I. ERANSKINA

IURRETAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluak mandatu konstituzional bat dakar, herri botere guztiei zuzendua, hain zuzen ere herritar guzti-guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubidea betetzeko beharrezko baldintzak eta arau egokiak ezartzea sustatze aldera. Gainera, etxebizitza Iurretako Udalaren etengabeko kezka izanik, Ordenantza honen oinarria dugu ardura hori. Izan ere, helburu nagusia nahikoa etxebizitza babestuak sortzeko ahalik eta bultzadarik handiena ematea eta eraginkortasunik handiena bilatzea da, betiere gure udalerriaren beharren arabera. Teknikoki zuzena da, eta babestutako beste egoitza higiezin batzuk eskuratzerik ez dutenei zuzenduta dago.

Eusko Legebiltzarrean izandako adostasun politiko zabalaren ondorioz sortutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, azkenik, tresna juridiko zehatzak ematen dizkio Udal Administrazioari etxebizitzaren arloko bere erregimenak sortu eta arautu ditzan. Zehazki, "udal etxebizitza tasatuak" deritzenez ari gara, alde bietatik: erregimen orokorrekoak eta erregimen berezikoak, eskualdaketa mugatzen duten gehieneko prezioen arabera. Izan ere, araudi honetan, berehala gain jarriko dira Eusko Jaurlaritzak arauturiko babes ofizialeko etxebizitzen erregimen orokorraren eta bereziaren gainean (etxebizitza sozialak). Hala, haien gehieneko sarrerek kategoria horretarako ezarritako gehienekoak gainditzen dituztela-eta "etxebizitza sozial" autonomikoak eskuratzerik ez dutenek erregimen Orokorreko Babes

ANEXO I

ORDENANZA REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE IURRETA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mandato constitucional, contenido en el artículo 47 de la Carta Magna y dirigido a todos los poderes públicos para la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes en orden a hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, además de una constante preocupación del Ayuntamiento de Iurreta, constituye la base sobre la que se asienta esta ordenanza que busca, sobre todo, el máximo impulso, eficiencia y eficacia en la generación de un parque de vivienda protegida suficiente, acorde a las necesidades propias de nuestro Municipio, técnicamente correcto y dirigido a quienes no pueden acceder a otros inmuebles residenciales también públicamente protegidos.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, fruto de un amplio consenso político en el Parlamento Vasco, ofrece, por fin, a la Administración Municipal una serie de instrumentos jurídicos precisos para la creación y regulación de sus propios regímenes de protección en materia de vivienda. Nos referimos en concreto a las conocidas como "viviendas tasadas municipales" en su doble vertiente de régimen general y especial según los precios máximos a los que se limita su transmisión y que, en la presente regulación, son de inmediata superposición a los regímenes general y especial (viviendas sociales) correspondientes a las viviendas de protección oficial reguladas por el Gobierno Vasco. De ese modo, quienes no puedan acceder a las "viviendas sociales" autonómicas por causa de que sus ingresos máximos superan los previstos

Ofizialeko Etxebizitzen (BOE) mugetara iristeko aukera izango dute eta, era berean, haien sarrerak direla-eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetan sartzerik ez dutenek, ondoz ondo, Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetan (EBUET) eta Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuetan (EOUET) sartzen ahalegintzeko modua izango dute.

Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriak ahaldundu egiten ditu udalak udal etxebizitza tasatuak (UET) ordenantzaren bidez arautzeko. Hauexek ezarriko dira bertan:

•Etxebizitzaren eta eranskinen ezaugarriak.

•Ezarritako udal babeseko erregimenak eta, hala denean, erregimen orokorraren eta erregimen bereziaren modalitateak, eta azken hori izango da erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordeztu dituena, 80. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz.

•Esleipenaren hartzaileak eta prozedura; prozedura horretan publizitate, lehia libre eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatu beharko dira.

Hauxe ezarri da xedapen horretan:

Udalak erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak arautzeko zuhurtziarakotasuna.

Legearen 80. artikuluan gutxieneko estandartzat ezarritako estandarrak betetzeko zenbatzen diren erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen salmentako gehieneko prezioa ezin izango da erregimen orokorraren babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioa baino 1,70 aldiz handiagoa izan.

Arauzko xedapena aldatzen ez den bitartean, etxebizitza horien onuradunen gehieneko sarrerak ezin izan daitezke 1,3ko indizetik gorakoak erregimen orokorreko babes ofizialeko

para esta categoría, tendrán la oportunidad de alcanzar los límites de las Viviendas de Protección Oficial del Régimen General (VPO), y del mismo modo, quienes también por sus ingresos no puedan entrar en las viviendas de protección oficial del régimen general, podrán intentarlo, sucesivamente, en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) y en las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

La Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, del Parlamento Vasco, habilita a los Ayuntamientos a regular las viviendas tasadas municipales (VTM) mediante la correspondiente Ordenanza, que determinará:

•Las características de la citada vivienda y sus anexos.

•Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

•Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

La misma disposición establece:

La discrecionalidad del Ayuntamiento para regular las viviendas tasadas municipales de régimen general.

Que el precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 de la ley, no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general.

Que hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas, de régimen especial, no podrán ser superiores al

etxebizitzak eskuratzeko indarreko gehieneko sarrerekiko.

índice de 1,3 respecto los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general.

Udal etxebizitza tasatu guztiek babestutako etxebizitzen kalifikazio iraunkorra izango dute beti, eta etengabe daude lotuta, bai eskualdaketako gehieneko prezioarekin (arauak ezarritakoa), bai eroslehentasuneko eta atzera-eskuratzeko eskubideak lehenik eta behin administrazio jardulearen alde erabiltzearekin eta, nolanahi ere, subsidiarioki, Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren alde.

Que todas las viviendas tasadas municipales tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas, quedando sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Halaber, 2/2006 Legearen 16. artikuluko kasua arautzen du Ordenantza honek, hauxe baitu xedatuta: hirigintzako antolamenduak ekintzaren xedeko babes mota zehaztu beharko du kalifikazio ekintzan. Hori dela-eta, Lege horretan aintzatetsitako babes publiko mota zehatza horretako baldintzak arautu behar dira nahitaez.

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

Hori dela bide, Udal Etxebizitza Tasatuen Ordenantza Arau-emaile hau eman du Iurretako Udalak:

En virtud de lo cual, el Ayuntamiento de Iurreta, promulga la siguiente Ordenanza Reguladora de Viviendas Tasadas Municipales:

1. artikulua.—Xedea

1.- Udal Ordenantza honen xedea Iurretako udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena ezartzea da.

2.- Iurretako udalerriaren Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena ezarri da, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan xedatu dena babesteko. Dekretu hori babes publikoko etxebizitzen erregimen juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa da.

Artículo 1. —Objeto

1.- La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Iurreta.

2.- El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Iurreta se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

2. artikulua.—Udal etxebizitza tasatuaren

Artículo 2. —Concepto de Vivienda Tasada

kontzeptua

1.- Iurretako udalerrian Udal Etxebizitza Tasatuak (UET) izango dira Udal honek ezarritakoak. Horretarako, saldu edo alokatzeko prezio mugatua eduki eta honako Ordenantza honen beste betekizunak bete beharko dituzte. UETren izaera etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

2.- UETak sustatu ahal izango dira, hirigintza plangintzak erabilera horretarako beren beregi kalifikatutako lurzoruetan zein prezio mugarik ez daukaten bizitegi lurretan.

3.- Udal etxebizitza tasatuak izan daitezke etxebizitza eraiki berriak, edo aurretik daudenak, edo aurreko etxebizitza bat birgaitzearen edo bereiztearen ondoriozkoak, edo beste lokal baten emaitzakoak, betiere Ordenantza honetan arauturiko baldintzak betetzen badira.

4.- UETak ohiko eta etengabeko etxebizitza izango dira bere titular edo errentarientzat. Ezin dira inolaz ere beste inorentzat laga, hutsik eduki, edo bigarren bizitegi nahiz bizitzeko ez den bestelako erabileretarako erabili. UETak titularren edo errentarien legezko etxebizitza izango da, eskubideak bertan erabiltzen direlako eta betebeharrak ere bertan betetzen direlako.

Nolanahi ere, etxebizitza amaitutakoan ohiko etxebizitza izateari utzi zaiola ulertu behar da, baldin eta hiru hilabete jarraian hutsik badago, salbu eta etxebizitzak ohiko etxebizitza iraunkorra izaten jarraitzen duela egiaztatzen duen kausa dagoenean. Udal etxebizitza tasatuak ez erabiltzeko kausatzat hartzen dira babes publikoko etxebizitzen eta etxebizitza eta lurraren arloko finantza neurrien araubide juridikoari buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 24.3 artikulan ezarritakoak.

Municipal

1.- Son Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento de Iurreta. El carácter de VTM se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

2.- Las VTM podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.

3.- Podrán tener la consideración de vivienda tasada municipal, las de nueva construcción, o las preexistentes, o las que resulten de la rehabilitación o segregación de una vivienda anterior, o de un local de otra naturaleza, siempre que cumplan los requisitos regulados en esta Ordenanza.

4.- Las VTM deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial. Las VTM constituirán el domicilio legal de sus titulares o inquilinos, por ser el lugar de ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones.

En todo caso, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de tres meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente. Se considerarán causas justificadas de no utilización de las VTM aquellas causas previstas en el art. 24.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

3. artikulua.—Motak

1.- Iurretako Udal Etxebizitza Tasatuak bi motatakoak izan daitezke:

a) Erregimen Orokorreko Etxebizitza Tasatuak (EOUET).
b) Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

2.- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuek (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordeztu ahal izango dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako estandar minimoak betetzeari dagokionean.

Artículo 3. —Clases

1.- Las Viviendas Tasadas Municipales de Iurreta podrán ser de dos clases:

a) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
b) Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

4. artikulua.—Udal etxebizitza tasatuaren betekizun orokorrak

1.- Iurretako Udal Etxebizitza Tasatuek ezin izango dute 90 m^2 (t) erabilgarri baino gehiago eduki, familia ugarientzat bideratutakoek izan ezik. Horiek 120 m^2 (t) erabilgarri eduki ditzakete eta sustapen bakoitzean, gehienez jota, kopuru orokorraren 100eko 5 bideratu daitezke.

2.- UET guztiei lotuta egongo da aparkaleku plaza nahiz trasteleku bana, eta lotuta egote hori Jabetza Erregistroan inskribatu behar da. Trastelekuak, gehienez, 12 m^2 erabilgarri izan beharko ditu, eta garaje plazak halako moldez diseinatu beharko dira non hobetu egingo baita garajearen guztizko azalera erabilgarri gordinaren erlazioa (maniobratzeko guneak eta aparkaleku plaza bakoitzeko sarrera barne direla). 30 m^2-ko edo txikiagoko emaitza izango da guztizko azalera erabilgarri gordina zati plaza kopurua.

3.- Aurreko lerroaldean ezarritakoa gorabehera, baldin eta udal etxebizitza tasatuaren jatorria merkataritza lokalaren edo antzekoaren aurreko erabilera aldatzea bada, emaitzako etxebizitza berriak salbuetsita geldituko lirateke aurreko puntuan ezarritako betebeharretik. Hala eta guztiz ere, Udal Ordenantzek eta

Artículo 4. —Requisitos Generales de la Vivienda Tasada Municipal

1.- Las Viviendas Tasadas Municipales de Iurreta no podrán disponer de más de 90 m^2 (t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m^2 (t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2.- Todas las VTM dispondrán de una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad. El trastero deberá tener una superficie máxima de 12 m^2 útiles y las plazas de garaje deberán diseñarse a fin de optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de aparcamiento), de forma tal que el resultado de dividir la superficie útil bruta total entre el número de plazas sea igual o menor a 30 m^2.

3.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el origen de la vivienda tasada municipal sea la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, las nuevas viviendas resultantes quedarán exoneradas de la obligación establecida en el punto anterior. No obstante, la vivienda deberá cumplir con los

Eraikuntzaren Kode Teknikoak dakarten "Diseinurako eskuliburua" deritzonean ezarritako baldintzak bete beharko ditu etxebizitzak.

requisitos establecidos en el "Manual para Diseño" contenido en estas Ordenanzas Municipales así como con el Código Técnico de la Edificación.

4.- UETek, garajeak eta trastelekuak barne, Ordenantza hauen eranskin bezala azaltzen den **"Diseinurako irizpideak"** bete beharko dituzte bai eta derrigorrezko ezarpen orokorra duten bestelako xedapenetan ezarritako betekizun teknikoak eta diseinuari dagozkionak. Aurreko xedapenetan aurreikusi ez den gai guztietarako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko agindua ezargarri izango da, babes ofizialeko etxebizitzen diseinurako ordenantzak onartzen dituena.

4.- Las VTM, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establecen en el **"Manual de Diseño"** recogido como Anexo de estas Ordenanzas, así como otras disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación. En lo no previsto en las mismas, se aplicará la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

5. artikulua.—Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen betekizun bereziak

Artículo 5. —Requisitos Especificos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General

1.- UETentzako betekizun orokorrez gain, Erregimen Orokorreko UETek honako hauek bete beharko dituzte:

1.- Además de los requisitos de carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

a) EOUETen eta horiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko prezioak ezin izango du 1,8-ko indizea gainditu, edozein Administraziok sustaturiko etxebizitzetarako behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioari dagokionez. Udalak eratu eta lagatako azalera eskubide baten ondorioz enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete beharko dute.

a) El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 1,8 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares en virtud de un derecho de superficie constituido y cedido por el Ayuntamiento.

Sustapen pribatuko etxebizitzen kasuan 2 indizera iritsi ahal izango da.

En el caso de viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2.

b) Alokairuaren kasuan, EOUETen urteko errenta gehienez horien gehieneko salmenta prezioaren % 2,5 izango da.

b) En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo 2,5 % del precio máximo de venta de las mismas.

c) EOUETen onuradunen haztatutako gehieneko diru-sarrerak EAEren araudiaren arabera neurtuko dira eta ezin izango dira 1,5eko indizea baino handiagoak Erregimen Orokorreko BOEetara

c) Los ingresos máximos ponderados de los beneficiarios de las VTMG, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,5 respecto de los

sartzeko dauden indarreko gehieneko diru-sarrerekiko.

d) EOUETen onuradunen haztatutako gutxieneko diru-sarrerak ezin izango dira izan etxebizitza sozialetara (Erregimen Bereziko BOEak) sartzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino murritzagoak.

ingresos máximos vigentes para acceder a los VPO de Régimen General.

d) Los ingresos mínimos ponderados de los beneficiarios de las VTMG no podrán ser inferiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

6. artikulua.—Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen betekizun bereziak

1.- UET guztientzat ezarritako betekizunez gain, Erregimen Bereziko UETek (EBUET) honako hauek bete behar dituzte:

a) EBUETen gehieneko salmenta prezioak, garajeak eta trastelekuak barne dituela, ezingo du, udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko BOEen gehieneko prezioaren 1,7 indizea gainditu.

b) Alokairuaren kasuan, EBUETen urteko errenta gehienez horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da.

c) EBUETen onuradunen haztatutako gehieneko diru-sarrerak euskal autonomiaren araudiaren arabera neurtuko dira eta ezin izango dira 1,3eko indizea baino handiagoak izan Erregimen Orokorreko BOEtara sartzeko dauden indarreko gehieneko diru-sarrerekin alderatuta.

d) EBUETen onuradunen haztatutako gutxieneko diru-sarrerak ezin izango dira etxebizitza sozialetara (Erregimen Bereziko BOEak) sartzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak baino murritzagoak.

Artículo 6. —Requisitos Específicos de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial

1.- Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

a) El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la calificación municipal.

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

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

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

7. artikulua.- Diru-sarreren egiaztapena

Nolanahi ere, horrelako etxebizitzen eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutzeko besteko diru-sarrerak

Artículo 7. — Acreditación de ingresos

En todo caso, los solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán disponer de ingresos suficientes para

dituztela egiaztatu beharko dute. Norbere bitartekoen bidez edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute.

hacer frente al pago, bien por medios propios o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos.

8. artikulua.—Udal etxebizitza tasatua sustatu eta lagatzeko modua

1.- Iurretako UETak, edozein motakoak izanik ere, honako hauek sustatu ahal izango dituzte: Udalak berak; Udalak eraikitzeko eskubidea lagatako enpresa publiko zein pribatuek; bestelako Administrazio publikoak edo bere erakunde instrumentalak; eta bere titulartasuna duten lursailetan kooperatibak zein enpresa pribatuak.

2.- Udalak edota Udalak etxebizitzak egiteko eskubideak lagata dituzten enpresa publikoek edo pribatuek sustaturiko UETen lagapena egin daiteke jabetza soilean, errentamenduan edo azalera-eskubidea lagata.

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo bestelako Administrazioek zein beren erakunde instrumentalek sustatutako UETak hala nola kooperatibek nahiz enpresa pribatuek bere titulartasuneko lursailetan sustatutakoak ere jabetza osoan laga ahal izango dira honako kasuan salbu: lurzoruaren hirigintzako kalifikazioak hala eskatzen duenean edo Udalarekin egindako hitzarmenaren bitartez beste zerbait ezarri denean.

3.- Ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak ezarritakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzak edo horri atxikitako sozietateek UETetara bideratutako lursail kalifikatuen titularrak direnean, BOEak edo BOETak eraikitzera bideratu ahal izango dira.

Artículo 8. - Forma de Promoción y Cesión de la Vivienda Tasada Municipal

1.- Las VTM de Iurreta, cualquiera que sea su clase, podrán ser promovidas por el Ayuntamiento, por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales, y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad.

2.- La cesión de las VTM promovidas por el Ayuntamiento o por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, podrá realizarse en plena propiedad, arrendamiento o mediante cesión del derecho de superficie.

Las VTM promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma Vasca u otras Administraciones o sus entes instrumentales y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por convenio con el Ayuntamiento se hubiera establecido otra cosa.

3.- En función de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, cuando el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas fueran titulares de parcelas calificadas con destino a VTM, podrán ser destinadas a la construcción de VPO o VPOT.

9. artikulua.—Udal etxebizitza tasatuaren onuradunen bizitegi baten beharrizanaren betekizunak

Artículo 9. —Requisitos de Necesidad de Vivienda de los Beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal

1.- UETaren onuradunak bai banako pertsona fisikoak baita bizikidetza unitate bat osatuz izan daitezke.

2.- Honako ordenantzaren ondoreetarako bizikidetza unitatea bi pertsonak edo gehiagok osatutakoa izango da, ezkontzaren bidez edo ezkontideen antzeko bestelako era iraunkorrean lotuta daudenean. Halaber, adopzioa edo odolkidetasuna 3. graduraino eta ezkontza bidezko ahaidetasuna 2. graduraino, etxebizitza berean bizi behar dutenean, une horretan edo geroago. Adiskidetasuna edo komenigarritasuna dela eta egindako bizikidetza kanpoan geratzen da.

3.- Udal Etxebizitza Tasatuaren onuradunak izateko, bizikidetzako unitatearen kideetariko bat gutxienez adinez nagusia izan beharko da. Adinez nagusiak diren bizikide guztiek etxebizitzaren titularkideak izan beharko dute, zuzeneko lerroan izandako ondorengoak salbu.

4.- UETaren onuradunek, hau da, bizikide guztiek gutxienez bi urte lehenago bete beharko dute bestelako etxebizitzarik ez edukitzearen betekizuna deialdi bakoitzaren oinarriak onartzen diren datan hasita. Etxebizitza hori hala jabetza oso zein soilean, hala azalera eskubide bitartez nola bizi osorako gozamen eskubide errealaren bidezkoa izan daiteke. Hori guztia egingo da etxebizitzaren beharrizana zehazten duen autonomiaren araudiak ezarritako moduan eta salbuespenekin. Aurreko betekizunetik salbuetsita geratzen da honako balizkoetan: udal ordenantzen etxebizitza gutxienezko programaren baldintzak betetzen ez dituen etxebizitza, hori etxebizitzarik ez edukitzearekin berdinesten baita.

1.- Podrán ser beneficiarios de las VTM tanto personas físicas individuales como unidades convivenciales.

2.- Se considera unidad convivencial a los efectos de la presente ordenanza la compuesta por dos o más personas, unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan o vayan a residir en el mismo hogar. Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

3.- Para ser beneficiarios de las VTM, entendiendo por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, se exigirá que al menos uno de ellos sea mayor de edad. Deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

4.- Todos los beneficiarios de VTM, entendiendo como tales la totalidad de miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir con una antelación mínima de dos años desde la fecha de aprobación de las bases de cada convocatoria el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad plena, nuda propiedad o superficiaria, bien por derecho real de usufructo vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda. Se exceptúan del anterior requisito los supuestos en los que la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones del programa mínimo de vivienda de las ordenanzas municipales, lo que se asimila a la situación de carencia de vivienda.

10. artikulua.— Auzokideak berriz hartzea etxebizitzetan

Iurretako Udalak aurretik Udal Etxebizitza Tasatuen kalifikazioa eman zaien etxebizitzetan udalerriko auzokideak berriz hartu behar

Artículo 10. — Realojos

En aquellos casos en los que el Ayuntamiento de Iurreta deba proceder al realojo de vecinos del municipio en viviendas

dituenean, etxebizitza horien salmentako gehieneko prezio indize bat ezartzea erabaki dezake, betiere sustapen bereko gainerako etxebizitzetarako oro har ezarritakoa baino txikiagoa baldin bada.

que previamente hayan sido calificadas como VTM, el Ayuntamiento podrá acordar el establecimiento de un índice de precio máximo de venta de estas viviendas que sea inferior al índice que con carácter general haya sido establecido para el resto de la misma promoción.

Halaber, auzokideak etxebizitzetan berriz hartzen direnean, garajeak eta trastelekuak auzokideak hartuko diren UETetatik bereiztea erabaki dezake Udalak. Hala, etxebizitza horiek lotutako eranskin horiekin edo horiek gabe esleitu ahal izango dira.

Asimismo, en estos supuestos de realojo, el Ayuntamiento podrá acordar la desvinculación de los garajes y trasteros de la VTM en la que se vaya a proceder a estos realojos, de manera que las viviendas que sirvan de realojo puedan adjudicarse con o sin los citados anexos vinculados.

11. art.-Udalerrian bizitzeko betekizunak

Art. 11- Requisitos de residencia en el municipio

1.- Deialdi bakoitzaren oinarrietan ezarriko dira Udal Etxebizitza Tasatu baten onuraduna izateko beharrezkoak diren udalerrian bizi eta errotzeko betekizun bereziak.

1.- En las bases de cada convocatoria se establecerán los requisitos específicos de residencia y arraigo en el municipio necesarios para ser beneficiario de una promoción de VTM.

2.- Etxebizitzen inguruan egiten diren deialdi guztietan, honako betekizun hau errespetatu beharko da: bizikidetza unitateko kide bat gutxienez etengabe erroldatuta egon izana dagokion deialdia arautzen duten oinarriak onartutako dataren aurreko hiru urteetan zehar, edo gutxienez 10 urteko epean etenaldiak egon badira, betiere aipatutako datan erroldatuta baldin badago.

2.- En todas las convocatorias se respetará el requisito de que, al menos uno de los componentes de la unidad convivencial haya estado empadronado en el municipio de Iurreta ininterrumpidamente como mínimo durante los 3 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondiente; o durante un mínimo de 10 años con interrupciones, siempre que a la fecha referida esté empadronado.

UETak jabegabe geratuz gero, azken 20 urteetan, jarraian edo etenaldiekin 5 urte erroldatuta egon direnei esleituko zaizkie.

En el supuesto de que existieran vacantes, se adjudicarán a los titulares que lleven empadronados 5 años en los últimos 20 años, con o sin interrupciones.

Azkenik, oraindik ere jabe gabeko UETak egongo balira, Durangaldean (Durango, Mañaria, Izurtza, Berriz, Garai, Zaldibar, Abadiño, Atxondo eta Elorrio) 10 urte jarraian erroldaturik egon den pertsonari emango zaizkio.

En última instancia, y en el supuesto de seguir existiendo vacantes, se adjudicará al titular empadronado en Durangaldea (Durango, Mañaria, Izurtza, Berriz, Garai, Zaldibar, Abadiño, Atxondo y Elorrio), con 10 años de antigüedad ininterrumpidos.

12. artikulua.—Kalifikazioa

Artículo 12. —Calificación

Babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurraren arloko finantza-neurriei buruz martxoaren 4an emandako 39/2008 Dekretuaren II. Kapituluko bigarren atalarekin bat etorriz egingo da UETen kalifikazioa.

La calificación de las VTM se realizará de conformidad con la sección segunda del Capítulo II del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Bai Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen Kalifikazioa bai Erregimen Berezikoen kalifikazioa Alkatetza ebazpenaren bidez egingo da, sustatzaileak hala eskatuta.

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

Behin-behineko kalifikazioa: hasierako izapide honen bidez egiaztatzen da indarrean dagoen araudiaren arabera udal etxebizitza tasatuek, ezargarri den araudiak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituztela.

La calificación provisional será el trámite inicial por el que se compruebe el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas tasadas municipales por las normas que resulten de aplicación.

Etxebizitzen Behin-behineko Kalifikazioa, hirigintza plangintzan erabilera horretarako beren beregi kalifikatutako lurzoruetan sustatzen denean, eraikitzeko lizentziarekin batera egin beharko da. Lizentzia hori ez da emango Kalifikazioa bidezkoa ez denean.

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

Behin-behineko Kalifikazioaren agirian ezarriko da etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa, lotuta dituen garajea eta trastelekua barne harturik.

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

Behin betiko kalifikazioa: haren bitartez, higiezin batek udal etxebizitza tasatuei ezarritako ezaugarriak betetzen dituen ala ez adierazten da, eta ebazpen bidez emango da eraikuntza eta urbanizazio-obrak amaitu ondoren.

La calificación definitiva será otorgada por resolución una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y se declara que el inmueble cumple con las características de las VTM.

Aurreko balizkoetan, lehenengo erabilerarako hirigintzako lizentzia eskuratzeko, ezinbesteko betekizuna izango da, sustatzaileak hala eskatuta, aurretik edo batera egindako Erregimen Orokorreko edo Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren Behin betiko Kalifikazioa. Horretarako, etxebizitza Behin-behineko Kalifikazioaren zehaztapenaren arabera egin dela egiaztatu behar izango da.

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

Lurzoru ez kalifikatuetan erabilera horretarako beren beregi sustatutako etxebizitzak edonoiz behin betiko UET gisa kalifikatu ahal

Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse

izango dira. Horrela, aipatu kalifikazioa eskuratutakoan, horien erregimena ezarri ahal izango zaie.

definitivamente como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

Estatistikaren ondoreetarako, Udalak jakinaraziko dizkio Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza gaien eskumena duen Sailari tokiko babes publikoaren erregimenean emandako lizentziak eta kalifikazioak.

A efectos estadísticos, el Ayuntamiento dará conocimiento al Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco de las licencias y calificaciones que se otorguen bajo el régimen de protección pública local.

13. artikulua.—Udal etxebizitza tasatua kalifikatzearen ondorioak

1.- Legearen arabera, Udal Etxebizitza Tasatu gisa kalifikatutako etxebizitzek, loturik dituzten garaje eta trastelekuekin batera, babestutako etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa edukiko dute. Ondorioz, etengabe egongo dira hala Ordenantza honetan ezarritako transmisioaren gehieneko prezioari nola lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideak egikaritzeari loturik; lehendabizi, Iurretako Udalak edo dagokion Administrazioak egindakoa eta bestela, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde.

2.- Bizi direnen artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa, hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulatu ahal izango da:

- Erregimen Orokorreko udal etxebizitza tasatuen kasuan (EOUET): Sustapen publikoko etxebizitza tasatuen kasuan, ezin izango dute gainditu 1,8 indizea, eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzetan, 2 indizera iritsi ahal izango da.

- Erregimen Bereziko udal etxebizitza tasatuetan (EBUET): ezin izango da gainditu babes ofizialeko etxebizitza tasatuetarako autonomia erkidegoaren araudian ezarritakoa. Nolanahi ere, ezin izango dute gainditu 1,7 indizea, eskualdatzeko unean

Artículo 13. —Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal

1.- De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento de Iurreta o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente, a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que corresponda aplicar de los siguientes criterios:

- En el caso de viviendas tasadas municipales de régimen general (VTMG): En el caso de promoción pública, no podrá superar el índice 1,8 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2.

- En el caso de viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTME): No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al máximo de la VPO de

indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioari dagokionez.

Régimen General vigente en el momento de transmisión.

3.- Etxebizitzak azalera-jabetzaren erregimenean lagatzen direnean, bigarren edo ondorengo transmisioetako gehieneko prezioa eskuratzeko hasieran ordaindutako zenbatekoa izango da, KPIren aldaketa aplikatuz egunean jarrita eta honako eran murriztuta:

a) Urteko 100eko 0,5 lehenengo 30 urteetan.

b) Urteko 100eko 1 hurrengo 20 urteetan.

c) Urteko 100eko 2,6 azken urteetan.

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

a) Un 0,5 por 100 anual durante los 30 primeros años.

b) Un 1 por 100 anual durante los 20 años siguientes.

c) Un 2,6 por 100 anual durante los últimos años.

4.- Aurreko ataletan esandakoa gorabehera, higiezinean egin litezkeen mantentze eta hobekuntza lanen ondorioz besterenganatzearen prezioa handituko da, betiere horiek udal Administrazioak aurretiaz onartu baditu, eta balorazioa eta balio-galera finkatuko ditu administrazioak.

4.- No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido previamente aprobados a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

14. artikulua – Erabileraren araubidea

Udal Etxebizitza Tasatuen araubidea etxebizitzak kalifikatzeko balio izango duen espediente berean zehaztuko da sustapen bakoitzerako, eta errendamenduan, azaleraren jabe gisa edo jabe oso gisa izan daiteke.

Artículo 14 - Régimen de disfrute.

El régimen de disfrute de las Viviendas Tasadas Municipales se concretará, para cada promoción, en el mismo expediente administrativo que sirva para la calificación de las viviendas, pudiendo ser en arrendamiento, propiedad superficiaria o en plena propiedad.

15. artikulua – UETak ematea eta hartzea

1.- Udal etxebizitza tasatuen sustatzaileek nahitaez emango dizkiete etxebizitzak erosleei edo errentariei, eta haien esku jarriko dituzte etxebizitzetako giltzak, gehienez hiru hilabeteko epearen barruan, etxebizitzak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia ematen denetik hasita.

2.- Udal Etxebizitza Tasatuen xedea

Artículo 15 - Entrega y ocupación de las VTM

1.- Los promotores de viviendas tasadas municipales, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la licencia de primera utilización.

2.- El destino de las Viviendas Tasadas

esleipendunen ohiko etxebizitza iraunkorra eratzea da, baina inola ere alokatu edo eman ahal izango zaizkie beste batzuei, hutsik izan edo egoitzakoak ez diren erabileretarako edo bigarren etxebizitzetarako, egoitzako erabilera nagusiarekin batera, plangintzak baimendutako erabilera osagarriak.

3.- Salerosketa, azalera edo errentamendu kontratuetan, klausula bat ezarriko da. Klausula horren bidez, onuradunak etxebizitza hartzea eta erroldatzea hitzartzen du kontratua izenpetu eta lau hilabeteko epearen barruan gehienez.

Salerosketa eskriturak edo errentamendu kontratua izenpetu ondoren, etxebizitza horretara aldatu eta bertan erroldatu beharko da gehienez lau hilabeteko epearen barruan. Baldintza hori betetzen ez bada, Udalak desjabetzeko eskubidea berehala erabiltzeko modua izan dezake, eta nolanahi ere, etxebizitzaren eta eranskinen eskrituren balioaren %5eko diru-zehapena ezarriko da. Hori guztia agerraraziko da kontratuetako klausulan.

4.- Udal Etxebizitza Tasatu baten Onuradun orok esleituriko etxebizitza ohiko etxebizitza iraunkorrean ezartzeko betebeharra betetzen ez badu, indarreko legerian onartutako nahitaezko desjabetze-eskubidea erabili ahal izango du Udalak.

Nolanahi ere, etxebizitza amaitutakoan ohiko etxebizitza izateari utzi zaiola ulertu behar da, baldin eta hiru hilabete jarraian hutsik badago, salbu eta etxebizitzak ohiko etxebizitza iraunkorra izaten jarraitzen duela egiaztatzen duen kausa dagoenean. Udal etxebizitza tasatuak ez erabiltzeko kausatzat hartzen dira babes publikoko etxebizitzen eta etxebizitza eta lurraren arloko finantza neurrien araubide juridikoari buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 24.3. artikuluan ezarritakoak.

Municipales es constituir el domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios, sin que bajo ningún concepto puedan alquilarse o cederse a terceros, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o usos no residenciales, admitiéndose, junto al uso principal residencial, los usos complementarios autorizados por el planeamiento.

3.- En los contratos, sean de compraventa, superficie o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y el empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de cuatro meses desde su firma.

Una vez firmadas las escrituras de compraventa o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo máximo de cuatro meses, cuyo incumplimiento podrá dar derecho al Ayuntamiento al ejercicio automático del derecho de expropiación, con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 5% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos, lo que se incluirá como cláusula condicional en los correspondientes contratos.

4.- En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una Vivienda Tasada Municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

En todo caso, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de tres meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente. Se considerarán causas justificadas de no utilización de las VTM aquellas causas previstas en el art. 24.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en

materia de vivienda y suelo.

16. artikulua.—Lehentasunez erostea eta atzera-eskuratzea

1.- UETen titularrak, edozein erregimenetan, Udalari edo dagokion Administrazioari eta Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorrari jakinarazi beharko dio besterenganatzeari ekiteko erabakia, lehentasunez erosi eta atzera eskuratzeko eskubideen ordezko titular gisa. Horretan, proiektatutako prezioa eta ordainketa eta aurreikusitako transmisioaren gainerako funtsezko baldintzak adierazi beharko ditu. Halaber, jakinarazpenak igorri ahal izateko, helbidearen berri eman beharko du, hala lehentasunez eskuratzeko eskubidea egikaritzeko modua edukiko du eta. Eskubide hori bi hileko epean egikaritu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren edo diharduen Administrazioa nahiz Autonomia Erkidegoaren Administrazio Orokorraren erregistroan sartzen denetik zenbatzen hasita betiere.

2.- Aurreko paragrafoak aipatzen duen epea iragan eta lehentasun eskubideaz baliatzeko berariazko ebazpenik jakinarazi ez baldin bazaie, ondasuna nahierara besterendu ahal izango dute jabeek.

3.- Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin edo horretan ez bada jarri legeriaren araberako aginduzko edukiren bat, hala nola transmisioak ordaindutako prezioa dagokion Administrazioari jakinarazitako kostu gutxieneko baldintzak baino murritzagoa denean, horrek atzera egiteko eskubidea egikaritu ahal izango du hurrengo bi hilabeteko epearen barruan, besterenganatzeaz erabateko ezagutza eduki duen egunean zenbatzen hasita betiere.

Artículo 16. —Tanteo y retracto

1.- Los titulares de VTM, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento o Administración actuante y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectadas y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro del Ayuntamiento o Administración actuante y de la Administración General de la Comunidad Autónoma.

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

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

17. artikulua.- Kontratuen Ikus-onespena

UETren eta horren eranskinen jabetza «inter vivos» eskualdatzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, dela lehen eskualdaketan edo bigarrenean edo hurrengoetan, edo azalera-eskubidea edo beste edozein eskubide erreal

Artículo 17. —Visado de contratos

Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de VTM y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o

eratzen edo eskualdatzen denean, dokumentu pribatua aurkeztu beharko da, Iurretako Udalak ikus-onespena eman diezaion. Etxebizitzen eskualdatzaileari edo azalera-eskubidea edo edozein eskubide erreal duen jabeari dagokio betebehar hori betetzea. Ezin izango da sartu Jabetza Erregistroan ikus-onespenik barik.

transmita el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado ante el Ayuntamiento de Iurreta. Esta obligación de presentación recae en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real. No tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Era berean, UETen errentamendu kontratuak eta haiei lotutako eranskinak aurkeztuko dira.

Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las VTM y anejos vinculados.

Alkateak edo eskuordeturiko zinegotziak izenpetuko du ikus-onespena, udalean tramitatuko da eta ondoko hauek agerraraziko dira: kalifikazio data, onuradunek sustapenerako ezarritako baldintzak betetzea eta, hala denean, udalak eskualdaketan eroslehentasun eta atzera-erosteko eskubideak erabiltzeari uko egitea.

El visado, que se suscribirá por el Alcalde o Concejal en quien delegue, se tramitará en el Ayuntamiento y hará constar la fecha de calificación, el cumplimiento de los requisitos establecidos para la promoción por sus beneficiarios y en su caso la renuncia del Ayuntamiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en esa transmisión.

18. artikulua.—Erregistroan Inskribatzea

Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzen eta etxebizitzei atxikitako garajeen eta trastelekuen erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde) aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna. Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari ere aplikatuko zaio publikotasun hori.

Artículo 18. —Inscripción registral

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

19. artikulua.—Udal Etxebizitza Tasatua Esleitzeko Prozedura

1.- Sustapen publiko zein pribatuetan UETak esleitzeko prozedura, promozio bakoitzerako

Artículo 19. —Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal

1.- El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales o privadas,

udalean zabalduko den erregistroan izena emandako interesdunen arteko zozketa izango da. Horretarako, zozketan parte hartzen dutenek Ordenantza honetan nahiz deialdi bakoitzari dagozkion Oinarrietan jasotako betekizunak bete beharko dituzte. Oinarriak Udalak edo bestelako erakunde instrumental batek ezarriko ditu, honako printzipioak bermatuz betiere: publizitatea eta gardentasuna, lehia askea eta bazterketarik eza.

será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en el Registro municipal que se abrirá para cada promoción, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para la convocatoria de cada promoción, que serán establecidas por el Ayuntamiento o algún otro ente público instrumental, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no-discriminación.

2.- Edonola ere, zozketa deialdi publikoaren bitartez egingo da, sustapen bakoitzeko Oinarri Bereziak argitaratuz. Gainera, udal Idazkaria edo bera ordeztua fede-emaile publikoaren izaera duen pertsonaren aurrean egin beharko da. Prozedura bera jarraitu ahal izango da Udalarekin hitzarmenaren bitartez hala ezarri den sustapenetan.

2.- El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación de las Bases Específicas de cada promoción y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal, o persona que por delegación ostente el carácter de fedatario público. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

3.- Gainerako sustapen pribatuetan UETak esleitzeko prozedura zozketaren bidezkoa izango da, hurrengo artikuluan aipatu bezala. Horretarako, Ordenantza honetan eta dagokion Oinarrietan eskatutako betekizunak bete beharko ditu. Oinarri horiek aurrerapen nahikoarekin emango dira argitara, eta prozesu osoan zehar aipatutako printzipioak errespetatuko ditu: publizitatea eta gardentasuna, lehia askea eta bazterketarik eza.

3.- El procedimiento de adjudicación de las VTM en el resto de las promociones privadas será también el de sorteo y se realizará entre aquellos solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases, que se harán públicas con la suficiente antelación y que respetarán durante todo el proceso los citados principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

4.- Esleitzeko prozedura, Udala bera ez den bestelako sustapen publikoen kasuan, horiek ezarritakoa izango da. Horretarako, publizitatea eta gardentasuna, lehia askea eta bazterketarik ezaren printzipioak bete beharko dira.

4.- El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos distintos al propio Ayuntamiento será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación.

5.- UETak esleitzeko egingo diren zozketen Oinarrietan kupoak ezartzeko modua egongo da. Horrela, bada, etxebizitza kopuru jakin bat beharrizan bereziak edo etxebizitza eskuratzeko arazoak dituen talde sozial batera bideratzea erraztuko da.

5.- En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda.

6.- Salbuespen gisa eta udaleko gizarte zerbitzuen proposamenari helduz, sustapen bakoitzeko zozketen deialdian horretatik kanpo

6.- Excepcionalmente y a propuesta de los servicios sociales municipales, podrá acordarse en la convocatoria de sorteos de cada promoción la

etxebizitza kopuru jakin bat uztea erabaki ahal izango da. Hala, Udalak beharrizan sozial jakinei arreta eman ahal izango die, tutelatutako errenta edo prekarioan lagatzearen bidez. Hori guztia berriro ostatu emateko kasuak kanpo utzita; izan ere, horretara bideratutako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

7.- Lonja beheko solairuko etxebizitza bihurtu dela-eta udal etxebizitza tasatutzat jotzen diren etxebizitzek ordenantza honetan ezarritako esleipeneko prozedura publikoa bete beharko dute nahitaez noiz-eta erabilera aldaketa sustatu duen pertsona fisikoak titularra izateari eusten dionean, edo etxebizitzaren eskualdaketa gurasoen, seme-alaben edo iloben alde egiten denean, edo dibortzioaren edo ezkontideen sozietate baten likidazioaren ondorioz sortutakoak.

8.- UET baten onuradunak, bere bizikide unitateak familia ugari baten tamaina legala hartzen duenean, bere etxebizitza trukatu ahal izango du sustapen berri bakoitzeko kolektibo honentzat erreserbatutakoen erregimen bereko beste batekin, jabetzan, azalera-jabetzan edo alokairuan. Jabetzan edo azalera-jabetzan izanez gero, UET berria eta aurrekoaren prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du. Azken horren prezioa Ordenantza honen 13. artikuluak ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuko da. Beren etxebizitza trukatu gura duten familia ugarien kopurua erreserbatutako etxebizitzena baino handiagoa izanez gero, horien zozketa egingo da.

9.- Nolanahi ere, hitzarmena izenpetuta, Eusko Jaurlaritzari, Bizkaiko Foru Aldundiari edo horietatik aparteko edo horiekin lotutako edozein erakunderi agindu diezaioke esleipen-prozedura, hitzarmena sinatuta eta bi administrazioek adostutakoaren arabera.

20. artikulua.—Udal Etxebizitza Tasatuak Okupatzeko Obligazioa

1.- UETak ohiko eta etengabeko etxebizitza

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

7.- Las viviendas tasadas municipales que se califiquen como tales por causa de conversión de lonja en vivienda en planta baja, no se sujetarán al procedimiento público de adjudicación previsto en esta ordenanza cuando su titularidad se mantenga en la persona física que promueve el cambio de uso o cuando su transmisión se produzca a favor de sus propios padres, hijos o nietos, o del resultado de un divorcio o de liquidación de una sociedad conyugal.

8.- El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de propiedad, propiedad superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción. En caso de propiedad o propiedad superficiaria, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 13 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

9.- En todo caso, mediante suscripción del correspondiente convenio, podrá encomendar la realización del procedimiento de adjudicación al Gobierno Vasco, a la Diputación Foral de Bizkaia o a cualquier ente dependiente o vinculada a éstas, en los términos que ambas instituciones acordaran en el mismo.

Artículo 20. —Obligación de ocupación de las Viviendas Tasadas Municipales

1.- Las VTM deberán constituir el domicilio

izango dira bere titularrak edo errentarientzat. Ezin dira inolaz ere beste inorentzat laga, hutsik eduki, edo bigarren bizitegi nahiz bizitzeko ez den bestelako erabileretarako erabili.

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

2.- Udalak aurreko paragrafoan adierazitako moduan egiten dela egiaztatzeko ikuskatzeko ahalmena dauka. Aurreko baldintzak bete ezean, dagoen edozein kontratu baliogabe geratuko da. Hala, Udalak desjabetzeari ekiteko aukera edukiko du legeak ezarritako moduan.

2.- El Ayuntamiento tiene la facultad inspectora para comprobar los términos indicados en el párrafo anterior. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, se procederá a la resolución de cualquier contrato existente, quedando facultado el Ayuntamiento en los términos establecidos legalmente para proceder a su expropiación.

Ikuskapen, zehapen eta desjabetzerako eskuduntzak Eusko Jaurlaritzaren, Bizkaiko Foru Aldundiaren horien mendeko edo horiekin lotutako erakundeen esku utzi ahal izango dira, helburu horrekin adostutako hitzarmen baten bidez eta bi administrazioek adosten duten baldintzekin.

El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendado al Gobierno Vasco a la Diputación Foral de Bizkaia o entes dependientes y vinculadas a las anteriores, mediante suscripción de convenio y en los términos que ambas administraciones acuerden.

Udal Etxebizitza Tasatuaren onuradun orok esleituriko etxebizitzan modu iraunkorrean bizitzeko duen betebeharra betetzen ez badu Ordenantza hauen 15. artikuluan xedatu denarekin bat etorriz jardungo da.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una Vivienda Tasada Municipal de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento procederá de conformidad a lo establecido en el art. 15 de estas Ordenanzas.

21. artikulua. —Udal etxebizitza tasatuak lagatzea

Jabetzan, errentan edo azalera-eskubidean esleitu diren eta Ordenantza honetan arautu diren udal etxebizitza tasatuak, sustapen publikokoak zein pribatukoak, ezin izango dira ez errentamenduan ez behin-behinean eman, Udalak beren beregiko baimena eman ezik.

Artículo 21. —Cesión de viviendas tasadas municipales

Las viviendas tasadas municipales reguladas en la presente Ordenanza que hayan sido adjudicadas en propiedad, arrendamiento o derecho de superficie, tanto en promociones públicas como en privadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en ese sentido por parte del Ayuntamiento.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurraren arloko finantza-neurriei buruz martxoaren 4an

La autorización para la cesión será concedida en los supuestos y condiciones establecidas en el art. 24 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Departamento de Vivienda y

emandako 39/2008 Dekretuaren 24. artikuluan ezarritako kasuetan eta baldintzetan emandako da baimena.

asuntos sociales, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Lehenengo Xedapen Gehigarria

Desjabetzeko edo berdinbanatzeko prozesuetan balorapena egiteko, urbanizatutako lursailaren gehienezko kostuaren eragina ezin izango da izan UETren gehieneko salmenta prezioaren 100eko 25 baino gehiago. Bestelako daturik egon ezean, urbanizatu gabeko lurzoruak eta etxebizitza horiek urbanizatzearen kostuek balio bera dutela ulertuko da.

Disposición Adicional Primera

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

Bigarren Xedapen Gehigarria

Sor daitekeen edozein akats, irregulartasun, narriadura, bizio, e.a., kasuko sustatzailearen erantzukizun esklusibokoak izango dira, Iurretako udala salbuetsia geratuko delarik eragin hautarako edozein kasutan.

Disposición Adicional Segunda

La responsabilidad de resolver todos los defectos, anomalías, deterioros, vicios, etc., será exclusivamente del promotor en cada caso, nunca recayendo esta obligación en el Ayuntamiento de Iurreta.

Lehenengo Azken Xedapena

Ordenantza honetan jaso ez den beste edozertarako, eta bere hurrengo garapenen edukia baztertu gabe, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak martxoaren 4an emandako 39/2008 Dekretua ezarri beharko da, babes publikoko etxebizitzen eta etxebizitzaren eta lurraren arloko finantza-neurrien araubide juridikoari buruzkoa.

Disposición Final Primera

Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Departamento de Vivienda y Asuntos sociales, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Bigarren Azken Xedapena

Ordenantza Bizkaiko Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunetik 15 laneguneko epean sartuko da indarrean. Ondorioak hirigintzako antolamenduko planei ere ezarriko zaizkie. Plan horiek, lehenago tramitatu edo onetsi badira ere, etxebizitza tasatuen erreserben aurreikuspena xedatuta izango dute: balio berekotzat jotzen dira urbanizatu gabeko lurraren balioa eta etxebizitzak urbanizatzeko kostuak

Disposición Final Segunda

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles a partir del siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Bizkaia», extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas de viviendas tasadas, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

ERANSKINA

UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK DISEINATZEARI ETA ERAIKITZEARI BURUZKO ESKULIBURUA

1. Xedea

1.- Honako eskuliburu honen xedea Udal Etxebizitza Tasatuen antolaketa funtzionaleko gutxieneko baldintzak arautzea da, betiere oro har aplikatzekoak diren legeetan edo hirigintzako arauetan finkaturiko hirigintzako eta eraikuntzako baldintzekin bat etorrita.

2.- Edozelan ere, eta ordezko gisa, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzak onesten dituen otsailaren 12ko Agindua bete behar da, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena.

2. Etxebizitzak

1.- Udal Etxebizitza Tasatuen erregimenean garaturiko proiektuek funtzionaltasunaren gaineko irizpide hauek bete beharko dituzte:

a) Etxebizitzak, ahal dela, maila bakarrean egingo dira. Hala ere, Duplex etxebizitzak onartuko dira eraikigarritasunaren gehieneko aprobetxamendurako baldintzak konpontzen dituztenean.

b) Ahal denean, aparte utziko da logeletarako sarrera, eta ez da beharrezkoa izango egongela zeharkatzea, korridore edo banatzaile independentearen bidez, edo behintzat zirkulazio bikoitzekoaren bidez sukaldetik. Soluzio horiek hartzen direnean, behar bezala ezarriko dira jateko eta egoteko funtzioak.

c) Erabiltzaileei eragozpenik ez sortzeko, ahal den neurrian, igogailuak ez dira

ANEXO

MANUAL PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

1. Objeto

1.- El objetivo de este manual, es regular las condiciones mínimas de organización funcional de las Viviendas Tasadas Municipales, siempre en concordancia con las condiciones urbanísticas y de edificación fijadas en las Leyes o Normas Urbanísticas de general aplicación.

2.- En cualquier caso, y de manera supletoria, regirá la Orden de 12 de febrero, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

2. Viviendas

1.- Los Proyectos que se desarrollen en régimen de Viviendas Tasadas Municipales, deberán contemplar los siguientes criterios de funcionalidad:

a) Las viviendas se desarrollaran, preferentemente, en un solo nivel. No obstante, se aceptarán soluciones de vivienda Dúplex, cuando resuelvan condiciones de aprovechamiento máximo de edificabilidad.

b) Siempre que sea posible, se independizará el acceso a los Dormitorios, sin que sea necesario atravesar la zona de Estar, bien mediante Pasillo o Distribuidor independiente o, al menos, mediante doble circulación a través de la Cocina. Cuando se adopten estas soluciones, deberán resolverse adecuadamente las funciones de Comedor y Estar.

c) Para evitar posibles molestias a los usuarios, siempre que sea posible, los

logelekin lotuta kokatuko. Etxebizitzen arteko egongelak bata bestearen alboan egotea gomendatzen da. Edozelan ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren “DB-HR zarataren kontrako babesa” deritzon oinarrizko dokumentua onetsi duen urriaren 19ko 1371/2007 Errege Dekretua bete beharko du proiektuak.

d) Ahal denean, guneen malgutasuna lortzeko ahaleginak egingo dira, eta horri esker, etxebizitzak erabiltzaileen beharretara egokitu ahal izango dira. Edozelan ere, ahaleginak egingo dira eskuragarri dagoen gehiegizko eraikigarritasunik gerta ez dadin, ezta zerbitzua emateko guneetakoak eta etxebizitzaren banaketakoak ere. Lehentasuna izango da horrelakoetan sukaldearen edo egongelaren tamaina handitzea edo logelen kopurua edo tamaina handitzea.

e) Hirigintzako araudian ezarritakoak izango dira etxebizitza bakoitzeko azalera erabilgarriak. Gehieneko azalera erabilgarria 120 metrokoa izango da, eta sustapen bakoitzean azalera horretako etxebizitza bat gorde beharko da eraikitako 20 etxebizitzako, familia ugarientzat.

f) Piezen neurriek eta ezaugarriek Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko (Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako sailburuordeak 2009ko otsailaren 12an emandako Aginduaren bidez onetsitakoa hain zuzen) Ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

g) 25 etxebizitza baino gehiagoko eraikinetan deia aukeratzeko gailua duten bi igogailu jarriko dira.

3. Aparkalekuak

1.- Garajeko guztizko azalera erabilgarri gordinaren erlazioa hobetzeko moduan diseinatuko dira garaje plazak (maniobrak egiteko eta aparkaleku plaza bakoitzeko

ascensores no se ubicarán en contacto directo con los dormitorios. Se aconseja la contigüidad de salones entre viviendas. En todo caso, el Proyecto deberá cumplir el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.

d) Siempre que se pueda se intentará una flexibilidad de espacios lo que permitirá la adecuación de la vivienda a las distintas necesidades de los usuarios. En todo caso, se procurará evitar que los eventuales excesos de edificabilidad disponible incrementen las superficies de los espacios servidores ni los de distribución de la vivienda, destinándose, preferentemente, a aumentar la capacidad de la cocina, del salón, el número de dormitorios o su capacidad.

e) Las superficies útiles mínimas de cada vivienda serán las establecidas en la normativa urbanística. La superficie útil máxima será de 120 metros cuadrados útiles, debiéndose reservar en cada promoción una vivienda de esta superficie por cada 20 construidas, para su destino a familias numerosas.

f) Las dimensiones y características de las piezas deberán cumplir los requisitos establecidos en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

g) En edificios de más de 25 viviendas se dispondrán dos ascensores con dispositivo de selección de llamada.

3. Aparcamientos

1.- Las plazas de garaje deberán diseñarse a fin de optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de

sarrerarako guneak barne), halako moldez non guztizko azalera erabilgarri gordina zati plazen kopurua eginda sortzen den emaitza 30 m^2-koa edo txikiagoa izango baita.

aparcamiento), de forma tal que el resultado de dividir la superficie útil bruta total entre nº de plazas sea igual o menor a 30 m2.

2.- Plaza guztiak identifikatu, zenbatu eta neurrien aldetik zehaztu egin behar dira, eta garajeko planoetan mugatuta eta neurriak emanda agertu behar dute. Gainera, plazetako bakoitza gutxienez etxebizitzetako batekin egongo da lotuta, esleipenari begira.

2.- Todas las plazas deberán quedar identificadas, numeradas y definidas dimensionalmente, acotadas y superficiadas en los planos de garaje, relacionando cada una de ellas con al menos una de las viviendas, y ello de cara a su adjudicación.

3.- Garaje plazetarako Udal Etxebizitza Tasatuen gutxieneko tamaina 4,80x 2,40 m-koa da, zutaberik gabeko aldera neurtuta.

3.- La dimensión mínima en Viviendas Tasadas Municipales. para plazas de garaje es de 4,80x 2,40 m medidas a cara libre de pilares.

4.- Alde espezifikoak erabil daitezke motorren plazetarako eta, hala denean, hauxe izango da gutxieneko tamaina: 2,30 x 1,50 m libreak.

4.- Podrán destinarse zonas específicas para plazas de motos, en cuyo caso la dimensión mínima de será de 2,30 x 1,50m libres.

5.- Indarreko araudiaren araberako aireztapen-baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da beren beregi, eta egiaztapen horretan, burutzapen-proiektuen planoak, txostena eta kalkuluak bildu beharko dira, betiere eskaturiko eta proiektaturiko aireztapenen azalerak, kokapena eta banaketa adierazita.

5.- La justificación explícita del cumplimiento de las condiciones de ventilación, de acuerdo con la Normativa en vigor, habrá de incluirse en planos, memoria y cálculos de los Proyectos de Ejecución, indicando las superficies, disposición y distribución de las ventilaciones exigidas y las proyectadas.

6.- Mugikortasun murriztua duten pertsonak sartzeko modukoak izango dira garajeetako solairuetako sarbideak.

6.- El acceso a todas las plantas de garaje se garantizará que pueda ser efectuado por personas con movilidad reducida.

7.- Garajeetako saneamendu sarea etxebizitzen saneamendu saretik aparte egongo da erabat, eta koipeak eta lohiak bereizteko gailuak izango ditu.

7.- La red de saneamiento de garajes será totalmente independiente de la red de saneamiento de viviendas y dispondrá de dispositivos separadores de grasas y lodos.

8.- Garajeko sarrerako ura biltzeko estolda-zulo luzea jarriko da arrapalaren neurriaren arabera; gutxienez 25 zm-ko zabalerakoa izango da. Estolda-zulo horretako hustubidearen diametroa, gutxienez 110 mm-koa izango da, eta gutxienez %1,5eko malda edukiko du.

8.- Se colocará un sumidero corrido de recogida de agua en acceso al garaje, en función de las dimensiones de la rampa, con un ancho mínimo de 25 cm. La tubería de desagüe de dicho sumidero tendrá un diámetro mínimo de 110 mm. y su pendiente no será inferior al 1,5%.

4. Trastelekuak

1.- Trasteleku bat egingo da etxebizitzako.

4. Trasteros

1.- Se deberá proyectar un trastero por

Gutxienez trastelekurako gela bat egongo da etxebizitza bakoitzeko, eta gehienez 12 m² erabilgarriko eremua izango da.

2.- Eremuen proportzionaltasunaren eta etxebizitzako sarbidetik hurbil egotearen irizpideen arabera egingo da etxebizitzekiko lotura.

vivienda. La dotación mínima de Cuartos Trasteros será de uno por vivienda, con una superficie máxima de 12 m² útiles.

2.- La vinculación a las viviendas se realizará con criterios de proporcionalidad de superficies y proximidad de acceso a la vivienda.

5. Merkataritzako erabilera

1.- Etxebizitzaren kalifikazioa duten lurretan garatuko dira sustapenak, hala dagokiolako. Egoitza edo etxebizitzako erabilera beti izaten da erabilera nagusia. Egoitzakoak ez diren erabilerak, tertziarioak, komertzialak edo bulegokoak eta aparkalekuko zuzkidurak, oro har, bateragarriak izango dira nagusiak ez diren erabilerekin. Beheko solairutik gorako solairu guztiek etxebizitzaren erabilera esklusiboa edota lokal lotuen erabilera izango dute.

2.- Ezaugarri hauek izango dituzte merkataritzako lokalek:

a) Sarrera herri jabariko eta erabilerako gune libreetatik eta beheko solairuarekin lotura izanda.
b) Ur, saneamendu, elektrizitate, telekomunikazio eta gas hartuneak jarriko dira oro har sustapenerako, horrelakorik balego.
c) Lokalek ezingo dute sarrerarik izan etxebizitzako atarietatik.
d) Halako moldez multzokatuko dira merkataritza lokaletarako guneak non ahalik eta banako lokalik handienak lortzeko modua izango baita, betiere ondoren merkataritza lokal txikiagotan banatzeko posibilitateari kalterik egin gabe.
e) Era berean, merkataritza lokalek ahal dela ahalik eta erregulartasunik handiena izango dute, eta ahal dela ez da bihurgunerik izango eta, oro har, aprobetxatzeko zailak diren konfigurazioak ere ez.
f) 60 m2-ko gutxieneko merkataritza lokaleko unitatea hartuko da aintzat, ur-hartuneak, kontagailu elektrikoak, hodiak eta

5. Uso comercial

1.- Las Promociones se desarrollan, como es propio, sobre suelos con Calificación Residencial. El uso residencial o de vivienda es siempre el uso característico principal o dominante. Los usos no residenciales, terciarios, comerciales o de oficinas y los dotacionales de aparcamiento serán, en general, usos compatibles no característicos. Todas las plantas por encima de la baja, tendrán uso exclusivo de vivienda y/o locales vinculados.

2.- Los locales comerciales tendrán las siguientes características:

a) Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
b) Dispondrán de acometidas de instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas si lo hubiere en general para la promoción.
c) Los locales no podrán tener ningún acceso desde los portales de vivienda.
d) Se procurará agrupar los espacios destinados a locales comerciales, de modo que puedan obtenerse locales individualizados de la mayor superficie posible, sin perjuicio de la posibilidad de segregarlos posteriormente en locales de menores dimensiones.
e) Se procurará, asimismo, que los locales comerciales tengan la mayor regularidad posible, evitando recovecos y, en general, configuraciones de difícil aprovechamiento.
f) Se estimará la unidad de local comercial mínima de 60 m2 a efectos de dotación de acometidas de agua, contador eléctrico,

telekomunikazioak jartzeko erregistroak ezartzearen ondorioetarako.

canalización de tubos y registros para instalación de telecomunicaciones

6. Iraunkortasuna

1.- Udal Etxebizitza Tasatuen sustapenek Energi Eraginkortasunaren Kalifikazioa lortu beharko dute, gutxienez B kalifikazioa, bai proiektuan, bai eraikuntza berrien energia-eraginkortasuna egiaztatzeko prozedura onetsi duen urtarrilaren 19ko 47/2007 Errege Dekretuaren arabera bukaturiko eraikinean. Berokuntza kolektiboko instalazioa gomendatzen da, banako energiaren erregulazioarekin, zenbaketarekin, teleirakurketarako aurre-instalazioarekin eta banako energiarekin.

2.- Diseinu orokorrak eta xehetasunezko diseinuak ingurumena errespetatzeko irizpideak erabiliko dituzte, bai energia aurrezteko, bai ura aurrezteko, eta txosten espezifiko batean adieraziko da hainbat faktore aintzat hartu diren, hala nola eguzki-arkitektura pasiboa, euri-uren biltegien instalazioa ondoren lorategiak ureztatzeko, edo beste antzeko batzuk. Euri-uren biltegiak sortzea gomendatzen da, ureztatu beharreko gutxieneko 0,1 m3/m2-ko eremuko ahalmena duena, edo egun euritsuetan arriskua txikitzeko euri edo hezetasun sentsoreak jartzea.

3.- Birziklatuz eta botatako material berrerabiliz egingo da eraikuntza prozesua, betiere metaturiko obra-hondakinen bolumena gutxituta hondakindegira bidaia gutxiago egiteko eta energia-kostu txikiagoa lortzeko.

4.- Eraikinaren mantentze eta artatze txikia izan beharko da kontuan energia-sistema egokiaren bidez, prestakuntza eta aldaketa egiteko kostu txikiko materialak eta instalazioak erabiliz, ahalik eta etxebizitzarik gehienei zerbitzua emateko eskailerak eta igogailuak jarriz, eta isolamendu termikoaren tamaina eta diseinu egokia ezarriz.

6. Sostenibilidad

1.- Las Promociones de Viviendas Tasadas Municipales deberán obtener la Calificación de Eficiencia Energética, al menos B, tanto en el proyecto como en el edificio terminado según el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, recomendándose instalación colectiva de calefacción, con regulación y contaje de energía individual y preinstalación para telelectura.

2.- Su diseño general y de detalle aplicarán criterios de respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua, indicando en una memoria específica si se han considerado factores tales como la arquitectura solar pasiva, la instalación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas, u otras similares, recomendándose la creación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas con una capacidad mínima de 0,1 m3/m2 de superficie a regar o la colocación de sensores de lluvia o humedad para limitar el riego en días lluviosos.

3.- Se racionalizará el proceso constructivo mediante el reciclaje y la reutilización del material desechado, minimizando el volumen de escombro acumulado para reducir su traslado a vertedero y conseguir una disminución del coste energético.

4.- Se deberá tener en cuenta el bajo mantenimiento y conservación del edificio mediante el empleo de un sistema energético adecuado, la utilización de materiales e instalaciones de bajo coste de reparación o reposición, la disposición de escaleras y ascensores sirviendo al mayor número de viviendas y el buen diseño y dimensionamiento del aislamiento térmico.