak direnean, ez eta 228.000 €ak ere sustapen pribatuko AOUETak direnean. Salneurri horiek urtero eguneratuko dira, Euskadiko Autonomia Erkidegoan BOEak saltzeko gehieneko salneurriari ezarriko zaieen prezio aldaketa ezarrita.

2. Alokairurako etxebizitzetan, berriz, AOUETen urteroko errenta haien gehieneko salmenta-prezioaren %2a izango da, gehienez.

3. AOUETen onuradunen gehieneko sarrera haztatuak, ponderatuak, ezingo dira izan Araubide Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean diren gehieneko dirusarreretik 1,5 indizea baino handiagoak (49.500 €). Kide bat baino gehiagoko familia unitatez osatutako onuradunak baldin badira, berriz, BOEentzat une bakoitzean indarrean diren haztatze, ponderazio koefizienteak ezarriko dira.

4. AOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak, ponderatuak, Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET) eskuratzeko ezarritako dirusarrerak izango dira (gaur egun, 12.000 €).

5. Landa Inguruneetan (Matxinbenta, Nuarbe, Aratz-errika, Oñatz) sortuko diren Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek ezingo dute 150 m²(t) erabilgarri baino gehiagoko azalera izan, eta ez da derrigorrezko izango garajea eta trastetegia izatea. Halaber, eremu horietan egingo diren etxebizitzetan bi salbuespen onartuko zaizkio Ordenantza honen araubide orokorrari:

— 9.000 eurotik gorako gutxieneko diru-sarrera haztatuak dituzten onuradunak ere onartuko dira.

— Zozketara aterako diren etxebizitzak kokatuak dauden landa-ingurunean erroldatuak dauden onuradunak ere onartuko dira, eremu horrek Azpeitiko udalerraren mugak gainditzen dituenean. Horrelakoetan, onuradunari eskatuko zaio Ordenantza honen 9. artikuluan Azpeitirako zehaztuak dauden epeen parekoetan erroldatua egotea zozketara aterako diren etxebizitzak kokatuak dauden landa-ingurune horietan.

6. artikulua. Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza zehatzak.

UET guztientzat jarritako betebeharez gain, Araubide Bereziko UETek (ABUET) ondorengo baldintzak ere bete beharko dituzte:

1. ABUETak saltzeko gehieneko prezioa, haiekin batera datozen garaje eta trastetegiak barne direla, BOETentzat Erkidegoan zehaztuta dauden araubideetan ezarria dagoena

Artículo 4. Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Azpeitia.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Azpeitia que surjan como consecuencia del desarrollo urbanístico se sujetarán a los límites máximos de superficie que establezca la legislación vigente en cada momento.

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.

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. En ningún caso el precio de las VTMG podrá superar los 210.000 € en el caso de las VTMG de promoción pública, ni los 228.000 € en el caso de las VTMG de promoción privada. Estas cifras se actualizarán anualmente aplicándoseles la variación de precios que se aplique al precio máximo de venta de las VPO de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

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

3º. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General (49.500 €). En caso de beneficiarios constituidos por unidades familiares con más de un integrante, se aplicarán los coeficientes de ponderación vigentes en cada momento para las VPO.

4º. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG deberán ser los establecidos para acceder a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) (12.000 € al día de hoy).

5º. Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General que surjan en el ámbito de los entornos rurales (Barrios de Mantxinbenta, Nuarbe, Aratz-errika, Oñatz) no podrán disponer de más de 150 m² (t) útiles de superficie, y sin que sea preceptivo que dispongan de garaje y trastero. Asimismo, se admitirán en los sorteos de viviendas en dichos ámbitos dos excepciones al régimen general de la presente Ordenanza:

— Se admitirán beneficiarios cuyos ingresos mínimos ponderados sean superiores a 9.000 euros.

— Se admitirán beneficiarios empadronados en el entorno rural en que se ubiquen las viviendas objeto de sorteo, cuando éste exceda del ámbito territorial del municipio de Azpeitia. En este caso, se exigirá de la persona beneficiaria el empadronamiento en el entorno rural en que se ubiquen las viviendas objeto de sorteo por plazos equivalentes a los determinados para Azpeitia en el artículo 9 de la presente ordenanza.

Artículo 6. Requisitos específicos 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, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso,

izango da. Edonola ere, ezingo dute gaintitu 1,7ko indizea, udal kalifikazioa lortu duten unean Araubide Orokorreko BOEentzat indarrean den gehieneko prezioarekiko.

2. Alokairuan jarriko diren etxeentzat, ABUETen urteko errenta haien salmentako gehieneko prezioaren %2a izango da, gehienez.

3. ABUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuek ezingo dute izan Araubide Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru-sarreretik 1,3 indizea baino handiagoak. Kide bat baino gehiagoko familia unitatez osatutako onuradunak baldin badira, berriz, une bakoitzean BOEentzat indarrean diren haztatze, ponderazio koefizienteak ezarriko dira.

4. ABUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuek, ponderatuak, ezingo dira izan etxebizitza sozialak (Araubide Bereziko BOEak) eskuratzeko ezarritako gehieneko diru-sarrerak baino txikiagoak.

5. Araubide Bereziko UETek aparkaleku plaza bat eta trastetegia izango dituzte haien lotuta, eta horien neurriek ezingo dute izan, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) erabilgarri baino handiagoak, eta haien etxebizitzari lotuak daudela Jabetza Erregistroan jasoa geratu beharko du.

7. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatua Sustatzeko eta Lagapena egiteko erak.

Azpeitiko UETak, edozein delarik ere haien mota, Udalak sustatu ahal izango ditu, bai bere Enpresa Erakunde Publikoaren (Azpeitia Lantzen, S.A.) bidez, bai eta haien eraikitze Udalak eskubidea emango dien enpresa publiko edo pribatuek, bai beste Herri Administrazio batzuek edota horien sozietate bideratzaileek, edota bai kooperatiba edo enpresa pribatuek euren jabetzako lurretan.

Udalak berak – Azpeitia Lantzen, S.A. Enpresa Erakunde Publikoaren bidez– edota enpresa publiko edo pribatuek –Udalak etxeak eraikitze eskubidea ematen dienean– sustatuko dituzten UETen lagapena bai errentan edo jabetzan, bai lurrazal-jabego sistemari egin ahal izango da. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edota beste Administrazio batzuek edota haien erakunde bideratzaileek, edota kooperatiba edo enpresa pribatuek beren jabetzako lurretan susta ditzaketen UETak ere errentan, jabetza osoan edota lurrazal-jabegoan eman ahal izango dira.

8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunek etxebizitza beharra izatearen baldintza.

UETen onuradun guztiek –alegia, bizikidetzaren unitatea osatzen duten kide guztiek– baldintza bat bete beharko dute: Beste etxebizitzarik ez izatea ez jabetza osoan edo lurrazal-jabegoan, ez biziarteko gozamen eskubide errealean, eta hori guztia etxebizitza beharra zehazten duen erkidegoko araubidean jasotako neurrietan eta salbuespenekin, edota haien duten etxebizitzak ez dituen etxebizitza batek gutxienez izan behar dituen baldintzak betetzen.

9. artikulua. Herrian bizi edota lanean aritzearen betebeharrak.

UET baten onuradun izateko, gainera, eskatuko da bizikidetzaren unitatea osatzen duten kideetako batek, gutxienez, ondorengo baldintzetako bat behintzat betetzea:

— Azpeitian erroldatua egotea azkenengo bost urteotatik gutxienez 3 urtean.

— Azpeitian lanean jardutea azkenengo 10 urteotan.

— Herrian erroldatua egon izana azkenengo 15 urteotatik gutxienez 5 urtean.

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 municipal.

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

3º. Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General. En caso de beneficiarios constituidos por unidades familiares con más de un integrante, se aplicarán los coeficientes de ponderación vigentes en cada momento para las VPO.

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

5º. Las VTM de régimen especial tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. Formas de Promoción y Cesión de la Vivienda Tasada Municipal.

Las VTM de Azpeitia, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, a través de su Entidad Pública Empresarial-Azpeitia Lantzen, S.A. o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento, a través de su Entidad Pública Empresarial-Azpeitia Lantzen, S.A. o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, se realizará en arrendamiento o propiedad, o propiedad superficiaria. Las VTM promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser igualmente cedidas en arrendamiento, plena propiedad, o propiedad superficiaria.

Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal.

Todos los beneficiarios de VTM, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros 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.

Artículo 9. Requisitos de residencia o vinculación laboral con el Municipio.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con uno, al menos, de los siguientes requisitos:

— Empadronamiento en Azpeitia durante un mínimo de 3 años en los últimos 5.

— Trabajo en Azpeitia durante los últimos 10 años.

— Haber estado empadronado en el municipio un mínimo de 5 años en los últimos 15.

Alokairuan jarriko diren UETei dagokienez, ohiko bizileku izan eta Azpeitian erroldatua egotearen baldintza urtebete baino gehiagokoa izango da eskaria egin aurre-aurreko epean.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Hala Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren izaera, nola Araubide Berezikoarena Udalbatza Osoak hartutako erabaki bidez emango da, dagokion Batzorde Txostengilearen proposamenez.

Hirigintza Planeamenduan helburu horietarako berariaz kalifikatutako lurretan sustatuko diren etxebizitzak Behin-behineko Kalifikazioa eraikitzeke baimenarekin batera eman beharko da, eta eraikitzeke baimen hori ez da emango Kalifikazio hori eskatzen ez bada edota ez bazaie ematen.

Behin-behineko Kalifikazio agirian zehaztuko da etxebizitza bakoitzaren salmentarako gehieneko prezioa —hari atxikitako garaje eta trastetgia barne direla, balegokio—.

Lehenengo Erabilera hirigintza baimena lortzeko ezinbesteko baldintza izango da aurrez edo aldi berean Araubide Orokorreko edo Araubide Bereziko UETaren Behin Betiko Kalifikazioa lortzea, sustatzaileak hala eskatuta, eta frogatu egin beharko da etxebizitza horiek Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenen arabera egin direla.

Hirigintza Planeamenduan berariaz erabilera horretarako kalifikatuak ez dauden lurretan sustatuko diren etxebizitzak edozein unetan kalifikatu ahal izango dira UET moduan eta, kalifikazio hori lortutakoan, haiei dagokien araubide juridiko bera ezarriko zaie. Horrelakoetan, ez da kalifikazioa emateko oztupo izango Erkidegoko Administrazioak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuztat (BOET), edo halakorik ezean Araubide Orokorreko BOEentzat, ezarrita dituen betebeharrak tekniko eta diseinuzkoak ez betetzea.

11. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatu kalifikazioa jasotzearen ondorioak.

Legearen arabera, kalifikazio hori jasotako UETek, haiei lotutako garaje eta trastetgiekin batera, babestutako etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdaketa-prezioari lotuak egongo dira beti, eta haiek lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, lehenik, Udalak edota Administrazio iharduleak, eta, beti ere, era subsidiarioan, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

UETetan bizien arteko (inter vivos) bigarren edo ondorengo edozein eskualdatzeren gehieneko salneurria etxebizitza erosteko prezioari egindako eguneratzeari legokioketena izango da, Araubide Orokorreko BOEen salmentarako gehieneko salneurriak erostetaren eta salmentaren artean izan duen aldaketa ezarrita.

Etxebizitzak lurrazal jabegoan ematen direnetan, bigarren eskualdatzean edo ondorengoetan kobratu ahal izango den gehieneko salneurria hasieran hura eskuratzeko ordaindu zen prezioa izango da, KPIaren igoera ezarrita eguneratua, baina honako murrizketa eginda:

- Ehuneko 0,5 urteko, lehenengo 30 urteetan.
- Ehuneko 1 urteko, ondorengo 20 urteetan.
- Ehuneko 2,6 urteko, azken urteetan.

Eraikin horretan egindako hobekuntza eta mantentze-lanek handitu egingo dute etxebizitza besterentzearen prezioa, beti ere Udal Administrazioak lan horiek onartu izan balitu helburu horietarako, horien balorazioa eta depreziazioa zehaztuta.

En el supuesto de VTM de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Azpeitia 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 acuerdo del Pleno Municipal, a propuesta de la Comisión Informativa correspondiente.

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 y, en su caso, con el de su garaje y trastero vinculados.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario 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 podrán calificarse como V.T.M. en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, en su defecto, los exigibles a las VPO de Régimen General.

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 ellas 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.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería a la actualización del precio de compra de la vivienda aplicando la variación del precio máximo de venta de VPO de Régimen General del período que medie entre la compra y la venta.

Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficial, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en:

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

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 hubieran sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

12. artikulua. Lehentasunez erosi eta atzera eskuratzea.

UETen titularrek, edozein izanik ere haien araubidea, Udalari, Administrazio iharduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari –lehentasunez erosi eta atzera eskuratze eskubidearen titular subsidiario den aldetik– jakinarazi beharko dizkiete etxebizitza besterentzeko erabakia, haren prezioa eta ordainketa modua eta egin nahi den eskualdatzea egiteko funtsezko diren gainerako baldintzak, bai eta helbidea ere, jakinarazpenetarako, lehentasunez erosteko eskubidea erabili ahal izateko. Eskubide hori erabili ahal izateko bi hilabeteko epea izango da, jakinarazpena Udalaren, Administrazio ihardulearen edota Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren Erregistroan sartutako egunaren biharamonetik hasita.

Aurreko paragrafo horretan adierazitako epea igaro egingo balitz lehentasunez eskuratze eskubidea erabiltzeko bera-riazko erabakiaren adierazpenik egin gabe, egin nahi den besterentze hori askatasun osoz egin ahal izango da.

Artikulu honetan eskatzen den jakinarazpena ez balitz egin, edota jakinarazpen horretan ez balitz adierazi legearen arabera derrigorrezko den edukietakoren bat, edota eskualdaketagatik ordaindutako prezioa dagokion Administrazioari adierazitakoa baino baldintza eskasagoetan egin balitz, honek atzera eskuratze eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen ezagutza osoa izan lukeen egunaren biharamonetik hasi eta bi hilabeteko epean.

13. artikulua. Kontratuak ikus-onestea.

UETen lagapen-kontratu guztiak, hala jabetza osoan nola lurrazalekoan edota alokairuan egindakoak, Udal Administrazioak ikus-onetsi beharko ditu eta ez dute Jabetza Erregistroan sartzerik izango ikus-onespen hori ez badute.

14. artikulua. Erregistroan sartzea.

Etxebizitzak UET moduan behin betiko kalifikatu izanaren berri –bertan jasota zein den haien araubidea eta etxebizitzaren gehieneko prezioa, haiei lotutako garaje eta trastetegiekin batera– dagokion Jabetza Erregistroari jakinaraziko dio Udalak, eragindako ondasunetan jasoa gera dadin eta horrekin publikitate erregistrala eman diezaion horretarako komenigarri den eran, hala lehentasunez erosi eta atzera eskuratze eskubideari, Udalaren edo Administrazio ihardulearen alde, eta edonola ere Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren, alde era subsidiarioan, nola Agintarau honetan ezarritako gehieneko besterentze prezioari etengabe lotuta egotearen mugei.

Era berean, Lehentasunez Erosi eta Atzera Eskuratze Eskubideen Erregistro Berezi bat sortuko da Udalean, eta han inskribatuko da kalifikazioa, kontratuetan zehaztutako baldintzak betetzen diren ala ez kontrolatu eta jarraipena egiteko.

15. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura.

UETak esleitzeko prozedura, hala udal sustapenetan nola sustapen pribatuetan egindakoak izan, zozketarena izango da. Zozketa hori ondorengo artikuluan adieraziko den Udal Erregistroan sartuak dauden eskatzaileen artean egingo da, beti ere eskatzaile horiek Agintarau honetan eta deialdi bakoitzetarako Azpeitia Lantzen S.A. etxebizitzarako Herri Erakundeak, beti ere publikotasun, garentasun, lehia aske eta diskriminaziorik eza bermatuz ezarri eta onartuko diren Oinarriak betetzen badituzte. Zozketa, edonola ere, deialdi publiko bidez egin beharko da, eta horretarako Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira hura egiteko Oinarriak, eta Notarioaren eta Udaltzaren Idazkariaren, edota horien ordezkariaren fedee-maila

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento, a la Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Ese 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 a las condiciones menos onerosas que lo comunicada 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 habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 14. 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.

Asimismo, en sede municipal se creará un Registro Especial de Derechos de Tanteo y Retracto en el que se inscribirá la calificación, a los efectos del control y seguimiento del cumplimiento de las condiciones estipuladas en los contratos.

Artículo 15. Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal.

El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas será 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 aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por la Entidad Pública de Vivienda Azpeitia Lantzen, S.A., 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 BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante Notario y el Secretario de la corporación municipal o personal

publikoaren izaera lukeen langilearen aurrean egin beharko da. Prozedura hori bera erabili ahal izango da Udalarekin egindako hitzarmen bidez hala erabakiko litzatekeen sustapenetan.

Esleipena egiteko prozedura, Udala bera ez den sustatzaile publikoen kasuan, horiek beroiek zehaztuko dutena izango da, baina beti ere publikotasun, gardentasun, lehia aske eta diskriminaziorik ezaren oinarriak betez.

UETak esleitzeko egingo diren zozketetarako Oinarrietan etxebizitza kopuru bat jarri ahal izango da, behar bereziak edota etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituen gizarte talderen batean sartuak dauden pertsonentzat gordetzeko.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak izan ditzakeen gizarte-beharrizanei erantzuteko, alokairu tutelatuaren bidez edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, eta hori guztia beste etxebizitza bat emateko eskubidearen kalterik gabe, helburu horretarako etxebizitzak ez baitira zozketan sartuko.

Apartamentu motako UET bat lortu duen onuradun baten bizikidetzak unitateak familia ugariaren legezko neurria lortzen badu, eta ondorioz etxebizitza handiago baten beharrean baldin bada, bere etxebizitzaren ordezkari jabetzan, lurrazal-jabegoan edo alokairuan hartua izan— araubide bereko beste bat hartu ahal izango du trukean, sustapen berri bakoitzean multzo horretarako gordeak dauden etxebizitzetatik. Jabetzakoa edo lurrazal-jabegopekoa balitz, esleipena lortu duenak UET berriaren eta aurrekoaren prezioen arteko aldea ordaindu egin beharko du, Ordenantza honetako 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratua. Familia ugarien taldearentzat gordetako etxebizitza kopurua baino familia eskatzaile gehiago balego, zozketa egingo da haien artean.

16. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen eskatzaileen zerrendak.

Udalak, Azpeitia Lantzen S.A. Etxebizitzarako Entitate Publikoaren bidez eskatzaileen zerrendak egingo ditu UETen zozketa egingo dela aurreikusia duenean. Zerrenda horiek zozketa bakoitzerako bakarrik izango dira.

17. artikulua. Etxebizitza horretan bizi beharra.

Kontratuetan, hala salerosketakoetan nola errentan jartze-koetan, baldintza-klausula bat jarriko da, eta bertan jasoko da etxebizitzaren esleipena lortu duenak etxebizitza hori okupatu eta bertan erroldatuko den hitza ematen duela, sinadura egin ondorengo 6 hilabeteetan, gehienez ere. Baldintza hau ez balitz beteko, kontratua etentzat emango da, eta etxebizitzaren jabetza edo onuradun izaera galdu egingo du.

Horrez gain, aipatutako dokumentuetan jasoko da maizterrek eta erosleek udal administrazioaren edota administrazio ihardulearen ikuskatze zerbitzuei lagundu egin beharko dietela, hala eskatzen zaien unean, eta etxebizitza horretan bizi direnaren betebeharra betetzen duten egiaztatzeko eskatuko zaizkien agiri eta dokumentuak eman beharko dizkiete zerbitzu horiei.

18. artikulua. Okupatu gabeko etxebizitzaren desjabetza.

UETen onuradun orok bere ohiko bizilekua, era iraunkorrean, esleitutako etxebizitza horretan izatearen betebeharra ez balu beteko, Udalak indarrean den legerian aitortzen zaion derrigorrezko desjabetza eskubidea erabili ahal izango du.

Bizilekua etxebizitza horretan izatearen betebeharra betetzen dela egiaztatzeko Udal administrazioak edota administrazio iharduleak jarriko dituen ikuskatze zerbitzuei laguntza eman beharra ez balitz behin eta berriro beteko, jarrera hori

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 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.

Excepcionalmente podrá acordarse 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.

El beneficiario de una VTM tipo apartamento y cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa y necesite de una vivienda de mayor dimensión, podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficial o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficial, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Artículo 16. Listas de solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

El Ayuntamiento, a través de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda / Azpeitia Lantzen, S.A., procederá cuando prevea la celebración de un sorteo de VTM a elaborar las listas de solicitantes, que serán específicas para cada sorteo.

Artículo 17. Obligación de Residencia.

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de 6 meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

Asimismo, en los señalados documentos se incluirá la obligación de los arrendatarios y compradores de colaborar con los servicios de inspección de la administración municipal, o de la administración actuante, en el momento en que sean requeridos para ello, proporcionándoles elementos documentales requeridos para la comprobación del nivel de cumplimiento de la obligación de residencia.

Artículo 18. Expropiación de viviendas no ocupadas.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, podrá el Ayuntamiento ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

El incumplimiento reiterado de la obligación de colaboración con los servicios de inspección de la administración municipal o de la administración actuante dedicados a la comprobación del cumplimiento de la obligación de residencia, se

bizilekua etxebizitza horretan izatearen derrigortasuna ez bete-
tzearen pareko jarreratzat hartuko da, eta egoera horietan
Udalak indarrean den legerian aitortzen zaion derrigorrezko
desjabetza eskubidea erabili ahal izango du.

2. TITULUA

PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREAK

19. artikulua. Ezarpen eremuaren helburua.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko
7/1985 Legeak, bere 25.2 a) artikuluan jasotakoa garatuz,
Azpeitiko Prezio Itunduko Etxebizitza Librean araudibe juridi-
koa zehaztea da helburua.

Azpeitiko «Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak», etxebizi-
tza librean eta tasatuen arteko kategoria bat osatzen dute, sal-
tzeke gehieneko prezioa sustatzailearekin itunduta izanik.

20. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen kon- tzeptua.

Azpeitiko udalerrian Prezio Itunduko Etxebizitza Libretzat
(PIEL) joko dira, gehieneko salmenta-prezioa izateagatik (erai-
kitako 120 metro kontagarriraino, gehienez ere) eta Ordenantza
honetan jasotako gainerako baldintzak betetzeagatik, Udalak
halakotzat jotako etxebizitzak.

Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen (PIEL) izaera etxe-
bizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastetegiek ere izango
dute.

Etxebizitza tipologia honen barruan sartu ahal izango dira:

a) Izaera bereko elementuz osatutako bizileku-erakin
multzo baten zati izango diren etxebizitzak, hurrengo kasu
hauetako edozeinetan:

1. Bizitegi-lurzoru libreetan sustatzen direnak, Udalaren
eta sustatzailearen artean adostasuna edo hitzarmena medio.

2. Udalaren titulartasuneko lurzoruetan sustatuko diren
etxebizitzak eta Udalak, edo kasuan kasu, haien kudeaketaren
arduradun den udal-sozietateak hala ezartzen dutenean.

Izaera bereko elementuz osatutako bizileku-erakin multzo
borean, eta etxepe borean, etxebizitza libreak, prezio itunduko
etxebizitza libreak nahiz udal etxebizitza tasatua babesteko
araubideari atxikita dauden etxebizitzak egon ahal izango dira.

21. artikulua. Azpeitiko Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen ezaugarri orokorrak.

1. Azpeitiko Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak ezingo
dute 90 m²ko azalera erabilgarria baino handiagoa izan; kide
ugariko familia edo bizikidetzeta-unitateentzako berariaz jarri-
tako etxebizitzak izan ezik, eta horrelakoetan ezingo dute 120
m²ko azalera erabilgarria baino handiagoa izan, eta gehienez
ere sustapen bakoitzean etxebizitzen ehuneko bost izango dira.

2. Gehigarriek (aparkatzeko plaza eta trastetegia) ezingo
dute, hurrenez hurren, 30 m² eta 10 m²ko azalera erabilgarria
baino handiagoa izan.

3. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak, heuren garaje eta
trastetegiak, Azpeitio hirigintza-plangintzako araudian jaso-
tzen diren baldintza teknikoak eta diseinu-baldintzak kite
beharko dituzte, bai eta Autonomia Erkidegoko Adminis-
trazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuen betekizunak
ere, eta/edo, horiek ezarriak ez leudekeen bitartean, Erregimen
Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzei eskagarri zaizkien
baldintzak.

asimilará al incumplimiento de la obligación de residencia,
pudiendo en este caso el Ayuntamiento ejercer el derecho de
expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

TÍTULO SEGUNDO

VIVIENDAS LIBRES DE PRECIO CONCERTADO

Artículo 19. Objeto de ámbito de aplicación.

El desarrollo de lo previsto al efecto en el artículo 25.2 a)
de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se
pretende el establecimiento del régimen jurídico de la vivienda
libre de precio concertado del municipio de Azpeitia.

Las «Viviendas libres de precio concertado» de Azpeitia
constituyen una categoría intermedia entre la vivienda libre y la
vivienda tasada sujeta a un precio máximo de venta pactado con
el promotor.

Artículo 20. Concepto de vivienda libre de precio con- certado.

En el municipio de Azpeitia tendrán la consideración de
viviendas libres de precio concertado (VLPC) las viviendas que
por estar sujetas a un precio máximo de venta hasta un máximo
computable de 120 metros construidos, y cumplir con los demás
requisitos establecidos en esta Ordenanza, seán definidas así
por el Ayuntamiento.

El carácter de vivienda libre de precio concertado (VLPC)
se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se podrán incluir dentro de esta tipo:

a) Las viviendas que formen parte de un conjunto edifica-
torio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza en
cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres
existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las
viviendas y el Ayuntamiento.

2. Que se promuevan sobre suelos de titularidad munici-
pal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la socie-
dad municipal encargada de su gestión.

En un mismo conjunto edificatorio residencial compuesto
de elementos de igual naturaleza y, en un mismo portal, podrán
coexistir viviendas libres, viviendas libres de precio concertado
y viviendas acogidas al régimen de protección de vivienda
tasada municipal.

Artículo 21. Caracteres generales de la Vivienda Libre de Precio Concertado de Azpeitia.

1. Las Viviendas Libres de Precio Concertado de Azpeitia
no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo
que se trate de las específicamente destinadas a familias o unida-
des convivenciales numerosas en cuyo caso no podrán exceder
de 120 m²(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada
promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Los anejos (plaza de aparcamiento y trastero) no
podrán tener una superficie superior, respectivamente, a los 30
m²(t) y los 10 m²(t) útiles.

3. Las Viviendas Libres de Precio Concertado, con sus
garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de
diseño que se que se recojan en la normativa de planeamiento
urbanístico de Azpeitia y las que se establezcan para las
Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la
Administración Autonómica y/o las, y mientras éstos no se esta-
blezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de
Régimen General.

22. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean betekizunak.

Ordenantza honetan ezarritako betekizun orokorrez gain, Prezio Itunduko Etxebizitza Librean honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:

1. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean gehieneko salmenta prezioak ezingo du sustapen publikoko Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen gehieneko prezioa gainditu.

2. Alokairuaren kasuan, PIELen urteko errenta etxebizitza horien salmenta-prezioaren %3aren baliokidea izango da gehienez, eta urtero eguneratu ahal izango da KPIren arabera.

Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen (AOUET) onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokion araudi autonomikoaren arabera kalkulatutako, ezingo dira Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatutako (AOUET) eskuratzeko eskatzen diren diru-sarreraren baino handiagoak izan.

3. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean (PIEL) onuradunen gutxieneko sarrera haztatuak ezingo dira etxebizitza sozialak eskuratu ahal izateko ezarri diren gehieneko sarrerak baino txikiagoak izan.

4. artikulua honetan ezarritako sarrerak, amaitutako azken zerga-ekitaldikoak izango dira.

23. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean onuradunen etxebizitza beharra.

Kasu guztietan lehentasuna izango dute Prezio Itunduko Etxebizitza Librean onuradun izateko, elkarbizitza-unitateko kide guztiak hartuz onuraduntzat, beste etxebizitza bat ez izatearen betekizuna betetzen dutenek, hala jabetzan (osoan edo azalera-erabilpenean), nola biziartean hartuz gozatzeko gauza-erabilpenean, eta hori etxebizitza-beharra definitzen duen autonomia erkidegoko araudian ezarritako baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta, edota duten etxebizitzak udalerraren Eraikitze Udal Ordenantzako etxebizitzaren gutxieneko programaren baldintzak betetzen ez dituztenean. Etxebizitza kopurua eskatzaile kopurua baino handiago denean, jabetzan edota gainontzeko kasuetan dauden eskatzaileak bigarren zozketa baten hartuko dute parte.

Etxebizitza kopurua eskatzaile kopurua baino handiagoa bada (deialdian zehaztutako talde guztietan), beste etxebizitza bat ez izateko betekizuna egiaztatzea ez da beharrezkoa izango.

24. artikulua. Onuradunen betekizunak.

Ordenantza honetako 9. artikuluan zehaztua datorrena bete beharko da.

25. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean sustapena: Erakunde sustatzaileak.

Prezio Itunduko Etxebizitza Librean, edozein motatakoak izanik ere, edozein pertsona fisiko edo juridikok, publiko edo pribatuk, sustatu ahal izango ditu, bakarka edo taldean eraikuntza-lanak erabaki, bultzatu, programatu eta finantzatzen dituenak bere baliabideekin edo besteekin, berarentzat izateko edo hirugarrenei edozein tituluren bidez gero besterentzeko, emateko edo lagatzeko. Sustatzaile publikotzat joko dira Administrazio Publikoa eta haien erakunde instrumentalak.

Artículo 22. Requisitos de la Vivienda Libre de Precio Concertado.

Además de las condiciones generales establecidas en la presente Ordenanza, las Viviendas Libre de Precio Concertado habrán de cumplir las siguientes:

1. El precio máximo de venta de las VLPC no podrá superar el precio máximo establecido en esta ordenanza para las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

2. En caso de alquiler, la renta anual de las VLPC, será como máximo el equivalente al 3 % del precio máximo de venta de las mismas, que podrá ser actualizado anualmente en función del IPC.

Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG), calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca en materia de viviendas de protección oficial, no podrán ser superiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

3. Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las Viviendas Libres de Precio Concertado (VLPC) no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales.

4. Los ingresos previstos en el presente artículo vendrán referidos al último ejercicio fiscal vencido.

Artículo 23. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Libre de Precio Concertado.

En todos los casos se establecerá la prioridad para los beneficiarios de VLPC, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, que cumplan 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 de la villa. Cuando el número de viviendas es mayor que el número de demandantes, los demandantes que tengan en propiedad, o en las condiciones arriba señaladas, otra vivienda participarán en un segundo sorteo.

Si el número de viviendas es mayor que el número de demandantes (en cada uno de los grupos que fueren previstos en la convocatoria) no será necesario acreditar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda.

Artículo 24. Requisitos de los beneficiarios.

Será de aplicación lo previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza.

Artículo 25. Promoción de las viviendas libres de precio concertado: Entidades promotoras.

Las Viviendas Libres de Precio Concertado, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título. Tienen la consideración de promotores públicos las Administraciones públicas y sus entidades instrumentales.

26. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak eskuratzeko araubidea.

Etxebizitzen sustatzaileek etxebizitza horiek erosteko araubidepean eskaini ahal izango dituzte, edo/eta alokairu araubidepean, erosteko aukerarekin.

Prezio Itunduko Etxebizitza Librean sustapenetan, gerora erosteko aukerarekin alokatzen badira, erosteko aukera hori lehenengo hiru urteetan gauzatu ahal izango da.

Erosteko aukera hori gauzatzen ez bada, etxebizitzak alokairu araubidean jarraituko du kontratuaren bost urteko indaraldia igarotzen den arte.

Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak alokairu kontratua sinatzen den unean duen prezioa izango da, autonomia erkidegoan babestutako etxebizitzaren gehieneko prezioek jasandako gora-beheren arabera eguneratua, eta zenbateko horretatik alokairuan izan den aldian ordaindutako diru-kopuruaren %50a kenduko da.

27. artikulua. Kontratuaren bisatua.

Sustatzaileak kontratuaren ale bat eskuratzaile edo maizterri eman beharko dio, Azpeitiko Udalak behar bezala bisatua; titulu hauei ezingo zaie Jabetza Erregistroan sarrera eman Udalaren oniritzi hori izan ezean.

Azpeitiko Udalak aurrez honako betekizun hauek betetzen direla egiaztatzen ondoren, oniritzia emango die kontratuei:

A) Lehen eskualdatzean:

1. Plangintzan etxebizitza libreak egiteko utzitako lursailtan eraikitzen diren etxebizitzak badira.

2. Sustatzaile izaera dutenek eskualdatzen badituzte.

3. Sustatzaileak pertsona fisiko bati egiten dion etxebizitzaren lehen eskualdatzea bada, 23. eta 24. artikuluetan ezarritako baldintzak betez.

4. Sustatzailearekin adostutako prezioa ez bada titulu honetan ezarritakoa baino handiagoa.

B) Bigarren eta hurrengo eskualdaketatik, hamar urteko epean lehen eskualdatzetik hasita:

— Sustatzaileak pertsona fisiko bati egiten badio etxebizitzaren eskualdatzea, 23. eta 24. artikuluetan ezarritako baldintzak betetzea.

— Eskualdatzean adostutako prezioa ez bada titulu honetan ezarritakoa baino handiagoa.

— Ordenantza honetan jasotako kontratu-ezerezteari buruzko klausulak, baita alderdiek elkarrekin adostutakoak ere.

28. artikulua. Esleipen prozedura.

Prezio Itunduko Etxebizitza Librean (PIEL) esleipen prozedura, hurrengo artikuluan aipatzen diren Udala Erregistroan sartuak dauden eskatzaileen artean egingo den zozketa bidez izango da, beti ere eskatzaile horiek Ordenantza honetan nahiz deialdi bakoitzerako onartzen diren Oinarrietan jasotako baldintzak betetzen badituzte. Oinarri hauek Azpeitiko Udalak ezarriko ditu beti ere publikotasun, gardentasun, lehia aske eta diskriminaziorik eza bermatuz.

Edonola ere, zozketa deialdi publiko bidez egingo da eta horretarako Oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira, eta Udaltzatzen Idazkariaren, edo honen ordean fedatario publiko izaera lukeen langilearen aurrean egingo da.

Artículo 26. Régimen de acceso a las Viviendas Libres de Precio Concertado.

Los promotores de las viviendas podrán ofrecer las mismas en régimen de compra y/o arrendamiento con opción de compra.

En el caso de promociones de viviendas libres de precio concertado en régimen de arrendamiento con opción de compra, la opción de compra se podrá ejercer durante los tres primeros años.

En caso de no ejercer la opción de compra, la vivienda continuará en régimen de alquiler hasta que transcurran cinco años de vigencia del contrato.

El precio máximo de venta será el que tuviera la Vivienda Libre de Precio Concertado en el momento de firmar el contrato de arrendamiento, actualizado con las variaciones que haya experimentado los precios máximos de viviendas protegidas en el ámbito autonómico, descontando de este importe el 50% de las cantidades aportadas durante el alquiler.

Artículo 27. Visado del contrato.

El promotor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Ayuntamiento de Azpeitia; dichos títulos no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

El Ayuntamiento de Azpeitia visará los contratos, previa acreditación documental del cumplimiento de los siguientes requisitos:

A) En primera transmisión:

1. Que se trate de viviendas edificadas sobre parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas libres.

2. Que sean transmitidas por quienes reúnan la condición de promotor.

3. Que se trate de la primera transmisión de vivienda de promotor a persona física, que cumpla los requisitos previstos en los artículos 23 y 24.

4. Que el precio convenido con el promotor no sea superior al previsto en este Título.

B) En segundas y posteriores transmisiones por un plazo de diez años a contar desde la primera transmisión:

— Que se trate de una transmisión de vivienda de promotor a persona física, que cumpla los requisitos previstos en los artículos 23 y 24.

— Que el precio convenido en la transmisión no sea superior al previsto en este Título.

— Las cláusulas resolutorias previstas en esta Ordenanza y las que puedan pactarse entre las partes.

Artículo 28. Procedimiento de adjudicación.

El procedimiento de adjudicación de las VLPC será 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 aprobadas para cada convocatoria, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Azpeitia, 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 BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak izan ditzazkeen gizarte-beharrei erantzuteko, alokairu tutelatuaren bidez edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, baina ez, aldiz, birkokatze eskubide kontzeptu bezala.

29. artikulua. *Eskuratze-ahalmenen erabilera.*

Etxebizitzak eta horien gehigarriak (garaje eta trastetegiak) Ordenantza honetan jasotako irizpideei lotetsita geldituko dira, bai prezioari, bai betekizunei dagokienez, bai eta lehen edo/eta hurrengo eskualdatzeetan, hiru eta hamar urteko epean (deialdi bakoitzak ezarriko du epea).

Gehigarriak etxebizitzari lotetsita daude: Etxebizitza erosteak gehigarri horiek ere erostea dakar berekin, eta ezingo dira etxebizitzatik aparte eskualdatu.

Hiru eta hamar urteko epe horretan etxebizitzak ezingo dira eskualdatu kostubidez edo «mortis causa» izaerapean edo alokairuan laga, behin-behinean edo bestelako inolako tituluren bidez, baldin aurretik Azpeitiko Udalak ez badu berariazko baimenik ematen. Horrela, Azpeitiko Udalak (edo haren izenean jardungo duen erakunde instrumentalak, aldeztu aurretik hala aginduta; edo bestelako erakunde juridikoek zuzenbidean baliozko diren bideen bidez) lehentasunez eskuratzeko eskubidea izango du (lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubidea), araudi zibilean ezarritakoaren arabera, eskualdatzaileari etxebizitza eta gehigarriaren hasierako salerosketa prezioa ordainduz, beti ere prezio hau dagokion urteko KPIrekin eguneratuz.

Baldintza hau ez betetzeak, kontratua deuseztea ekarriko du, eta ondorioz urratzaileak etxebizitzaren jabetza edo haren onuradun-izaera galduko du.

30. artikulua. *Lehentasunez eskuratzeko eskubideak.*

Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen (PIEL) titularrek, etxebizitza besterentzeko erabakiaren berri Udalarari eman beharko diote, prezioaren eta ordaintzeko moduen, eta eskualdatzearen gainerako oinarriko baldintzen berri emanaz, bai eta jakinarazpenak helarazteko helbidea ere, Udalak lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dezan. Azpeitiko Udalak, jakinarazpena Udaleko erregistroan sartu eta hurrengo egunetik hasita bi hilabeteko epean gauzatu ahal izango du eskubide hori.

Aurreko paragrafoan adierazitako epea igarotzean ez bada jaso lehentasunez eskuratzeko eskubidea gauzatzearren gaineko berariazko ebazpenaren jakinarazpenik, etxebizitza askatasun osoz besterendu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatzen den jakinarazpena ez balitz egingo, edo jakinarazpenean legez nahitaezkoztat jotako edukiren bat adieraziko ez balitz, eta eskualdatzeagatik ordaindutako prezioa txikiagoa balitz edo baldintzak Azpeitiko Udalarari jakinarazitakoak baino okerragoak balira, Udalak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du, eskualdatzearen berri izan duen egunaren biharamunetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Azpeitiko Udalak lehentasunez erosteko eskubideak hiru eta hamar urteko (deialdi bakoitzak zehaztuko du epe hori) epea izango du, lehenengo eskualdatzearen egunetik zenbatzen hasita.

31. artikulua. *Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen eskatzaileen zerrenda.*

Udalak, bere kabuz edo Azpeitia Lantzen, S.A. baltzu publikoaren bitartez, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen zozketa egitea aurreikusten duenean, eskatzaileen zerrendak egingo ditu, zozketa bakoitzerako izango direnak.

Excepcionalmente podrá acordarse 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, no así en concepto de derecho de realojo.

Artículo 29. *Ejercicio de facultades de disposición.*

Las viviendas y sus anejos (garajes y trasteros) quedan vinculadas, tanto en cuanto al precio como a requisitos y condiciones de primera y posteriores transmisiones a los criterios establecidos en esta Ordenanza durante un plazo entre tres y diez años (según convocatoria).

Los anejos quedan vinculados a las viviendas: La adquisición de la vivienda conlleva la adquisición de los anejos vinculados a la misma, sin posibilidad de transmitirlos por separado.

Las viviendas, en el plazo de tres a diez años (según convocatoria), no podrán ser transmitidas por título oneroso o «mortis causa» ni cedidas en arrendamiento, precario u otro título sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Azpeitia, a los efectos de que éste (o el ente instrumental en su nombre y previa encomienda u otras entidades jurídicas mediante fórmulas válidas en derecho) pueda ejercitar los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) en los términos previstos en la legislación civil, abonando al transmitente el precio inicial de compraventa de la vivienda y anejos, incrementándose con el correspondiente I.P.C. anual.

El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

Artículo 30. *Derechos de adquisición preferente.*

Los titulares de VLPC deberán comunicar al Ayuntamiento 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 de Azpeitia.

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 al Ayuntamiento de Azpeitia, éste podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

El derecho de adquisición preferente en favor del Ayuntamiento de Azpeitia tendrá una duración de tres a diez años a contar desde la fecha de la primera transmisión.

Artículo 31. *Lista de solicitantes de Vivienda Libre de Precio Concertado.*

El Ayuntamiento, por sí o a través de la sociedad pública Azpeitia Lantzen, SA, procederá cuando prevea la celebración de un sorteo de VLPC a elaborar las listas de los solicitantes, que serán específicas para cada sorteo.

32. artikulua. Zuzeneko esleipena.

Azpeitiko Udalak ez balitu etxebizitza hauek esleituko, bere kabuz edo Azpeitia Lantzen, S.A. baltzu publikoaren bitartez, merkaturatzeko prest jartzen diren unetik hasi –hain zuzen ere, obrak hasteko lizentzia eman den eguna izango da hori– eta 15 hilabeteko epean, sustatzaile pribatuak izango dira etxebizitza horiek zuzenean esleituko dituztenak; publikoak izanik, Zuzenbidean baliozko den edozein formula bitartez eskualdatuko edo erabilera emango diote.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetza edo berdinbanaketa prozesuetan balorazioa egin ahal izateko, urbanizatutako lurzoruaen kostuaren gehieneko eraginak ezingo du UETen salmentako gehieneko prezioaren % 30a baino handiagoa izan. Beste daturik izan ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurraen balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostua.

AZKEN XEDAPENA-AURRENEKOA

Udal etxebizitza Tasatuen Ordenantza honetako I. Tituluan aurreikusia ez dagoen guztirako, eta horrek ondoren izan ditzakeen garapenen edukiaren kalterik gabe, Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan indarrean den Erkidegoko araudia ezarriko da.

Prezio Itunduko Etxebizitza Librean (PIEL) Ordenantza honetako II. Tituluan aurreikusia ez dagoen guztirako, eta horrek ondoren izan ditzakeen garapenen edukiaren kalterik gabe, araudi zibila ezarriko da.

AZKEN XEDAPENA-BIGARRENA

Agintarau hau indarrean jarriko da bere behin betiko onarpena eta haren testua Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratutako egunaren biharamonean, eta bere eragina hirigintza antolamenduko plan guztietara zabalduko da, aurrez tramitatu edo onartuak izan arren, Etxebizitza Tasatuentzako erreserben aurreikuspena jarria balute.

Azpeitia, 2014ko maiatzaren 20a.—Eneko Etxeberria Bereziartua, alkatea.

(1) (4818)

Artículo 32. Adjudicación directa.

Si estas viviendas no fueran adjudicadas por el Ayuntamiento de Azpeitia, por sí o a través de la sociedad pública Azpeitia Lantzen, SA, en el plazo de 15 meses desde el momento de su puesta a disposición para su comercialización –entendiendo éste como el día de la concesión de la licencia de inicio de obras–, serán los promotores privados los que procederán a la adjudicación directa de las mismas; siendo públicos, procederán a su transmisión o uso por cualquier fórmula válida en Derecho.

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 100 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 en el Título I de la presente Ordenanza respecto a las VTm, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

Para todo lo no previsto en el Título II de la presente Ordenanza respecto a la VLPC, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa civil.

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 Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, 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.

Azpeitia, a 20 de mayo de 2014.—El alcalde, Eneko Etxeberria Bereziartua.

(1) (4818)