



Azpeitiko Udala

AZPEITIKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA
AZPEITIKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL-ORDENANTZA Esp.erref: 2026PLAN0013	ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE AZPEITIA Ref. exp: 2026PLAN0013
Eginbidea: jasota uzteko jarraian datorren testuak Azpeitiko udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantzaren jatorrizko testua eta ondoren egindako aldaketak bateratzen dituela. Jatorrizko ordenantza Udalbatzak 2007ko apirilaren 19an onartu zuen, eta 2007ko apirilaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 81. zenbakian. Ondorengo aldaketak jarraian zehazten dira. Udalbatzak, 2007ko apirilaren 26an egindako bilkuran, lehenengo aldaketa onartu zuen, 5. artikuluari buruzkoa. Aldaketa hori 2007ko maiatzaren 14ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 93. zenbakian. Ondoren, 2011ko otsailaren 3an egindako bilkuran, bigarren aldaketa onartu zuen, 2. artikuluari buruzkoa. Aldaketa hori 2011ko martxoaren 24ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 57. zenbakian. 2014ko martxoaren 11n egindako bilkuran, hirugarren aldaketa onartu zuen, prezio hitzartuko etxebizitza libreei buruzkoa. Aldaketa hori 2014ko maiatzaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 97. zenbakian. Azkenik, 2026ko maiatzaren 5ean egindako bilkuran, laugarren aldaketa onartu zuen, 5. eta 6. artikuluei buruzkoa. Aldaketa hori 2026ko ekainaren 25eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 118. zenbakian.	Diligencia: Se extiende la presente diligencia para hacer constar que el texto que figura a continuación integra la redacción original de la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal de Azpeitia, aprobada por el Pleno el 19 de abril de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 81, de 26 de abril de 2007, así como las modificaciones posteriores que se relacionan seguidamente. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 26 de abril de 2007, aprobó la primera modificación, relativa al artículo 5, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 93, de 14 de mayo de 2007. Posteriormente, en sesión de 3 de febrero de 2011, aprobó la segunda modificación, relativa al artículo 2, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 57, de 24 de marzo de 2011. En sesión de 11 de marzo de 2014, aprobó la tercera modificación, relativa a la vivienda libre de precio concertado (VLPC), publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 97, de 26 de mayo de 2014. Finalmente, en sesión de 5 de mayo de 2026, aprobó la cuarta modificación, relativa a los artículos 5 y 6, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa núm. 118, de 25 de junio de 2026.



Azpeitiko Udala

Jarraian jasotako testu bateratuak indarrean dagoen idazketa biltzen du, eta udalaren webgunean argitaratzen da, herritarrek errazago kontsultatu ahal izan dezaten. Testu bateratu honek informazio-izaera du, eta ez du onartutako xedapenen edukia aldatzen. Desadostasunik izanez gero, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako testuak nagusituko dira. Azpeitiko Udaleko Idazkaritza	El texto consolidado que se incorpora a continuación recoge la redacción vigente y se publica en la web municipal para facilitar su consulta por la ciudadanía. Esta consolidación tiene carácter informativo y no altera el contenido de las disposiciones aprobadas. En caso de discrepancia, prevalecerán los textos publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa. La Secretaría del Ayuntamiento de Azpeitia
AZPEITIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ETA PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA	ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE AZPEITIA Y VIVIENDA LIBRE DE PRECIO CONCERTADO
HITZAURREA	PREÁMBULO
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.	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 modificación 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.
Orain, Ordenantzaren aldaketa berri honi esker, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak (PIEL) arautu nahi dira, Azpeitiko udalerrian etxebizitza bultzatzeko sustapen neurri gisa.	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.
Prezio Itunduko Etxebizitza Libre, definizioz, erabilera iraunkor berezirik ez duen etxebizitza libre da, baina, sustatzailearekin hitzartzen den salneurri murriztuaren kontraprestazio gisa, badu onuradunekin adostutako murrizketa bat ere, hain zuzen jabetza-eskubideari dagozkion	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



Azpeitiko Udala

eskumenak murriztuta izango baititu hirutik hamar urteko epean (deialdia bakoitzak zehaztuko du epe hori).	inherentes al derecho de propiedad por un plazo temporal de tres años a diez años (según convocatoria).
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.	Los adquirientes de estas viviendas gozarán en su cualidad 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.
Etxebizitza kategoria berri honekin, Azpeitiko herritarrei etxebizitza libre bat eskuratzeko aukera ematen zaie, Udalbatzak zehaztuko duen gehieneko salneurrian, bere kabuz edo sustatzailearekin hitzartuz, gainerako etxebizitza libreekin alderatuta salneurri murriztuagoa lortuz.	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 Librean 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.	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.
Bere aldetik, gaur eguneko Ordenantza bi titulutan banatuko da. Lehenengo tituluan Etxebizitza Tasatuen gaur eguneko araudia jasoko da; eta Bigarren Tituluan, berriz, Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak (PIEL) izeneko tipologia berri honen araudia ezarriko da.	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).
1. TITULUA UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUDIA	TÍTULO PRIMERO RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES
1. artikulua. Helburua. Udal Ordenantza honen helburua da Azpeitiko	Artículo 1. Objeto.



Azpeitiko Udala

herrian egingo diren Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) herri babeseko araubidea zehaztea da. Azpeitiko herriko Udal Etxebizitza Tasatuen (UET) herri babeseko araubidea, Euskal Herriko Lurzoruaren eta Hirigintzaren gaineko ekainaren 30eko 2/2006 Legean helburu horietarako zehaztua dagoena garatuz ezarri da.	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.
2. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuaren kontzeptua. Azpeitiko udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuen (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 trastategiek 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.	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.



Azpeitiko Udala

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 Tasatuen ordeztu Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (ABUET) egin ahal izango dira, Euskal Herriko Lurzuaren eta Hirigintzaren gaineko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoan, jasotako gutxienezko estandarrak betetzearen ondorioetarako.	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 trastetegiekin 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.	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.
5. artikulua. Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuetarako baldintza espezifikoak. UET guztientzat izaera orokorrezt ezarritako baldintzez gain, Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek (AOUET) honako baldintza hauek bete beharko dituzte: 1. AOUETen prezioak ezingo du inola ere 210.000 euro gainditu sustapen publikoko AOUETen kasuan, ezta 228.000 euro ere sustapen pribatuko AOUETen kasuan.	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.º 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 €



Azpeitiko Udala

Zenbateko horiek urtero eguneratuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioari aplikatzen zaion prezio-aldaketa aplikatuta. 2. Alokairuaren kasuan, AOUETen urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2 izango da gehienez. 3. AOUETen onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrera haztatuak Eusko Jaurlaritzak une bakoitzean autonomia-araubideko etxebizitza tasatuetaarako aurreikusitakoak izango dira.	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. 2°. En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2% del precio máximo de venta de las mismas. 3.°VTM-RG, los ingresos ponderados máximos y mínimos de las personas beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General serán los previstos en cada momento por el Gobierno Vasco para las viviendas tasadas de régimen autonómico.
4. Landa-inguruneetan (Matxinbenta, Nuarbe, Aratz-erreka eta Oñatz auzoetan) sortzen diren Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak ezingo dute 150 m²(t) erabilgarri baino gehiagoko azalera izan, eta ez da nahitaezkoa izango garajea eta trastelekua izatea. Era berean, eremu horietako etxebizitzaren zozketetan bi salbuespen onartuko dira Ordenantza honen araubide orokorrarekin alderatuta: — Gutxieneko diru-sarrera haztatuak 9.000 eurotik gorakoak dituzten onuradunak onartuko dira. — Zozketaren xede diren etxebizitzak kokatuta dauden landa-ingurunean erroldatutako onuradunak onartuko dira, landa-ingurune horrek Azpeitiko udal-mugapea gainditzen duenean. Kasu horretan, onuradunari eskatuko zaio zozketaren xede diren etxebizitzak kokatuta dauden landa-ingurunean erroldatuta egotea, Ordenantza honen 9. artikuluan Azpeitirako ezarritako epeen baliokideetan.	4.º Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General que surjan en el ámbito de los entornos rurales (Barrios de Matxinbenta, Nuarbe, Aratz-erreka, 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 del beneficiario 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.
6. artikulua. Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetaarako baldintza	Artículo 6. Requisitos específicos de las



Azpeitiko Udala

espezifikoa. UET guztientzat ezarritako baldintzez gain, Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (ABUET) honako baldintza hauek bete beharko dituzte: 1. ABUETen gehieneko salmenta-prezioa, lotutako garajeak eta trastelekuak barne, Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuei aplikatu beharreko autonomia-erkidegoko araudiak ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, udal-kalifikazioa lortzeko unean Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako indarrean dagoen gehieneko prezioarekiko 1,7ko indizea ezingo dute gainditu. 2. Alokairuaren kasuan, ABUETen urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2 izango da gehienez. 3. ABUETen onuradunen gehieneko eta gutxieneko diru-sarrera haztatuak Eusko Jaurlaritzak une bakoitzean autonomia-araubideko etxebizitza tasatuetarako aurreikusitakoak izango dira.	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, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, 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 municipal. 2.º En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2% del precio máximo de venta de las mismas. 3.ºVTM-RE, los ingresos ponderados máximos y mínimos de las personas beneficiarias de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial serán los previstos en cada momento por el Gobierno Vasco para las viviendas tasadas de régimen autonómico.
4. Araubide Bereziko UETek lotutako aparkaleku-plaza bat eta trasteleku bat izango dituzte. Horien azalera erabilgarria ezingo da izan, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) baino handiagoa, eta lotura hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.	4.º 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.
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 haiek eraikitzeko 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.	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



Azpeitiko Udala

Udalak berak – Azpeitia Lantzen, S.A. Enpresa Erakunde Publikoaren bidez– edota enpresa publiko edo pribatuek –Udalak etxeak eraikitzeko eskubidea ematen dienean– sustatuko dituzten UETen lagapena bai errentan edo jabetzan, bai lurrazal-jabego sisteman 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.	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.
8. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuen onuradunek etxebizitza beharra izatearen baldintza. UETen onuradun guztiek –alegia, bizikidetza 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 haiek duten etxebizitzak ez dituen etxebizitza batek gutxienez izan behar dituen baldintzak betetzen.	Artículo 8. Requisito de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal. Todos los beneficiarios de VTM, entendiendo 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.
9. artikulua. Herrian bizi edota lanean aritzearen betebeharrak. UET baten onuradun izateko, gainera, eskatuko da bizikidetza unitatea osatzen duten kideetakoren batek, gutxienez, ondorengo baldintzetakoren bat behintzat betetzea: — Azpeitian erroldatua egotea azkenengo bost	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:



Azpeitiko Udala

urteotatik gutxienez 3 urtean. — Azpeitian lanean jardutea azkenengo 10 urteotan. — Herrian erroldatua egon izana azkenengo 15 urteotatik gutxienez 5 urtean. Alokairuan jarriko diren UETei dagokienez, ohiko bizileku izan eta Azpeitian erroldatua egotearen baldintza urtebete baino gehiagokoa izango da eskaria egin aurre-aurreko epean.	— 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. 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.
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 eraikitze baimenarekin batera eman beharko da, eta eraikitze 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 trastategia barne direla, balegokio–. Lehenengo Erabilerako 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	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



kalifikatu ahal izango dira UET moduan eta, kalifikazio hori lortutakoan, haiei dagokien araubide juridiko bera ezarriko zaie. Horrelakoetan, ez da kalifikazioa emateko oztopo izango Erkidegoko Administrazioak Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuentzat (BOET), edo halakorik ezean Araubide Orokorreko BOEentzat, ezarrita dituen betebeharrak tekniko eta diseinuzkoak ez betetzea.	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.
11. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatu kalifikazioa jasotzearen ondorioak. Legearen arabera, kalifikazio hori jasotako UETek, haiei lotutako garaje eta trasteroekin 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 legokiokeena 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.	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 periodo 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



— 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.	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 hubieren 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 eskuratzeko 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 eskuratzeko eskubidea erabiltzeko berariazko 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	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 las



Administrazioari adierazitakoa baino baldintza eskasagoetan egin balitz, honek atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du besterentzearen ezagutza osoa izan lukeen egunaren biharamonetik hasi eta bi hilabeteko epean.	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.
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.	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.
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 jaso gera dadin eta horrekin publizitate erregistrala eman diezaion horretarako komenigarri den eran, hala lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko 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 Eskuratzeko Eskubideen Erregistro Berezi bat sortuko da Udalean, eta han inskribatuko da kalifikazioa, kontratuetan zehaztutako baldintzak betetzen diren ala ez kontrolatu eta jarraipena egiteko.	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.
15. artikulua. Udal Etxebizitza Tasatuak esleitzeko prozedura.	Artículo 15. Procedimiento de adjudicación



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 bakoitzerako Azpeitia Lantzen S.A. etxebizitzarako Herri Erakundeak, beti ere publikotasun, gardentasun, 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 Udalbatzaren Idazkariaren, edota horien ordezkari fedatarioaren 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 gizartebeharriez erantzuteko, alokairu tutelatuen bidez edo prekarioan egindako lagapenaren bidez, eta hori guztia beste

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 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



ESKU9c707caa-1a42-4f7b-afe2-74fccf9aa4fc



Azpeitiko Udala

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 egiaztatze eskatuko zaizkien agiri eta dokumentuak eman beharko dizkiete zerbitzu horiei.	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.
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 egiaztatze Udal administrazioak edota administrazio iharduleak jarriko dituen ikuskatze zerbitzuei laguntza eman beharra ez balitz behin eta berririo beteko, jarrera hori bizilekua etxebizitza horretan izatearen derrigortasuna ez betetzearen pareko jarreratzat hartuko da, eta egoera horietan Udalak indarrean den legerian aitortzen zaion derrigorrezko desjabetza eskubidea erabili ahal izango du.	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 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.
2. TITULUA PREZIO ITUNDUKO ETXEBIZITZA LIBREAK	TÍTULO SEGUNDO VIVIENDAS LIBRES DE PRECIO CONCERTADO
19. artikulua. Ezarpen eremuaren helburua. Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeak, bere 25.2 a) artikuluan jasotakoa garatuz, Azpeitiko Prezio	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,



Azpeitiko Udala

Itunduko Etxebizitza Libreen araudibe juridikoa zehaztea da helburua. Azpeitiko «Prezio Itunduko Etxebizitza Libreak», etxebizitza libreen eta tasatuen arteko kategoria bat osatzen dute, saltzeko gehieneko prezioa sustatzailearekin itunduta izanik.	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.
20. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen kontzeptua. Azpeitiko udalerrian Prezio Itunduko Etxebizitza Libretzat (PIEL) joko dira, gehieneko salmenta-prezioa izateagatik (eraikitako 120 metro kontagarriraino, gehienez ere) eta Ordenantza honetan jasotako gainerako baldintzak betetzeagatik, Udalak halakotzat jotako etxebizitzak. Prezio Itunduko Etxebizitza Librearen (PIEL) izaera etxebizitza 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 berean, eta etxepe berean, etxebizitza libreak, prezio itunduko etxebizitza	Artículo 20. Concepto de vivienda libre de precio concertado. 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, serán 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 edificatorio 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 municipal y así lo establezca el Ayuntamiento o, en su caso, la sociedad municipal encargada de su gestión. En un mismo conjunto edificatorio residencial compuesto de elementos de igual naturaleza y,



Azpeitiko Udala

libreak nahiz udal etxebizitza tasatua babesteko araubideari atxikita dauden etxebizitzak egon ahal izango dira.	en un mismo portal, podrán coexistir viviendas libres, viviendas libres de precio concertado y viviendas acogidas al régimen de protección de vivienda tasada municipal.
21. artikulua. Azpeitiko Prezio Itunduko Etxebizitza Librean ezaugarri orokorrak. 1. Azpeitiko Prezio Itunduko Etxebizitza Librean ezingo dute 90 m²ko azalera erabilgarria baino handiagoa izan; kide ugariako familia edo bizikidetza-unitateentzako berariaz jarritako etxebizitzak izan ezik, eta horrelakoetan ezingo dute 120 m²ko azalera erabilgarria baino handiagoa izan, eta gehienez ere sustapen bakoitzean etxebizitzaren ehuneko bost izango dira. 2. Gehigarriak (aparkatzeko plaza eta trastategia) ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m² eta 10 m²ko azalera erabilgarria baino handiagoa izan. 3. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean, heuren garaje eta tretetegiekin, Azpeitia hirigintza-plangintzako araudian jasotzen diren baldintza teknikoak eta diseinu-baldintzak bete beharko dituzte, bai eta Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuen betekizunak ere, eta/edo, horiek ezarriak ez leudekeen bitartean, Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzari eskagarri zaizkien baldintzak.	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 unidades 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 establezcan, los exigibles a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.
22. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean betekizunak. Ordenantza honetan ezarritako betekizun orokorrean gain, Prezio Itunduko Etxebizitza Librean honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte: 1. Prezio Itunduko Etxebizitza Librean gehieneko salmenta prezioak ezingo du	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



Azpeitiko Udala

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 kalkulatuak, ezingo dira Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (AOUET) eskuratzeko eskatzen diren diru-sarreraren baino handiagoak izan. 3. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen (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.	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.
23. artikulua. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen onuradunen etxebizitza beharra. Kasu guztietan lehentasuna izango dute Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen onuradun izateko, elkarbizitza-unitateko kide guztiak hartuz onuraduntzat, beste etxebizitza bat ez izatearen betekizuna betetzen dutenek, hala jabetzan (osoan edo azalera-eskubidean), nola biziartean hartaz gozatzeko gauza-eskubidean, eta hori etxebizitza-beharra definitzen duen autonomia erkidegoko araudian ezarritako baldintzak eta salbuespenak kontuan hartuta, edota duten etxebizitzak udalerraren Eraikitze Udal Ordenantzako etxebizitzaren gutxieneko	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



Azpeitiko Udala

programaren baldintzak betetzen ez dituztenean. Etxebizitza kopurua eskatzaile kopurua baino haundiago denean, jabetzan edota gainontzeko kasuetan dauden eskatzaileak bigarren zozketa baten hartuko dute parte. Etxebizitza kopurua eskatzaile kopurua baino haundiagoa bada (deialdian zehaztutako talde guztietan), beste etxebizitza bat ez izateko betekizuna egiaztatzea ez da beharrezkoa izango.	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 fueron previstos en la convocatoria) no será necesario acreditar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda.
24. artikulua. Onuradunen betekizunak. Ordenantza honetako 9. artikuluan zehaztua datorrena bete beharko da.	Artículo 24. Requisitos de los beneficiarios. Será de aplicación lo previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza.
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 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 Librean 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	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



Azpeitiko Udala

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 indarraldia igarotzen den arte. Etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioa Precio 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.	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.
27. artikulua. Kontratuaren bisatua. Sustatzaileak kontratuaren ale bat eskuratzailerdo maizterrari 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 egiaztatu ondoren, oniritzia emango die kontratuei:	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) Lehen eskualdatzean: 1. Plangintzan etxebizitza libreak egiteko utzitako lursailetan 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.	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.



ESKU9c707caa-1a42-4f7b-afe2-74fccf9aa4fc



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, aldez 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 gehigarrien hasierako salerosketa prezioa ordainduz, beti ere prezio hau dagokion urteko KPIrekin eguneratuz. Baldintza hau ez betetzeak, kontratua deusezteka erarriko du, eta ondorioz urratzaileak etxebizitzaren jabetza edo haren onuradun-izaera galduko du.	Artículo 29. Ejercicio de facultades de disposición. Las viviendas y sus anejos (garajes y trasteros) quedan vinculadas, tanto en cuanto el 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.
30. artikulua. Lehentasunez eskuratzeko eskubideak. Prezio Itunduko Etxebizitza Libreen (PIEL) titularrek, etxebizitza besterentzeko erabakiaren berri Udalari eman beharko diote, prezioaren	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



Azpeitiko Udala

eta ordaintzeko moduen, eta eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzen berri emanez, 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 gauzatzearen 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 Udalarik 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.	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.
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.	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.	Artículo 32. Adjudicación directa.



Azpeitiko Udala

Azpeitiko Udalak ez balitu etxebizitza hauek esleitu, 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 esleitu dituztenak; publikoak izanik, Zuzenbidean baliozko den edozein formula bitartez eskualdatuko edo erabilera emango diote.	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.
XEDAPEN GEHIGARRIA Desjabetza edo berdinbanaketa prozesuetan balorazioa egin ahal izateko, urbanizatutako lurzoruen kostuaren gehieneko eraginak ezingo du UETen salmentako gehieneko prezioaren % 30a baino handiagoa izan. Beste daturik izan ezean, zenbateko berekotzat joko dira urbanizatu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien urbanizazio kostua.	DISPOSICION ADICIONAL A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 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.
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 Libreen (PIEL) Ordenantza honetako II. Tituluan aurreikusia ez dagoen guztirako, eta horrek ondoren izan ditzakeen garapenen edukiaren kalterik gabe, araudi zibila ezarriko da.	DISPOSICION 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. 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.
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	DISPOSICION 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



Azpeitiko Udala

guztietara zabalduko da, aurrez tramitatu edo onartuak izan arren, Etxebizitza Tasatuentzako erreserben aurreikuspena jarria balute.	sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas.
--	---



EKS | CSV: ESKU9c707caa-1a42-4f7b-afe2-74fccf9aa4fc

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2026PLAN0013-Ordenantza eguneratuak. Dilig ELEB/Ordenantza eguneratuak. Dilig ELEB

Digitalki sinatua:



Azpeitiko Udala

MARIA OLATZ EIZAGUIRRE ORBEGOZO

Idazkaria

Data: 2026/09/18 17:17:18