

ERAIKINAK ETA LURSAILAK
KONTSERBATZEKO, BIRGAITZEKO ETA
ERAIKITZEKO EGINBEHARREN BETETZEA
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZAREN
BEHIN BETIKO ONESPENA

Udalbatzak, 2014ko maiatzaren 27an egin zuen Osoko Bilkuran, besteak beste, eraikinak eta lursailak kontserbatzeko, birgaitzeko eta eraikitzeke eginbeharren betetzea arautzeko Udal Ordenantzi hasierako onespena eman zion.

Espedientea jendaurrean egon da 30 egunez. Horretarako iragarkia argitaratu zen Gipuzkoako AO-ean 2014ko ekainaren 20an.

Epe horretan ez da alegaziorik aurkeztu.

Ondorioz Ordenantza behin betiko izaeraz onartutzat jotzen da.

Gauzak horrela, testua argitaratzen da.

ERAIKINAK ETA LURSAILAK
KONTSERBATZEKO, BIRGAITZEKO ETA
ERAIKITZEKO EGINBEHARREN BETETZEA
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

Espainiako Konstituzioak jabetza pribaturako eskubidea onartzen du, baina modu mugatuan; hau da, jabetzak legeen arabera bete behar duen funtzio sozialak eskubide horren edukia mugatzen duen heinean.

Printzipio horri jarraituz, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko EAEko 2/2006 Legean hainbat arau egokitu dira eraikitzeke, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak betetzea eskatzeko. Partzelen edota eraikinen nahitaezko besterentzea edo nahitaezko desjabetzea ekar dezakete arau horiek, eraikitzeke, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak bete ezean.

Tolosari dagokionez, Udalaren iritziz beharrezkoa

APROBACION DEFINITIVA DE LA
ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES
DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y
EDIFICACIÓN DE EDIFICIOS Y
PARCELAS.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, aprobó, con carácter inicial, la Ordenanza municipal reguladora del cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y edificación de edificios y parcelas.

El expediente ha estado en información pública, por término de 30 días, mediante anuncio publicado en el B.O. de Gipuzkoa con fecha 20 de junio de 2014.

En dicho plazo no se ha presentado alegación alguna.

Por tanto se entiende que la Ordenanza queda aprobada definitivamente.

En consecuencia se procede a su publicación.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA
DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES
DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y
EDIFICACIÓN DE EDIFICIOS Y
PARCELAS.

La Constitución Española reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De acuerdo a este principio se han desarrollado en la Ley de suelo 2/2006 del País Vasco diversas figuras para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación que conllevan la enajenación forzosa u expropiación forzosa de parcelas u edificios en caso de incumplimiento de deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

En el caso de Tolosa, el Ayuntamiento

da Lurzoruaren 2/2006 Legean finkatutako araudia osatuko duen ordenantza bat ezartzea, ondorengo arrazoi hauek direla eta:

1.- Hainbat eraikin daude aurri-egoeran eta haien jabeek ez dute betetzen eraikitzeke eginbeharra.

2.- Eraikinen ikuskatze teknikoak jarri du martxan Udalak eta azterketa horrek erakutsi du eraikin askotan behar-beharrezkoa dela birgaitzeko lan garrantzitsuak egitea; izan ere, eraikineko etxebizitza askotan inor bizi ez denez, ez dira obra horiek egiten. Egoera horretan, eragile birgaitzailearen figurak aukera interesgarriak eskaini ditzake, alde batetik, eraikinak birgaitzeko eta, bestetik, hutsik dauden etxebizitzetan jendea bizitzera joan dadin lortzeko, batez ere eraikina birgaitzeko interesa duten jabeekin akordioak lortzen baditu.

Azken hamabost urteotan ahalegina egin da Tolosako Alde Zaharraren birgaitzea suspertzeko, bai eremu publikoak berriro hiritartuta, bai Erretengibel S.A. udal sozietatearen bidez etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzak emanda, baina kontua da hainbat eraikinetan ez dela oraindik birgaitzeko lanik egin, eta, hortaz, egokitzat jo da eragile birgaitzaile horren bitartez zeregin horri ekitea.

Bestalde, hainbat eraikin daude aurri-egoeran deklaratu eta jabeek ez dute legezko epeetan jarduten; hori dela eta, beharrezkoa da hirugarrenen esku-hartzea errazteko neurriak ezartzea, hirigintza aldetik dituzten eginbeharrak betetzen ez dituzten jabeen ordez jardun dezaten hirugarren horiek. Gainera, hirugarrenen bidez jarduteak eragin dezake jabeek eraikinak kontserbatzeko eginbeharrak betetzea; izan ere, jakin badakite aurri-egoeraren deklarazioak higiezinaren ordez beste bat eraikitzea ekar dezakeela legezko epean; eta horrek, eraikinaren gain dituzten aurreikuspen ekonomikoak murriztea eragin dezake.

entiende que es necesario establecer una ordenanza que complemente la regulación establecida en la Ley de Suelo 2/2006, por las siguientes razones:

1.- Existencia de edificios en ruina cuyos propietarios no cumplen con el deber de edificar.

2.- La puesta en marcha de la inspección técnica de edificios ha revelado la existencia de numerosos edificios que necesitan de obras importantes de rehabilitación que habitualmente no se realizan al estar gran parte de las viviendas del edificio sin ocupar. En esta tesitura la figura del agente rehabilitador puede ofrecer alternativas interesantes para, de una parte, rehabilitar el edificio y, por otra parte, para habitar las viviendas desocupadas, sobre todo si alcanza acuerdos con los propietarios interesados en rehabilitar el edificio.

Si bien durante los últimos quince años se ha reactivado la rehabilitación del Casco Histórico de Tolosa, tanto por la reurbanización de espacios públicos como por las subvenciones a la rehabilitación otorgadas por la sociedad municipal Erretengibel S.A., el hecho es que se observa la existencia de edificios en los que por no haberse efectuado obras de rehabilitación, se considera apropiado actuar a través de la figura de agente rehabilitador.

Por otro lado, la existencia de edificios declarados en ruina que no se sustituyen dentro de los plazos legales, hace necesario establecer medidas para facilitar la intervención de terceros que sustituyan a los propietarios incumplidores de sus deberes urbanísticos. Además, se entiende que la actuación a través de terceros puede hacer que los propietarios cumplan con los deberes de conservación de los edificios, al ser concededores que una declaración de ruina debe llevar aparejada la sustitución del inmueble en el plazo legal, ya que de contrario pueden ver mermadas sus expectativas económicas sobre el edificio.

ATARIKO TITULUA

1. artikulua.- Xedea

Ordenantza honen xedea da araudi hau betetzeko den esparruan eraikitzeke, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak bete daitezela eskatzeko prozedura arautzea, horretarako, eginbeharrak betetzen ez dituen jabearen ordezkari jardunda, Lurzoruari buruzko EAeko 2/2006 Legearen 157., 189. eta 203. artikuluetan xedatutakoa betez.

LEHENENGO TITULUA

ERAIKITZEKO EGINBEHARRA BETETZEARI BURUZKOA

2. artikulua.- Eraikuntzaren oinarriak

1.-Eraikuntzarako egokiak diren unitateak, lursailak eta orubeak eraikitzeke, beharrezkoa da:

a).-Lurzoruaren antolamendu xehatua ezartzea eta lurzorua jabetzari buruzko legezko eginbeharrak betetzea.

b).-Aurrez hiritartze-lanak egitea edo, hala badagokio, hiritartze-lanak eta eraikuntza-lanak aldi berean egin ahal izateko Legeak eskatzen dituen baldintzak betetzea, partzelen eta orubeen kasuetarako.

2.-Partzelak eraikitzeke, derrigorrezkoa da, aldi berean, partzela horiek orube bihurtzeko geratzen diren hiritartze-lanak egitea.

3.-Orubetzat hartzen da indarrean den udal antolamenduan zehaztutako zerbitzu eta ezaugarriak dituen, hiri-lurzoruan kokatuta dagoena eta, antolamendu horren arabera,

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1 Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, en desarrollo de lo establecido en los artículos 157, 189 y 203 de la Ley del Suelo 2/2006 del País Vasco.

TÍTULO PRIMERO

DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR

Artículo 2 Presupuestos de la edificación

1.- La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

a).- El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b).- La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2.- La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

3.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotada de los servicios y

eraikigarria den unitate bakarra edo partzela.

características definidos por el planeamiento general municipal vigente.

3. artikulua.-Eraikitzeke eginbeharra betetzea

Artículo 3 Cumplimiento del deber de edificar

1.-Eraikinaren jabeari edo eraikitzeke eskubide nahikoa duenari dagokio eraikitzeke eskubidea eta betebeharra; horrez gain, hirugarrenen bidez ere gauzatu eta bete daiteke, hurrenez hurren, eskubide eta eginbehar hori.

1.-El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

2.-Dagokion antolamenduak edo, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programak ezarritako gehienezko epeetan eraiki beharko dira partzelak eta orubeak. Eraikuntza-lanak hasteko epea, ez da inola ere, urte batetik gorakoa izango, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik kontatuta.

2.-Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.

3.-Epe hori zenbatzearen ondorioetarako soilik, eta partzelaren edo orubearen benetako egoera edozein izanik ere, honako kasu hauetan hartuko dira amaitutzat urbanizazio-lanak:

3.-A los solos efectos del cómputo de dicho plazo y con independencia de su estado real, se entenderán finalizadas las obras de urbanización:

- **a)** Jardun integratuetan, Urbanizatzeko jarduketa-programek obrak egikaritzeko adierazitako epeetan.

- **a)** En las actuaciones integradas, en los plazos señalados para su ejecución por los Programas de Actuación Urbanizadora.

- **b)** Hala badagokio, jardun bakanetan eta zuzkidura-jardunetan, eraikuntza-obretarako lizentzian kasu horretarako edo, halakorik izan ezean, eraikuntza-obrak amaitzeko adierazitako epeetan. Nolanahi ere, ez da onartuko epe hori eraikuntza-obra amaitzeko epea baino luzeagoa izatea.

- **b)** En su caso, en las actuaciones aisladas y de dotación, en los plazos señalados en la licencia de obras de edificación para este supuesto o, en su defecto, para la finalización de las obras de edificación. En todo caso, no será admisible que dicho plazo sea superior al de finalización de la obra de edificación.

Aurri-egoeran deklaraturako eraikinen kasuan, eraikinaren aurri-egoera deklaritzen duen egintza administratiboa irmoa denetik aurrera hasiko da kontatzen urtebeteko epea.

En el caso de edificios declarados en ruina el plazo de un año se contará desde la firmeza del acto administrativo que declara la ruina del edificio.

4.-Jabeak ez baditu partzelak eta orubeak eraikitzeke lanak zehaztutako epeetan hasten, organo eskudunak ahalmena izango du jabeari eraikuntza lan horiek gehienez ere 6 hilabeteko eman has ditzala errekeritzeko; eta egiten ez badu, eraikitzeke eginbeharra bete ez izanaren

4.-La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, habilitará al órgano competente para requerir al propietario para que inicie la edificación en el plazo máximo de 6 meses, apercibiéndole de que de no hacerlo se procederá a la declaración, previa audiencia, del

deklarazioa onartuko dela ohartaraziko dio, interesdunari entzun ondoren beti ere.

Alde horretatik, eraikitze lizentzia eskatze hutsa ez da aski izango eraikitze eginbeharra betetzat emateko; neurri hori gorabehera, urtebeteko epea eten egingo da harik eta lizentzia-eskabidearen gaineko ebazpena eman arte.

5.- Epe hori igarota jabeak ez badu jakinarazten eraikitze lanak hasi dituela edo ez badu egiaztatzen beharrezko lizentzia ez eskuratzeko arrazoiak zein izan diren, partzela edo orubea nahitaez eraikitze egoeran geratuko da, legeak horrela aginduta.

Prozedura horretan, organo eskudunak ahalmena izango du partzelaren edo orubearen desjabetzea erabaki dezake, horiek nahitaez saltzeko, edo eragile eraikitzaile bati eraikitze-programa bat esleitzuz plangintza egikaritzeko.

6-Finkak eskualdatzeak ez du aldatzen titularraren egoera jabeak hirigintzako legediaren arabera dituen eginbeharrei dagokienez, ez eta aplikagarri den hirigintza-antolamenduak eta ordenantza honek ezarritakoei edo legeria hori exekutatze egintzengatik eska daitezkeenei dagokienez ere. Titular berriak bere egingo ditu aurreko jabeak hirigintza aldetik zituen eskubide eta eginbeharrak, eta hirigintza-antolamenduak eraikitze, kontserbatze eta birgaitze ezarritako epeak bete beharko ditu, finkaren titulartasuna eskuratzen duen data edo unea edozein dela ere.

4. artikulua.-Lizentzia iraungitzea eta eraikitze eginbeharra ez betetzea

Obren lizentzian eraikuntza-lanak hasteko edota bukatzeko ezarritako epeak ez badira betetzen, lizentzia emateko eskumena duen organoak, ofizios edo edozein pertsonak hala eskatuta, iraungitza emango du lizentzia, aurrez

incumplimiento de deber de edificación.

A dichos efectos, el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

5.-Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de edificación forzosa.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador.

6.-La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos, quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiriera la titularidad de la finca.

Artículo 4 Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar

Si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidos en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará,

interesdunaren arrazoibideak entzunda.

Baimendutako eraikuntza-lanak hasteko, egikaritzeko eta bukatzeko epeak ez betetzeagatik iraungitzat jotzen bada lizentzia eta horren kausak eraikitzeke eginbeharra duen pertsonari egoztekoak badira, ebazpen horrek berekin ekarriko du, automatikoki, iraungitako lizentzia dela-eta urtebeteko epean gertatutako etenaren baliogabetzea; hau da, eraikitzeke eginbeharra betetzeko aplikatzekoa den epean sortutako etenaren baliogabetzea.

Horixe bera gertatuko da interesdunari egoztekoak diren arrazoen ondorioz lizentzia-eskabidearen prozedura artxibatzea erabakitzen bada.

BIGARREN TITULUA

ERAIKITZEKO EGINBEHARRA BETE EZ DUEN JABERAREN ORDEZ JARDUTEKO LEHIAKETARI BURUZKOA

5.-artikulua.- Lehiaketaren hasiera

1.-Aipatutako eginbeharrak ez direla bete deklaratu den lursail eta orubeetan esku hartzeko abiatuko da eraikitzeke eginbeharrak bete ez dituen jabearen ordezkari jarduteko lehiaketa.

6. artikulua.-Lehiaketa hasteko moduak

Eginbeharrak bete ez dituen jabearen ordezkari jarduteko lehiaketaren prozedura ofizioz edo interesdunak hala eskatuta hasi ahal izango da.

Euskadiko Lurzoruaren Legean eta zehazki 151. artikuluan aipatzen diren pertsonak eta erakundeak izango dira interesdunak.

de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado, la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el computo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.

El citado efecto se producirá, igualmente, en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado.

TÍTULO SEGUNDO

DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DEL DEBER DE EDIFICACION.

Artículo 5 Inicio del concurso

1.- El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares sobre los que se haya declarado previamente la declaración de incumplimiento de los mencionados deberes.

Artículo 6 Formas de inicio del concurso

El procedimiento del Concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Se entenderán por interesados las personas e instituciones a las que hace referencia el artículo 151 de la Ley del Suelo del País Vasco.

7. artikulua.-Lehiaketa deitzeko epea

Eraikitzeko eginbeharra bete ez izanaren deklarazioa legez onartzen den unetik sei hilabeteko epea izango da eginbehar horiek bete ez dituen jabearen ordezkari jarduteko lehiaketa deitzeko.

Aldiz, interesdunak eskatu badu lehiaketa hastea, eskabide hori aurkeztu eta hurrengo bi hilabeteetan egin beharko da deialdia.

8. artikulua.-Deialdiaren eskakizunak

1.-Lehiaketaren deialdia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da, baita kontratu publikoen araudiaren arabera dagokion aldizkarian ere, eta eraikina eraikitzeko kostu ekonomikoa hartuko da kontuan.

Deialdian, gutxienez, honako baldintza hauek jaso beharko dira:

a).-Esleipendunak ordaindu beharreko gutxieneko prezioa. Partzelaren edo orubearen balioa izango da gutxieneko prezio hori, eta legez ezarritako balorazio-irizpideen arabera kalkulatu da. Kargak eta zamak, higiezinaren gaineko alokairuak barne direla, aipatutako kalkulua gutxitzeko aplikatuko dira, balioa erabakitzerakoan.

b).-Eraikuntza-lanak egiteko eta, hala badagokio, hirigintza-lan osagarriak egiteko gehieneko epea. Lehiatzaileek aukera izango dute beren proposamenean gehieneko epe horiek hobetzeko.

c).-Lanen egikaritze materialaren kostuaren %1 eraikitzeko eginbeharra beteko dela ziurtatuko duen behin-behineko bermea. Udaleko zerbitzu teknikoek kalkulatu dute kostu hori, legez ezarritako balorazio-irizpideen arabera.

d).-Lanen ondorioz sortutako eraikuntza saltzeko

Artículo 7 Plazo de convocatoria del concurso

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de incumplimiento del deber de edificación,

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 8 Requisitos de la convocatoria

1.- La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa así como en el que corresponda de conformidad a la normativa de contratación pública y atendiendo al coste económico de la edificación del edificio,

La convocatoria deberá recoger, como mínimo, las siguientes condiciones:

a).-Precio mínimo a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

b).-Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización, que podrán ser mejorados en la propuesta del licitador.

c).-Garantía provisional del cumplimiento del deber de edificación del 1% del coste de ejecución material calculado por los servicios técnicos municipales conforme a los criterios legales de valoración.

d).-Precios máximos de venta o

edo alokatzeko gehieneko prezioak eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratuko direlako bermea. Lehiatzaileak aukera izango du prezio horiek hobetzeko.

e).-Higiezinaren egoeraren arabera komenigarri irizitako bestelako baldintzak.

f).-Eraikitze oinarriko proiektua, deialdia interesdunaren eskariz egin ez bada edo, lehiatzaileak egokitzat jotzen badu interesdunak aurkeztutakoaren aldean oinarriko beste proiektu bat aurkeztea.

g).-Proposamenak non aurkeztu behar diren eta zer epetan, bai eta aurkeztutako proposamenen gutunazalak zer egunetan eta lekutan irekiko diren ere.

2.-Lehiaketara aurkezten direnek gauzatan ordaintzeko eskaintza egin ahal izango dute beren proposamenean, jabeari zuzenduta.

3.-Proposamenak gutunazal itxietan aurkeztuko dira lehiaketaren deialdian zehaztutako lekuan eta epearen barnean. Epe hori gutxienez bi hilabetekoa izango da, deialdia GAOn argitaratzen denetik. Proposamenak aurkezteko epea bukatu eta hurrengo bost egun baliodunetan egingo da gutunazalak irekitzeko ekitaldi publikoa.

Gauzatan ordaintzeko eskaintzarik izan bada, esleipenari buruzko ebazpena eman aurretik, jabeai entzun beharko zaie, egindako eskaintzaren bat onartzen duten edo guztiak baztertzen dituzten adierazteko aukera izan dezaten. Entzunaldiaren izapidea ondoriorik gabe igaro bada, edo jabeak eskaintza guztiak baztertu baditu, lehiaketaren esleipena egingo da, bestelako izapiderik gabe, eta esleipendunak dirutan ordaindu beharko du proposamenean zehaztutako prezioa.

9. artikulua.- Lehiaketa esleitzeko irizpideak

arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Estos precios podrán ser mejorados por el licitador.

e).-Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las circunstancias del inmueble.

f).-Proyecto básico de edificación, para el caso de que la convocatoria no se haya efectuado por parte de interesado, o, para, en el caso de que el licitador estime oportuno la presentación de un proyecto básico distinto al presentado por el interesado.

g).-Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

2.- Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta, dirigida al propietario, de acuerdo de pago en especie.

3.- Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, que en ningún caso será inferior al plazo de dos meses desde la publicación en el BOG; El acto público de apertura de plicas se celebrará en los cinco días hábiles siguientes a la finalización del periodo de presentación de proposiciones.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia a los propietarios para que puedan manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo a todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso, con abono del precio en dinero.

Artículo 9.- Criterios para la adjudicación del

Lehiaketan alternatiba tekniko bakarrak, zehazki, eraikitze oinarritzko proiektua eta, hala badagokio, eraispen-proiektua eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua izango dira.

Proposamen juridiko-ekonomikoak, betiere, edo higiezina eskuratzeko prezioari buruzkoak, edo jabeak programaren garapenean, obraren zati batzuk jabetza horizontaleko erregimenean birpartzelatzearen bidez, parte hartzeari buruzkoak izango dira.

Eraikitze-programa esleitzea eta behin betiko onartzea erabakitze irizpideak, gutxienez, hiru hauek izango dira: partzela edo orubea eskuratzeko prezioa, eraikitze epeak, eta eraikitakoaren salmenta- eta errenta-prezioak txikiagoak izatea.

10. artikulua.- Deialdiaren ebazpena

Udalak erabaki hauetakoren bat hartu beharko du, behar bezala arrazoituta, gehienez ere berrogei eguneko epean, gutunazalak irekitzen dituenetik:

- Lehiaketaren oinarrietan ezarritako irizpideak aintzat hartuta puntuazio onena eskuratzen duen proposamenari lehiaketa esleitzea.
- Aurkeztutako proposamenak baztertzea, lehiaketan eskatutako gutxienezko puntuazioa eskuratu ez dutelako, eta beste lehiaketa bat deitzea edo indarrean den legediaren arabera egoki irizten dion erabakia hartzea.

Lehiaketa hutsik geratzen bada, udalak erabaki hauetakoren bat hartu beharko du, hurrengo sei hilabeteetan: beste lehiaketa bat deitzea edota lehiaketaren xede den higiezina nahitaez erostea, lehen lehiaketan finkatutako prezioan. Bigarren aukeraren alde egiten badu, udal

concurso.

La alternativa técnica en el concurso, estará constituida únicamente por el proyecto básico del edificio y, en su caso, únicamente por el de demolición y de las obras complementarias de de urbanización.

Las proposiciones jurídico-económicas versarán sobre el precio de adquisición del inmueble o sobre la participación del propietario en el desarrollo del programa mediante reparcelación con partes determinadas de la obra en régimen de propiedad horizontal.

Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del programa de edificación serán, como mínimo, el precio de adquisición de la parcela o el solar, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.

Artículo 10.- Resolución de la convocatoria.

En el plazo máximo de cuarenta días desde la apertura de las plicas el Ayuntamiento deberá motivadamente:

- -Adjudicar el concurso a la propuesta que cuente con mejor puntuación atendiendo a los criterios establecidos en las bases del concurso.
- -Rechazar las propuestas presentadas por no alcanzar la puntuación mínima exigida en el concurso y decidir convocar nuevo concurso o adoptar la resolución que estime oportuna con arreglo a la legalidad vigente.

En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al patrimonio

lurzoruaren ondarrera atxikiko da higiezina. Bigarren lehiaketaren deialdian, orobat, lehenengo lehiaketan izandako gastuak gehituko zaizkio lizitazio-prezioari.

11. artikulua. Esleipenaren ondorioak

Udalak esleipenaren gainean hartutako erabakiak ondorio hauek izango ditu:

a.-Orubea desjabetze bidez eta onuradun gisa esleitu da, osorik edo jabetza indibisoan.

b.-Esleipendunak eraikina okupatuko du, eraikuntza-lanak egin ahal izateko.

c.-Deialdian finkatutako prezioaren eta esleipenaren ondoriozko azken prezioaren arteko aldea Lurzoruaren Udal Ondarrera gehituko da. Jabeari ordaindu beharreko zenbatekotik higiezinaren kargak altxatzeko behar den kantitatea kenduko da, baita sortutako gastuak pagatzeko eta eginbeharrak ez betetzeagatik ezarritako isunak ordaintzeko behar diren kopuruak ere.

12. artikulua.- Eraikitze hitzarmena

Lehiaketa esleitu ondoren, Udalak eta esleipendunak eraikitze hitzarmena sinatuko dute 15 eguneko epean, esleipenaren berri jakinarazten denetik zenbatzen hasita. Aurrez, aurkeztutako oinarritzko proiektuaren obraren aurrekontuari dagokion %7aren behin betiko bermea jarri beharko du esleipendunak.

Esleipendunak ez badu hitzarmena aipatutako epean sinatzen, baliorik gabe utziko da esleipena eta esleipendunak galdu egingo du behin-behinean jarritako bermea. Kasu horretan, Udalak ahalmena izango du esleipen-prozeduran bigarren geratu den lehiatzaileari esleitzeko lehiaketa.

municipal del suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 11.- Efectos de la adjudicación.

La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá los siguientes efectos:

a.- Adjudicación del solar por expropiación y a título de beneficiario de la misma, bien en su totalidad o en proindiviso.

b.- Ocupación por parte del adjudicatario del edificio a los efectos de la realización de las obras.

c.- La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo. De la cantidad a abonar al propietario se deducirán las cantidades necesarias para levantar las cargas del inmueble, así como las cantidades necesarias para cubrir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.

Artículo 12.- Convenio de edificación

Una vez efectuado la adjudicación del concurso, se procederá a firmar el convenio de edificación en el plazo de 15 días desde la notificación de la adjudicación del mismo, previa consignación de la garantía definitiva del 7% correspondiente al presupuesto de las obras del proyecto básico presentado.

Caso de que el adjudicatario no firme el convenio en el plazo mencionado se dejará la adjudicación sin efecto, con pérdida de la garantía provisional depositada por el adjudicatario. En este caso, el Ayuntamiento estará facultado a adjudicar el concurso al licitador que haya quedado en segundo lugar en el procedimiento de adjudicación.

Hitzarmena sinatu ondoren, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da administrazio aldetik iragartzeko, eta eraikinaren jabeei eta benetako eskubideen titularrei emango zaie horren berri.

Lehiaketaren ebazpena emateko ziurtagiri administratiboa eta onartutako hitzarmena aurkeztuko dira nahitaezko eskualdatzea Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko.

Era berean, esleipendunak eraikitze lizentzia (eta, beharrezkoa bada, eraistekoa) eskatu beharko du, edo birgaitzekoa, aurrez dagokion egikaritze-proiektua aurkeztuta. Gehenez ere sei hilabeteko epea izango du horretarako, hitzarmena sinatu eta hurrengo egunean zenbatzen hasita.

13. artikulua.- Lehiaketa esleitzeko baldintzak ez betetzea

Hitzarmenean finkatzen diren eraikitze-programako konpromisoak ez direla bete deklaratu aurretik, interesdunari entzun beharko zaio. Lehiaketaren baldintzak ez betetzeak berau suntsitzea ekarriko du, eta esleipendunak galdu egingo du behin betiko bermea. Beste lehiaketa baterako deialdia egiten bada, ordenantza honen aurreko artikuluan zehaztutako arauak aplikatuko dira, eta hauxe izango da esleipendun berriak ordaindu beharko duen prezioa: lehen lehiaketako esleipendunak eraikitze edo birgaitze lanak egikaritzeko egin dituen gastu beharrezko eta erabilgarri guztiak lehen lehiaketa horretarako finkatutako lizitazio-prezioari gehitu ondoren sortzen den zenbatekoaren %75.

Una vez suscrito el convenio se le dará publicidad administrativa mediante su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y se notificará a los propietarios, y titulares de derechos reales del edificio.

La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada del convenio aprobado, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, el adjudicatario deberá solicitar licencia de edificación, y derribo en su caso, o rehabilitación, previa presentación del proyecto de ejecución correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde el día siguiente a la firma del convenio.

Artículo 13 Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso

El incumplimiento de los compromisos del programa de edificación fijados en el convenio deberá ser declarado previa audiencia del interesado. El incumplimiento de las condiciones del concurso dará lugar a la resolución del mismo con la pérdida de la garantía definitiva por parte del adjudicatario. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación o rehabilitación.

HIRUGARREN TITULUA

KONTSERBATZEKO EGINBEHARRA
BETETZEARI BURUZKOA

TITULO TERCERO

DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE
CONSERVACIÓN

14. artikulua.- Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra

Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.

Eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko lan eta obrei dagokienez, eraikinen jabeek ordaindu beharreko diru-kopuruak ez du gaudituko eraikinaren eduki normalaren muga. Euskadiko Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 199. artikuluan zehazten da muga hori.

15. artikulua.- Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra ez betetzea

Udalak emandako egikaritze-aginduak inolako arrazoirik gabe betetzen ez badira, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak ez direla bete ulertuko da, beti ere baldintza hauetakoren bat tartean bada:

- Egikaritze-aginduak ez betetzea, lan horien aurrekontua eraikina berriztatzeko balioaren %25a baino handiagoa izanik.
- Eraikinen Azterketa Teknikoen ondoriozko jarduera premiazkoak eta oso premiazkoak gauzatzeko aginduak ez betetzea, lan horiek ez egiteak pertsonen edo ondasunen osotasuna eta osasuna arriskuan jar badezake.
- Birgaitze-lizentzian ezarritako epe eta baldintzak kontuan izanda, higiezinean egin beharrekoak diren birgaitze-lanak ez gauzatzeari, horretarako justifikaziorik gabe.

16. artikulua.- Kontserbatzeko eta birgaitzeko

Artículo 14 Deber de conservación y rehabilitación

Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal establecido en el artículo 199 de la Ley del Suelo 2/2006 del País Vasco.

Artículo 15 Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación

Se entenderá incumplido el deber de conservación o rehabilitación, en el caso de incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento y siempre y cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Incumplimiento de órdenes de ejecución con un presupuesto superior al 25% del valor de reposición del edificio.
- Incumplimiento de órdenes de ejecución de las actuaciones muy urgentes y urgentes derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, cuando la inexecución de las mismas pueda poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes.
- La inexecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca la licencia de rehabilitación.

Artículo 16 Declaración de Incumplimiento

eginbearra bete ez izanaren deklarazioa

Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbearra ez dela bete deklaratzeko, prozedura honi jarraituko zaio:

1. Udalak emandako egikaritze-agindua ez dela bete egiaztatu ondoren, aurreko artikuluan ezarritako baldintzetako batzuk bete diren ala ez egiaztatuko da.

Horretarako, dagokion teknikariak txosten teknikoa egingo du, eta eduki hauek jasoko ditu bertan:

- a.- eraikuntzaren deskribapena.
- b.- Eraikuntzaren egoera eta hirigintza-araubidea.
- c.- Jabeen buruzko datuak.
- d.- Emandako egikaritze-aginduaren azalpena eta agindu hori bete ez izanari buruzko datuak.
- e.- Egikaritze-agindua betetzeko beharrezkoak diren lanen gutxi gorabeherako aurrekontua.
- f.- Ordenantza honen 16. artikulua aintzat hartuta, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbearra ez dela bete ulertzeko baldintzak betetzeari buruzko erabakia.

2.- Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbearra ez dela bete erabakitze baldintzarik ez badago, Euskadiko Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 203-4 a eta b) artikuluan xedatutakoaren arabera jokatu da.

3.- Txosten teknikoan jasotako ondorioen arabera eraikina erortzeko arrazoiren bat egon daitekeela uste bada, aurreko egoerari buruzko dagokion txostena egingo da.

4.- Txosten teknikoan adierazitakoa aintzat

del deber de conservación y rehabilitación

Para proceder a declarar el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Una vez acreditado el incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento, se verificará el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Para ello se emitirá informe técnico por técnico competente, que contendrá el siguiente contenido:

- a.- descripción del edificio.
- b.- Situación y régimen urbanístico del edificio.
- c.- Datos de los propietarios.
- d.- Descripción de la orden de ejecución dictada y datos del incumplimiento de la orden de ejecución.
- e.- Presupuesto estimado de las obras necesarias para dar cumplimiento a la orden de ejecución.
- f.- Conclusión acerca de si se cumplen las condiciones necesarias para entender por incumplido el deber de conservación y rehabilitación de conformidad al artículo 16 de esta ordenanza.

2.- En el caso de que no se cumplan las condiciones necesarias para entender incumplido el deber de conservación y rehabilitación, se procederá de conformidad a lo dispuesto en el artículo 203- 4 a y b) de la Ley de Suelo 2/2006 del País Vasco.

3.- En el caso de que del informe técnico se derive la posibilidad de encontrarse con alguna causa de ruina, se tramitará el oportuno expediente de ruina.

4.- En el caso de que del informe técnico se

harturik kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharrak ez direla bete ondorioztatzen bada, eraikinaren jabeai, bertan bizi direnei eta eraikinaren gain egiazko eskubideen titular direnei helaraziko zaie txostena, eta hamabost eguneko entzunaldia emango zaie, emandako txosten teknikoaren harira egoki irizitako helegiteak, agiriak eta justifikazioak aurkez ditzaten.

Alegazioak aztertu ondoren, ebazpena emango da, kontserbatzeko eginbearra ez dela bete erabakitzeko, edo, alegazioak onartuz gero, kontserbatzeko eginbear hori ez dela bete ebazteko baldintzarik ez dagoela deklaratzeko, eta artikulua honen 2. puntuaren ezarritako prozedurari jarraituz izapidetuko da ebazpena.

Kontserbatzeko eginbearra ez dela bete ebazten bada, eragile birgaitzailearen formularen alde edo nahitaezko desjabetzearen alde egin beharko du ebazpenak.

5.- Izapideak egiten diren bitartean eta kontserbatzeko edo birgaitzeko eginbearra ez dela bete deklaratzeko duen ebazpena eman aurretik, jabeak egiaztatzen badu eginbear hori bete duela edo betetzen hasi dela (obrei hasiera emanda), eginbideak artxibatu egingo dira, besterik gabe.

LAUGARREN TITULUA

KONTSERBATZEKO EGINBEHARRA BETE EZ DUEN JABERAREN ORDEZ JARDUTEKO LEHIAKETARI BURUZKOA

17. artikulua.- Eragile birgaitzailea esleitzeko lehiaketaren ezaugarri espezifikoak, eragile eraikitzailea esleitzeko lehiaketarekin alderatuta

Kontserbatzeko eginbearra betetzen ez duen jabearen ordezkari jarduteko lehiaketaren izapideak araudi honen Bigarren Tituluan ezarritakoak

derive el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, se dará traslado del informe a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales del edificio, otorgándoles un trámite de audiencia, por un plazo de quince días, para la presentación de alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes con relación al informe técnico emitido.

A la vista de las alegaciones, se dictará resolución declarando el incumplimiento del deber de conservación o, en el caso de ser estimadas las alegaciones, declaración en la que conste que no se dan las condiciones para considerar incumplido el deber de conservación, y se tramitará siguiendo el procedimiento establecido en el punto 2 de este artículo.

La resolución, que decrete el incumplimiento del deber de conservación, optará por la fórmula de actuación por agente rehabilitador o bien por la de expropiación forzosa.

5.- Durante la tramitación y antes de dictar resolución declaratoria del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, si el propietario acreditase el cumplimiento de dicho deber o el inicio del mismo, mediante el inicio de las obras, se procederá sin más al archivo de las actuaciones.

TÍTULO CUARTO

DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 17 Características específicas del concurso de agente rehabilitador respecto del establecido para el concurso de agente edificador.

Los trámites del concurso para la sustitución del propietario incumplidor del deber de conservación serán los establecidos en el

izango dira, berezitasun hauekin:

1.- Jabearen ordezkari jarduteko lehiaketa publikoaren deialdian zehaztu egin beharko dira eraikinean eragiten duten akatsen deskribapena eta kokapena, eta egin beharreko kontserbazio-lanak gidatzeko irizpideak finkatu beharko dira, besteak beste erabili beharreko eraikuntzako materialen gutxienezko kalitatea.

Ondorioz, lehiatzaileek birgaitzeko proiektua aurkeztu beharko dute, aurreko paragrafoan ezarritako irizpideen arabera.

Horrez gain, jabeak eta eraikina legez okupatzen dutenei beste bizileku bat emateko eta ondoren eraikin berera itzuliko direla bermatzeko konpromisoak jasotzeko beharko dira deialdian.

2.- Lehiaketaren ebazpenak, ordenantza honen 12. artikuluan zehaztutakoez gain, beste ondorio hauek izango ditu:

a.- Eraikinaren esleipena egiterakoan, higiezin osoa esleitu ahal izango da, edo bestela, jabeak programaren garapenean obraren zati batzuk jabetza horizontaleko erregimenean birpartzelatzearen bidez duen parte-hartzea.

b.- Lanak egin ahal izateko, eraikin osoa edo beharrezkoak diren zatiak okupatuko ditu eragile birgaitzaileak.

BOSGARREN TITULUA

NAHITAEZKO SALMENTA

18. artikulua.- Nahitaezko salmenta

Udalak erabakitzen badu eraikitzeko edo birgaitzeko egin beharra ez betetzearen ondorioz orubea edo eraikina nahitaez saldu beharra dagoela, Titulu honetan ezarritako prozedurari jarraituko zaio.

Titulo Segundo de esta normativa con las siguientes especificidades:

1.- La convocatoria del concurso público para la sustitución del propietario, deberá concretar la descripción y localización de las deficiencias que afectan al edificio y definir los criterios orientativos de las obras de conservación a realizar con señalamiento de la calidad mínima de los materiales constructivos a emplear.

Consecuentemente, el licitador deberá presentar proyecto de rehabilitación, de conformidad a los criterios establecidos en el párrafo anterior.

Además, la convocatoria deberá establecer los compromisos de realojo y retorno de los propietarios y ocupantes legales.

2.- La resolución del concurso, además de los efectos previstos en el artículo 12 de esta ordenanza, producirá los siguientes:

a.- La adjudicación del edificio podrá ser de la totalidad del inmueble o de la participación del propietario en el desarrollo del programa mediante reparcelación con partes determinadas de la obra en régimen de propiedad horizontal.

b.- La ocupación de la totalidad del edificio o de las partes necesarias del mismo a los efectos de la realización de las obras.

TÍTULO QUINTO

VENTA FORZOSA

Artículo 18 Venta Forzosa

En el caso de que el Ayuntamiento decida que el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar acarree la venta forzosa del solar o edificio, se seguirá el procedimiento establecido en este Título.

19. artikulua.- Lehiaketaren deialdia

Lehiaketaren deialdia argitaratzeko epea hiru hilabetekoa izango da, partzela edo orubea nahitaez eraikitze deklazioa egin eta gero. Deialdian honako hauek jasoko dira: lizitazioaren gutxieneko prezioa, eraikitze eta bukatzeke dauden hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak, eta esleipendunak jarri beharko duen bermea – orubearen balioaren % 25, gutxienez–.

Lehiaketaren deialdia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da, baita kontratu publikoen araudiaren arabera dagokion aldizkarian ere, eta eraikina eraikitze edo birgaitzeko kostu ekonomikoa hartuko da kontuan.

20. artikulua.- Lehiaketa esleitzeko irizpideak

Eraikite-programa esleitzea eta behin betiko onartzea erabakitze irizpideak, gutxienez, hiru hauek izango dira: partzela edo orubea eskuratzeko prezioa, eraikitze epeak, eta eraikitakoaren salmenta- eta errenta-prezioak txikiagoak izatea.

21. artikulua. Lehiaketa esleitzearen ondorioak

Esleipena egin ondoren, nahitaezko salmentaren eskritura egingo da, gehienez ere 2 hilabeteko epean, esleipendunari lehiaketaren ebazpena jakinarazi eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, eta ez da beharko aurreko jabearen onespenez.

Ohiko edukia ez ezik, eskriturak honako ziurtagiri hauek jasoko ditu: lehiaketaren baldintzena, izapidetutako espedientearena, ordainketa egiaztatzen duen agiriarena edo prezio-izendapenarena, eta, hala badagokio,

Artículo 19 Convocatoria del concurso.

La convocatoria de concurso deberá publicarse en un plazo no superior a tres meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.

La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa así como en el que corresponda de conformidad a la normativa de contratación pública y atendiendo al coste económico de la edificación o rehabilitación del edificio.

Artículo 20 Criterios de adjudicación del concurso.

Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del programa de edificación serán, como mínimo, el precio de adquisición de la parcela o el solar, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.

Artículo 21.- Efectos de la adjudicación del concurso.

Una vez efectuada la adjudicación, se otorgará escritura de venta forzosa, en el plazo máximo de 2 meses contados partir del día siguiente al de la notificación al adjudicatario de la resolución del concurso, sin necesidad de consentimiento del anterior propietario.

Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso,

hirugarrenei egindako kalte-ordain eta ordainketena.

Deialdian finkatutako prezioaren eta esleipenaren ondoriozko azken prezioaren arteko aldea Lurzoruaren Udal Ondarera gehituko da. Jabeari ordaindu beharreko zenbatekotik higiezinaren kargak altxatzeko behar den kantitatea kenduko da, baita sortutako gastuak pagatzeko eta eginbeharrak ez betetzeagatik ezarritako isunak ordaintzeko behar diren kopuruak ere.

22. artikulua.- Lehiaketa esleitzeke geratzea

Lehenengo lizitazioa esleitzeke geratzen bada, beste lehiaketa baterako deialdia egingo da bi hilabete baino lehen. Bigarren horretan, jabeari dagokion prezioaren % 25ean jaitsiko da tipoa. Bigarren lehiaketaren deialdian, orobat, lehenengo lehiaketan izandako gastuak gehituko zaizkio lizitazio-prezioari.

Bigarren lehiaketa ere esleitzeke geratzen bada, udalak, hiru hilabete igaro baino lehen, azkenengo lizitazioaren prezioan eskuratu ahal izango du higiezina udal lurzoru-ondarerako.

Baina azken epe hori igaro eta udalak orubea eskuratu ez badu, ezinezkoa izango da berriz nahitaezko salmentaren prozedurari ekitea, eta, hortaz, eragile eraikitzaile bati esleitu beharko zaio eraikitze-programa bat.

23. artikulua.- Lehiaketaren baldintzak ez betetzea

Lehiaketaren ostean, ez da partzela edo orubea nahitaez eraikitzeko deklarazioa deuseztatuko edo ezeztatuko, harik eta esleipenaren baldintzak betetzen direla egiaztatu arte. Baldintzok ez badira ezarritako epeetan betetzen, udalak fidantza egikaritzea eta, hala

de las indemnizaciones y pagos a terceros.

La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo. De la cantidad a abonar al propietario se deducirán las cantidades necesarias para levantar las cargas del inmueble, así como las cantidades necesarias para cubrir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.

Artículo 22.-. Concurso desierto

En el caso de declararse desierto la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.

Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierto, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.

Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador.

Artículo 23 Incumplimiento del concurso

Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento

badagokio, orubea eta zati batean egindako lana desjabetzea erabaki ahal izango du.

podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del solar y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

SEIGARREN TITULUA

TITULO SEXTO

NAHITAEZKO DESJABETZEA

EXPROPIACION FORZOSA

25. artikulua.- Nahitaezko desjabetzea

Art 25.- Expropiación forzosa

Udalak noiznahi erabaki dezake epe barruan eraiki ez diren partzelak eta orubeak nahitaez desjabetzea. Hori erabakitzen denean, nahitaezko salmentako prozedura etenda geldituko da, espedientean okupazioaren beharizana deklaratzeko denetik aurrera.

El Ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de las parcelas y solares no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

DISPOSICIONES ADICIONALES

Lehenengo xedapen gehigarria

Disposición Adicional primera

Indarrean den desjabetze-legerian jasotako arauak aplikatuko dira ordenantza honetan ezarritako arauen osagarri gisa.

Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en las presentes Ordenanzas aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentren en vigor.

Bigarren xedapen gehigarria

Disposición Adicional segunda

Eraikuntzak zaintzeko jardunbide bereziak eta duten garrantziagatik egin daitezkeen bestelako eginbideak gorabehera, Tokiko Gobernu Batzordeak ahalmena izango du ordenantza hau lehenetsunez zer esparrutan aplikatuko den erabakitzeko edo ezartzeko.

Sin perjuicio de las actuaciones singulares que deriven de policía edificatoria o aquellas otras que por su importancia puedan llevarse a cabo, la Junta de Gobierno Local podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

Azken xedapena

Disposición Final

Probintziako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean ordenantza hau.

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tolosan, 2014ko abuztuaren 8an.

Behin-behineko ALKATEA

Hasier de los Rios Soraluze.