

<i>Abizenak eta izena Apellidos y nombre</i>	<i>Zerga Impuesto</i>	<i>Urtea Año</i>	<i>Agiria Recibo</i>	<i>Hasierakoa Principal</i>
AHOLKULARITZA ETA HEZIKETARAKO TEKNOLO	I.A.E.	2007-1	244897-0	538,22
ARROLA LAN KOORDINATZAILEA SL	VEHICULOS	2007-81	677-0	107,75
BALADRON MORAIS CASIMIRA	I.A.E.	2007-1	207193-0	244,27
BALADRON MORAIS CASIMIRA	I.A.E.	2007-1	207194-0	145,35
BERECIARTUA ALTUNA JAIONE	I.A.E.	2007-1	284410-0	422,93
CALDERERIA COMERMAN SL	I.A.E.	2007-1	261088-0	539,95
CONSTRUCCIONES MITXAIK SL	I.A.E.	2007-1	180948-0	993,13
CONSTRUCCIONES OZIO SL	I.A.E.	2007-1	163490-0	970,87
CONSTRUCCIONES SANES PONTEVEDRA SL	I.A.E.	2007-1	240099-0	489,78
CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS URKO SL	I.A.E.	2007-1	242292-0	993,13
DELGADO PIERA ALVARO ANTONIO	I.A.E.	2007-1	42153-0	571,54
DIAZ SANZ JESUS M	I.A.E.	2007-1	283175-0	284,45
DOS SANTOS TAVARES MANUEL PEDRO	I.A.E.	2007-1	167688-0	284,45
ECHAVARRI AGUIRRE IGNACIO	MAHAI ETA AULK	2007-1	150-0	106,2
ECHAVARRI AGUIRRE IGNACIO	ZIGORRAK	2007-1	16-0	90,15
ELCORO GABILONDO HARKAITZ	VEHICULOS	2007-81	675-0	58,16
EXPLOTACIONES BOLLERAL SL	I.A.E.	2007-1	216240-0	182,45
GALLASTEGUI EGAÑA IGNACIO	I.A.E.	2007-1	82340-0	455,24
HERNANDEZ HERNANDEZ JOSE	MERCADILLO	2007-3	6-0	174,72
HERNANDEZ TORRALBA ANTONIO	MERCADILLO	2007-2	14-0	58,24
JABBAR ABDUL	VEHICULOS	2007-81	674-0	64,62
JIMAT ITURGINTZA SL	I.A.E.	2007-1	110558-0	344,06
LANDA MARTINEZ PABLO	I.A.E.	2007-1	158951-0	224,85
MIGUEZ ALBISUA FRANCISCO	I.A.E.	2007-1	123118-0	171,84
MILLA MED SA	I.A.E.	2007-1	271069-0	412,3
MORENO SALAS RAUL	I.A.E.	2007-1	207454-0	171,84
MUÑOZ GARCIA EMILIO	I.A.E.	2007-1	104231-0	145,35
OLAZABAL CB	I.A.E.	2007-1	100779-0	284,45
OT MARQUEZ ANTONIO	I.A.E.	2007-1	227529-0	284,45
PROMOCIONES MARCON-RIA DE ARRIBA SL	I.A.E.	2007-1	267984-0	489,78
REGORIGO GARMENDIA MARIANO	MAHAI ETA AULK	2007-1	151-0	123,9
REGORIGO GARMENDIA MARIANO	MAHAI ETA AULK	2007-1	152-0	123,9
REGORIGO GARMENDIA MARIANO	ZIGORRAK	2007-1	10-0	90,15
REGORIGO GARMENDIA MARIANO	ZIGORRAK	2007-1	11-0	90,15
SANEAMIENTOS URLAN SL	I.A.E.	2007-1	167967-0	608,99
SEMINARIO ARANGUREN AMAYA	I.A.E.	2007-1	172780-0	167,5
TABARES ALCARAZ FRANCISCA	I.A.E.	2007-1	83529-0	192,29
TARIQ MEHMOOD RAJA	VEHICULOS	2007-81	673-0	107,75
TEXTIL NARVAIZA SA	I.A.E.	2007-1	231610-0	1334,74

EIBARKO UDALA*Iragarkia*

Eibarko udal etxebizitza tasatuak arautzen dituen Ordenantzen testua jendaurrean egon den bitartez ez da erreklamaziorik egin. Beraz, horren ondorioz, behin-betiko ontzat ematen da eta hitzez hitz ematen dira argitara Erregimen Lokaleko Oinarriak Arautzen dituen Legearen 70.2 artikulua dioena betez.

Eibar, 2008ko otsailaren 25a.—Iñaki Arriola López. Alkatea.

(984)

(2395)

AYUNTAMIENTO DE EIBAR*Anuncio*

No habiéndose presentado alegación alguna dentro del plazo de exposición pública de la Ordenanza reguladora de Viviendas Tasadas Municipales de Eibar, se considera definitivamente aprobada la misma y se hace público su texto íntegro en aplicación del artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Eibar, a 25 de febrero de 2008.—El Alcalde, Iñaki Arriola López.

(984)

(2395)

ORDENANTZA, EIBARKO UDAL ETXEBIZITZA
TASATUAK ARAUTZEKOA

ZERGATIEN AZALPENA

Eibarko Udala jarrera aktiboa hartzen ari da biztanleentzako etxebizitza egokiak eta arrazoizko prezioetan izateko beharri erantzuten ahalegintzeko orduan, izan ere, etxebizitzarena baita hiriko gizarte-arazo garrantzitsuenetako bat.

Etxebizitzaren arazoa, funtsean, prezio arazoa da. Azken urteotan etxebizitza libreen prezioak izan duen gorakada eten-gabeak premiazko neurriak hartzea eskatzen du, egoera, interes orokorrerako larria izan baino lehen.

Baina, horrez gain, sustapen libreko etxebizitzen prezioak gora egiteak eragina du bazterkeria bikoitzean egoteko gero eta arrisku handiagoa duten gizarte sektoreengan: Ez dute etxebizitza librea erosteko behar adina dirurik, eta, era berean, ez dute babes ofizialeko etxebizitza izateko aukerarik, erkidegoko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak gainditzen dituztelako. Horregatik, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarrita dauden diru sarrerak baino pixka bat altuagoak dituzten pertsonentzako beharrezkotzat ikusi da babes publikoko etxebizitzetan tipologia zehatz bat ezartzea. Bestalde, babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izateko baldintza ekonomiko altuenak betetzen dituen hainbat pertsona ere interesatuta egon daitezke prezio garestixeagoa duen etxebizitza babestu mota bat erosteko, baina nolahi ere merkatu libreko etxebizitzak baino askoz merkeago.

2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, bere artikuluetan hainbat berrikuntza sartu ditu babes ofizialeko etxebizitzen arloan, babestutako etxebizitza kontzeptuari beste ikuspegi berri bat ematen diona. Horrela, Autonomia Erkidegoak arautzen dituen babes ofizialeko etxebizitzen ohiko figura horren ondoan, udal araudia izango duten etxebizitza tasatuen figura berria egokitu da lege aldetik.

Udallerriek dituzten eskumenen barruan, 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak, udalen esku uzten du udal babeseko figura horiek arautuko dituzten Ordenantzen onepena, eta ildo horretan, etxebizitza babestua gordetzera edo erreserbatzera behartuta dauden udalentsat, gutxienez bi babesmota aipatzen ditu. Hala, Ordenantza honen bidez, Udal Etxebizitza Tasatuak arautu nahi dira, udalari babestutako etxebizitzak bultzatzerakoan beste eragile bat gehiago izateko aukera bat emango diotenak, unean uneko eskakizun sozialak aintzat hartuta eta etxebizitza libreen eta babes ofizialeko etxebizitzen artean erdi bide bat bilatuta, une honetan, babes ofizialeko etxebizitzek ezartzen dituzten mugengatik, eta etxebizitza libreek dituzten prezio altuengatik, etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituen biztanleriaren sektore horretara heltzeko xedez.

Ordenantza honek 2/2006 legearen 16. artikuluko kasua lantzen du, hain zuzen ere, hirigintza antolamenduak kalifikazioa emateko egintzan etxebizitzari zein babes mota ezartzen dioenean. Horregatik, beharrezkoa da lege horretan aitorutako babes publikoko mota zehatz horren baldintzak arautzea.

Udalaren araudi honek, aipatu den 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarri horrek aurreikusitakoa garatzearen dituen helburuak hauexek dira: Sustapeneko etxebizitzen ezaugarriak zehaztea, sailkatzea eta babestea; sustapen moduak

ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS
TASADAS MUNICIPALES DE EIBAR

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Eibar está adoptando una posición activa a la hora de tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población, ya que la vivienda constituye uno de los problemas sociales más relevantes de la ciudad.

El problema de la vivienda es fundamentalmente un problema de precio. El progresivo incremento del precio de la vivienda libre a lo largo de los últimos años exige medidas urgentes ante una situación que puede llegar a ser dramática para el interés general.

Pero es que, además, el incremento del precio de la vivienda de promoción libre produce el efecto para sectores sociales de importancia creciente del riesgo de la doble exclusión: No disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y a su vez no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. Se ha visto necesario, por ello, desarrollar una tipología específica de vivienda de protección pública para ciudadanos con ingresos algo superiores a los establecidos para la vivienda de protección oficial. Por otro lado, ciudadanos que reúnen las condiciones económicas en su tramo más alto para optar a la vivienda de protección oficial pueden estar también interesados en optar a un tipo de vivienda protegida de precio algo superior pero en todo caso muy inferior al del mercado libre.

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

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

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

La regulación municipal de la protección pública de la vivienda tiene por objeto la definición de la vivienda, formas de promoción, destino de la misma, tamaño máximo, precio, y destinatarios, manteniendo su condición de vivienda protegida

aztertzea; etxebizitzaren zertarako zehaztea; prezioa eta erosleak finkatzea; eraikinaren bizitza erabilgarri osoan babestutako etxebizitza legez edukita, bigarren eta horren ondorengoen eskualdaketetan mugak jarrita -eroslehentasuna eta atzera egiteko eskubidea udalaren alde.

Eibarko kasuan, berezitasun bezala, aipatu behar da alde batetik, Eibarko udala aurreratu zela Karlos Elgezua eta Artegieta esparruetan udal etxebizitza tasatuen araubide zehatz bat planteatzerakoan.

Bestetik, 2006ko maiatzaren 29ko udal osoko bilkurak hartutako erabaki bidez, Eibarko udalak, behin betiko onarpena eman zion «Bizitegi-eremu finkatu garatu berrietan hirugarren sektoreko lokalen erabilera bizitegi-erabilerara aldatzeko jardunak arautzeko Ordenantza»ri.

Ordenantza horren helburua lokalen erabilera aldatzea da, beheko solairuetan dauden merkataritza-lokalak eta sortu berriak diren bizitegi-eremu batzuetako beste lokal batzuk -joera berrien arabera merkataritza-jarduerekin okupatuak edo erabiliak izateko aukerarik ez dutenak- erabileraz aldatzea, merkataritzarakoak edo terciarioak izatetik bizitegirakoak izatera igaro daitezten. Horregatik, lokal horien egoera aldatu nahi da, bizitegi-erabilera eman nahi zaie eta etxebizitza-kopurua handitu, baina merkaturatzeko formulak kontrolatuta eta prezioak mugatuta.

Gauzak horrela, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen onarpenak esparru berri bat ezarri du babestutako etxebizitzaren alorrean. Horregatik, Etxebizitza Tasatuen Udal Ordenantzaren 2. artikulua, Udal Etxebizitza Tasatuaren babes publikoko araudia etxebizitza horiei ere luzatu egiten die, prezio tasatuko edo mugatuko etxebizitzak hartzeko merkataritza-solairuak eraldatzetik sortutakoak.

Ekainaren 30eko Euskadiko Lurzoruaren eta hirigintzaren 2/2006 Legeak udal honi horretarako ahalmena eta eskumena ematen dionez, Ordenantza hau onartu du:

UDAL ORDENANTZA, EIBARKO UDALERRIAREN UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO.

1. artikulua. Xedea.

Udal Ordenantza honek, Eibarko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuen babes publikoko erregimena edo araubidea ezartzea du xede.

Eibarko udalerriko Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko araubidea edo erregimena, figura horretarako 2/2006 Legeak (Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren legea, 2006ko ekainaren 30ekoa) jasotakoa garatzeko ezartzen da.

2. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatua: Kontzeptua.

Eibarko udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat (UET) hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua edukitzeagatik eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako betekizunak betetzeagatik, udalak halakotzat hartzen dituen etxebizitzak. Udal etxebizitza tasatu (UET) bakoitzaren izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

Babes mota hori jasoko dute bizitegi eremu finkatu sortu berrietan erabilera komertzialetik bizitegi erabilera aldatzeko hitzarmenaren ondorio edo emaitza diren etxebizitzek.

Udal Etxebizitza Tasatuek (UET) etxebizitza horietako titularren edo maizterren ohiko etxebizitza edo bizileku iraunkor behar dute izan; inolaz ere ezin zaie beste pertsona batzuei laga, ezin dira hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan edo bizitegirako ez den beste edozein erabileratarako erabili.

Udal Etxebizitza Tasatuak, hirigintza plangintzan erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarrik ez duten bizitegiatarako lurzoruetan susta daitezke.

durante toda la vida útil del inmueble, estableciéndose limitaciones en segundas y sucesivas transmisiones –derecho de tanteo y retracto y pacto de retroventa en favor del Ayuntamiento–, en desarrollo de las previsiones de la Ley 2/2006 en la ya citada Disposición Adicional Octava.

Como especialidades en el caso de Eibar, hay que indicar, de un lado, que el Ayuntamiento de Eibar ya se adelantó planteando un régimen específico de vivienda tasada municipal en los ámbitos de Karlos Elgezua y Artegieta.

De otro lado, mediante acuerdo del Pleno de fecha 29 de mayo de 2006, el Ayuntamiento de Eibar aprobó definitivamente la «Ordenanza reguladora de actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en ámbitos residenciales de reciente desarrollo».

Era objeto de dicha Ordenanza el posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial de los locales comerciales situados en plantas bajas y otras de ámbitos residenciales de reciente creación y que como consecuencia de las nuevas tendencias no tienen posibilidad de ocupación para actividad comercial, por lo que se plantea variar su situación acogiendo el uso residencial, incrementándose el número de viviendas pero con un control de sus fórmulas de comercialización y limitando su precio.

En este estado de cosas, la aprobación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha dispuesto el marco en materia de vivienda protegida. Por ello, el artículo 2 de la Ordenanza Municipal de Vivienda Tasadas extiende también el régimen de protección pública de Vivienda Tasada Municipal a estas viviendas que son el resultado de la transformación de plantas comerciales para acoger viviendas a precio tasado.

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

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA DEL MUNICIPIO DE EIBAR

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 Eibar.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Eibar 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 Eibar tendrán la consideración de Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

Se acogerán a este régimen de protección las viviendas que son resultado del Convenio de modificación de uso terciario u otro a residencial en ámbitos consolidados de reciente creación.

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.

3. artikulua. Etxebizitza-motak.

Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuak bi eratakoak izango dira:

— Erregimen edo Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (AOUET).

— Araubide edo Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET).

Erregimen edo araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkatu ditzakete, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30eko) jasota dauden gutxieneko estandarrek betetze aldera.

4. artikulua. Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuen betekizun nagusiak.

Eibarko udal etxebizitza tasatuek (UET) ezin izango dute 90 m² (s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; baldin eta familia ugariarentzat bereziki egindakoak badira edo mugikortasun murriztu iraunkorrekiko kideren bat duten familiendakoak badira, azkenak, ezingo dira izan 120 m² (s) erabilgarritik gorakoak.

Udal etxebizitza tasatuei atxikitako aparkaleku plaza eta trastelekuen azalera ezingo ditu izan, hurrenez hurren, 30 m² (s) eta 10 m² (s) erabilgarri baino gehiago eta etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Udal etxebizitza tasatuek (UET) garaje eta trastelekuekin batera, Eraikuntzarako Udal Ordenantzek edo/eta autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak zein diseinuko baldintzak bete beharko dituzte, eta, baldintza horiek ezartzen ez diren bitartean, erregimen edo araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eskatzen zaizkienak bete beharko dituzte.

5. artikulua. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen betekizun nagusiak.

Udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrekarekin ezarrita dauden baldintzez gain, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuek honako betekizun hauek bete beharko dituzte:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa promozio bakoitzaren oinarri zehatzetan finkatuko da, beti ere behin behineko udal kalifikazioa eskuratzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko indize bat hartuta.

2. Araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko eta gehieneko diru sarrera haztatuak promozio bakoitzeko oinarri zehatzetan finkatuko dira, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerekiko indize bat hartuta.

6. artikulua. Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen betekizun nagusiak.

Udal etxebizitza tasatuetarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaizkien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezingo dute gaintu 1,7 indizea, behin behineko udal kalifikazioa eskuratzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2. Alokaturaz gero, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

Artículo 3. Clases.

Las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar podrán ser de dos clases:

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

— Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

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

Las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas o a familias donde uno de los miembros tenga una discapacidad con movilidad reducida permanente, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles.

Las plazas de aparcamiento y trasteros vinculados a la VTM no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m²(t) y los 10 m²(t) útiles y su carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan por las Ordenanzas municipales de edificación residencia y/o por los Ordenanzas de Diseño para las Viviendas de Protección Oficial Tasadas (VPOT) de la Administración autonómica y, mientras éstos no se establezcan, los exigibles a las VPO de Régimen General.

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:

1. El precio máximo de venta de las VTMG se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, tomando como referencia un índice respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal.

2. Los ingresos mínimos y máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, se establecerá en las Bases específicas de cada promoción, calculados conforme a un índice respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

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:

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

2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2,5% del precio máximo de venta de las mismas.

3. Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatuta, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gutxieneko diru sarrera haztatuak ezin dira izan 9.000 € baino txikiagoak.

7. artikulua. Udal etxebizitza tasatuak sustatzeko eta lagatzeko erak.

Eibarko udal etxebizitza tasatuak, edozein motatakoak izanik ere, Udalak berak susta ditzake –bai zuzenean, bai IMESA Udal inbiliararen bitartez– edota Udalak lursailen azalera eskubidea eraikitze lagatzen dien enpresa publiko edo pribatuak, beste administrazio publiko batzuek nahiz haien tresna erakundeek, eta kooperatibek edo enpresa pribatuak.

Udal Etxebizitza Tasatuak, jabetza osoan edo lurrazaleko jabetzan laga daitezke.

8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunek duten etxe premiaren betekizuna edo baldintza.

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun guztiak (onuradun-tzat, bizikidetzaren unitateko kide guztiak hartuta) beste etxebizitzarik ez izatearen baldintza bete beharko dute, eta ezingo dute etxebizitzarik izan ez jabetzan (jabetza osoa edo lurrazalekoa), ez bizi arteko gozamen eskubide erreala bidez. Hori guztia, etxebizitzaren beharra definitzen duen autonomia erkidegoko arautegian zehaztuta dauden salbuespenak aintzat hartuta edota lehendik duten etxebizitzak udalerraren Eraikuntzako Udal Ordenantzaren gutxieneko etxebizitza programan jasota dauden baldintzak edo betekizunak betetzen ez dituzten.

9. artikulua. Bizilekuaren betekizuna.

Udal etxebizitza tasatuaren onuraduna izan ahal izateko, bizikidetzaren unitateko kideetako batek, gutxienez, azken 5 urteetan Eibarren errolatuta egon behar du eta Eibar izan behar du bere ohiko bizileku.

10. artikulua. Kalifikazioa.

Bai araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai araubide bereziko kalifikazioa, bata zein bestea Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpen bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzan erabilera horretarako berariaz kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin behinako kalifikazioarekin batera, eraikitze baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen josten.

Lokalak egokitzearen ondorioz sortutako etxebizitzak behin behinako kalifikazioarekin batera, dagokien obra baimena eskuratu behar da, eta ez da baimen hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen josten.

Behin behinako kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa finkatuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

Aurreneko aldiz erabiltzeko edo lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzea, eta horrez gain, etxebizitza behin behinako kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela egiaztatzea egin beharko da.

3.º Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTME, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

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

Artículo 7. Formas de promoción y cesión de la vivienda tasada municipal.

Las VTM de Eibar, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, bien directamente o a través de la Inmobiliaria Municipal IMESA, o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho de superficie para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

Las VTM podrán ser cedidas en plena propiedad o en 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 con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de la Ordenanza municipal de Edificación del término municipal.

Artículo 9. Requisito de residencia.

Para ser beneficiario de una VTM se requerirá, además, que alguno, al menos, de los componentes de la unidad convivencial cumpla con el requisito de tener la residencia habitual y empadronamiento en el municipio de Eibar durante los últimos 5 años.

Artículo 10. Calificación.

Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General como la de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

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

La Calificación Provisional de las viviendas resultantes de actuaciones de transformación de locales en viviendas habrá de simultanearse con la licencia de las obras correspondientes, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

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

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

Hirigintza plangintzak erabilera horretarako berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak udal etxebizitza tasatuztat jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango autonomia erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez bete-tzea, edo, halakorik ezean, araubide edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak.

11. artikulua. Udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak.

Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuztat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehaztutakoa), eta lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei, lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolahi ere, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, modu subsidiarioan.

Eraikin horiek «Udal Etxebizitza Tasatuak» direla jasota geratuko da eskritoretan eta erregistroetan, sailkapen hori betikoa eta mugagabea izanik; eta etxebizitza horiek denbora mugagabez eroslehetasun eta atzera-eskuratze eskubideetara lotuta daudela eta onuradunak horrelako etxebizitza bat bere ohiko bizileku iraunkor izateko obligazioa duela.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa kalifikazioan jartzen den indizearen arabera izango da, eta horretarako, araubide edo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzentzat indarrean dagoen gehieneko prezioa (eskualdaketa egiten denean indarrean dagoena, interesik gabe) izango da kontuan hartuko dena.

Aurreko paragrafoan esaten dena esan arren, ondasun higie-zinean edo etxean egin diren hobekuntzek eta mantentze-lanek (halakorik egin bada), goratu egingo dute besterentze- edo salmenta-prezioa, betiere, horrelakoak egiteko premia egiaztatuta geratu bada eta kapritxo hutsa izan ez bada- eta alde aurretik udal administrazioaren onarpena jaso izan badute haien balioa eta balio-galera finkatuta.

12. artikulua. Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Esleitu diren etxebizitza tasatuak ezingo dira, ez errentan, ez prekarioan laga; doako edo kostu bidezko edozein titulugatik -inter vivos edo mortis causa- ezingo zaizkio beste inori eskualdatu, Eibarko udalak aurretik horretarako berariazko bai-mena eman ez badu, udalak eroslehetasun eskubidea izango baitu etxe horietan ondoren zehaztuko den eran, epe hauetan eta araubide honen arabera: Eroslehetasunerako eskubide hori izaera errealeko eskubidetzat eratuko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Araubide honen iraupena, eta horren ondorioz, araubide hau betetzeko ezarritako bermeena, mugagabea eta iraunkorra izango dira; jabetza eskualdaketa dokumentu publikoetan jasoko dira eta Jabetza Erregistroan inskribatuko.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorrari -lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den alde-tik- jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehen-tasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para el destino de vivienda de protección oficial podrán calificarse definitivamente como VTM de régimen general o especial en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. 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 ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

Quedará constancia escritural y registral de que dichos inmuebles son «Viviendas Tasadas Municipales» con calificación indefinida y permanente y que dichas viviendas están sujetas a los derechos de tanteo y retracto por tiempo indefinido y de la obligación del beneficiario de destinarla a domicilio habitual y permanente.

El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda al índice fijado en el acto de calificación respecto al precio máximo de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente a la fecha de la transmisión (sin interés alguno).

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas respondan a una necesidad acreditada y no a un mero capricho y hubieren sido previamente aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

Artículo 12. Tanteo y retracto.

Las viviendas tasadas que hayan sido adjudicadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, ni transmitidas por cualquier título oneroso o gratuito inter vivos o mortis causa, sin previa autorización expresa del Ayuntamiento de Eibar, quien tendrá derecho de adquisición preferente sobre dichas viviendas en los términos, plazos y bajo el concreto régimen que a continuación se determina. Este derecho de adquisición preferente se configurará como un derecho de carácter real y será inscrito en el Registro de la Propiedad.

La duración de este régimen y, en consecuencia, las garantías establecidas para su cumplimiento, tendrá duración indefinida y permanente, y se incorporarán a los documentos públicos de transmisión de la propiedad y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar tanto al Ayuntamiento como a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esen-

hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzako baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Udalak, hilabete biko epea du baimena eskatu duenari erantzuteko. Epe horretan aukera hauek ditu: Etxebizitza erostea, itxaro-zerrendan dagoen hurrengoari etxebizitza esleitzea edo, itxaro-zerrendan besterik egon ezean, baldintzak beteko dituen erosle bat proposatzea horretarako bidezkoa den prozedura beteta, publizitatearen, lehiakortasunaren eta berdintasunaren printzipioarekiko edo hatsarreekiko errespetua bermatuko duena. Eskubidea gauzatzeko erabakia hartu ondoren eskualdaketa hiru hilabeteko epean egin behar da.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpen jakinarazi, besterentzea gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin edo legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada aipatu edo adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru-kopurua txikiagoa bada edo baldintzak dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino kostu-bide gutxiagokoak badira, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du hilabete biko epean, besterentzearen berri izan eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Edozein kasutan ere, geroztiko eskualdaketetako etxerosleak, Eibarko udalean, eskritura publikoaren fotokopia bat edo egindako kontratu pribatuarena aurkeztu beharko du 30 eguneko epean, eskriturak edo kontratua formalizatu den egunaren hurrengo egunetik kontatzen hasita; bertan, Ordenantza hauen oinarrietan finkatutako klausula guztiak jasoko dira, baita prezioa eta etxebizitza horren eskaintza ere, ezarritako eran eroslehentasunerako eskubidez baliatu ahal izateko.

Prozedura eta udalak ezarritako baldintzak bete izan ez badira, udal administrazioak duen eroslehentasun eskubide horretaz balia daiteke hilabete biko epean, jakinarazpena egin zenetik edo eskualdaketa-eskritura aurkeztu zenetik kontatzen hasita.

Etxebizitza hauen bizien arteko edo inter vivos erosketatituluak Jabetza Erregistroan inskribatzeko, aurreko atal horretan aipatu den jakinarazpen hori egin izana justifikatu beharko da.

Etxebizitzaren eskualdaketa eroslehentasunaren eskubidez baliatzeko dauden tramiteak betetzeke egin bada, Eibarko udalak saltzaileari dirutan ordaindu behar duen zigorra ezarriko dio, eskualdatu zen egunean etxebizitzak zuen prezioaren %20a, eta horri, Ordenantzaren oinarri hauetan ezarritako prezio doituaren eta, salneurria handiagoa balitz, erosle berriak benetan ordaindu duenaren arteko zenbatekoa gehituko zaio.

Udalak beste Administrazio Publiko baten eskuetan utz dezake eroslehentasun eta atzera-eskuratze eskubidea.

13. artikulua. Kontratuen ikusi-oniritzia edo bisatua.

Etxebizitza tasatuen eta horien erantsien jabetza eskuz aldatzeko edozein eskritura publiko egin baino lehen edo horien gaineko eskubide errealak eratu baino lehen, bidezkoa den dokumentu pribatua izenpetu beharko da, Eibarko udalak bisatu edo ikusi-oniritziko duena. Udalaren bisaturik edo ikusi-oniritzirik gabe ez du Jabetza Erregistroan inskribatzeko aukerarik.

ciales 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 y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

El Ayuntamiento, en el plazo de dos meses deberá responder al solicitante de la autorización. En dicho plazo podrá optar entre adquirir la vivienda, adjudicar la vivienda al siguiente de la lista de espera o, no habiendo candidatos en la lista, proponer un comprador que reúna las condiciones mediante el oportuno procedimiento que, en todo caso, garantice el respeto a los principios de la publicidad, concurrencia e igualdad. Una vez acordada la ejecución del derecho, la transmisión debe realizarse en el plazo de tres meses.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

En todo caso, el comprador de la vivienda en posteriores transmisiones deberá presentar en el Ayuntamiento de Eibar una copia de la escritura pública o contrato privado realizado, en un plazo de 30 días, contados a partir del siguiente de la fecha en que se formalicen las escrituras o el contrato en la que se recogerán todas las cláusulas fijadas al efecto en estas bases así como el precio y el ofrecimiento de dicha vivienda a efectos de ejercitar el derecho de tanteo o preferente adquisición en los términos establecidos.

Si no se hubiese respetado el procedimiento y las condiciones establecidas por el Ayuntamiento, la Administración municipal podrá ejercitar su derecho preferente de adquisición en el plazo de dos meses a partir de la notificación o presentación de la escritura de transmisión.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de estas viviendas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

La transmisión de la vivienda sin respetar los trámites para el ejercicio del derecho de tanteo o de adquisición preferente conllevará la imposición por el Ayuntamiento de Eibar de una sanción pecuniaria al vendedor por importe único del 20% del precio de la vivienda en la fecha de la transmisión, más la cantidad que resulte entre el precio ajustado según lo establecido en estas bases y el realmente satisfecho por el nuevo comprador, en el caso de que este fuera superior.

El derecho de tanteo y retracto se podrá delegar por el Ayuntamiento para que sea ejercido por otra Administración Pública.

Artículo 13. Visado de contratos.

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado para su visado por el Ayuntamiento de Eibar y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

14. artikulua. Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal etxebizitza tasatu gisa emandako behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzaren —eta etxebizitzari atxikitako garajeen eta trastelekuen— araubidea edo erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin: Alde batetik jasota geratu behar da lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo modu subsidiarioan, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde) eta bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioa era iraunkorrean atxikita egoteko duten muga.

15. artikulua. Notarioen eta Erregistratzaileen kontrola.

Notarioek uko egingo diote edozein kontratu eskritura publikoan jasotzeari, ikusi-oniritzi edo bisatu bidez Udalaren baimena behar bezala jasota ez badago, edo, bere kasuan, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko duen eskubideaz baliatzeko dituen iraungipen epeak igaro badira edo Administrazioari bidalitako jakinarazpena egiaztatzen ez bada.

Jabetza Erregistratzaileek uko egingo diote edozein erosketa edo eskualdaketa titulu inskribatzeari Eibarko Udalaren baimena behar bezala egiaztatzen ez zaienean, hau da, berariaz egindakoa edo iraungipen epeak igarotzeagatik egindakoa.

16. artikulua. Babestutako Etxebizitza Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Eibarko udalak Erregistro bat sortuko du UETen araubidez sustatutako etxebizitzak inskribatzeko; sailkapenari buruzko akordioa eta formalizatutako kontratuak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari jakinaraziko dizkio Eusko Jaurlaritzaren mende dagoen Babestutako Etxebizitzaren Erregistroan inskribatu ditzan.

17. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatua adjudikatzeko edo esleitzeko prozedura.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta egon eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek.

Oinarri horiek jendaurrean utziko dira behar besteko aurreapenarekin eta prozesu osoan zehar beti errespetatuko dira publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak. Nolanahi ere, zozketaren deialdia prentsan eta udalaren iragarki taulan argitaratu beharko da; zozketa fede emaile publiko baten aurrean egingo da.

Udal etxebizitza tasatuak adjudikatzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Hartara, etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasunak edo beharizan bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen adjudikatzeko modua erraztu egingo da.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat aparte uztea edo bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek gizarte-beharrizanei alokairu tutelatu bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia, errealojotarako edo beste bizileku bat emateko eskubide kasuei kalterik egiteke: Horretara zuzendutako etxebizitzak ez dira zozketan sartuko.

Izen-zerrendak —onartuen aldi baterako zerrenda, onartuen behin betiko zerrenda eta adjudikaziodunen zerrenda— Udalaren iragarki-oholean eta udal webguneak kaleratuko dira; emango diren datuak, publikitatearen eta gardentasunaren hatsarrea edo printzipio betetzeko lain izango dira.

Artículo 14. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 15. Control de Notarios y Registradores.

Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato cuando no esté debidamente autorizada por el Ayuntamiento mediante su visado, o, en su caso, se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.

Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad del Ayuntamiento de Eibar.

Artículo 16. Inscripción en el Registro de Vivienda Protegida.

El Ayuntamiento creará un Registro en el que se inscribirán las viviendas promovidas bajo el régimen de VTM y se notificará al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco el acuerdo de calificación y los contratos formalizados para su inscripción en el Registro de Vivienda Protegida dependiente del Gobierno Vasco.

Artículo 17. 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.

Dichas Bases se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser anunciado en prensa y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y realizarse ante fedatario público.

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

Los listados provisionales de admitidos, listados definitivos de admitidos, y listados de adjudicatarios se publicarán en el tablón del Ayuntamiento y en la página web municipal y contendrán los datos personales mínimos necesarios para cumplir el principio de publicidad y transparencia.

18. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen eskaeragileen erregistroa.

Udalak, udalaren egoitzan, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen (ABUET) eskaeragileen erregistro iraunkorra mantendu ahal izango du. Halere, Udalak, hitzarmen bidez, eskaeragileen zerrenda egin eta eguneratzeko –Etxebide sistemaren bidez– Eusko Jaurlearitza eman diezaiokie lana.

Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak (AOUET) gura dituzten eskaeragileen zerrenda, adjudikazio-prozedura bakoitzean egin eta berrituko da; eginkizun hori etxe-sustatzailearen nahiz Udalaren lepo gera daiteke.

19. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak okupatzeko edo hartzeko obligazioa.

Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) etxebizitza horietako titularraren edo maizterren ohiko etxebizitza edo bizileku iraunkor behar dute izan; inolaz ere ezin zaie beste pertsona batzuei laga, ezin dira hutsik eduki edo bigarren etxebizitza moduan edo bizitegirako ez den beste edozein erabileratarako erabili.

Etxebizitzaren titularrak, urtean gutxienez sei hilabetez, ez badu etxea bere ohiko bizileku iraunkor bezala erabiltzen edo, udalaren baimenik edukitzeke, errentan emango balu, salerosketa Eibarko udalaren alde ebatziko da.

Beraz, helburutzat, etxea bere titularraren ohiko bizileku ez izatea luketen ekintzek eta kontratuak eta etxea beste inori lagatzeak, salerosketaren amaiera ekarriko du; horretarako, kontratu pribatuetan eta eskualdaketarako eskritura publikoetan, salerosketaren amaierarako bidezkoa den baldintza ezarriko da.

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako gauza horiek denak egiaztatzeko. Aurreko baldintzak bete ezean, dagoen edozein kontratu-mota bertan behera geratuko da eta Udalak eskumena izango du legeak ezarritako eran desjabetu edo espropiatzeko. Ikuskatu, zigortu eta desjabetzeko eskumena Eusko jaurlearitza ere eman dakiok, hitzarmen bidez, administrazio biek hitzartutako eran.

Salerosketa edo errenta-kontratua egiteko eskriturak sinatutakoan, etxebizitza horretan trasladoa eta erroldatzea egiteko dagoen epea bi hilabetekoa da. Hori egiten ez bada, Udalak edo, modu subsidiarioan, Eusko Jaurlearitzak, lehenasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du, zigorra ezarri gainera. Etxebizitzaren eta honi erantsitako eskriturazte balioaren %30a hainbat izango da isuna, atzeratzen den hila-bete bakoitzeko.

Udal Etxebizitza Tasatu baten onuradunen batek esleitu edo adjudikatu zaion etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebehari hori betetzen ez badu, Udalak nahitaz desjabetzeko eskubidea gauzatu egingo du, indarrean den legegian onartua.

Desjabetze edo berdinbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, urbanizatutako lurzoruaen kostuaren gehieneko jasagarazpenak ezingo du gauditu udal etxebizitza tasatuen (ABUET, araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean) gehieneko salmenta prezioaren %30 eta %30 (AOUET edo Araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira urbanizatu gabeko lurraen balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostuak.

Artículo 18. Registro de Solicitantes de Vivienda Tasada Municipal.

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

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

Artículo 19. Obligación de ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales.

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

Si el titular de la vivienda no la destina a ser su residencia habitual durante por lo menos seis meses de cada año o la arriende sin autorización municipal, la compraventa quedará resuelta a favor del Ayuntamiento de Eibar.

Por lo tanto, los actos y contratos que tuvieren por objeto la no constitución de la vivienda como su residencia habitual de su titular y la cesión de uso a terceros producirá la extinción de la compraventa, a cuyo efecto se establecerá, en los contratos privados y en las escrituras públicas de transmisión, la oportuna condición resolutoria de la compraventa.

El Ayuntamiento tiene la facultad de actuar para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la rescisión de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

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

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, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

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

Xedapen gehigarria.

Bizitegi eremu finkatu garatu berrietan hirugarren sektoreko lokalaren erabilera bizitegiara aldatzeko jardunen ondorioz sortutako Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen Arauketa zehatza.

1. Aplikazio eremua.

Erabilera-aldaketa, bakar bakarrik, egiten edo jasotzen ari diren eraikinetan edo sortu edo garatu berriak diren bizitegi-eremuen behe solairuetan edo beste batzuetan -pisutarteak edo planeamenduaz geroztik erabilera tertziarioetarako edo beste erabilera batzuetara zuzentzen zirenak- egin daiteke, udalak merkataritza-joerarik ez dutela egiaztatu eta bizitegi-erabilera ostatatzeke egokiak direla ikusten duenean.

Ordenantza honen ondorioetarako, bizitegi-eremu sortu berriztat, xehetasunezko planeamenduaren Dokumentua onartua izan, kudeaketarako bitartekoa onartua eta mamitua eduki eta bidezkoak diren urbanizazio-obra egiten ari dena hartuko da.

Azken 15 urte hauetan jasotako eraikinetan kokatutako merkataritza-lokalek, denborarekin ez dutela okupatuak izateko aukerarik egiaztatzen bada, erabilera-aldaketari hel diezaioke Ordenantza hauek diotena aplikatuta.

Bestalde, aprobetxamenduaren eraldaketarekin Udal Planeamendurako Arauek Bizitegiarako Jarduketa Unitate-erako finkatutako aprobetxamendu osoa gainditzen bada ez da izango erabilera-banaketa aldatzerik Bizitegiarako Jarduketa Unitateetan.

2. Udal Etxebizitza Tasatu legez kalifikatzea.

Etxebizitza bihurtzen den lokala, araubide edo erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatua izango da, babes publikoa duena. Kalifikazio hau betikoa izango da eta horrek esan gura du, ordenantza honetan datorrena eta Eibarko Udal etxebizitza tasatuen Ordenantzan datorrena aplikatuko zaiola. Ezin zaio etorkizunean kalifikazio honi uko egin.

3. Baldintza orokorrak eta bizi egokitasunezkoak.

Udalak eraikuntzarako dituen ordenantzak eta BOeko etxebizitzetarako ezarritako neurriak eta diseinuari buruzko baldintzak gutxienez bete egin beharko dira.

4. Erabilera aldaketarako eta obra-lizentzia eskuratzeko jardunbidea edo prozedura.

4.1. Erabilera-aldaketarako kontsulta.

1.— Sustatzaileak horretarako aurkeztuko duen eskabidearen bidez ekingo zaio prozedurari.

Eskabide horrekin batera ondorengo dokumentazio hau aurkeztu behar da, horretarako ahalmena duen teknikariren batek egindakoa eta izenpetutakoa:

a) Erabilera berriari buruzko memoria edo txosten zehatza eta justifikatzailea, lokalaren azalera eta banaketarako proposamena berariaz adierazita, bizigarritasunaren aldetik ezarritako baldintzak bete egiten direla justifikatuta.

b) Oinaren eta fatxaden plano, 1:100 eskalan, osorik ulertzeko behar diren sekzio guztiak islatuta.

2.— Udal Zerbitzu Teknikoek, euren egitea dagokien txosten tekniko bidez, ondorengo gai hauek aztertu eta egiaztatuko dituzte:

— Hiriko bizimoduarekin duen erlazioaren ikuspegitik bizitegi-erabilerarako birmoldatua izan dadin, lokala leku apropos batean kokatuta dagoen egiaztatzea, merkaturatzeko aukerarik duen ikustea eta bizitegi-erabilerak eskatzen duen gordezatasuna emateko gauza den aztertzea.

Disposición Adicional.

Regulación específica de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General resultado de las actuaciones consistentes en el cambio de uso de terciario a residencial de los locales comerciales situados en plantas bajas y otras localizadas en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación.

1. Ambito de aplicación.

El cambio de uso será posible únicamente en locales ubicados en plantas bajas u otras -entresuelos o partes de plantas que desde el planeamiento se destinaban a usos terciarios u otros- de edificaciones en ejecución o existentes en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación o desarrollo, y que el Ayuntamiento verifique su falta de vocación comercial y su idoneidad para albergar el uso residencial.

A los efectos de esta Ordenanza, se considera un ámbito residencial de reciente creación aquel que tenga aprobado el Documento de planeamiento de detalle, aprobado y materializado el instrumento de gestión y ejecutándose las obras de urbanización correspondientes.

Los locales con uso terciario situados en edificios construidos en los últimos 15 años pero que con el tiempo se ha comprobado que no tienen posibilidad de ocupación, podrán acogerse al cambio de uso aplicando las presentes Ordenanzas.

No podrá modificarse la distribución de los usos en las Unidades de Actuación Residenciales si con la consiguiente transformación del aprovechamiento se rebasa el aprovechamiento global fijado para las Unidades de Actuación Residenciales en las Normas de Planeamiento Municipales.

2. Calificación como Vivienda Tasada Municipal.

La vivienda resultante de la conversión tendrá la consideración de vivienda de protección pública tasada municipal de régimen general. Dicha calificación será permanente y conllevará la aplicación del régimen establecido en la Ordenanza de Viviendas Tasadas Municipales de Eibar. En el futuro no podrá renunciarse a dicha calificación.

3. Condiciones generales y de habitabilidad.

Se deberán cumplir, como mínimo, las ordenanzas de edificación municipales y las dimensiones y condiciones de diseño estipuladas para las viviendas VPO.

4. Procedimiento para el cambio de uso y licencia de obras.

4.1. Consulta de cambio de uso.

1.— El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el promotor.

La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico competente:

a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie del local y de la propuesta de distribución, justificando el cumplimiento de las condiciones establecidas de habitabilidad.

b) Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100, con las secciones necesarias para su completa comprensión.

2.— Los Servicios Técnicos Municipales, mediante el Informe técnico correspondiente, analizarán y verificarán las siguientes cuestiones:

— La ubicación en una zona apropiada para que pueda ser reconvertido al uso residencial desde el punto de vista de su relación con la vida ciudadana, sus posibilidades de mercado y su capacidad de proporcionar la intimidad que el uso residencial precisa.

— Erabilera birbanaketak bete egiten duela udal plangintzak bizitegi-jarduketa unitaterako finkatu duen gehieneko hirigintza-aprobetxamendua egiaztatzea.

— Lokalek etxebizitzak hartzeko duten gaitasuna bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzen ikuspegitik.

Txosten tekniko hau, eskabidea aurkezten den egunetik aurrera hile biko (2) epe barruan luzatu behar da, aldez aurretik emandako datuak ziurrak direla egiaztatuta.

3.— Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta txosten teknikoa bere aldekoa bada, aurretik Hirigintza batzorde aholkulariak proposatuta, erabilera-aldaketaren inguruko ebazpena Tokiko Gobernu Batzarrak hartuko du.

4.— Erabilera-aldaketa hori Hitzarmen batean jasoko da, sustatzaileak eta Alkate-udalburuak izenpetuko dutena; hitzarmen horretan islatuko dira egikaritza-epeak eta Ordenantza honen araberrako sustapen baldintzak.

Izenpetuko den Hitzarmenaren eredu-mota I.go Eranskin bezala sartu da.

5.— Aurreko guztia, beste inoren eskubideei kalterik egi-teke eta kasua balitz erabilera-aldaketak eska ditzakeen jabetza horizontaleko tituluak kaltetzeke egingo da.

6.— Erabilera-aldaketarako eskubidea izateko Hitzarmen bat izenpetuko da, eta etxebizitzaren egokitzapenerako obra-lizentzia erabilera-aldaketarako lizentziaren baliokidea izango da.

4.2. Obra lizentzia edo baimena.

Etxebizitza berria egokitzeko obra-lizentzia edo baimena eskuratzeko, interesatuak proiektu teknikoa aurkeztu behar du, horretan eskumena duen teknikariren batek izenpetuta eta horri dagokion Elkargoak bisatua edo oniritzitakoa.

Udal lizentziak edo baimenak Hitzarmenaren baldintzak betetzea derrigorrezkoa dela jasoko du.

Obrak amaituta eduki behar dira Hitzarmenean eta lizentzian ezarritako epean. Ohiz kanpokoa bada ere, obrak amaitzeko luzapena eman daiteke udalak hala erabakiz gero, beti ere luzapena justifikatuta badago.

4.3. Lehen erabilpenerako lizentzia.

Obra behin amaituta dagoela, lehen erabilpenerako lizentzia eskatu behar da horretarako behar den dokumentazioarekin lagunduta; lizentzia hori emateko derrigorrezko baldintza da etxebizitza berria hiri-zerbitzuen sarera lotuta egotea, hau da, uraren hornidura-sarera, saneamendurenera, argindarrarenera, telekomunikazioarenera eta, balego behintzat, gas-hornidurarenera lotuta egotea.

Aurkeztu behar den dokumentazioarekin batera, obra berriaren edo/eta erabilera-aldaketaren eskritura publikoak ekarriko dira Hitzarmenaren baldintzak jasota, bereziki, eskualdaketa prozedurari dagozkionak.

Obra, hitzarmenean ezarritako epearen barruan amaituta, lehen erabilpenerako lizentzia eskuratuta eta etxebizitzetan jendea bizitzen egon behar da, obrak egiten hasteko epean luzapenen bat eman bazaio izan ezik.

Erabilpen-aldaketa gauzatzeari buruzko behin-betiko ziurtagiria lehen erabilpenerako lizentzia eman ondoren luzatuko da, aldez aurretik ezarritako epearen barruan etxean jendea bizi dela egiaztatu eta gero.

— Que la redistribución de usos respeta el aprovechamiento urbanístico máximo fijado por el planeamiento municipal para la unidad de actuación residencial.

— La aptitud de los locales para albergar en ellos vivienda, desde el punto de vista de las condiciones de habitabilidad y acceso.

Este Informe deberá emitirse en el plazo de dos meses, a contar desde la presentación de la solicitud, previa comprobación de la veracidad de los datos aportados.

3.— Si el local reúne los requisitos exigidos y cuenta con Informe técnico favorable, la Junta de Gobierno Local previa propuesta realizada por la Comisión Asesora de Urbanismo resolverá sobre la posibilidad de cambio de uso.

4.— El cambio de uso será objeto de un Convenio que suscribirán el promotor y el Alcalde-Presidente, en el que se contemplarán las condiciones de la promoción conforme a esta Ordenanza y los plazos de ejecución.

El modelo tipo de Convenio a suscribir se incluye como Anejo I.

5.— Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones de título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

6.— Para la adquisición del derecho del cambio de uso se suscribirá un Convenio, y la licencia de obras de acondicionamiento de las viviendas será el equivalente a la licencia de cambio de uso.

4.2. Licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda, el interesado deberá presentar un proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La licencia municipal recogerá el deber de cumplir las condiciones del Convenio.

Las obras deberán estar finalizadas en el plazo establecido en el Convenio y en la propia licencia. Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá conceder una prórroga de acuerdo a lo que determine el Ayuntamiento.

4.3. Licencia de primera utilización.

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente; siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos; abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiere.

En la documentación a presentar, se acompañará las escrituras públicas de declaración de obra nueva y/o cambio de uso incluyendo las condiciones del Convenio, en particular, del procedimiento de transmisión.

La obra deberá encontrarse finalizada, la licencia de primera utilización obtenida y las viviendas habitadas en el plazo establecido en el Convenio; excepto en el caso que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras.

La certificación definitiva de la materialización del cambio de uso será expedida una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la vivienda y previa comprobación de que la misma se encuentra habitada dentro del plazo establecido.

5. Hiri Katastroari jakinaraztea.

Lehen erabilpenerako baimena eskuratuta, hau da, jatorriz hirugarren sektorerako izatera edo horren antzeko beste zer-bait izatera xedatua zegoen leku horrek etxebizitza-erabilera hartzen duenean, Udalak xehetasun horren berri Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hiri Katastroari jakinaraziko dio dagozkion ondorioetarako.

Xedapen indargabetzailea.

Indargabetuta geratzen da ordenantza honi kontra egiten dion ordenantza edo udal xedapen oro, maila berekoa edo behe-ragokoa izan.

Hartara indargabetuta geratzen da indarrean dagoen udal ordenantza, hiri lurzoruko bizitegi-eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko ordenantza alegia, baldin eta esku artean daukagun ordenantza honi kontra egiten badio.

Lehen azken xedapena.

Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantza honen garapenen edukiak kontuan hartu beharko direla, Babes Publikoko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen autonomia erkidegoko arautegia izango da aplikatuko dena.

Bigarren azken xedapena.

Ordenantza hau indarrean sartuko da behin betiko onarpena eta testua Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean, eta bere ondorioak bizitegi eremu finkatu garatu berrietan erabilera komertzialetik bizitegira aldatzeko egindako hitzarmenen ondorioz sortutako etxebizitzetara hedatuko dira.

I. ERANSKINA

Hitzarmen eredu; bizitegi eremu finkatu sortu berrietan hirugarren sektoreko edo besteko erabilera bizitegira aldatzekoa.

HIRIGINTZA HITZARMENA, EIBARKO UDALAREN
..... ETA ARTEKOA

Eibarko hirian, bi mila eta zortziko

BIILDUTA

Alde batetik, jauna, adinez nagusia, Eibarko Udaleko Alkate-udalburua, zk.ko NANaren jabe dena eta hitzarmen honen ondorioetarako helbidea udaltxean duena,

Eta, bestetik, jauna/andrea, adinez nagusia, zk.ko NANaren jabe dena eta hitzarmen honen ondorioetarako helbidea duena.

Udalbatzaren Idazkari Nagusia ere bertaratu da, Aranzazu Etxaniz Petralanda andrea, ekitaldi honi fede ematen diona.

ESKU HARTZEN DUTE

jaunak, lehen esan bezala, Eibarko udaleko alkate-udalburu legez. «Eibarko Udal Etxebizitza Tasatuak Arautzeko Ordenantza» hitzarmen honen Eranskinean doan agiriak edo Ordenantzak, udalbatzak 2008korenan onartutakoak horretarako berriazko eskuduntza ematen dio.

..... jaunak/andreak, ren izenean eta haren ordezkari legez; helbidea duena eta NAN zenbakia

Esku hartzen dutenek elkarri aitortu diote hitzarmen hau egiteko behar adinako gaitasun juridikoa eta jarduteko gaitasuna dutela.

5. Comunicación a Catastro de Urbana.

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de vivienda en un espacio destinado originalmente a local terciario o similar, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos oportunos.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas cuantas ordenanzas o disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

Así, quedan derogados los artículos de la vigente Ordenanza municipal reguladora de las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano que se opongan con esta Ordenanza.

Disposición Final Primera.

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

Disposición Final Segunda.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa, extendiendo sus efectos a las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano que han sido objeto de convenio.

ANEJO I

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario u otro a vivienda en ámbitos residenciales consolidados de reciente creación.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE
EL AYUNTAMIENTO DE EIBAR Y

En la ciudad de Eibar, ade dos mil ocho.

REUNIDOS

De una parte, Don mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Eibar provisto de D.N.I. n.º, con domicilio a los efectos del presente convenio en la Casa Consistorial,

Y de la otra, D., mayor de edad, provisto con DNI n.º, con domicilio a los efectos del presente convenio en

Asiste asimismo la Secretaria General de la Corporación que da cumplida fe del presente acto.

INTERVIENEN

El Sr., en su condición ya dicha de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Eibar, estando facultado expresamente para el presente otorgamiento de acuerdo a la «Ordenanza Reguladora de las Viviendas Tasadas Municipales de Eibar» aprobada por acuerdo del Pleno de fecha de de 2008, Anejo al presente Convenio.

El Sr D. en nombre y representación de con domicilio en y con DNI/CIF

Reconociéndose los intervinientes las capacidades jurídicas y de obrar necesarias para el otorgamiento del presente convenio.

ADIERAZTEN DUTE

Hitzarmen honen helburua, eraiki-
netako solairuek duten hirugarren sektore era-
bilera bizitegi erabilerarako aldatzea ahalbidetzean datza, pre-
zio tasatuko etxebizitza egiteko; udalak berak esandakoari
esleituiko zaizkionak.

Etxegintzaren merkatuak duen egoera ikusita, udalak herri-
interesa duela Hitzarmen honetan; bizitegi-eskaintza zentzuzko
prezio batean gehitzeko premia duela biztanleriaren sektore
handi batek etxebizitza duin bat izateko aukera izan dezan.

..... merkataritza-
erabilerara m²ko azalera duela, orain dela gutxi eraiki
diren eraikinetako solairuetan, eta hor etxebizitza atera
daitezke logela batekoak eta beste logela bikoak.

.....k eraikiko ditu etxebizitza horiek,
eta aprobetxamendu-birbanatetik sortuko diren etxebizitza
berriei merkatuan jartzerakoan prezio mugatua finkatuko zaie;
eta prezio hori, Eusko Jaurlaritzak, Eibarrentzat, babes ofizia-
leko etxebizitzetarako ezarria duen prezio handienaren modu-
luari zatidura biderkatzetik aterako dena izango da.

Sustatzaileak etxebizitza horiek udalaren esku ipiniko ditu,
udalerriko jendeari eskaini diezazkion. Udalak bere esku izango
du erosleentasunerako eta atzera eskuratzeko eskubidea.

Esandakoaren ildotik, azaldu direnek, bidezkoak diren hartu
emanak izan ondoren, eta hitzarmen hau emateko erabakimen
askietsia dutela elkarrri aitortu ondoren, dokumentu hau izen-
petu duten ondorengo

HIZPAKETAK

Aurrena. Udalak baimena ematen du jaso-
tako eraikinetako solairuen m² hirugarren sek-
toreko erabilerakoak izatetik bizitegi-erabilerara aldatzeko.,
bertan, ondorengo hizpaketa edo klausula hauen arabera, logela
bakarreko etxebizitza eta logela biko etxebizi-
tza eraikitzeko.

Bigarrena. Eraldaketa horretatik aterako diren etxebizi-
tzak Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatu izango dira.
Kalifikazio hori iraunkorra izango da eta dagokion Udal
Ordenantzan ezarritako araubidearen aplikazioa ekarriko du.

Etxebizitzari, araubide orokorreko udal etxebizitza tasatu-
tzat aldi baterako eta behin betiko sailkapena emateko erabakia
udalak hartuko du. Behin behineko kalifikazioa eraikuntza-
lizentziarekin batera emango da eta behin-betiko sailkapena
lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzen denean.

Hirugarrena. Lokalaren erabilera aldaketa gauzatu dadin,
sustatzaileak etxebizitzari dagozkion egokitze lanak hasi
beharko ditu, derrigorrezko udal lizentzia lortu aurretik.

Egin behar diren obra horiek amaituta eta lehenengo aldiz
erabiltzeko lizentzia eskuratuta eduki behar da epean.

Laugarrena. Merkataritza baltzuak, etxebizitza horiek
udalak zehaztutako adjudikaziodunei prezio tasatuan saltzeko
konpromisoa hartzen du.

Bosgarrena. Etxebizitzak saltzeko ezarriko den preziorik
altuena, Eusko Jaurlaritzak, adjudikaziodunekin kontratua
izenpetzeko datan, babes ofizialeko etxebizitzetarako Eibarren-
tzat ezarria duen preziorik altuenaren moduluari zatidura
biderkatzetik aterako dena izango da.

MANIFIESTAN

Es objeto del presente Convenio el posibilitar el cambio de
uso de terciario a residencial de las plantas de
los edificios destinados a local comercial
para acoger viviendas a precio tasado y que serán adju-
dicadas a quien el Ayuntamiento determine.

Que el Ayuntamiento tiene un interés público en el presente
Convenio, a la vista de la situación del mercado inmobiliario, y
la necesidad de incrementar la oferta residencial a un precio
razonable para posibilitar el acceso a una vivienda digna a un
gran sector de la población.

Que dispone en de
m² de superficie destinados a usos comerciales en las plantas
..... de los recientemente construidos edificios
....., donde podrían ubicarse unidades de
vivienda, de un dormitorio y otras de dos dormitorios.

Que construirá dichas viviendas, y las
nuevas viviendas creadas a partir de la redistribución de aprove-
chamientos estarán sujetas a la fijación de precios limitados de
cara a su puesta en el mercado, que será el resultado de multipli-
car el módulo de precio máximo de viviendas de protección ofi-
cial establecido por el Gobierno Vasco para Eibar por el cociente.

Que la promotora pondrá las viviendas a disposición del
Ayuntamiento al objeto de que el Ayuntamiento las oferte a los
vecinos del municipio, y el Ayuntamiento se reserva a su favor
el derecho de tanteo y retracto.

En razón de lo dicho, los comparecientes tras haber reali-
zado los oportunos contactos y reconociéndose capacidad bas-
tante para el otorgamiento del presente convenio, suscriben este
documento de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero. El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de
terciario a residencial de las plantas de
m² de los edificios construidos en, con el con-
creto destino de edificar en la misma viviendas de
un dormitorio y viviendas de dos dormitorios, y de con-
formidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segundo. Las viviendas resultantes de la conversión
tendrán la consideración de Vivienda Tasada Municipal de
Régimen General. Dicha protección será permanente y conlle-
vará la aplicación del régimen establecido en la correspondiente
Ordenanza Municipal.

La calificación provisional y definitiva de la vivienda como
vivienda tasada municipal de régimen general se establecerá
mediante acuerdo del Ayuntamiento. La calificación provisional
se simultaneará con la licencia de edificación y la calificación
definitiva con la obtención de la licencia de primera utilización.

Tercero. Para que el cambio de uso se materialice, la pro-
motora deberá proceder a la ejecución de las obras correspon-
dientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la
preceptiva licencia municipal.

Las obras precisas deberán encontrarse finalizadas y la
licencia de primera utilización obtenida en el plazo de

Cuarto. La mercantil se compromete a vender las vivien-
das a precio tasado a los adjudicatarios que el Ayuntamiento
determine.

Quinto. El precio máximo de venta de las viviendas será
el resultado de multiplicar el módulo de precio máximo vigente
de viviendas de protección oficial establecido por el Gobierno
Vasco para Eibar a la fecha del contrato con los adjudicatarios
por el cociente.

Seigarrena. Eroslehetasun eta atzera-eragite eskubidea eratzen da Eibarko udalaren alde, eta berau erabiliko du udal ordenantzan araututako baldintzen arabera, etxebizitza berriaren titularrak etxebizitza kostu bidez eskualdatuko balu.

Zazpigarrena. Etxebizitza tasatuen jabetza eskuz aldatzeko edozein eskritura publiko egin aurretik edo horien gaineko eskubide errealek eratu baino lehen, sustatzailearekin bidezkoa den dokumentu pribatua izenpetu beharko da, Eibarko udalak ikusi-oniritziko duena. Udalaren ikusi-oniritzirik gabe ez du Jabetza Erregistroan inskribatzeko aukerarik.

Zortzigarrena. Hitzarmen hau, obra berriko eskrituran eta hurrenez hurrengo eskualdaketa-tituluetan txertatuko da.

Bederatzigarrena. Lokal hori hirugarren sektoreko erabileratik etxebizitzara aldatzeko baimen hau jabetza-eskubidea salbu geratzen dela egiten da eta hirugarrenen eskubideren kaltetan gabe eta, halaber, jarduerak eska dezakeen jabetza horizontalteko titulua aldatzearen kaltetan gabe.

Hamargarrena. Etxebizitza berria lehenengo aldiz erabilteko lizentzia eman ondoren eta etxean benetan jendea bizi dela egiaztatu ondoren, izan den erabilera-aldaketaren behin betiko ziurtagiria emango du udalak; baita lokala izandakoaren etxebizitza izaera berriaren ziurtagiria ere.

Hamaikagarrena. Aldeetako batek hemen ezarritakoa beteko ez balu edo hemen ezarritakoa burutzea ezinezkoa balitz, beste aldeak hartu dituen obligazioak iraungita geratuko dira.

Hitzarmen hau irakurri eta ados etorri dira; hartara, hemen erabakitako guztia betetzeko asmo sendoz alde biek hitzarmen honen hiru ale ondorio bakar batekin izenpetu dituzte hasieran esandako lekuan eta egunean Idazkari Nagusi naizen honen aurrean; nik, guzti honen fede ematen dudalarik.

Eibarko udal txit gorenaren izenean,

Alkateak.

.....ren izenean,

.....

Iragarkia

Eibarko Bizitegirako Herriaren Erdialdean hirigintza-baterazintasun egoeran dauden jarduera ekonomikoak eta ekoizpen-jarduerak industrialdeetara eramateko laguntzak emateko Oinarriak arautzeko Ordenantzaren testua jendaurrean egon den bitartez ez da erreklamaziorik egin. Beraz, horren ondorioz, behin-betiko ontzat ematen da eta hitzez hitz ematen dira argitara Erregimen Lokaleko Oinarriak Arautzen dituen Legearen 70.2 artikulua dioena betez.

Eibar, 2008ko otsailaren 2a.—Iñaki Arriola López, Alkatea.

(1026)

(2396)

Ordenantza, Eibarko bizitegirako herriaren erdialdean hirigintza-baterazintasun egoeran dauden jarduera ekonomikoak eta ekoizpen-jarduerak industrialdeetara eramateko laguntzak emateko oinarriak arautzen dituena.

ZIOEN AZALPENEA

EGUNGO EGOERA. Herri barruan industriak eta jarduera ekonomikoak daude, hirigintza-planeamendurekin eta hiriaren bizimoduarekin bateraezinez direnak.

Helburuak: Jarduera horiek, ordenazioz kanpoko eraikintan edo erabileretan daudenak, udalerrri barruan bertan dauden industria-esparruetara eramatea.

Sexto. Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Eibar por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma de acuerdo a las condiciones reguladas en la Ordenanza Municipal.

Séptimo. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas tasadas o se constituyan derechos reales sobre los mismos, deberá suscribirse el correspondiente documento privado que deberá ser visado por el Ayuntamiento de Eibar y no tendrá acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Octavo. Este Convenio estará incluido en la escritura de obra nueva y sucesivos títulos de transmisiones.

Noveno. La presente autorización para la transformación de local de terciario u otro a vivienda se realiza a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos a terceros, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Décimo. Una vez concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada, el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Undécimo. El incumplimiento por una de las partes de lo aquí establecido o en su caso la imposibilidad de llevarlo a efecto, implicará la extinción de las obligaciones adquiridas por la otra parte.

El presente convenio leído es hallado conforme, y con el firme propósito de cumplir todo lo aquí acordado, firman las partes el presente convenio por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, ante mí la Secretaria General, de todo lo cual doy fe.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Eibar,

El Alcalde.

Por

.....

Anuncio

No habiéndose presentado alegación alguna dentro del plazo de exposición pública de la Ordenanza reguladora de las Bases de la concesión de ayudas para la realización de traslados de actividades económicas y productivas situadas en situación de incompatibilidad urbanística en el área Central Residencial de Eibar a zonas industriales, se considera definitivamente aprobado la misma y se hace público su texto íntegro en aplicación del artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local:

Eibar, a 25 de febrero de 2008.—El Alcalde, Iñaki Arriola López.

(1026)

(2396)

Ordenanza reguladora de las bases concesión de ayudas para la realización de traslados de actividades económicas y productivas situadas en situación de incompatibilidad urbanística en el área central residencial de Eibar a zonas industriales.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Situación actual: Existencia de industrias y actividades económicas situadas en el casco urbano que no son compatibles con el planeamiento urbanístico y la vida urbana.

Objetivos: Trasladar dichas actividades sitas en edificios o usos fuera de ordenación a ámbitos industriales donde es posible su ubicación dentro del mismo término municipal.