

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORDIZIAKO UDALA

*Lankidetzaren hitzarmena, Ordiziako (Gipuzkoa) «HIE San Juan» hirigintza-jarduerarako eremuan kokatutako 8299 zenbakidun erregistro-finkan alokatzera bideratutako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena ahalbidetzeko.*

Ordiziako Udaltzarrak 2024ko otsailaren 29an egindako osoko bilkuran, beste batzuen artean ondorengo erabakia hartu zuen:

*Lehenengoa.* Aipatutako hirigintza-antolamenduko hitzarmen-proiektuari hasierako onespina ematea eta jendaurrean jartzea, hogei eguneko epean, dagokion iragarkia Gipuzkoako Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta udal honetako iragarki-taulan argitaratzen denetik hasita. Jendaurreko informazio-aldian, edozein pertsonak aztertu ahal izango du hirigintza-hitzarmenaren proiektu hori, eta dagozkion alegazioak egin.

*Bigarrena.* Alkate-Udalburuari ahalmena ematea, aipatu hitzarmena eta berau egikaritzeko beharrezkoak diren dokumentu guztiak izenpetzeko.

*Hirugarrena.* Akordio hau Visesari jakinaraztea.

HITZARMENAREN TESTUA

Ordizian, .....ko .....aren .....(e)(a)n.

BILDURIK

Batetik, Adur Ezenarro Agirre jn. (NAN: XXXXXXXXX), Ordiziako Udaleko alkatea, udalaren ordezkartzan, eta Ordizia Lantzen, SA udal-sozietate publikoaren lehendakaria.

Bestetik, XXXX jn. (NAN: XXXXXXXXX), eta ondorio hauetarako helbidea Gamarrako Atea 1-A, 2. solairua - PK 01013, Vitoria-Gasteizen duena.

PARTE HARTU DUTE

Lehenak, Ordiziako Udaleko alkate eta udaleko ordezkari gisa, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 21.1.b) artikulua eta Toki Erakundearen Antolaketa, Funtzionamendu eta Araubide Juridikoaren Erregelamendua onartzen duen azaroaren 28ko 2568/1986 Errege Dekretuko 41.1 artikulua baimenduta.

Halaber, «Ordizia Lantzen, SA» udal-sozietate publikoaren Administrazio Kontseiluko presidente gisa parte hartu du, aipatu Kontseilu horrek 2024ko otsailaren 29an egindako bileran hartutako erabakiari jarraiki, egintza honetarako baimenduta.

Bigarrenak, «Vivienda y Suelo de Euskadi, SA/Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» (aurrerantzean, Visesa), IFK: A-20306775 helbidea: Vitoria-Gasteiz, Gamarrako Atea, 1-A, 2. solairua - PK 01013), erakundearen izenean eta hura ordezkatzuz, sozietate horretako zuzendari nagusi eta ahaldu gisa, 2017ko urtarrilaren

AYUNTAMIENTO DE ORDIZIA

*Convenio de colaboración para posibilitar la promoción de viviendas de protección oficial de régimen general destinadas a arrendamiento en la finca registral n.º 8299 ubicada en el Área de intervención Urbanística «A.I.U. San Juan» de Ordizia (Gipuzkoa).*

El Pleno del Ayuntamiento de Ordizia, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de febrero de 2024, aprobó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*Primero.* Aprobar inicialmente y someter a información pública el proyecto de convenio de ordenación urbanística referido, y que se transcribe a continuación, por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento. Durante el período de información pública, podrá examinarse dicho proyecto de convenio urbanístico por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

*Segundo.* Facultar al Alcalde-Presidente para suscribir el citado Convenio, así como cuantos documentos sean necesarios para la ejecución del mismo.

*Tercero.* Notificar el presente acuerdo a Visesa.

TEXTO DEL CONVENIO

En Ordizia a .....

REUNIDOS

De una parte, Adur Ezenarro Agirre, con DNI XXXXXXXXX, Alcalde del Ayuntamiento de Ordizia en representación de dicho Ayuntamiento y Presidente de la sociedad pública municipal Ordizia Lantzen, S.A.

De la otra, XXXXX, con DNI XXXXXXXXX y domicilio a estos efectos en Portal de Gamarra 1-A 2.ª Planta, CP 01013, de Vitoria-Gasteiz.

INTERVIENEN

El primero, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Ordizia, en representación del mismo autorizado en ejercicio de las funciones de representación del Ayuntamiento que le confiere el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 41.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Asimismo interviene en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad pública municipal «Ordizia Lantzen, S.A.», autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por dicho Consejo en sesión celebrada el día 29 de febrero de 2024.

El segundo, en nombre y representación de «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (en adelante Visesa), con CIF A-20306775, y domicilio en Vitoria-Gasteiz (01013) en Portal de Gamarra 1-A 2.ª Planta, CP 01013, en su condición de Director General y Apoderado de dicha So-

11n Gasteizko notario Fernando Ramos Alcázar jaunaren aurrean emandako ahalordetze-eskrituraren arabera, eta adierazita bere ahalordea eta izaera ez zaizkiola kendu, ezta aldatu ere, eta baimendu zaiola dokumentu hau izenpetzeko, Visesaren Administrazio Kontseiluak ..... (e)(a)n hartutako erabakiaren bidez.

Esku hartzen duten egitatean, biek aitortzen diote elkarri agiri hau egiteko gaitasuna, eta,

#### HONAKO HAU ADIERAZTEN DUTE

I. Visesa sozietate publikoak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren partaidetza du kapital sozial osoan, eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari atxikita dago. Sozietatearen xedea da, nagusiki eta lehentasunez, babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea eta birgaitzea. Jarduera horien barnean txertatzen da bizitegirako lurzatiengintza, erakunde publikoenak zein partikularrenak izan berdin, edozein forma eta edozein prozeduraren bidez etxebizitzak sustatzeko. Halaber, xedea da ondasun-mota guztiak (higigarriak eta higiezinak) erostea eta saltzea, eta horietan egoki erakitzea, sozietatea eratzeko eskrituran adierazitako edozein helburutarako eta jardueratarako beharrezkoak edo komenigarriak badira.

Ordiziako Udalak eta Ordizia Lantzen, SAK, Euskadiko Toki Erakundeek buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeko 17.1.7 artikulua (etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa) eta 17.1.9 artikulua (hirigintza-erlako antolamendua, kudeaketa, betearazpena eta diziplina) esleitzen dizkieten berezko eskumenen arabera, eta udalerriko biztanle guztien premiak asetzeko eta gizarte-interesak babesteko xedearekin, etxebizitza babestuak eta, bereziki, alokairuan emango diren babes publikoko etxebizitzak sustatzeko politikak gauzatzeko bitartekoak jartzeko helburua dute eta, horrenbestez, asmoa dute, halaber, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailarekin lankidetzan jarduteko alor horretan garatzen duen politikan.

Hori dela eta, bi aldeek interesa dute amankomunean esku hartzeko Ordizian alokairuan emango diren babes publikoko etxebizitzak sustatzeko jarduera publiko bat garatzen eta gauzatzeko.

II. Ordiziako Udala eta Ordizia Lantzen, SA 8299 erregistro-finkaren jabe dira; Ordiziako 2190 Liburukian, 157 Liburuan, 175 Folioan, inskribatua, 6768014/6088481/Y katastro-erreferentziaduna.

Finka hori «22. San Joan» hirigintza jarduerarako eremuan (HIE) dago. Eremua, hirigintzaren aldetik garatuta eta urbanizaturik dago.

Finkak honako deskribapen hau du:

«a.40.6/1 lurzati eraikigarria: lurzati edo orube eraikigarria Ordizian, udalerririk gabeko plangintzako arau subsidiarioen «22 - San Joan» HJE hirigintza-jarduerarako eremuan kokatua, eta 1.242,577 metro koadroko azalera duena. Mugakideak ditu: iparraldean eta mendebaldean, espaloia eta jabari publikoari lagatzeko bidea; hegoaldean, berdeguneak/lagapenerako eremu libreak, Ordiziako «24 - Iriarte» HJETik bereizten dutenak; ekialdean, berdeguneak/lagapenerako espazio libreak; eta hego-mendebaldean, a.40.6/2 lurzati eraikigarria».

Eraikigarritasuna:

Birpartzelatzeko Proiektu hau onartzeari jarraituz, finka honen esleipendunak Ordiziako «22 - San Joan» HJEaren Plan Partzialaren baimendutako aprobetxamendu osoa esleitutako orubean kokatzeko eskubidea ondareten du; alegia, babes ofizialeko bizitegi tipologiako 50 etxebizitzako bloke bat eraikitzeo aukera ematen du, sestra gainean 5.400 metro koadroko eraikigarritasuna izango duena».

ciudad, según escritura de apoderamiento otorgada ante Notario de Vitoria-Gasteiz, don Fernando Ramos Alcázar, el día 11 de enero de 2017 y manifestando que su poder y condición no le ha sido retirado ni modificado y autorizado para la suscripción de este documento por acuerdo del día ..... del Consejo de Administración de Visesa.

En el concepto que intervienen, ambos se reconocen mutuamente capacidad para otorgar el presente documento y,

#### EXPONEN

I. La Sociedad Pública Visesa está participada en la totalidad de su capital social por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, estando adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Tiene como objeto social, principalmente, la promoción y rehabilitación de viviendas preferentemente de protección oficial, comprendiendo esta actividad el planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales, ya sea de entes públicos o particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas, así como la adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles e inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en la escritura de constitución de la sociedad.

El Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen, S.A. de conformidad con las competencias propias que le atribuyen los artículos 17.1.7.º (planificación, programación y gestión de viviendas), 17.1.9.º (ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística) de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y con la finalidad de satisfacer las necesidades y proteger los intereses sociales de todos los habitantes del municipio, tiene el propósito de poner los medios para que se lleven a cabo políticas de promoción de vivienda protegida y, en especial, vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento, por tanto, de colaborar con el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco en la política que desarrolla en este campo.

Por ello, existe un interés coincidente entre las partes en intervenir conjuntamente en el desarrollo y ejecución de una actuación pública de promoción de vivienda protegida en régimen de arrendamiento en el municipio de Ordizia.

II. El Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen, S.A. son propietarios de la finca registral 8299, Tomo 2190, Libro 157 de Ordizia, Folio 175, referencia catastral 6768014/6088481/Y.

Dicha finca se encuentra ubicada en Área de intervención Urbanística A.I.U. «22 - San Juan», estando la misma desarrollada urbanísticamente así como urbanizada.

La finca tiene la siguiente descripción:

«Parcela edificable a.40.6/1: Parcela o solar edificable en Ordizia, ubicada en el Área de Intervención Urbanística A.I.U. «22 - San Juan» de las Normas Subsidiarias de planeamiento de esta villa, que cuenta con una extensión superficial de 1.242,577 metros cuadrados, y linda: al Norte y al Oeste, con acera y vialidad de cesión al dominio público; al Sur, con zonas verdes-espacios libres de cesión que la separan del A.I.U. «24 - Iriarte» de Ordizia; al Este, con zonas verdes-espacios libres de cesión; y al Sudoeste, con la Parcela Edificable a.40.6/2».

Edificabilidad:

«En virtud de la aprobación de este Proyecto de Reparcelación, el adjudicatario de esta finca patrimonializa el derecho a residenciar en el solar adjudicado la totalidad del aprovechamiento permitido en el Plan Parcial del A.I.U. «22 - San Juan» de Ordizia, que se concreta en la posibilidad de construir un bloque de 50 viviendas de tipología residencial de protección oficial, con una edificabilidad sobre rasante de 5.400 metros cuadrados».

Finka horrek 80.237,59 €-ko urbanizazio-kargak ditu egikaritzeko; horietatik 64.735,68 € Ordizia Lantzen SAri dagozkio eta 15.501,90 € Ordiziako Udalari.

III. Hitzarmen honetan proposatutako eragiketak honetan datza: Visesak, titulu juridiko nahikoarekin, laurogei osoko eta hirurogeita zortzi ehuneko banatu gabetan Ordizia Lantzenen jabetzakoa den eta hemeretziko osoko eta hogeita hamabi ehuneko banatu gabetan Ordiziako Udalarena den 8299 zenbakiko erregistro-finka doan eskuratzea hitzartzea, bertan, Visesak, alokairu iraunkorrerako izango den erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzaren sustapena egikaritzeko. Erregimen orokorreko babes publikoko 60 etxebizitza inguru sustatzea aurreikusten da, hori ahalbidetuko duen Plan Partzialaren aldaketa bat izapidetu ondoren, bigarren klausularen bigarren atalean garatzen den moduan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 118. artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoru-ondare publikoko ondasunak doan edo ondasun horiek duten balioaren azpitik laga ahal izango dira lagapen-hartzailea administrazio publikoa edo haren erakunde instrumental bat bada, betiere, xedea babes publikoko araubide bati lotutako etxebizitza ezarritakoa bada.

IV. Hitzarmen hau Euskadiko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean jasotako legezko aurreikuspen sektorialen barnean kokatzen da, eta, zehazki, 2. artikuluan jasotako printzipio gidarrietan, bereziki nabarmenduz a) atalean aipatutakoa; alegia, botere publiko guztien lankidetzeta eta koordinazioa, euskal sektore publikoaren mendeko organoenak barne, etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzeari dagokionez.

Arestian aipatutako 3/2015 Legean jasotako aurreikuspenak garatzeari dagokionez, adierazi behar da hitzarmen hau sinatzean babes publikoko etxebizitzari buruzko araubide juridikoaren hainbat alderdi (tipologia, sustapen-motak eta abar) erregelamendu bidez garatzeko daudela; horrenbestez, bigarren xedapen iragankorra aplikatuz, aplikatzekoak dira babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretua, eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren aginduak, aipatu lege horren aurka ez doan edo kontraesanean ez dagoen guztian. Esleipen-prozedurari dagokionez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduan eta hura aldatzen duen abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuan ezarritakoaren barnean txertatzen da hitzarmen hau.

Orobat, hitzarmen honen xede den sustapenaren araubideari dagokionez, 3/2015 Legean jasotako eraikuntza-bolumena, baldintza teknikoak eta babes publikoko araubidea betetzen dira, baita lurzati dagoen hirigintza-eremurako («22 - San Joan» HIE) indarrean dauden Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritakoa ere.

Azaldutako guztiagatik, aldean artean xede partekatu bat dago; hau da, batera parte hartzea deskribatutako lurzatiaren etxebizitza babestua alokairu-erregimenean sustatzeko jarduerak publiko bat garatzen eta gauzatzen, eta, horrela, bakoitzaren interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala bideratzeko, aldeek Hitzarmen hau formalizatzen dute, honako klausula hauen arabera:

#### KLAUSULAK

*Lehena. Xedea.*

Lankidetzeta Hitzarmen honen xedea da erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak sustatzea ahalbidetzea 8299 zenbakidun erregistro-finkan errentan emateko. Finka hori Ordiziako (Gipuzkoa) «22 - San Joan» HIE hirigintza-jarduerarako eremuan dago.

Esta finca tiene pendiente unos gastos de urbanización por importe de 80.237,59 €, correspondiendo la cantidad de 64.735,68 € a Ordizia Lantzen S.A. y la cantidad de 15.501,90 € al Ayuntamiento de Ordizia.

III. La operación propuesta en este Convenio consiste en estipular la adquisición gratuita por parte de Visesa con título jurídico suficiente de la finca registral n.º 8299, propiedad de Ordizia Lantzen en ochenta enteros y sesenta y ocho centesimas partes indivisas y al Ayuntamiento de Ordizia en diecinueve enteros y treinta y dos centesimas partes indivisas, a fin de promover en la misma una promoción de vivienda de protección pública de régimen general destinada al alquiler permanente. Se prevé la promoción de aproximadamente hasta 60 viviendas de protección pública de régimen general tras la tramitación de una modificación del Plan Parcial que lo posibilite conforme se desarrolla en la cláusula segunda apartado dos.

A tenor de lo dispuesto en el art. 118 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los bienes del patrimonio público de suelo podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor cuando el cesionario sea una administración pública o sus entes instrumentales y el destino sea la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

IV. El presente Convenio se enmarca en las previsiones legales sectoriales recogidas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de Euskadi, y en concreto en los principios rectores recogidos en su artículo 2, con especial hincapié en el referido en el apartado a), sobre colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes del sector público vasco en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

En lo que al desarrollo de las previsiones contenidas en la anteriormente citada Ley 3/2015, ha de indicarse que a la firma del presente Convenio está pendiente el desarrollo reglamentario sobre algunos aspectos del régimen jurídico de las viviendas de protección pública (tipología, tipos de promoción etc), por lo que, en aplicación de su disposición transitoria segunda, resultan de aplicación el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y las órdenes del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, en todo aquello que no se oponga o contradiga a dicha Ley. En cuanto al procedimiento de adjudicación, el presente Convenio se enmarca a lo establecido a tal efecto en la Orden de 15 de octubre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y su posterior modificación mediante Decreto 210/2019 de 26 de diciembre.

Igualmente, respecto al régimen de la promoción objeto del presente convenio, se da cumplimiento al volumen edificatorio, a los requisitos técnicos y al régimen de protección pública previsto en la Ley 3/2015 y al establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el ámbito urbanístico (AIU «22 - San Juan») en el que se integra la parcela.

Por todo lo expuesto, existe, entre las partes, un fin compartido, cual es el de intervenir conjuntamente en el desarrollo y ejecución de una actuación pública de promoción de vivienda protegida en régimen de arrendamiento en la parcela descrita, y, así, para la adecuada instrumentación de los respectivos intereses, compromisos y aportaciones, las mismas proceden a formalizar el presente Convenio, de acuerdo con las siguientes

#### CLÁUSULAS

*Primera. Objeto.*

El objeto del presente Convenio de Colaboración es el de posibilitar la promoción de viviendas de protección pública de régimen general destinadas a arrendamiento en la finca registral n.º 8299 ubicada en el Área de intervención Urbanística AIU «22 - San Juan» de Ordizia (Gipuzkoa).

«Vivienda y Suelo de Euskadi, SA/Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» sozietate publikoak egingo du etxebizitza horien eraikuntza-sustapena. Aipatu sozietatea Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari atxikita dago, eta hirugarrenekin kontratatuko du dagozkion eraikuntza-proiektuak lan-tzea eta eraikitze-obrak lehiaketa publiko bidez egitea.

Hitzarmen honetan ezarritakoa betetze aldera, Ordizia Lantzenek eta Ordiziako Udalak doan eskualdatuko dute 8299 zenbakidun erregistro-finkaren titulartasuna.

8299 zenbakia duen finkaren eskualdaketa hitzarmen honetan aurreikusitako helburuarekin eta horren arabera egingo da. Eskualdaketa hori eskritura publiko bidez egingo da, «22 - San Joan» HE Plan Partzialaren antolamendu xehatuaren aldaketa behin betiko onartzen denetik hiru (3) hilabete igaro aurretik, konpromisoetako bigarren atalean jasotako edukiarekin.

*Bigarrena. Ordizia Lantzenen eta Ordiziako Udalaren konpromisoak.*

Ordizia Lantzen, S.A. eta Ordiziako Udalak honako konpromiso hauek hartzen dituzte:

1. «Vivienda y Suelo de Euskadi, SA/Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» (Visesa) sozietateari doan eskualdatzea 8299 erregistro-finka.

Esku-hartze horretan, alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak sustatuko dira.

Ildo horretan, beren gain hartuko dituzte erregistro-finka horri lotuta egiteko dauden urbanizazio-gastuak.

Lagapena egiten da alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke lurzatia gartzeko, gauzatzeko eta erabiltzeko, eta helburu hori ezingo da inolaz ere aldatu.

2. «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren antolamendu xehatuko agiriaren aldaketa izapidetzea, alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko 60 etxebizitza inguru arte egikaritu ahal izateko «a.40.6/1» lurzatian, eta alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko 48 etxebizitza inguru arte egin ahal izateko «a.40.6/2» lurzatian, dagoeneko onartuta dagoen antolamendu xehatuan aurreikusitako eraikigarritasuna mantenduz. Horretarako, beharrezkoak diren agiri tekniko guztiak kontratatu eta ordainduko ditu. Dena den, etxebizitzaren gehieneko kopurua indarraldian dauden Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetan eta onartuko den Plan Partzialaren Aldaketan ezarritako erregulazioa aplikatzearen ondoriozkoa izango da.

Ildo horretan, eta kontuan hartuta gaur egun Hirigintza Estandarrak Arautzeko Dekretu-proiektua izapidetzen ari dela, Ordiziako Udalak, dekretua onartu eta indarrean sartu ondoren, «22 - San Joan» HIERako dekretuaren zehaztapenak aplikagarri gertatuz gero, Plan Partziala egokitzeko konpromisoa hartzen du, erregulazio berria Visesak garatutako sustapenetan aplikatu ahal izateko, zeinak, hala badagokio eta dagokion unean, gauzatzeko geratuko diren.

3. Ondoren aipatzen diren inguruabarrak egiaztatzea 8299 lurzatiari dagokionez:

3.1. Libreki disposatzeko ahal izatea.

3.2. Ez duela zortasunik, zamarik, kargarik, errentamendurik eta bestelako okupatzailerik.

Ildo horretan, Udalak konpromisoa hartzen du 8300 zenbakidun erregistro-finkarekiko («a.40.6.2» partzela) sotoko solairuan dauden bide-zortasunak eta ibilgailuentzako eta pertsonentzako zortasunak formalki kentzeko, «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren antolamendu xehatuko dokumentua aldatuz.

La promoción de la edificación de las citadas viviendas será realizada por la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.», adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, contratando con terceros la elaboración de los proyectos edificatorios correspondientes y la ejecución de la obra edificatoria mediante concurso público.

Al objeto de cumplir lo estipulado en el presente Convenio, Ordizia Lantzen y el Ayuntamiento de Ordizia transmitirá gratuitamente la titularidad de la finca registral n.º 8299.

La transmisión de la finca n.º 8299 será realizada con la finalidad y de acuerdo con lo previsto en el presente convenio. Dicha transmisión se efectuará por medio de escritura pública en una fecha anterior al transcurso de tres (3) meses desde la aprobación definitiva de la modificación de la ordenación pormenorizada Plan Parcial AIU «22 - San Juan» con el contenido recogido en el apartado segundo de los compromisos del Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen, S.A.

*Segunda. Compromisos de Ordizia Lantzen y el Ayuntamiento de Ordizia.*

Ordizia Lantzen, S.A. y el Ayuntamiento de Ordizia se comprometen a:

1. Transmitir gratuitamente a la sociedad «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa) la finca registral 8299.

En dicha actuación se llevará a cabo una promoción de vivienda de protección pública de régimen general con destino al régimen de alquiler.

En este sentido, asumirán los gastos de urbanización pendientes asociados a dicha finca registral.

La cesión se realiza para el desarrollo, ejecución y destino de la parcela destinada a viviendas de protección pública de régimen general en alquiler, de forma que dicho destino no podrá ser modificado.

2. Tramitar una modificación del documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial del AIU «22 - San Juan» con el fin de posibilitar la ejecución de aproximadamente hasta 60 viviendas de protección pública de régimen general en alquiler en la parcela «a.40.6/1» y de aproximadamente hasta 48 viviendas de protección de régimen general en alquiler en la parcela «a.40.6/2» con mantenimiento de la edificabilidad prevista en la ordenación pormenorizada ya aprobada. Para ello, procederá a la contratación de cuantos documentos técnicos sean necesarios y a su abono. No obstante, el número máximo de viviendas será el que resulte de la aplicación de la correspondiente regulación establecida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y en la Modificación del Plan Parcial que se apruebe.

En este sentido y, teniendo en cuenta, que actualmente se está siendo tramitado el Proyecto de Decreto de Regulación de los Estándares Urbanísticos, el Ayuntamiento de Ordizia, si tras su aprobación y entrada en vigor, resultaren aplicables sus determinaciones para el AIU «22 - San Juan», se compromete a la adaptación del Plan Parcial al objeto de poder aplicar su nueva regulación en las promociones desarrolladas por Visesa que, en su caso y momento, quedaran pendientes de ejecución.

3. Acreditar las siguientes circunstancias respecto de la parcela 8299:

3.1. Libre disposición del mismo.

3.2. Que se encuentra libre de servidumbres, cargas, gravámenes, arrendamientos y otros ocupantes.

En este sentido, el Ayuntamiento se compromete a suprimir formalmente las servidumbres de paso, acceso a vehículos y personas en planta sótano existentes con la finca registral n.º 8300 (parcela «a.40.6.2»), mediante la modificación del documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial del AIU «22 - San Juan».

3.3. Lurretan gai kutsatzailerik ez egotea. Gai horiek baleude, Ordizia Lantzenek eta Ordiziako Udalak beren gain hartuko dute garbiketara eta leheneratze-lanen ondoriozko kostu ekonomikoa, baita horretarako egindako nahitaezko proiektuen eta azterlanen ondoriozko kostua ere.

3.4. Aplikagarria den hirigintza-araudiaren arabera, beharrezkoak diren legezko baldintzak betetzea alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko.

Inguruabar horiek deskribatutako erregistro-finka eskualda-tu aurretik edo eskualdatzarekin batera egiaztatu beharko dira.

4. Lurzatia urbanizazio-kargarik gabe eskualdatuko da, eta Ordiziako Udalak eta Ordizia Lantzenek beren gain hartuko dute egiteko dagoen edozein karga- edo urbanizazio-kostu. Gai teknikoak direla eta, Visesak egiteko dauden urbanizazio-obrak egingo balitu, Ordiziako Udalak eta Ordizia Lantzenek obrak amaitu ondoren horiek ordainduko dituzte, aldeek alde aurretik hala adostuta eta Udalak egin beharreko lanen aurrekontua onartuta.

Espazio libreak jasotzea; alegia, sustatu beharreko eraikinak hartzen ez dituen lurzatiako espazioak, baita eraikinari lotuta ez dauden espazioak ere, betiere jabari publikoko espazioekin mugakideak badira. Xede horretarako, obrak amaitu ondoren, Visesak eta Ordiziako Udalak adostasunez zehaztuko dituzte espazio horiek, eta Visesak espazio horien jabetza osoa transmitituko dio Ordiziako Udalari.

5. Etxebide-Etxebizitza Babestua Esleitzeko Zerbitzu Publikoarekin lankidetzan jardutea hitzarmen honen bidez sustatutako etxebizitzak esleitzeko prozeduretan, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurri buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan eta etxebizitza-eskatzaileen erregistroa eta babes ofizialeko etxebizitzak eta araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurak arautzen dituen 2012ko urriaren 15eko Aginduan eta berau aldatzen duen abenduaren 26ko 210/2019 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera.

6. Behar diren eraikitze-obren proiektuetarako administrazio-baimenen emakida ahalik eta premiazkotasun eta eginbide handienaz izapidetzea.

7. Sustapena gauzatzearen ondorioz hirugarrenen mugen-egatik edo eskubideengatik norbait kalte-ordaina ematea eragiten duten egoerak sortuko balira, kalte-ordain horren zenbatekoa Ordiziako Udalak hartuko du bere gain, betiere eraikuntza-obra bera gauzatzetik eratorritakoa ez bada.

8. Visesari inolako bermerik ez eskatzea (abalak edo bestelakoak, kasurako, baldin eta araudiak horretarako aukera ematen badu), jarduera honetan aurreikusitako etxebizitzak egiteko obrak gauzatzearagatik; izan ere, hark Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren partaidetza osoa du, sustatu beharreko jardueraren interes orokorreko helburu sozialagatik.

9. Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zerga (EIOZ) arautzen duen Udal Ordenantzako 8.1 artikulua ezartzea, eta Visesak 8299 zk.-dun finkan garatu beharreko sustapena interes berezikoa edo udal-erabilera aitorzea, aitorpen hori justifikatzen duten gizarte-egoerak daudelako, eta horiei Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergan (EIOZ) % 95eko hobaria ematea.

Halaber, Udalak konpromisoa hartzen du hirigintza-zerbitzu-egatik, obra-lizentziengatik eta bestelako zerbitzu tekniko batzuegatiko tasak arautzen dituen Ordenantza Fiskalak ezarritako gehieneko hobaria emateko; izan ere, Hitzarmenaren xede den sustapenean alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak eraikiko dira.

3.3. Inexistencia de sustancias contaminantes en los terrenos. De existir dichas sustancias, Ordizia Lantzen y el Ayuntamiento de Ordizia asumirá el coste económico derivado de las operaciones de limpieza y recuperación, así como de los proyectos y estudios obligatorios elaborados al efecto.

3.4. Reunir las condiciones legales precisas para que resulten aptas para edificar viviendas de protección pública de régimen general en alquiler conforme a la normativa urbanística aplicable.

Estas circunstancias deberán ser acreditadas previamente o de forma coetánea a la transmisión de la finca registral descrita.

4. La parcela se transmite libre de cargas de urbanización, asumiendo el Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen cualquier carga o coste de urbanización pendiente. Si por cuestiones técnicas, Visesa procediera a ejecutar obras de urbanización pendientes, el Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen procederán a su abono tras la finalización de las mismas, previo acuerdo de las partes y aprobación por parte del Ayuntamiento del presupuesto de los trabajos a ejecutar.

Recibir los espacios libres, estos son, los espacios de la parcela que no ocupe la edificación a promover, así como los espacios que no estén vinculados a la misma siempre que resulten colindantes con espacios de dominio público. A tal efecto y, una vez finalizada la ejecución de las obras, Visesa y el Ayuntamiento de Ordizia definirán de común acuerdo estos espacios y Visesa transmitirá la plena propiedad de estos al Ayuntamiento de Ordizia.

5. Cooperar con el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide en los procedimientos de adjudicación de las viviendas promovidas en virtud del presente Convenio, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y en la Orden de 15 de octubre de 2012 y su modificación mediante Decreto 210/2019 de 26 de diciembre, que regula el registro de solicitantes de vivienda y los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

6. Tramitar con la mayor urgencia y diligencia posible la concesión de las autorizaciones administrativas de los proyectos de obras de edificación que resulten precisas.

7. Si como consecuencia de la ejecución de la promoción, y siempre que no se derive de la ejecución de la propia obra de edificación, se generaren situaciones por las que fuere necesario indemnizar a alguien por la limitación o derechos de terceros, el importe al que ascienda dicha indemnización será asumida por el Ayuntamiento de Ordizia.

8. No exigir a Visesa ningún tipo de garantía (tales como avales u otros), siempre que la normativa lo permita, por la ejecución de las obras de ejecución de las viviendas previstas en esta actuación, debido a que la misma está participada en su totalidad por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi debido al fin social de interés general de la actuación a promover.

9. Aplicar el art. 8.1 de la Ordenanza Municipal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), declarando a la promoción a desarrollar por Visesa en la finca n.º 8299 de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales que justifican tal declaración, y conceder a las mismas una bonificación del 95 por ciento en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a otorgar la bonificación máxima establecida en la Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas por servicios urbanísticos, licencias de obras y otros servicios técnicos, dado que en la promoción objeto del Convenio se van a construir viviendas de protección pública de régimen general destinadas a arrendamiento.

10. «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren antolamendu xehatuko agiria aldatzea funtsezkotzat jotzen da hitzarmen hau garatzeko. Dokumentu hau sinatu ondoren, Visesak sustapena garatuko du, eta eraikuntza-proiektuak idazteko agindua emango du. Beraz, Ordiziako Udalaren eta Ordizia Lantzen, SAren bigarren konpromisoan adierazitako helmenarekin aipatutako plangintza-aren administrazio-izapidetzea betetzen ez bada, aipatutako bi horiek beren gain hartuko dute Visesak kontratatutako eraikuntza-proiektuen kostua hitzarmen honi uko egiten zaionean, betiere eraikuntza-proiektuek adierazitako Plan Partzialaren Aldaketa dokumentuak garatu beharreko irizpideak eta helburuak behar bezala betetzen badituzte.

11. «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren antolamendu xehatuko dokumentuaren aldaketa izapidetzea, Ordizia Lantzen titulartasunekoak diren eta egikaritzeko dauden «a.40.7.1» eta «a.40.7.2» zenbakidun etxebizitza babestuko lurzatieta garaie-plazaren kopurua ahalik eta gehien murrizteko (ahal izanez gero, etxebizitza bakoitzeko plaza batera hurbiltzea). Horretarako, beharrezkoak diren agiri tekniko guztiak kontratatu eta ordaindu ditu.

*Hirugarrena. «Vivienda y Suelo de Euskadi, SA/Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» (Visesa) Sozietate Publikoaren konpromisoak.*

Visesa sozietate publikoak honako konpromiso hauek hartzen ditu:

1. Ordizia Lantzen, SATik eta Ordiziako Udaletik Ordiziako 8299 erregistro-finka eskuratzea. Eskuratze hori bertan jasotako helburuak gauzatzeko egingo da, bertan jasotako baldintzetan. Visesaren kontura izango dira aipatutako finka eskualda-zeak sortutako notario- eta erregistro-gastu guztiak.

2. Erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta eraikitzea 8299 erregistro-finkan hitzarmen honetan hitzartutako baldintzetan, «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren antolamendu xehatua behin betiko onartu ondoren.

3. Sustapen horren ondoriozko etxebizitzak errentamendu-erregimen iraunkorrera bideratzea.

4. Dagokion proiektuan zehazten diren eraikitze-obrak gauzatzeko.

5. Ahalik eta azkarren eta diligenzia handienarekin, eraikitze-obren proiektuetarako eta jarduketarako beharrezkoak diren administrazio-baimenak, lizentziak eta bestelakoak lortzeko eskabideak aurkeztea, izapidetzeko.

6. Espazio libreak entregatzea; alegia, sustatu beharreko eraikinak hartzen ez dituen lurzatiako espazio pribatuak, baita eraikinari lotuta ez dauden espazioak ere, betiere jabari publiko espazioekin mugakideak badira. Xede horretarako, obrak amaitu ondoren, Visesak eta Ordiziako Udalak adostasunez zehaztuko dituzte espazio horiek, eta Visesak espazio horien jabetza osoa transmitituko dio Ordiziako Udalari.

7. Eraikitze-obra gauzatzearen ondorioz hirugarrenen mungatetik edo eskubideengatik norbaiti kalte-ordaina ematea eragiten duten egoerak sortuko balira, kalte-ordain horren zenbatekoa Visesak hartuko du bere gain.

8. «22 - San Joan» HIEaren Plan Partzialaren aldaketa behin betiko onartu ondoren, hitzarmen honen termino eta baldintzak Ordizia Lantzen, SA titularra den «a.40.7.1» eta «a.40.7.2» lurzatieta hedatzeko aukera analizatzea, horiek alokairuan emango diren etxebizitza babestuaren erregimenean eraikitzeko.

10. La modificación del documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial AIU «22 - San Juan», se considera elemento esencial para el desarrollo del presente convenio. Tras la firma del presente documento, Visesa procederá con el desarrollo de la promoción, encargando la redacción de los proyectos edificatorios. Por lo que de no culminarse la tramitación administrativa del planeamiento citado con el alcance indicado en el compromiso segundo del Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen, S.A., éstos últimos asumirán el coste de los proyectos edificatorios contratados por Visesa en el momento de desistimiento del presente convenio, siempre que los proyectos edificatorios respondan adecuadamente a los criterios y objetivos que deba desarrollar el documento de Modificación de Plan Parcial indicado.

11. Tramitar una modificación del documento de ordenación pormenorizada del Plan Parcial del AIU «22 - San Juan» con el fin de reducir al máximo posible el número de plazas de garaje (acercarse todo lo que se pueda a una plaza por vivienda si fuera posible) en las parcelas de vivienda protegida pendientes de ejecución «a.40.7.1» y «a.40.7.2» titularidad de Ordizia Lantzen. Para ello, procederá a la contratación de cuantos documentos técnicos sean necesarios y a su abono.

*Tercera. Compromisos de la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (Visesa).*

La Sociedad Pública Visesa se compromete a:

1. Adquirir de Ordizia Lantzen, S.A. y el Ayuntamiento de Ordizia la finca registral 8299 de Ordizia. La adquisición será realizada para la materialización de los fines recogidos en el mismo y en los términos que en él se señalan. Serán de cuenta de Visesa todos los gastos notariales y registrales generados por la transmisión de la referida finca.

2. Ejecutar la promoción y construcción de las viviendas de protección pública de régimen general en los términos estipulados en el presente Convenio en la finca registral 8299, tras la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada Plan Parcial del AIU «22 - San Juan».

3. Destinar las viviendas resultantes de dicha promoción al régimen de arrendamiento, con carácter permanente.

4. Ejecutar las obras de edificación que se determinen en el oportuno Proyecto.

5. Presentar para su tramitación con la mayor urgencia y diligencia posible las solicitudes de concesión de las autorizaciones administrativas, licencias, etc. de los proyectos de obras de edificación, así como de actividad, que, en su caso, resulten precisos.

6. Entregar los espacios libres, estos son, los espacios de carácter privado de la parcela que no ocupe la edificación a promover, así como los espacios que no estén vinculados a la misma, siempre que resulten colindantes con dominio público. A tal efecto y, una vez finalizada la ejecución de las obras, Visesa y el Ayuntamiento de Ordizia definirán de común acuerdo estos espacios y Visesa transmitirá su plena propiedad al Ayuntamiento de Ordizia.

7. Si como consecuencia de la ejecución de la obra de edificación, se generaren situaciones por las que fuere necesario indemnizar a alguien por la limitación o derechos de terceros, el importe al que ascienda dicha indemnización será asumida por Visesa.

8. Analizar, tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial AIU «22 - San Juan», la posibilidad de extender los términos y condiciones del presente convenio a las parcelas «a.40.7.1» y «a.40.7.2» para su desarrollo edificatorio en régimen de vivienda protegida en alquiler, titularidad de Ordizia Lantzen, S.A.

#### *Laugarrena. Azterketa geoteknikoa.*

Visesak, hitzarmen hau formalizatu ondoren eta 8299 zenbakidun erregistro-finka eskuratu aurretik, sustapena jasoko duen lurzoruaren azterketa geoteknikoa enkargatuko du, lurra-zen izaera eta propietateak zehazteko, nahitaezkoak izanik egingo den zimenduaren mota eta baldintzak definitu eta kostua zehazte aldera.

Visesaren irizpide teknikoaren arabera, azterketa horren analitik ondorioztatuko balitz kostuak ez duela sustapena ekonomikoki bideragarria egiten, Visesak sustapena gauzatzeari uko egin ahal izango dio, eta, hortaz, hitzarmen hau ondoriorik gabe utzi dezake, betiere bideraezintasun ekonomikoki argudiatuko duen azterlan tekniko-ekonomiko bat aurkezten bada, eta Ordiziako Udalak onartzen badu. Uko egite horrek ez die aldeei kalte ordainetarako biderik emango.

#### *Bosgarrena. Etxebizitza babestuak sustatzearen ezaugarriak.*

- \* Etxebizitza babestuaren tipologia.

Eraiki beharreko etxebizitza guztiak erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzak izango dira, modu iraunkorrean alokairuan ematekoak.

Esku-hartzean 60 etxebizitza, gutxi gorabehera, sustatuko dira (dagozkien eranskinekin), Ordiziako Udalak antolamendu xehatua egin beharreko aldaketa egin ondoren.

- \* Hartzaileak eta esleipen-prozedura.

Alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitza horiek esleitzeko, etxebizitza eskuratzeko baldintzak eta eskakizunak beteko dira (etxebizitza-premia, diru-sarrerak, erroldatzea, gehieneko alokairu-prezioak eta abar).

Betekizun horiek Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak emango duen ebazpenaren bidez zehaztuko dira. Ebazpen horrekin hasiko da esleipen-prozedura.

Aurrekoa gorabehera, alokairuan emango diren erregimen orokorreko babes publikoko etxebizitzaren esleipendunek, gainera, egiaztatu beharko dute (erreferentziatzat hartzen den datan) Ordizian erroldatuta gutxienez urtebete daramatela etenik gabe, edo 3 urte, txandaka, azken 5 urteetan.

- \* Kronograma.

– 2024ko urtarrila - martxo: Azterketa geoteknikoak.

– Hitzarmena sinatu eta bi hilabete: Ordiziako Udalak eta Ordizia Lantzen, SAK lantalde fakultatiboa kontratatuko dute, antolamendu xehatua aldatzeko.

– Hilabete bat, PPa behin betiko onartu ondoren: Lehiaketa eta talde fakultatiboa kontratatu.

– 8 hilabete, PPa behin betiko onartu ondoren: Behin-behineko kalifikazioa eskatu.

– 8 hilabete, PPa behin betiko onartu ondoren: Udalaren hirigintza-lizentzia eskatu.

– 16 hilabete, PPa behin betiko onartu ondoren: Obraren lizentzia.

– 22 hilabete, PPa behin betiko onartu ondoren: Eraikitze-eta urbanizazio-lanak hasi.

Obrak gauzatzeko eta jasotzeko epea 30 hilabetekoa izatea aurreikusten da.

Gutxi gorabeherako data horiek aurreikusitako programazio-datak dira; alda daitezke Visasaren jarduteko gaitasunarekin zehazirik ez duten arrazoiengatik.

#### *Seigarrena. Etorkizuneko higiezinaren eskualdatzea.*

Hitzarmen honen xede den lurzatian Visesak sustatuko dituen etxebizitzaren eta horiei atxikitako garajeen sustapena amai-

#### *Cuarta. Estudio geotécnico.*

Visesa, una vez formalizado el presente Convenio y con anterioridad a la transmisión de la finca registral n.º 8299, encargará un estudio geotécnico del suelo en el cual se va a ejecutar la promoción, al objeto de determinar la naturaleza y propiedades del terreno, necesarios para definir el tipo, condiciones y coste de la futura cimentación.

Si, a criterio técnico de Visesa, del análisis del citado estudio se desprendiera un coste que no haga viable económicamente la promoción, Visesa podrá desistir de la ejecución de la promoción, dejando, por ende, el presente Convenio sin efecto, siempre y cuando se presente un estudio técnico-económico que argumente dicha inviabilidad económica y sea aceptado por el Ayuntamiento de Ordizia. Dicho desistimiento no dará lugar a indemnización alguna a las partes.

#### *Quinta. Características de promoción de vivienda protegida.*

- \* Tipología de Vivienda Protegida.

La totalidad de las viviendas a construir serán viviendas de protección pública de régimen general, destinadas a arrendamiento de forma permanente.

El número total orientativo de viviendas a promover en la actuación es de aproximadamente 60 viviendas con sus anejos correspondientes, tras la oportuna modificación de la ordenación pormenorizada por parte del Ayuntamiento de Ordizia.

- \* Personas destinatarias y procedimiento de adjudicación.

Para la adjudicación de estas viviendas de protección pública de régimen general de alquiler se estará a las condiciones y requisitos de acceso (necesidad de vivienda, ingresos, empadronamiento, precios de renta máximos, etc.).

Dichos requisitos se determinarán mediante la correspondiente resolución del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco con el que se inicie el procedimiento de adjudicación.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas adjudicatarias de las viviendas de protección pública de régimen general en arrendamiento, deberán además acreditar, a la fecha que se tome como referencia, una antigüedad mínima de empadronamiento en el municipio de Ordizia de 1 año ininterrumpidamente, o de 3 años de forma alterna en los últimos 5 años.

- \* Cronograma.

– Enero - marzo 2024: Estudios geotécnicos.

– 2 meses a la firma del convenio: Contratación del equipo facultativo por parte del Ayuntamiento de Ordizia y Ordizia Lantzen, S.A. para la modificación de la ordenación pormenorizada.

– 1 mes tras la ap. definitiva del PP: Concurso y contratación equipo facultativo.

– 8 meses tras la ap. definitiva del PP: Solicitud Calificación Provisional.

– 8 meses tras la ap. definitiva del PP: Solicitud de licencia urbanística municipal.

– 16 meses tras la ap. definitiva del PP: Licitación Obra.

– 22 meses tras la ap. definitiva del PP: Inicio obras de edificación y Urbanización.

Estimación de plazo de ejecución y recepción de obras 30 meses.

Estas fechas orientativas son fechas de programación previstas, sujetas a posibles modificaciones por causas ajenas a la capacidad de actuación de Visesa.

#### *Sexta. Transmisión de los futuros inmuebles.*

Una vez finalizada la promoción de las viviendas y garajes vinculados, a promover por parte de Visesa en la parcela objeto

tuta, Visesak etorkizuneko higiezin horien jabetza osoa edo azalera-eskubidea eskualdatu ahal izango dio Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari edo Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plan-gintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren mendekoa den Alokabi-de SAU sozietate publikoari. Dena dela, une oro bermatzen da etxebizitzak alokatzeko erabiliko direla, hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan, eta eskuratzailer berria beti izan beharko da % 100 publikoa den erakunde bat.

Eskualdatzen den unetik, eskuratzailer subrogatuta geratu da Visesaren posizioan, hitzarmen honetatik eratorritako eskubideei eta betebeharreri dagokienez.

*Zazpigarrena. Jarraipen-batzordea.*

Bi aldeek nahitaezkoztat jotzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzordea eratzea. Batzorde hori bina ordezkari osatuko dute, eta horren zeregina honako hauek izango dira: hitzartutako aurreikuspenak eta konpromisoak betetzea; horiek zorrotz betetzeko neurriak proposatzea; erreferentziatzko etxebizitza babestuak sustatzean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea; sustapenen babes-araubideak une bakoitzean dauden etxebizitza-premietara egokitzea eta/edo graduatzea; eta, oro har, geroan sor daitezkeen ezusteko gorabehera guztiei erantzutea.

*Zortzigarrena. Atzera egitea.*

Visesak atzera egin ahal izango du hitzarmen honetan aurreikusitako sustapena gauzatzean, baldin eta Visesaren iritzi ikuspuntu teknikitik eta/edo ekonomikitik aurreikusitako sustapena gauzatzea bideraezina egiten duten inguruabarrak gertatzen bada (konplexutasun teknikoa, ustekabeko gastuak, kostuen igoera eta abar).

Visesak atzera egitea erabakitzen badu, erabaki hori jakinarazi beharko die Ordizia Lantzen, SAri eta Ordiziako Udalari, hitzarmen hau suntsiarazteko, eta, hala badagokio, Visesak 8299 zenbakidun erregistro-finka Ordizia Lantzen, SAri eta Ordiziako Udalari itzuliko die. Uko egite horrek ez die aldeei kalte-ordainetarako biderik emango.

Lurzoruak eskuratu diren egoerara lehengoratu beharko dira, edo, hala badagokio, Ordiziako Udalarekin adostutako baldintzetan.

*Bederatzigarrena. Indarraldia.*

Lankidetzaz-hitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik kontatzen hasita. Aurreko atalean aurreikusitako epea amaitu aurreko edozein unetan, hitzarmeneko aldeek berariaz erabaki ahal izango dute hitzarmena luzatzea, gehienez beste lau urtez, edo hitzarmena azkentzea.

*Hamargarrena. Berrikuspena.*

Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi eta, hala badagokio, aldatu ahal izango da, aldeetako batek hala eskatuta, sinatzaileek aho batez hala adostuta, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz.

*Hamaikagarrena. Ez-betetzeak.*

Agiri honetan jasotako betebeharrak ez betetzeak hitzarmena suntsiaraztea ekarriko du. Horrela, aldeak jatorrizko egoera juridikora itzuliko dira. Suntsiarazpena eragin duen aldeak sortutako kalte eta galera guztiak ordaindu beharko ditu, bai beste aldeari, bai fede oneko hirugarrenei.

Eta adostasuna eta fede ona adierazteko, agiri honen bi ale sinatu dituzte, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

Ordizia, 2024ko martxoaren 27a.—Adur Ezenaro Agirre, alkattea. (2379)

del presente Convenio, esta última podrá transmitir la plena propiedad o el derecho de superficie de estos futuros inmuebles a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi o a la sociedad pública dependiente del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, Alokabide SAU. En cualquier caso, se garantiza, en todo momento, el destino a alquiler de las viviendas en las condiciones establecidas en el presente Convenio y que el nuevo adquirente será siempre un ente u organismo que sea 100 % público.

Desde el momento de la transmisión, el adquirente quedará subrogado en la posición de Visesa en cuanto a derechos y obligaciones derivadas del presente Convenio.

*Séptima. Comisión de seguimiento.*

Ambas partes entienden precisa la constitución de una Comisión de Seguimiento del Convenio, formada por dos representantes de cada una de ellas, y cuyo cometido será la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse en el curso de la realización de las promociones de vivienda protegidas de referencia, la acomodación y/o graduación de los regímenes de protección de las promociones a las necesidades de vivienda que existan en cada momento y en general el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

*Octava. Desistimiento.*

Visesa podrá desistir de la ejecución de la promoción prevista en el presente Convenio, en el caso de que concurrieren circunstancias en la misma (complejidad técnica, gastos imprevistos, subida de costes etc.) que, a criterio de Visesa, hagan inviable la ejecución de la promoción prevista desde el punto de vista técnico y/o económico.

En caso de optar Visesa por el desistimiento, éste deberá ser comunicado por parte la misma a Ordizia Lantzen, S.A. y al Ayuntamiento de Ordizia a fin de proceder a la resolución del presente Convenio, restituyendo, en su caso, Visesa la finca registral n.º 8299 a Ordizia Lantzen, S.A. y al Ayuntamiento de Ordizia. Dicho desistimiento no dará lugar a indemnización alguna a las partes.

Los suelos se deberán revertir en la situación en la que se hubieren adquirido, o, en su caso, en los términos que se acordaren con el Ayuntamiento de Ordizia.

*Novena. Plazo de vigencia.*

El plazo de vigencia del presente convenio de Colaboración será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, las partes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

*Décima. Revisión.*

Este convenio podrá revisarse, y en su caso modificarse, en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes por acuerdo unánime de los firmantes mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

*Undécima. Incumplimientos.*

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento será causa de resolución del Convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Ordizia, a 27 de marzo de 2024.—El alcalde, Adur Ezenaro Agirre. (2379)