

**Zaratamoko Udala****Ordenantza onestea. Zaratamoko etxebizitza tasatua arautzen duen udal-ordenantza.**

2016ko irailaren 29an egindako ohiko bilkuran Udalbatza Osoak honako hau erabaki zuen:

- Zaratamoko etxebizitza tasatua arautzen duen ordenantza hasiera batean onestea.

Horrenbestez, 30 eguneko epean jedaurrean ikusgai jartzen da, interesatuek erreklamazioak aurkezteko aukera izan dezaten.

Epe horretan erreklamazioak aurkezten ez bada, aipatu ordenantza hori onetzeko erabakia, ordura arte behin-behinekoa zena, behin betiko onetsita dagoela ulertuko da.

Jendeaurrean egoteko epealdia zenbatzen hasiko da iragarki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunetik.

Jarraian aipatu ordenantza horretan eginiko aldaketak osorik argitaratzen dira, eta horrela betetzat jotzen dira erabakien argitaratze auzian indarrean dauden lege xedapenek ezartzen dituzten preskripzioak.

Zaratamon, 2016ko irailaren 30ean.—Alkatea, Jon Ajuria Fisure

**Zaratamoko etxebizitza tasatua arautzen duen udal-ordenantza****ZIOEN AZALPENA**

Euskal Autonomia Erkidegoan, etxebizitzaren azken urteetako garestitasuna arazo larria eta orokortua da udalerrri guztietan, eta gaur egun biztanleriaren ehuneko altu batek etxebizitzarik eduki ezin izatea eragiten du. Egoera horren ondorioz, botere publikoek eta udalek Konstituzioan ezarritako printzipioa gauzatzeko neurriak hartu behar dituzte.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak bere artikuluetan etxebizitza babestuari buruzko berrikuntza batzuk ezartzen ditu, etxebizitza babestuaren kontzepturako panorama berri bat marrazten dutenak. Horrela, autonomia-arauketako babes ofizialeko etxebizitzaren figura tradizionalaz gain, udal-arauketako etxebizitza tasatuen figura legez gaitzen da.

Bestalde, azpimarratu behar da lege hori etxebizitza babesturako gutxieneko erreserba-estandarrak eguneratzera mugatzeaz gain, alderdi garrantzitsuetan, hirigintza-planak, hirigintza-kalifikazioaren teknikaren bidez, estandar horiek gainditzeko gaitzen dituela berriaz, etxebizitzaren babes publikoko figuretan oinarrituta, autonomiakoak zein udal-arauketako autonomokoak izan.

Udal-eskumenen esparruan bertan, lurzoruari buruzko euskal legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren bidez (Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zortzigarrenak aldatua), udal-etxebizitza tasatuak kasuan kasuko ordenantzaren bidez arautzeko gaitzen du. Ordenantza horrek zera zehaztuko du:

- a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.
- b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak, araubide orokorreko modalitateak.
- c) Etxebizitzaren eskuratzaileak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Xedapen berak ezartzen du udalak araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuak arautzeko hautagarritasuna daukala.

Udal-etxebizitza tasatu guztiek etxebizitza babestuen behin betiko kalifikazioa edukiko dute. Hala, arau erregulatuak ezartzen duen gehienezko eskualdaketa-prezio bat edukiko dute beti eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen era-

**Ayuntamiento de Zaratamo****Aprobación de ordenanza. Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada.**

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2016, acordó lo siguiente:

- Aprobar con carácter inicial la ordenanza reguladora de la vivienda tasada de Zaratamo.

Se expone al público por plazo de 30 días a efectos de presentación de reclamaciones por parte de los interesados.

En caso de que no se produjera en dicho plazo ningún tipo de reclamación, el acuerdo de aprobación de la ordenanza aludida, hasta entonces inicial, se entenderá como definitivo.

El plazo de exposición al público comenzará a contar a partir del día siguiente al que aparezca este anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

A continuación se procede a la publicación íntegra de la referida ordenanza, entendiéndose así cumplidas las prescripciones establecidas por las disposiciones legales vigentes en materia de publicidad de acuerdos.

En Zaratamo, a 30 de septiembre de 2016.—El Alcalde, Jon Ajuria Fisure

**Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada de Zaratamo****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en todos los municipios que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece en su articulado una serie de novedades en materia de vivienda protegida que dibuja un nuevo panorama para el concepto de vivienda protegida. Así, junto a la tradicional figura de las viviendas de protección oficial de regulación autonómica, se habilita legalmente la figura de las viviendas tasadas de regulación municipal.

Por otra parte, no puede dejar de resaltarse que dicha Ley no sólo se limita a actualizar los estándares mínimos de reserva para vivienda protegida sino, en lo que es más importante, habilita expresamente a los planes urbanísticos, a través de la técnica de la calificación urbanística, a superar dichos estándares sobre la base de figuras de protección pública de la vivienda, tanto de tipo autonómico como de regulación autónoma municipal.

En el propio ámbito de las competencias municipales, habilita la Ley del Suelo vasca, a través de su Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, modificada por la Disposición Final Octava de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, a regular las viviendas tasadas municipales mediante la correspondiente ordenanza, que determinará:

- a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.
- b) Los regímenes de protección municipal que establezcan, las modalidades del régimen general.
- c) 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.

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 tan-

bileraren menpe egongo dira, lehenengo eta behin administrazio jardulearen alde eta, nolana ere, subsidiarioki autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren alde.

Bestalde, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarria aldatzen du eta udal-araubideko etxebizitza tasatua babes publikoko etxebizitzaren zuzkiduran sartzen du; halaber, interesdunek etxebizitzaren legezko okupaziorako bete behar dituzten betekizunak eta haien etxebizitza-beharraren inguruabarrak zehazten ditu.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak eta Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak ezarritako zehaztapenekin bat etorritik, eta Zaratamoko Udalak etxebizitzaren arloan aitortuta dauzkan eskumenak esleitura, udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen ordenantza hau aldarrikatzen du.

### 1. artikulua.— Xedea

1. Udal-ordenantza honek Zaratamo udalerriko udal-etxebizitza tasatuaren babes publikoko araubidea ezartzea du xede; araubide orokor gisa kalifikatutakoez soilik ari da.

2. Zaratamoko udal-etxebizitza tasatuaren babes publikoko araubidea figura horretarako Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritakoa garatuz ezartzen da.

### 2. artikulua.— Udal-etxebizitza tasatuaren kontzeptua

1. Salmenta- edo alokairu-prezioa mugatuta edukitzeagatik eta ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak bete-zeagatik udala horrela kalifikatzen dituen etxebizitzak joko dira udal-etxebizitza tasatutzat. Udal-etxebizitza tasatuaren izaera etxebizitza bakoitzari lotutako garaje eta trastelekuetara hedatzen da.

2. Era berean, aurretik saltoki gisa edo antzera erabiltzen zen lokal bat eraldatzearen ondoriozko etxebizitza berri guztiak joko dira udal-etxebizitza tasatutzat. Horrelakoetan, eraldaketa horiek arautzen dituen udal-ordenantzaren baldintzak aplikatu beharko dira eta azken horietako zehaztapenak nagusituko dira ordenantza hone-takoekin kontraesanetan daudenean.

3. Era berean, udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatutako aurreko etxebizitza bat banantzearen ondoriozko etxebizitzak ere joko dira etxebizitza tasatutzat, baita jabeek hala eskatuta egindako etxebizitzaren kalifikazioak, adibidez, udal-etxebizitzaren kasuan.

4. Udal-etxebizitza tasatuak hirigintza-plangintza erabilera horretarako berariaz kalifikatutako lurzoruetan zein prezio-muga-ketarik gabeko bizileku-lurzoruetan, hau da, etxebizitza liberarako xedatutako lurzoruetan, sustatu eta kudeatu ahaliko dira.

5. Udal-etxebizitza tasatuak ohiko egoitza iraunkorrerako erabiliko dira, inoiz ezingo zaizkie beste pertsona batzuei laga eta ezingo dira hutsik geratu edo bigarren bizilekurako edo bizilekuaz besteko erabilererako baliatu. Horretarako, urte natural osoan benetan bizi den lekua joko da ohiko egoitza iraunkortzat. Nolanahi ere, salbu eta arauketak berariaz kontrakoa esaten duenean, etxebizitza jakin batek ohiko egoitza izateari utzi diola ondorioztatuko da hiru hila-bete baino gehiagorik etengabe hutsik egon bada, salbu eta arrazoi justifikatu batek etxebizitza horrek ohiko egoitza iraunkorra izaten jarraitzen duela egiaztatzea ahalbidetzen badu.

Hauek helduko diote babes-araubide horri:

5.1. Bizitegiko eraikuntza-multzo batean dauden etxebizitza eraiki berriek, kasu hauetako edozeinetan:

5.1.a. Hirigintza-plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatzen dituen lurzoruetan sustatzen direnak.

teo 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.

A su vez, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, modifica la Disposición Adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, e incluye la vivienda tasada de régimen municipal, entre la dotación de las viviendas de protección pública, y establece los requisitos que deben cumplir los interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda.

En consonancia con las determinaciones establecidas por la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, y la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y en atribución a las competencias reconocidas al Ayuntamiento de Zaratamo en materia de vivienda, viene a promulgar la siguiente Ordenanza Reguladora de Viviendas Tasadas Municipales.

### Artículo 1.— Objeto

1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal del municipio de Zaratamo, refiriéndose exclusivamente a aquellas calificadas como Régimen General.

2. El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal de Zaratamo se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

### Artículo 2.— Concepto de Vivienda Tasada Municipal

1. Tendrán consideración de Viviendas Tasadas Municipales las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas así por el Ayuntamiento. El carácter de Vivienda Tasada Municipal se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

2. Igualmente tendrán la consideración de vivienda tasada municipal, todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar. En estos casos, serán de aplicación los términos de la Ordenanza Municipal reguladora de dichas transformaciones prevaleciendo las determinaciones de estas últimas, en los supuestos de contradicción con las propias de esta Ordenanza.

3. Igualmente tendrán consideración de vivienda tasada las viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior calificada como vivienda tasada municipal, las calificaciones de viviendas existentes a petición de sus propietarios, por ejemplo, en caso de viviendas municipales.

4. Las Viviendas Tasadas Municipales podrán promoverse y gestionarse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso, como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio, esto es, en suelos destinados a vivienda libre.

5. Las Viviendas Tasadas Municipales se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural. En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, 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 en dicha vivienda sigue constituyendo domicilio habitual y permanente.

Se acogerán a este régimen de protección:

5.1. Las viviendas de nueva construcción que formen parte de un conjunto edificatorio residencial en cualquiera de los siguientes supuestos:

5.1.a. Que se promuevan sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico expresamente para este uso.

5.1.b. Bizitegi-lurzoru libreetan sustatzen direnak, etxebizitzaren sustatzailearen eta udalaren arteko akordioa edo hitzarmena badago.

5.2. Lokalen erabilera etxebizitza izateko aldatzearen ondoriozko etxebizitzek. Etxebizitza horiek dagokien udal-ordenantzak arautuko ditu.

5.3. Badauden udal-etxebizitza tasatuen kalifikazioen edo banantzeen ondoriozko etxebizitzek.

Mota horretako etxebizitzei buruzko udal-araudi edo -ordenantza espezifikorik ez badago, bizitegi-erakinetak lokaletan etxebizitza ezartzeko ordenantzan xedatutakoaren arabera arautuko dira.

### **3. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatu eraiki berrien betekizun orokorrak**

1. Udal-etxebizitza tasatuen eta osatzen duten elementuen gutxieneko eta gehienezko azalera etxebizitzak arautzen dituzten xedapenek eskuarki araubide orokorreko BOE-ei ezartzen dizkietenak izango dira.

Esekilekuei dagokienez, estalkira begira behar bezala aireztatuta dauden barne-lokaletan kokatzea baimenduko da salbuespenez, horrek fatxadako kokapenak etxebizitzaren argiztapen-bal dintzak murriztu ahal dituenean.

2. Udal-etxebizitza tasatu guztiek, nahi izanez gero, apartamentu-plaza bat eta trasteleku bat eduki eta lotu ahalgo dituzte; horien azalera ezingo da etxebizitzak arautzen dituzten xedapenek araubide orokorreko BOE-ei ezarritakoa baino handiagoa izan, eta haien kalifikazioa edo lotura jabetza-erregistroan inskribatu beharko da.

3. Udal-etxebizitza tasaturako xedatutako eraikuntza orotan atari bakoitzak horrekin lotuta dagoen gela bat eduki beharko du bizikletak edo haur-kotxeak gordetzeko; 1 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria eduki beharko du etxebizitza bakoitzeko eta, gutxienez, 5 m<sup>2</sup> eta 2 m-ko zabalera.

4. Era berean, edukiontzia gordetzeko eta hiri-hondakinak gaika biltzeko gela bat eduki beharko du, eta haren gutxieneko azalera CTE HS-2n ezarritakoa izango da.

5. Udal-etxebizitza tasatuek, beren garaje eta trastelekuekin, udalaren hirigintza-ordenantzetan eta nahitaez oro har aplikatu behar diren beste xedapenetan ezartzen diren baliabide teknikoak eta diseinuak bete beharko dituzte. Aipatutako xedapenetan aurreikusita ez dauden kasuetan, araubide orokorreko BOEak arautzen dituzten xedapenak aplikatuko dira.

### **4. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuen betekizun espezifikoak**

1. Edozein sustapenetan, publikoa zein pribatua izan, edo lokalaren erabilera etxebizitza izateko aldatzearen ondorioz, udal-etxebizitza tasatuen gehienezko salmenta-prezioak eta lotuta dauden garaje eta trastelekuak ezingo dute 1,1 eta 1,7 bitarteko indizea gainditu behin-behineko udal-kalifikazioa lortzen denean indarrean dagoen araubide orokorreko BOE-en gehienezko prezioari dagokionez. Prezio hori sustapeneko eremuaren ezaugarrien arabera ezarriko da, udal-teknikariek txostena egin ostean, sustapenaren kostuak (indarrean dagoen balioespen-araudian ezarritako sustatzailearen onura barne) estaltzea ahalbidetzen duen ahalik eta preziorik txikiena ezartzeko helburuarekin.

2. Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko erabiltzen diren lurzoruen prezioak, nolahi ere, bai lurzoruaren bai urbanizazioaren gehienezko eragin-balioak errespetatu beharko ditu. Gehienezko eragin-balio horiek gehienezko prezio-muga gisa ezartzen dira bizitegiko hirigintza-erakigarritasunak dituzten lurzatiaren kostu bidezko eskualdaketetan. Gehienezko prezio-mugaren baldintza hori lehen eta hurrengo eskualdaketak islatzen dituzten egintza eta kontratu guztien eskritura publikoetan jasoko da.

3. Alokatzeko badira, udal-etxebizitza tasatuen urteko errentak ezingo du salmenta-prezioaren % 4,5 gainditu.

5.1.b. Que se promuevan sobre suelos residenciales libres existiendo acuerdo o convenio entre el promotor de las viviendas y el Ayuntamiento.

5.2. Las viviendas provenientes de un cambio de uso de locales a vivienda. Estas viviendas se regularán por su Ordenanza Municipal correspondiente.

5.3. Las viviendas resultantes de calificaciones o de segregaciones de viviendas tasadas municipales existentes.

En ausencia de normativa u ordenanza municipal específica relativa a este tipo de viviendas las mismas se regularán según lo establecido en la Ordenanza de Implantación de Vivienda en Locales de edificios residenciales.

### **Artículo 3.—Requisitos generales de la Vivienda Tasada Municipal de Nueva Construcción**

1. La superficie mínima y máxima de las Viviendas Tasadas Municipales así como de los elementos que la conforman será la establecida con carácter general en las disposiciones reguladoras de las Viviendas a las VPO de Régimen General.

En el caso de los tendedores, se permitirá excepcionalmente la ubicación de los mismos en locales interior debidamente ventilados a cubierta cuando su ubicación en fachada pueda suponer una disminución de las condiciones de iluminación de la vivienda.

2. Todas las Viviendas Tasadas Municipales podrán potestativamente disponer y vincular una plaza de aparcamiento y un trastero, que no podrán tener una superficie superior a la establecida en las disposiciones reguladoras de las Viviendas a las VPO de Régimen General, cuya calificación y/o vinculación se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

3. En cualquier edificación destinada a Vivienda Tasada Municipal será obligatoria la dotación de una dependencia por portal comunicada con el mismo, para guardería de bicicletas y/o coches de niño con una superficie útil de 1 m<sup>2</sup> por vivienda con un mínimo de 5 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 2 m.

4. Será asimismo obligatoria la dotación de una dependencia destinada al almacén de contenedores y recogida selectiva de residuos urbanos con la superficie mínima establecida en el CTE HS-2.

5. Las Viviendas Tasadas Municipales, con sus garajes y trasteros, deberán cumplir los requisitos técnicos y de diseño que se establezcan en las ordenanzas urbanísticas municipales y otras disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación. En lo no previsto en las disposiciones precedentes se aplicarán las disposiciones reguladoras de las Viviendas VPO de régimen General.

### **Artículo 4.—Requisitos específicos de las Viviendas Tasadas Municipales**

1. En cualquier promoción, pública o privada, o como consecuencia de la modificación del uso de local a vivienda, el precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales, y el de los garajes y trasteros que se encuentren vinculados, no podrán superar el índice comprendido entre el 1,1 y el 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación Provisional municipal. Dicho precio se establecerá en función de las características del ámbito de la promoción, previo informe de los técnicos municipales con el objetivo de establecer el menor precio posible que permita cubrir los costes de la promoción (incluido el beneficio del promotor establecido en la normativa de valoraciones vigente).

2. El precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda tasada municipal, deberá respetar, en cualquier caso, los valores máximos de repercusión tanto de suelo como de urbanización. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las primeras y posteriores transmisiones.

3. En el caso de alquiler, la renta anual de las Viviendas Tasadas Municipales no podrá superar el 4,5 por 100 de su precio de venta.

4. Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehienezko eta gutxienezko sarrerak, bai banaka lortuak bai bizikidetzako unitateetan sartuak, alokairurako zein salmentarako, sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoa ezarriko dira, indarrean dagoen autonomia-araudiko irizpideei jarraiki.

5. Udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileek, eskaera egitean, egiaztatu beharko dute ordaintetari aurre egiteko sarrera nahikoak, bai banaka lortuak bai bizikidetzako unitateetan sartuak, dauzkaitela, beren kabuz, bermatzen duten hirugarrenen bidez edo etxebizitza eta haren eranskinak eskuratzeko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimeneko banku-ziurtagiriaren bidez. Ziurtagiri hori kreditu-erakundeek zein etxebizitza adjudikatzeko organo arduradunak berak ebaluatu beharko dute, benetan egiaztatutako sarrerak eta adjudikatu beharreko etxebizitzak eskuratzeko zenbatekoa kontuan hartuta.

#### **5. artikulua. — Udal-etxebizitza tasatua sustatzeko eta lagatzeko modua**

1. Nolanahi ere, udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak edukiko dituzte, ordenantza hauetan ezartzen diren berezitasunekin.

2. Udal-etxebizitza tasatuak udalak zuzenean, udalak erakitze eskubidea lagatzen dien enpresa publikoek edo pribatuak, beste administrazio publiko batzuek edo haien erakunde instrumentalek sustatu ahaliko dituzte, baita kooperatibek edo enpresa pribatuak ere beren titulartasuneko lursailetan, baldin eta etxebizitza-sustapen bat udal-etxebizitza tasatuaren araubideari lotzeko asmoa modu fede-emailean adierazten badute eta ordenantza honetako zehaztapenak betetzen badituzte.

3. Udalak edo udalak erakitze eskubidea laga dien enpresa publikoek edo pribatuak sustatutako udal-etxebizitza tasatuen lagapena jabetza osoan, errentamenduan edo azalera-erakundeak lagaz egin ahaliko da.

4. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzak edo hari atxikitako sozietateak udal-etxebizitza tasatuetarako kalifikatutako lurzati titullarrak baldin badira, BOEak edo BOETak erakitze erabili ahaliko dira.

#### **6. artikulua. — Udal-etxebizitza tasatuen eskualdaketa**

1. Zaratamoko udal-etxebizitza tasatuen eskualdaketa kasuan kasuko deialdian ezartzen diren baldintzetan eta modu edo titulu hauetako batean egingo da:

- a) Jabetza edo jabari osoa.
- b) Errentamendua eta erosteko aukera ematen duen errentamendua.
- c) Azalera-erakundeak.
- d) Erabilera-lagapena.
- e) Legeria zibilean xedatutako beste edozein.

2. Eskaerak aurkeztutakoan, Zaratamoko Udalak agiri bakoitzean eskatutako betekizunak betetzen dituzten eskatzaileak hautatuko ditu.

3. Horretarako guztirako, Zaratamoko Udalean kide hauek osaturiko mahaia eratuko da:

- Epaimahaiburua: Alkate-udalburua edo eskuordetzen duen zinegotzia.
- Idazkaria: Korporaziokoa edo legez ordezkatzeko duena.
- Zinegotzi bat udalbatzan ordezkartzeko duen talde politikoko bakoitzeko; kide gisa jardungo dute.

4. Los ingresos máximos y mínimos de los beneficiarios de las Viviendas Tasadas Municipales, obtenidos bien individualmente, bien integrados en unidades convivenciales, tanto para alquiler como para compra, se establecerán en las Bases específicas de cada promoción, siguiendo los criterios de la normativa autonómica vigente.

5. Los solicitantes de las Viviendas Tasadas Municipales, en el momento de la solicitud, deberán acreditar disponer de ingresos suficientes, obtenidos bien individualmente, bien integrados en unidades convivenciales, para hacer frente al pago, bien por medios propios, incluso de terceros que lo garanticen, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos. Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar.

#### **Artículo 5. — Forma de promoción y cesión de la Vivienda Tasada Municipal**

1. En cualquier caso, las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social con las especialidades que se establezcan en la presente Ordenanza.

2. Las Viviendas Tasadas Municipales podrán ser promovidas por el Ayuntamiento directamente, 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, siempre y cuando manifieste de forma fehaciente la voluntad de vincular una promoción de viviendas al régimen de Vivienda Tasada Municipal, y cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza.

3. La cesión de las Viviendas Tasadas Municipales 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.

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

#### **Artículo 6. — Transmisión de viviendas tasadas municipales**

1. La transmisión de las viviendas tasadas municipales de Zaratamo, se realizara en los términos que se establezcan en la convocatoria correspondiente, y en alguno de los siguientes modos o títulos:

- a) Propiedad o pleno dominio.
- b) Arrendamiento, y arrendamiento con opción de compra.
- c) Derecho de superficie.
- d) Cesión de uso.
- e) Cualesquiera otros previstos en la legislación civil.

2. Presentadas las solicitudes, el Ayuntamiento de Zaratamo procederá a seleccionar a aquellos solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en cada pliego.

3. Para todo ello, se formará una Mesa en el Ayuntamiento de Zaratamo, compuesta por los siguientes miembros:

- Presidente: Alcalde Presidente o concejal en quien delegue.
- Secretario: El de la Corporación o quien legalmente le sustituya.
- Un Concejal por cada grupo político con representación en el consistorio, que actuarán como vocales.

4. Eskaerak aztertutakoan, udalaren iragarki-taulan eta webgunean zuzendu behar diren eskaeren zerrenda argitaratuko da, bete behar dena edo eskaerari gehitu behar zaion dokumentazioa adieraziko da eta 15 eguneko epea emango da zuzenketak egiteko.

Epe hori bukatutakoan eskaera bete ez bada edo eskatutako dokumentazioa eman ez bada edo horretatik ondorioztatzen bada datuetan faltasutasa egon dela edo ezarritako baldintzak eta betekizunak bete ez direla, udalak eskaera hori izapidetzeko onartzeari uko egingo dio.

5. Prozeduran parte hartuko duten eskaeren behin-behineko zerrenda Zaratamoko Udalaren iragarki-taulan eta webgunean jarriko da jendearentzat ikusgai. Bertan, etxebizitzaren zozketan parte hartzeko onartutako pertsonen zerrenda berariaz azalduko da, prozedura arautzen duten agiriek ezar ditzaketen taldeen arabera sailkatuta; halaber, zozketa egingo den eguna eta ordua adieraziko dira.

6. Etxebizitzaren zozketa fede-emaile publiko baten aurrean egingo da, eskaera aurkeztu duten eta sustapena arautzen duen agirian eskatutako betekizunak betetzen dituztela egiaztatu duten eskatzaileen artean.

7. Eskaera-kopuruak etxebizitza-kopurua gainditzen badu, adjudikaziodunak ez direnen eskaerak itxarote-zerrenda osatuko dute. Itxarote-zerrendak bost urte iraungo du, sustapeneko etxebizitza guztiak adjudikatu diren unetik aurrera zenbatuta.

Itxarote-zerrenda osatzen duten eskaerak publikoak izango dira eta esku hartu duen fede-emaile publikoaren zaintzan geratuko dira.

8. Adjudikazio bat ontzat eman edo ebatzi ostean, uko egiten bazaio, baja hartzen bada edo baldintzak betetzen ez badira, adjudikaziodun berriak izendatuko dira, itxarote-zerrendako ordenari zorrozki jarraituz; zerrenda zozketa bidez egingo da eta fede-emaile publikoak zainduko du.

9. Zozketaren ostean udal-etxebizitza tasatuen adjudikaziodunak direnek adjudikaziodunen behin betiko zerrenda osatuko dute.

### **7. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuaren onuradunen etxebizitza-beharreko betekizunak**

1. Banaka edo batera, bizikidetzako unitateetan sartuak, eskatzen duten pertsona fisikoak izango dira Zaratamoko udal-etxebizitza tasatuen hartzaileak eta, beraz, onuradunak, betekizun hauek betetzen badituzte:

- a) Eskatzaileak edo eskatzaileek adin nagusikoak izan behar dute.
- b) Udal-etxebizitza tasatuen onuradun guztiak, alegia, bizikidetzako unitateko kide guztiak, bestelako etxebizitzarik ez edukitzeko betekizuna bete beharko dute, jabetza osoan edo azalerakoan zein biziarteko gozameneko eskubide errealagatik, etxebizitza-beharra definitzen duen autonomia-araudian ezarritako baldintzetan eta salbuespenekin, salbu eta daukaten etxebizitza gaiaren arabera aplikagarria den indarreko araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituenen.
- c) Aurreko bi urteetan ez dute babes ofizialeko beste etxebizitza baten adjudikaziodunak izan behar.

Hala ere, deialdi bakoitzaren oinarrietan ezarriko dira udal-etxebizitza tasatuen sustapen baten onuradunak izateko beharrezko betekizun espezifikoak. Era berean, kupoak ezarri ahalko dira etxebizitza-kopuru jakin bat etxebizitzarako sarbidea edukitzeko behar edo zailtasun bereziak dauzkan gizarte-talde batean dauden pertsonen esleitzea errazteko, hori guztia, ordezko bizitokia emateko espedientei kalterik egin gabe, aipatutako kupotik kanpo egongo baitira.

2. Udal-etxebizitza tasatuen onuradunen gehienezko eta gutxieneko sarrerak, bai banaka lortuak bai bizikidetzako unitateetan sartuak, alokairurako zein salmentarako, sustapen bakoitzaren oinarri espezifikoetan ezarriko dira. Era berean, sustapen bakoitzaren oinarriak Eusko Jaurlaritzako etxebizitzari buruzko sail eskuduneko sailburuaren aginduari, autonomia-araubideko babes

4. Estudiadas las solicitudes, se publicará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento la relación de solicitudes que requieran subsanación, con indicación de lo que se debe cumplimentar o la documentación a incorporar a la solicitud, concediéndose un plazo de 15 días hábiles para efectuar subsanaciones.

Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, el Ayuntamiento denegará la admisión a trámite de dicha solicitud.

5. La lista provisional de solicitantes a participar en el procedimiento, se expondrá al público en el tablón de anuncios y página web del Ayuntamiento de Zaratamo. En ella se expondrá expresamente la relación de personas admitidas para tomar parte en el sorteo de las viviendas, clasificándolas conforme a los distintos grupos que los pliegos que rigen el procedimiento puedan establecer, así como el día y hora en el que se realizará el sorteo.

6. El sorteo de las viviendas se realizará ante fedatario público entre aquellos solicitantes que presentaron solicitud acreditando cumplir los requisitos exigidos en el Pliego que rige la promoción.

7. En caso de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, las solicitudes de aquellos que no resulten adjudicatarios integrarán la lista de espera. La Lista de espera tendrá una vigencia de cinco años a contar desde el momento en que hayan sido adjudicadas todas las viviendas de la promoción.

Las solicitudes integrantes de la lista de espera serán públicas y quedarán bajo custodia exclusiva del fedatario público interviniente.

8. En caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios por riguroso orden de la lista de espera, confeccionada mediante sorteo, y custodiada por el fedatario público.

9. Aquellos que resulten adjudicatarios de Viviendas Tasadas Municipales tras el sorteo, pasarán a formar la lista definitiva de adjudicatarios.

### **Artículo 7.—Requisitos de necesidad de vivienda de los beneficiarios de la Vivienda Tasada Municipal**

1. Serán destinatarios y por tanto beneficiarios de las viviendas tasadas municipales de Zaratamo, las personas físicas que lo soliciten individual o conjuntamente integrados en unidades convivenciales, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el/la solicitante o los/las solicitantes sean mayores de edad.
- b) Que todos los beneficiario/as de Viviendas Tasadas Municipales, entendiéndose por tales la totalidad de los miembros de la unidad convivencial, cumplan el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda, salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable por razón de la materia.
- c) No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección pública en los dos años anteriores.

No obstante en las bases de cada convocatoria se establecerán los requisitos específicos necesarios para ser beneficiario/a de una promoción de Viviendas Tasadas Municipales. Así mismo 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, todo ello sin perjuicio también de los expedientes de realojo que estarán excluidos del citado cupo.

2. Los ingresos máximos y mínimos de los beneficiario/as de las Viviendas Tasadas Municipales, obtenidos bien individualmente, bien integrados en unidades convivenciales, tanto para alquiler como para compra, se establecerá en las Bases específicas de cada promoción. Asimismo, las Bases de cada promoción podrán remitirse a la Orden del Consejero o Consejera del Departamento

publikoko etxebizitzaren eta tasatuen adjudikazioa eskatzen duten pertsonen edo bizikidetzako unitateen gehieneko finantza-gaitasunaren zenbatekoak ezartzen dituenari, lotu ahal zaizkio. Nolanahi ere, Familiari Laguntzeko 13/2008 Legearen 6. artikulua errenta estandarizatuari buruz ezartzen duena kontuan hartu beharko da.

3. Nolanahi ere, mota horretako etxebizitzaren eskatzaileek, eskaera egitean, egiaztatu beharko dute ordainketari aurre egiteko sarrera nahikoak dauzkatela, beren kabuz edo etxebizitza eta haren eranskinak eskuratzeko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimeneko banku-ziurtagiriaren bidez. Ziurtagiri hori kreditu-erakundeek zein etxebizitza adjudikatze organo arduradunak berak ebaluatu beharko dute, benetan egiaztatutako sarrerak eta adjudikatutako etxebizitzak eskuratzeko zenbatekoa kontuan hartuta. Halaber, mota horretako etxebizitzak eskatzen dituztenen ondare-egoera ebaluatu beharko da, eta ondare metatuagatik etxebizitza-merkatu librerako sarbidea edukitzeko adina ondarea dutenak prozesutik kanpo utzi ahalko dira.

4. Udal-etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, alegia, bizikidetzako unitateko kide guztiek, bestelako etxebizitzarik ez edukitzeko betekizuna bete beharko dute gutxienez urtebete lehenago, deialdi bakoitzaren oinarri onesten diren datatik, jabetza osoan edo azalerakoan zein biziarteko gozameneko eskubide erreagatik, etxebizitza-beharrak definitzen duen autonomia-araudian ezarritako salbuespenekin. Arestian deskribatutako araubidean beste etxebizitza libre bat daukatuen onuradunek, eskritura publikoaren bidez, udal-etxebizitza tasatua adjudikatu eta gehienez urtebete epean etxebizitza eskualdatzeko konpromisoa hartuko dute eta epea igarotakoan bete dutela egiaztatu beharko dute.

Aurreko betekizunetik salbuespena egongo dira daukatuen etxebizitzak udal-ordenantzetako gutxieneko etxebizitza-programako baldintzak betetzen ez dituenen, etxebizitzarik ez edukitzearekin parekatzen da-eta, baita 13. artikuluan jasotako salbuespeneko kasuan ere.

5. Honako hauek ere joko ahalko dira etxebizitzarik ez edukitzeko betekizunaren salbuespenetat:

- Bizikidetzako unitateko kide batek beste etxebizitza baten jabeakidea denean, edozein titulu dela medio, eta hori haren ohiko etxebizitza ez denean. Kasu horretan, partaidetza eskualdatzeko konpromisoa eman beharko du lehiaketan parte hartzeko eskatzean eta etxebizitza berriaren eskriturak egin baino lehen partaidetza-kuotaren besterentzea egiaztatu beharko du.
- Bigarren bizilekutat jotzen den beste etxebizitza baten titulartasuna, etxebizitza babestuaren araubidean ez dagoela egiaztatzen denean eta tasazio ofizialaren bidez ziurtatzen denean haren merkato-balioa gutxienez eskuratu nahi den etxebizitza baino heren bat txikiagoa dela.
- Etxebizitza baten jabetzan duen partaidetza % 50 baino txikiagoa denean edo, ehuneko horren berdina edo altuagoa bada, eskatzaileak erabiltzea galarazten duen ebazpen judiziala dagoenean. Ildo horretan, etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik egiaztatu beharko da partaidetza-kuotaren besterentzea.
- Bizikidetzako unitatean mugimen-erregulazioaren graduren bat, administrazio eskudunak ziurtatua, daukan kide bat dagoenean, abenduaren 23ko 1971/1999 Errege Dekretuan jasotako araudian ezarritakoaren arabera, eta ohiko bizilekua kokatuta duen eraikinak apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan jasotako baldintzak, irisgarritasunari eta jaso-gailuak egoteari buruzkoak, biltzen ez dituenen.
- Bizikidetzako unitatean Zaratamon ohiko bizitegia duen 70 urte baino gehiagoko pertsona bat dagoenean eta ohiko bizitegia kokatuta duen eraikinak irisgarritasunari eta arkitektura-oztopoak gainditzen dituen igogailua edo jaso-gailua egoteari buruzko baldintzak betetzen ez dituenen.

competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco que establezcan los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

3. En todo caso los/las solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para 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. Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar. Asimismo, deberá valorarse la situación patrimonial de quienes soliciten este tipo de viviendas, pudiendo excluirse a quienes dispongan de un patrimonio suficiente como para acceder al mercado de vivienda libre por el patrimonio acumulado.

4. Todos los beneficiario/as de Viviendas Tasadas Municipales, entendiéndose como tales, la totalidad de miembros de la unidad convivencial, deberán cumplir con una antelación mínima un año desde la fecha de aprobación de las bases de cada convocatoria el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de usufructo vitalicio, y ellos con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda. Aquellos beneficiario/as que dispongan de otra vivienda libre, en el régimen anteriormente descrito, adoptarán compromiso expreso mediante escritura pública de transmisión de su vivienda, en el plazo máximo de un año desde la adjudicación de la vivienda tasada municipal, debiendo acreditar su cumplimiento una vez transcurrido el plazo.

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, y el supuesto excepcional recogido en el artículo 13.

5. También podrán considerarse excepciones a la carencia de vivienda:

- La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como copropietario de otra vivienda, por cualquier título, y sin constituir residencia habitual. En este caso, se deberá entregarse compromiso de transmisión de su participación al solicitar participar en el concurso, y acreditar la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- La titularidad de otra vivienda que tenga la consideración de segunda residencia cuando se acredite que no está sometida a un Régimen de Vivienda Protegida, y se certifique mediante Tasación Oficial que su valor de mercado es al menos un tercio menor que la vivienda que se pretende adquirir.
- Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso por el solicitante. En este sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía motriz, según lo establecido en la normativa contenida en el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, certificada por la administración competente y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril.
- Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años con residencia habitual en Zaratamo, y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.

- |   |  |
|---|--|
| <p>f) Etxebizitzaz aldatzeko behar espezifiko dagoenean. Bizikidetzako unitateak pertsonako 20 m<sup>2</sup> erabilgarriko ratioa betetzen duen etxebizitzarik ez daukanean ondorioztatu da inguruabar hori dagoela. Inguruabar hori betetzen dela egiaztatzeko, etxebizitzan bizi diren bizikidetzako unitateko kide guztien errolda-ziurtagiria eman beharko da.</p> <p>g) Bizikidetzako unitateko kide bat Zaratamo udalerrian kokatutako etxebizitza baten titularraren denean eta haren guztizko azalera pertsonako 15 m<sup>2</sup>-ko ratioa baino txikiagoa denean.</p> <p>h) Zaratamo udalerrian kokatutako eta gutxienez bost urte lehenago (etxebizitzak adjudikatzeko prozedurari hasiera ematen zaion datatik zenbatuta) eskuratutako etxebizitza denean, eskatzailearen ohiko egoitza iraunkorra denean eta gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez ditueneko.</p> <p>i) Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2006ko urriaren 4ko aginduaren arabera genero-indarkeriaren biktimak diren eskatzaileak direnean edo babestuak direnean.</p> | <p>f) Cuando exista una necesidad específica de cambio de vivienda. Se considerará que existe tal circunstancia cuando la unidad convivencial carezca de una vivienda que cumpla la ratio de 20 m<sup>2</sup> útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda.</p> <p>g) Cuando se trate de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros sea titular de una vivienda, sita en el municipio de Zaratamo, cuya superficie total sea inferior al ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por persona.</p> <p>h) Cuando se trate de una vivienda ubicada en el municipio de Zaratamo, adquirida con una anterioridad mínima de cinco años, computados desde la fecha en que se dé inicio al procedimiento de adjudicación de las viviendas, que constituya domicilio habitual y permanente del solicitante, y que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.</p> <p>i) Cuando se trate de solicitantes que alberguen la condición de víctimas de violencia de género según Orden de 4 de octubre de 2006 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, o asilados.</p> |
|---|--|

### **8. artikulua.—Udalerrian bizitzeari buruzko betekizunak**

1. Udal-etxebizitza tasatu baten adjudikazioduna izateko, eskatzaileak edo bizikidetzako unitateko kide batek Zaratamon erroldatuta egon beharko du sustapena hasten den egunean, behin-behineko kalifikazioa ematen den unean eta etxebizitzak adjudikatzeko prozeduran. Deialdi bakoitzaren oinarrietan ezarriko dira udal-etxebizitza tasatuen sustapenaren onuradunak izateko beharrezkoak diren udalerrian bizitzeari eta sustraituta egoteari buruzko betekizun espezifikoak.

2. Deialdi guztietan betekizun hau errespetatuko da: Gutxienez bizikidetzako unitateko kide bat kasuan kasuko deialdia arautzen duten oinarriak onartu aurreko 3 urteetan etengabe erroldatuta egotea; edo gutxienez 5 urtez etengabe erroldatuta egotea, eta bizikidetzako unitateko ezein kiderik ez izatea etxebizitza baten titularraren, ez jabetza osoan edo azalerakoan ez biziarteko gozameneko eskubide erreagatit, eskaera aurkezten den egunean. Baldintza horri salerosketa-eskritura publiko sinatzen den egunera arte eutsi beharko zaio, autonomia-araudiak ezarritako moduan.

3. Alokairuko udal-etxebizitza tasatuei dagokionez, Zaratamon ohiko bizitegia edukitzeari eta han erroldatuta egoteari buruzko betekizuna urtebete baino gehiagokoa izango da, eskaeraren aurreko berehalako aldiaren.

4. Hala ere, sustapen bakoitzean hutsik geratzen diren etxebizitzak antzinasatzen-betekizuna edo are erroldatze-betekizuna betetzen ez duten interesdunei esleitu ahalko zaizkie, baldin eta Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta badaude. Horrelakoetan, udalak sustapen bakoitzean hartzaile espezifikoak zehaztu ahalko ditu, deialdi bakoitzaren oinarrietan xedatuz.

### **9. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuen betekizun kalifikazioa**

1. Udal-etxebizitza tasatuen behin-behineko kalifikazioa delako administrazio-prozeduraren bidez, udal-etxebizitza tasatuetarako eskatzen diren ezaugarrien eta betekizunen legezkotasuna eta betetzea egiaztatzen da eta, hala badagokio, ordenantza honen eta araudi aplikagarriaren arabera dagozkion ondorioekin adierazpena egiten da.

2. Sustapen bati udal-etxebizitza tasatuen sustapenaren kalifikazioa korporazioko udalbatzaren erabakiaren bidez ezarriko da, bi fasetan: Aurkeztutako eskaera ikusita, behin-behineko kalifikazioaren ebazpena emango da; hala badagokio, behin betikoa bihurtuko da obrak behin-behineko kalifikazioko baldintzen arabera bukatutakoan eta eskuratzaileak betekizunak betetzen dituela egiaztatutakoan.

### **Artículo 8.—Requisitos de residencia en el municipio**

1. Será requisito para ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda tasada municipal que el o la, solicitante, o algún miembro de la unidad convivencial se encuentre empadronado en Zaratamo a fecha de inicio de la promoción en el momento en que se otorgue la calificación provisional y durante el procedimiento de adjudicación de las viviendas. En las bases de cada convocatoria se establecerán los requisitos específicos de residencia y arraigo en el municipio necesarios para ser beneficiarios de la promoción de Viviendas Tasadas Municipales.

2. En todas las convocatorias se respetará el requisito de que, al menos uno de los componentes de la unidad convivencial haya estado empadronado ininterrumpidamente durante los 3 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases reguladoras de la convocatoria correspondientes; o durante al menos 5 años con interrupciones, y que ninguno de los miembros de la unidad convivencial sea titular de una vivienda, bien en propiedad plena o superficial, bien por derecho real de disfrute vitalicio, a la fecha de presentación de la solicitud, debiéndose mantener esta condición hasta la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, en los términos establecidos en la normativa autonómica.

3. En el supuesto de Viviendas Tasadas Municipales de alquiler, el requisito de residencia habitual y empadronamiento en Zaratamo será de más de un año en el período inmediatamente anterior a la solicitud.

4. No obstante, las viviendas vacantes de cada promoción podrán destinarse a los interesados que no cumplan el requisito de antigüedad o incluso el de empadronamiento, siempre y cuando estén empadronados en la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiendo el Ayuntamiento determinar los destinatarios específicos en cada promoción mediante su disposición en las bases de cada convocatoria.

### **Artículo 9.—Calificación de las Viviendas Tasadas Municipales**

1. La calificación provisional de las Viviendas Tasadas Municipales constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características y requisitos exigidos para las viviendas tasadas municipales, y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden con arreglo a la presente ordenanza y normativa aplicable.

2. La calificación de una promoción como de viviendas tasadas municipales se establecerá mediante acuerdo del Pleno de la Corporación, en dos fases: A la vista de la solicitud presentada se emitirá una resolución de calificación provisional, que, en su caso, se elevará a definitiva una vez concluidas las obras conforme a los términos de la calificación provisional y comprobado el cumplimiento de los requisitos del adquirente.

3. Behin-behineko kalifikazioa ezinbesteko betekizuna izango da udalaren obra-lizentzia eskuratzeko, eta behin betiko kalifikazioa lehen okupazioko lizentziarako betekizuna izango da, aplikagarria den hirigintza-plangintzan araututakoaren arabera.

4. Behin-behineko kalifikazioaren eskatzaileek, obra-lizentzia izapidetzeko eskatutako dokumentazioaz gain, etxebizitza-unitateen zerrenda aurkeztu beharko dute, azalera eraikia eta erabilgarria, kalitateen memoria eta etxebizitzaren prezioak barne hartzen dituen.

5. Behin-behineko kalifikazioaren agirian, Zaratomoko Udalak etxebizitza bakoitzaren gehienezko salmenta-prezioa ezarriko du, garajea eta trastelekua barne, lotuta badaude, udal-teknikariaren txostena jaso ostean.

6. Hirigintza-plangintzak etxebizitza libre erabiltzeko berariaz kalifikatzen dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin betiko UET gisa kalifikatu ahalko dira, sustatzaileak hala eskatuta eta edozein unetan, eta aipatutako kalifikazioa eskuraturakoan horren araubide juridikoa aplikatuko zaie.

7. Enpresa adjudikaziodunak, obra-bukaerako ziurtagiriarekin batera, eraikinaren liburua aurkeztuko du, indarrean dagoen legearen arabera; eraikinaren mantentzeari buruzko eskuliburu bat eta egindako etxebizitza bakoitzeko bat edukiko ditu. Dokumentazio hori etxebizitzaren adjudikaziodunei emango zaie.

#### **10. artikulua.—Kalifikazioaren gutxienezko edukia**

Bai behin-behineko kalifikazioan bai behin betikoan, gutxienez, alderdi hauek jaso beharko dira:

- a) Sustatzailearen identifikazioa (izena edo izen soziala, identifikazio fiskala eta helbidea).
- b) Udal-etxebizitza tasatuen kategorizazioa, kasuan kasuko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak definituz, babes sozialeko etxebizitzari buruzko eta bizigarritasunari buruzko araudi teknikoak zorrozki betez.
- c) Kalifikatu eta eraiki beharreko etxebizitzaren zerrenda, etxebizitza, garaje eta trasteleku bakoitzaren azalera erabilgarria adieraziz, elementuen arteko lotura zehaztuz.
- d) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, haien kalifikazioa, prezioak, errentak, gehienezko lurzoru- eta urbanizazio-kostuei dagokien ehunekoak, adjudikazio-modua eta bidezkoak diren beste alderdi guztiak adieraziz.
- e) Etxebizitzaren hasierako sarbide- eta erabilera-araubidearen berriazko zehaztapena, haien xedea eta erabilera adjudikaziodunen bizitegia eta ohiko egoitza iraunkorra dela berriaz adieraziz eta onartuz.
- f) Salmenta- edo errenta-prezioa, 4. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- g) Babes-araubidearen iraupenari buruzko idatzizko konpromisoa; beraz, gehienezko eskualdaketa-prezio bat edukiko du eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen erabilerearen menpe egongo da, lehenengo eta behin udalaren alde eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzaren alde.

#### **11. artikulua.—Behin betiko kalifikazioa, erregistro-inskripzioa eta notarioen eta erregistratzaileen kontrola**

1. Udal-etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 127. artikuluan xedatutakoaren arabera, Zaratomoko Udalak jabetza-erregistroari jakinaraziko dio, eragindako ondasunetan jasotzeko eta, horren bidez, erregistro-publikotasuna emanarazteko, bidezkoa den moduan, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei dagokionez, lehenengo eta behin udalaren alde eta, nolana ere, subsidiarioki autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren alde, bai etengabe ordenantza honen arabera ezarritako gehienezko eskualdaketa-preziora mugatuta egoteari dagokionez.

3. La calificación provisional será requisito imprescindible para la licencia municipal de obras y la calificación definitiva lo será para la Licencia de Primera Ocupación, conforme a lo regulado en el planeamiento urbanístico que sea de aplicación.

4. Los solicitantes de la calificación provisional deberán presentar, además de la documentación exigida para la tramitación de la licencia de obras, una relación de unidades de vivienda con superficie construida y útil, memoria de calidades y precios de las viviendas.

5. En el documento de Calificación Provisional se fijará por el Ayuntamiento de Zaratamo el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero si se encuentran vinculados, previo informe técnico municipal.

6. Las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para uso de vivienda libre podrán calificarse definitivamente como VTM, a solicitud del promotor y en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la citada Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de la misma.

7. La empresa adjudicataria entregará con el certificado final de obra, el libro del Edificio según legislación vigente, y constará de un Manual de Mantenimiento del Edificio y uno por cada una de las viviendas realizadas. Esta documentación se entregará a los adjudicatarios de las viviendas.

#### **Artículo 10.—Contenido mínimo de la calificación**

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Identificación del promotor o promotora (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- b) Categorización de las viviendas tasadas municipales, con definición de las características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
- c) Relación de las viviendas a calificar y construir con señalamiento de la superficie útil de cada vivienda, garaje y trastero, especificando su vinculación entre los diversos elementos.
- d) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
- e) Determinación expresa del régimen de acceso y uso inicial de las viviendas, con expresa indicación y asunción de que su objeto y destino es la residencia y domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios.
- f) Precio de venta o renta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.
- g) Compromiso escrito de la duración del régimen de protección, hallándose, por lo tanto, sujeta a un precio máximo de transmisión y a los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar, del Ayuntamiento y, subsidiariamente, a favor del Gobierno Vasco.

#### **Artículo 11.—Calificación definitiva e inscripción registral y Control de Notarios y Registradores**

1. La Calificación Definitiva de las viviendas tasadas municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se comunicará por el Ayuntamiento de Zaratamo al Registro de la Propiedad a efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se otorgue con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto de los derechos de tanteo y retracto, a favor en primer lugar del Ayuntamiento, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido con arreglo a esta ordenanza.



2. Notarioek edozein kontratu eskritura publikoan formalizatzeari uko egingo diote udalak oniritziaren bidez behar bezala baimendu ez duenean edo, hala badagokio, administrazioaren lehen-tasunez erosteko eskubidea erabiltzeko iraungitze-epene jakina-razpena eta bukaera egiaztatzen ez direnean.

3. Jabetza-erregistratzaileek edozein eskurapen-titulu inskribatzeari uko egingo diote baimena, berariazkoa zein udalaren iraungipen-epea bukatzeagatikoa, behar bezala egiaztatzen ez zaie-nean.

## **12. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuaren kalifikazioaren ondorioak**

1. Legearen arabera, horrela kalifikatutako udal-etxebizitza tasatuek, loturiko garajeekin eta trastelekuekin batera, etxebizitza babestuen behin betiko kalifikazioa edukiko dute. Ondorioz, etengabe ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdaketa-prezioa edukiko dute eta lehen-tasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen erabilerraren menpe egongo dira, lehenengo eta behin udalaren alde eta, nolahi ere, subsidiarioki Euskal Autonomia Erki-degoko administrazio orokorraren alde.

2. Udal-etxebizitza tasatuen edozein bigarren edo hurrengo inter vivos eskualdaketa gehieneko prezioa etxebizitza horren lehen eskualdaketa gehieneko prezioa eguneratzearen arabera dagokiona izango da; eguneratzea araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako gehieneko prezioaren bilakaeraren arabera, Eusko Jaurlaritzak babes ofizialeko etxebizitzaren errentak edo kanonak eguneratzeko irizpideei buruz onartzen duen araudiaren arabera edo, horrelakorik egon ezean, KPIren arabera kalkulatu-tako da.

3. Legezko babes-aldian, etxebizitza babestuak lehen edo hurrengo eskualdaketa erabiltzeko edo errentatzeko egintza oro gehieneko salmenta- edo errenta-prezio baten menpe egongo da; Eusko Jaurlaritzak arauz garatzen duen araudian finkatu-tako da.

4. Debekatuta dago gainprezioa, prima edo bigarren eta etor-kizuneko eskualdaketa dagokion prezioa, errenta edo kanona aldatzen duen edozein kopuru jasotzea, eta zuzenbide osoz deuzezak izango dira udal-etxebizitza tasatuaren behin betiko kalifi-kazioa ezarritako gehienekoak baino prezio, errenta edo kanon handiagoak ezartzen dituzten klausulak eta hizpaketak.

5. Lehen-tasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubi-dea erabiltzean, egiten duen erakundeak eskuratzegatik ordaindu beharreko prezioak, ordenantza honetako irizpideen arabera, etxebizitzak eta haren eranskinek dituzten kalteen prezioa kendu ahal du, berehala adjudikatzeko eta hirugarren baten esku jar-tzeko, aditu-balioespenaren arabera. Era berean, higiezinan egin diren hobekuntzek, egonez gero, besterentze-prezioa handiagotuko dute, baldin eta udal-administrazioak horretarako eman-dako obra-lizentziaren bidez aurretik onetsiak izan direlako egiaz-tatu ahal badira; balioespena lizentzia eskatzean emandako aurrekontuan oinarrituta eta haren balio-galera kontuan hartuta fin-katuko da.

6. Etxebizitzak azalera-jabetzaren araubidean lagatzen dire-nean, eskualdaketa-prezioa azalera-eskubidea indarrean dagoen aldi guztian hauxe izango da: Etxebizitzei, lokalei, garajeei, tras-telekuei eta eranskinei azalera erabilgarriko metro karratuko modulu haztatua aplikatuz ateratzen dena Zaratamori aplika dakiokeen eskualdaketa egiten den unean. Horrelakorik egon ezean, udalak emandako udal-etxebizitza tasatuaren behin-behineko kalifikazio-zedula lortzen den egunean indarrean dagoen legeria-ren arabera udal-etxebizitza tasatuarako hizpatuta dagoena aplikatu-tako da, dagokion moduan eguneratu ostean.

7. Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, hala badagokio higiezinan egin ahal izan diren hobekuntzek eta man-tenentze-lanek besterentze-prezioa handiagotuko dute, baldin eta aurretik udal-administrazioak onetsi baditu, haien balioespena eta balio-galera finkatuz.

8. Etxebizitza bakoitzaren eta haren eranskinen behin betiko kalifikazioa salerosketa- eta errentamendu-kontratu pribatuetan jasoko da.

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

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

## **Artículo 12.—Efectos de la calificación de Vivienda Tasada Municipal**

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

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las Viviendas Tasadas Municipales será el que corresponda en función de la actualización del precio de la primera transmisión de dicha vivienda, actualización que será calculada en función de la evolución del precio máximo establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, el Reglamento que el Gobierno Vasco apruebe relativo a los criterios de actualización de las rentas o cánones de las viviendas de protección pública, o en su defecto, del IPC.

3. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primeras o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa que el Gobierno Vasco reglamentariamente desarrolle.

4. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda en las segundas y futuras transmisiones, resultando nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios, rentas o cánones superiores a los máximos que establecidos en la Calificación Definitiva de la Vivienda Tasada municipal.

5. Al hacer uso del derecho de tanteo o retracto la entidad que lo ejercite podrá descontar del precio que resulte a pagar por su adquisición, según los criterios de esta Ordenanza, el importe de los daños que presente la vivienda y sus anejos de cara a su inmediata adjudicación y puesta a disposición de un tercero, según valoración pericial. Asimismo, las mejoras que, en su caso, hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación, siempre que las mismas se puedan acreditar por haber sido previamente aprobadas mediante la correspondiente licencia de obras a estos efectos por la Administración municipal, fijando su valoración en base al presupuesto aportado al solicitarse la licencia y teniendo en cuenta su depreciación.

6. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio de transmisión de éstos durante toda la vigencia del derecho de superficie será el que resulte de aplicar a las viviendas, locales, garajes, trasteros y anejos el módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil en el momento en que se realice la transmisión aplicable a Zaratamo, y en su defecto, será aplicable lo estipulado para las Viviendas Tasadas Municipales según la legislación vigente en la fecha de obtención de la cédula de calificación provisional de Vivienda Tasada Municipal otorgada por el Ayuntamiento, previa actualización correspondiente.

7. 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 los mismos hubieren sido previamente aprobados a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

8. La Calificación definitiva de cada vivienda y sus anexos se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

**13. artikulua.—Ordezko bizitokia ematea**

Sustapen bakoitzean lurzoruari eta hirigintza-garapenaren planigintzari buruzko legerian ezarritako ordezko bizitokia emateko eskubideak gauzatzeko beharrezkoa den etxebizitza-kopurua gorde ahalgo da, hirigintza-kudeaketako espedienteek eragindako bizikidetzako unitateentzat.

**14. artikulua.—Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea**

1. Etxebizitzaren salerosketaren eskriturak egiten direnetik, Zaratamoko Udalak eta, subsidiarioki, Eusko Jaurlaritzak, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea edukiko dute etxebizitzaren eta haien eranskinen borondatezko zein kostu bidezko eskualdaketa ororen gainean, Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren 7. atalak jasotzen duen moduan.

2. Horretarako, udal-etxebizitzaren titularrek, haien araubidea edozein dela ere, udalari eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrari, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiario gisa, besterentzeko erabakia jakinarazi beharko die, pentsatutako prezioa eta ordaintzeko moduak zein aurreikusiriko eskualdaketa beste funtsezko baldintzak adieraziz, baita jakinarazpenetarako helbidea ere, lehentasunez erosteko eskubidea erabiltzea ahalbidetzeko asmoz.

Eskubide hori bi hilabeteko epean egikaritu ahalgo da, komunikazioa udalaren edo administrazio jardulearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren erregistroan sartu eta biharamunean zenbatzen hasita.

3. Eskaintza onartuz gero, Zaratamoko Udalak eskaintzaleari 30 egun balioduneko epean jakinarazi beharko dio, komunikazioa erregistroan sartu eta biharamunetik zenbatzen hasita; bestalde, udalak hiru hilabeteko epea edukiko du etxebizitzaren eskriturak egiteko, haren izenean edo izendatzen duen hirugarren baten izenean.

4. Aurreko paragrafoan aipatu den epea igarotakoan jakinarazpenik egin ez bada, pentsatutako besterentzea askatasunez egin ahalgo du. Artikulu horretan eskatutako komunikazioa egin ez denean edo horretan legez nahitaezkoak diren edukietako bat isilean gorde bada, baita eskualdaketa beste funtsezko baldintzak adieraziz, dagokion administrazioari komunikatutakoa baino txikiagoa denean ere, administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahalgo du, bi hilabeteko epean besterentzeari buruzko ezagutza osoa izan duen egunetik zenbatzen hasita.

5. Artikulu honetan eskatutako komunikazioa egin ez bada, komunikazioan ezarritako edukietako bat isilean gorde bada edo eskualdaketa beste funtsezko prezioa udalari komunikatutakoaz desberdina denean, udalak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahalgo du, hiru hilabeteko epean, besterentzeari buruzko ezagutza osoa izan duen egunetik zenbatzen hasita.

6. Etxebizitzaren jabeetako batek zozketaren adjudikaziodunaz bestelako hirugarren bati etxebizitzaren edo haren eranskinen partaidetza zatietan bat besterendu nahi dionean, edo jabetza soila, gozamina gordez, edo gozamina, jabetza soila gordez, udalak erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du etxebizitzaren eta haren eranskinen jabari osoaren gainean, eta etxebizitza besterentzeko kasuetarako adierazitako prozedurari jarraitu ahalgo zaio.

**15. artikulua.—Kontratuen oniritzia**

Udal-etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, bai jabetza osokoek bai azalera-jabetzakoek, alokairu-kontratuek bezala, udal-administrazioaren oniritzia jaso beharko dute eta ez dute jabetza-erregistroarako sarbiderik edukiko oniritzirik gabe.

**16. artikulua.—Jabetza-erregistroan inskribatzea**

Etxebizitzak udal-etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikatzean, etxebizitzaren eta loturiko garaje eta trastelekuen araubidea eta gehienezko prezioa jasoko dira, baita agiritan bildu ahal den beste edozein baldintza ere. Udalak dagokion jabetza-erregistroari jakinaraziko dio, eragindako ondasunetan jasozazteko eta,

**Artículo 13.—Realojos**

En cada una de las promociones se podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico, con destino a unidades convivenciales afectadas por expedientes de gestión urbanística.

**Artículo 14.—Tanteo y retracto**

1. Desde la escrituración de la compraventa de la vivienda, el Ayuntamiento de Zaratamo, y subsidiariamente el Gobierno Vasco, gozarán de un derecho de tanteo y retracto sobre toda transmisión voluntaria u onerosa de las viviendas y sus anejos, tal y como recoge el apartado 7 de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo.

2. A tal fin, los titulares de Viviendas Tasadas Municipales, cualquiera que sea su régimen, deberán comunicar al Ayuntamiento y a la Administración General de la Comunidad Autónoma Vasca, 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 efectos 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 Vasca.

3. La aceptación de la oferta, en su caso, deberá ser notificada por el Ayuntamiento de Zaratamo al oferente dentro del plazo de 30 días hábiles contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro, disponiendo el Ayuntamiento, a su vez, del plazo de tres meses para escriturar la vivienda, bien a su propio nombre, o al de un tercero que designe.

4. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificarse, podrá proceder libremente a la enajenación proyectada. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en ese artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior a 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.

5. En caso de que no se hubiera efectuado la comunicación requerida en el presente artículo, se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos establecidos, o cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase distinto del comunicado al Ayuntamiento, este podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de tres meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

6. En aquellos casos en los que alguno de los propietarios de la vivienda pretenda enajenar a un tercero distinto del adjudicatario del sorteo una participación indivisa de la vivienda o sus anejos, o bien la nuda propiedad, conservando el usufructo, o bien el usufructo conservando la nuda propiedad, el Ayuntamiento gozará de un derecho de tanteo y retracto sobre el pleno dominio de la vivienda y sus anejos, pudiendo seguir el procedimiento indicado para los supuestos de enajenación de vivienda.

**Artículo 15.—Visado de contratos**

1. Todos los contratos de cesión de Viviendas Tasadas Municipales, tanto en propiedad plena como superficiaria, como los de alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

**Artículo 16.—Inscripción en el Registro de la Propiedad**

La Calificación definitiva de las viviendas como Viviendas Tasadas Municipales, en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, así como cualquier otra condición que pueda obrar en pliegos, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad corres-

horren bidez, erregistro-publikotasuna emanarazteko, bidezkoa den moduan, bai lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko esku-bideei dagokienez, lehenengo eta behin udalaren alde eta, nolana ere, subsidiarioki autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren alde, bai etengabe ordenantza honetan ezarritako gehieneko eskualdaketa-preziora zein agirietan egon daitekeen beste edozein baldintzatar mugatuta egoteari dagokienez.

### **17. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuaren adjudikazio-prozedura**

1. UETak adjudikatze prozedura, mota edo sustatzeko era edozein dela ere, publikotasunaren, gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak zeharo errespetatuz egingo da. Hautatzeko modua, lehenatasunez, notarioaren aurreko zozketa publikoa izango da, prozedura bakoitza arautzen duen etxebizitzak adjudikatzeo agirian eskaturiko betekizunak betetzeagatik onartutako eskaeren artean, araudian, ordenantza honetan eta deialdi publiko bakoitzerako onetsitako oinarrietan, Zaratamoko Udalak ezarriko baititu, xedatutako baldintzak betetzen dituzten artean.

2. Oinarriak udalbatzaren erabakiaren bidez ezarriko dira eta udalaren iragarki-taulan agerraraziko dira, beti publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta bereizkeriarik ezaren printzipioak bermatuz. Oinarri horietan, aurkeztu beharreko dokumentazioa, jakinarazteko moduak, eskatzaileen betekizunak, adjudikazio-prozedura, epeak eta ordenantza hau hizpide diren etxebizitzak adjudikatze aldera egokitzeko eta interpretatzeko beharrezkoa den guztia zehaztuko dira. Ordenantza honetatik edo horrek garatzen duen legeriatik zuzenean interpretatu ezin den oinarrietako interpretazioari buruzko edo arauketarik gabeko edozein kontu alkateak ebaztuko du.

3. Eskaerak Zaratamoko Udalaren sarrera-erregistroan aurkeztu beharko dira, hilabete 1eko epean, dagokion iragarkia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean, Zaratamoko Udalaren iragarki-taulan, webgunean eta prentsa idatzian argitaratzen denetik zenbatuta.

4. Eskaerak sustapen zehatz bakoitzerako aurkeztuko dira; ordenantza honetan eta sustapen bakoitzaren adjudikazioa arautzeko balio duten oinarrietan araututako baldintzen betetzea egiaztatzen duen dokumentazioa eman beharko da. Nolanahi ere, lehenengo eta behin udalaren erregistroan inskribatuta dauden eskatzaileek edukiko dute lehenatasuna, eta bigarrenik ordenantza honetan eta sustapenaren oinarrietan eskatutako betekizunak betetzen dituzten gainerako erregistro publiko ofizialetan daudenak.

5. Eskaera norberaren izenean aurkeztu ahalko dute ezkongabeek edo legez bananduta dauden eta epai irmoa duten pertsonak. Ezkontzaz edo ezkontzakoaren analogoa den beste harreman-modu iraunkor batez batuta dauden pertsonak dagokienez, eskaera batera egin behar da.

Salerosketa-kontratua eta eskritura publikoa edo, hala bada, gorkio, errentamendu-kontratua, eskaeran eskatzaile gisa agertzen diren pertsonen alde sinatuko dira.

6. Pertsona batek ezingo du eskaera bat baino gehiago aurkeztu. Bestela, aurkeztutako lehena joko da balioduntzat, salbu eta bata banakakoa eta bestea baterakoa bada, kasu horretan baterakoa joko baita aurkeztutzat.

7. Etxebizitzaren eskatzaileek Zaratamoko Udalarri eskaeran jasotako datuen aldaketa oro komunikatzeko betebeharra edukiko dute; gehienez hamabost eguneko epean egin beharko dute, inguruabarra gertatzen den egunetik zenbatuta. Aldaketa horiek komunikatzen ez badira, eskaera ezetsi ahalko da.

8. Nolanahi ere, zozketak deialdi publikoa eduki beharko du, oinarriak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuz, eta udal-korporazioko idazkariaren, eskuordetzez fede-emaile publikoak denaren edo notario baten aurrean egin beharko da.

Zozketa egingo den lekua, eguna eta ordua Zaratamoko Udalaren webgunean eta iragarki-taulan iragarriko dira.

pondiente 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 tanto y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento, y en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, así como cualquier otra condición que pueda obrar en pliegos.

### **Artículo 17.—Procedimiento de adjudicación de la Vivienda Tasada Municipal**

1. El procedimiento de adjudicación de las VTM, cualquiera sea su clase o forma de promoción, se realizará con pleno respeto a los principios de publicidad, transparencia; libre concurrencia y no discriminación. El modo de selección se realizará preferentemente mediante sorteo público ante Notario, entre las solicitudes admitidas, por cumplir los requisitos exigidos en el pliego de adjudicación de viviendas que rija cada uno de los procedimientos, de entre quienes cumplan las condiciones previstas en la normativa, en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria pública, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Zaratamo.

2. Las Bases serán establecidas por acuerdo del Pleno, expuestas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. En dichas Bases se concretará la documentación a presentar, formas de notificación, requisitos de los solicitantes, el procedimiento de adjudicación, los plazos, así como todo lo necesario para adecuar e interpretar esta Ordenanza de cara a la adjudicación de las viviendas en cuestión. Cualquier cuestión interpretativa o vacía de regulación de las Bases que no pueda interpretarse directamente de esta Ordenanza o la Legislación que ésta desarrolla, se resolverá por el Alcalde.

3. Las solicitudes deberán presentarse en el Registro de entrada del Ayuntamiento de Zaratamo, dentro del plazo de 1 mes a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia», el tablón de anuncios, la web del Ayuntamiento de Zaratamo y en prensa escrita.

4. La presentación de solicitudes se realizará para cada promoción concreta, debiéndose aportar documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones reguladas en esta ordenanza y en las Bases que sirvan para regular la adjudicación de cada una de ellas. En todo caso, tendrán preferencia aquellos solicitantes inscritos en primer lugar en el registro del Ayuntamiento, y secundariamente en el resto de Registros Públicos oficiales, que así mismo, cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las Bases correspondientes de la promoción.

5. La solicitud puede presentarse a título individual por personas solteras o separadas legalmente con sentencia firme. En el caso de personas unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, la solicitud debe presentarse de forma conjunta.

El contrato de compraventa y la escritura pública, o en su caso, el contrato de arrendamiento, se suscribirán a favor de las personas que figuren como peticionarios en la solicitud.

6. No podrá presentarse más de una solicitud por persona. En caso contrario, se entenderá válida la primera presentada, excepto en el caso en que una de ellas sea individual y otra conjunta, en la que se tendrá por presentada la conjunta.

7. Los solicitantes de la vivienda tendrán la obligación de comunicar al Ayuntamiento de Zaratamo cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud en el plazo máximo de quince días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.

8. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación de las Bases en el «Boletín Oficial de Bizkaia», y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal, o personal que por delegación ostente el carácter de fedatario público, o Notario.

El lugar, fecha y hora de celebración del sorteo se anunciará por el pertinente anuncio en la página Web del Ayuntamiento de Zaratamo, así como en el tablón municipal de anuncios.

9. Udal-etxebizitza tasatuak adjudikatzeko egiten diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahalko dira etxebizitza-kopuru jakin bat etxebizitzarako sarbidea edukitzeko behar edo zailtasun bereziak dauzkan gizarte-talde batean dauden pertsonen esleitzea errazteko, hori guztia, ordezkoko bizitokia emateko espedienteen kalterik egin gabe, aipatutako kupotik kanpo egongo baitira.

10. Salbuespenez, sustapen bakoitzeko etxebizitzen kupo bat zozketatik kanpo utzi ahalko da, Zaratamoko Udalak gizarte-beharrei erantzun diezaien, alokairu babestuaren edo prekarioko lagapenaren bidez, hori guztia, ordezkoko bizitokia emateko espedienteen kalterik egin gabe, aipatutako kupotik kanpo egongo baitira.

11. Zozketak deialdi publikoa eduki beharko du, oinarriak Bizkaiko Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratuz, eta udal-korporazioko idazkariaren aurrean edo eskuordetzez fede-emaile publikoa denaren aurrean egin beharko da. Prozedura horri berari jarraitu ahalko zaio udalarekiko hitzarmenaren bidez horixe ezarritako sustapenetan.

12. Gainerako sustapen pribatuetan, udal-etxebizitza tasatuak adjudikatzeko prozedura orobat udaleko eskatzaileen arteko zozketa izango da, lehenengo eta behin udal-erregistroan dauden artean eta bigarrenik gainerako erregistro publikoetako artean, artikuluko honen aurreko paragrafoen arabera.

13. Udalez bestelako sustatzaile publikoei dagokienez, adjudikazio-prozedura haiek ezartzen dutena izango da, beti publikotasunaren eta gardentasunaren, lehia askearen eta bereizkeriarik ezaren printzipioak betez.

14. Salbuespenez, eta udalaren gizarte-zerbitzuek proposatuta, sustapen bakoitzeko zozketa-deialdian etxebizitza-kopuru jakin bat zozketatik kanpo uztea erabaki ahalko da, udalak gizarte-beharrei erantzun diezaien, alokairu babestuaren edo prekarioko lagapenaren bidez, hori guztia, ordezkoko bizitokia emateko kasuei kalterik egin gabe, xede horretarako etxebizitzak ez baitira zozketan egongo.

15. Udal-etxebizitza tasatu baten onuraduna legez familia ugaria den bizikidetzako unitate batean badago, etxebizitza trukatu ahalko du, jabetzakoa, azalera-jabetzakoa zein alokairukoa izan, sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat erreserbatutakoetatik araubide bereko bat hartzeko. Jabetzari edo azalera-jabetzari dagokienez, eskuratzailak udal-etxebizitza tasatu berriaren prezioaren eta aurrekoaren prezioaren arteko diferentzia ordaindu beharko du; aurrekoaren ordenantza honen 12. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuko da. Etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugari baino kolektibo horrentzat erreserbatutako etxebizitza gutxiago egonez gero, zozkatu egingo dira.

16. Sustapen bakoitzean lurzoruari eta hirigintza-garapenaren plangintzari buruzko legerian ezarritako ordezkoko bizitokia emateko eskubideak gauzatzeko beharrezkoa den etxebizitza-kopurua gorde ahalko da, hirigintza-kudeaketako espedienteek eragindako ohiko unitateentzat. Ordezkoko bizitokia jasotzeko eskubide hori gauzatzeko, hauxe egiaztatuko beharko dute:

- a) Hirigintza-kudeaketako espediente baten eraginpeko etxebizitza haien ohiko etxebizitza dela. Horretarako, aipatutako espedientearen hasierako onepenen aurretik egotza horretan erroldatuta daudela justifikatu beharko dute. Nolanahi ere, udalak hirigintza-kudeaketako espedienteen beste epe batzuk ezar ditzake ordezkoko bizitokia jasotzeko eskubidea aitortzeko.
- b) Gainerako eskatzaileen betekizun berberak etxebizitzarik ez edukitzeari dagokienez.

17. Baldin eta hasierako deialdiaren eta adjudikazioaren ostean etxebizitza eskuragaririk geratzen bada, sustatzaileak, udalean dagoen dokumentazioa aurkeztu eta gero, hutsik dauden etxebizitzak ordenantza honek xedatutako sarbide-betekizunak betetzen dituen edozein pertsonari edo bizikidetzako unitateri besterendu ahalko dio, banan-banan.

9. En las Bases de los sorteos que se celebren para la adjudicación de Viviendas Tasadas Municipales 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, todo ello sin perjuicio también de los expedientes de realojo que estarán excluidos del citado cupo.

10. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte del Ayuntamiento de Zaratamo necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo que estarán excluidos del citado cupo.

11. El sorteo deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, 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.

12. El procedimiento de adjudicación de las Viviendas Tasadas Municipales en el resto de promociones privadas será también el de sorteo entre los solicitantes del Ayuntamiento incluidos en el Registro Municipal en primer término, y en segundo lugar los inscritos en el resto de Registros Públicos, y, de acuerdo con los párrafos anteriores de este artículo.

13. 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.

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

15. El beneficiario de una Vivienda Tasada Municipal 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 Vivienda Tasada Municipal y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 12 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.

16. En cada una de las promociones se podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico, con destino a unidades convencionales afectadas por expedientes de gestión urbanística. Para materializar tal derecho de realojo deberán acreditar:

- a) Que la vivienda afectada por un expediente de gestión urbanística es su vivienda habitual, debiendo justificar el empadronamiento en el citado domicilio con anterioridad a la aprobación inicial del citado expediente, pudiendo el Ayuntamiento en todo caso adoptar en el expediente de gestión urbanística otros plazos para reconocimiento del derecho de realojo.
- b) Iguales requisitos que el resto de solicitantes en cuanto a carencia de vivienda.

17. Si, tras la convocatoria y adjudicación iniciales quedan viviendas disponibles, el promotor, previa presentación en el Ayuntamiento de la documentación pertinente, podrá enajenar las viviendas vacantes una por una a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla con los requisitos de acceso previstos por esta Ordenanza.

**18. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistroa**

1. Udalak eskatzaile-erregistro bat irekiko du udal-etxebizitza tasatuaren sustapen bakoitzerako, eta Eusko Jaurlaritzako erregistro ofizialetan inskribatuta daudenak ikusteko eskatuko du, zenbat eskatzaile dauden eta zein egoeratan dauden jakiteko asmoz.

**19. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuak okupatzeko betebeharrak**

1. Udalak ikuskatzeko ahalmena dauka, aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak egiaztatze aldera. Baldintzok betetzen ez badira, dagoen edozein kontratu suntsiaraziko da, eta udala desjabetzeko gaituta egongo da, legez ezarritako baldintzetan.

2. Ikuskatzeko, zehatzeko eta desjabetzeko ahalmenak egikaritzea Eusko Jaurlaritzaren esku utzi ahalko da, hitzarmena sinatuz, bi administrazioek adosten dituzten baldintzetan.

3. Kontratuetan, salerosketakoak zein errentamendukoak izan, baldintzapeko klausula bat sartuko da; horren arabera, onuradunak adjudikazioa edo eskualdaketa sinatu eta gehienez sei hilabeteko epean etxebizitza benetan okupatzeko eta han errolatzeko konpromisoa hartuko du. Bete ezean, udalak, edo subsidiarioki Eusko Jaurlaritzak, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko esku-bideak erabili ahalko ditu eta, nolahi ere, zehapen ekonomikoa ezarriko du; etxebizitzaren eta haren eranskinen eskriturak egitearen balioaren % 30ren balioakidea izango da atzerapen-hilabete bakoitzeko.

4. Adjudikaziodunek ezingo dute udal-etxebizitza tasatua errendatu, ezta haren garaje edo trasteleku erantsiak ere, lotuta badaude.

**20. artikulua.—Babes publikoko etxebizitzaren erabilera**

1. Etxebizitza babestuak ohiko egoitza iraunkor gisa erabili-ko dira. Inola ere ez da onartuko bigarren bizitegi gisa erabiltzerik. Gehienez sei hilabeteko epean okupatu beharko dira, adjudikaziotik edo eskualdaketatik zenbatuta.

**21. artikulua.—Ohiko egoitza eta etxebizitza berriak eskuratzeari**

1. Urte natural osoan benetan bizi den lekua joko da ohiko egoitza iraunkortzat.

2. Udal-etxebizitza tasatu baten onuradun orok adjudikatutako etxebizitzan ohiko egoitza iraunkorra finkatzeko eta mantentzeko duen betebeharrak betetzen ez bada, udalak jabetza nahitaez kentzeko eskubidea erabiliko du, indarrean dagoen legerian aitortuta dagoen moduan.

3. Adjudikaziodunek edo bizikidetzako unitateko kideek bigarren etxebizitza bat eskuratzen badute, Zaratamoko Udalarari jakinarazi beharko diote; horrek edozein unetan, eta subsidiarioki Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak ere, adjudikatutako etxebizitza desjabetu ahalko dute, ordenantza honetan okupaziorik ez dagoenerako xedatutako baldintzetan, gero desjabetutako etxebizitza hirugarrenen alde adjudikatzeko asmoz, errentamenduan zein salerosketan, desjabetutako etxebizitzaren kalifikazio-araubideari dagokion balioan.

**22. artikulua.—Udal-etxebizitza tasatuen erregistroa**

Zaratamoko Udalak etxebizitza babestuen erregistroa sortuko du eta han udal-etxebizitza tasatuaren araubidean sustatutako etxebizitzak inskribatuko ditu. Inskripzio horrek etxebizitzaren behin-behineko eta behin betiko kalifikazioko egintzen udal-egiaztapena jasoko du eta babes publiko mota, adjudikazioaren data eta baldintzak zein adjudikaziodunak adieraziko ditu, erregistroari kontratuen oniritziak jakinaraziz.

**Artículo 18.—Registro de solicitantes de la Vivienda Tasada Municipal**

1. El Ayuntamiento abrirá para cada promoción de Vivienda Tasada Municipal un Registro de solicitantes, y solicitará conocimiento de los inscritos en los Registros Oficiales del Gobierno Vasco, para conocer el número de solicitantes y sus condiciones.

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

1. 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.

2. El ejercicio de las facultades de inspección, sanción y expropiación podrá ser encomendando al Gobierno vasco, mediante la suscripción de convenio, en los términos que ambas administraciones acuerden.

3. En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la efectiva ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de seis meses desde su la suscripción de la adjudicación o transmisión. El incumplimiento dará derecho al Ayuntamiento, o subsidiariamente al Gobierno Vasco, al ejercicio del derecho de tanteo y retracto con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 30% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

4. Los adjudicatarios no podrán arrendar la Vivienda Tasada Municipal, ni su garaje o trastero anejos si se encuentran vinculados.

**Artículo 20.—Destino de las viviendas de protección pública**

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión.

**Artículo 21.—Domicilio habitual y adquisición de nuevas viviendas**

1. Se entenderá por domicilio habitual y permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural.

2. 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.

3. Si los adjudicatarios, o miembros de la unidad convivencial, adquiriesen otra segunda vivienda deberán comunicarlo al Ayuntamiento de Zaratamo, quien podrá proceder, en cualquier momento, así como subsidiariamente la Administración General del País Vasco, a la expropiación de la vivienda adjudicada en los términos dispuestos en esta Ordenanza para el supuesto de no ocupación, para la posterior adjudicación de la vivienda expropiada a favor de terceros, en arrendamiento o compraventa, por el valor correspondiente al régimen de calificación de la vivienda expropiada.

**Artículo 22.—Registro de viviendas tasadas municipales**

El Ayuntamiento de Zaratamo creará un Registro de Vivienda Protegida e inscribirá las viviendas promovidas bajo el régimen de Vivienda Tasada Municipal en él. Dicha inscripción contendrá la acreditación municipal tanto de los actos de calificación provisional y definitiva de dichas viviendas con expresión del tipo de protección pública, de la fecha y condiciones de la adjudicación así como de los adjudicatarios a través de la notificación al Registro de los visados de contratos.

## LEHEN XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze- edo berdinbanaketa-prozesuetan balioeste aldera, lurzoru urbanizatuaren kostuaren ondorioa Euskal Autonomia Erkidegoko indarrean dagoen araudian eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina arautzen duena) xedatutakoa izango da.

## BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Eraikuntzaren jasangarritasunari buruzko ordenantza espezifiko bat, indarrean dagoen eraikuntzari buruzko ordenantza osatzen edo ordeztzen duena, indarrean sartu arte, jasangarritasun-irizpide hauek aplikatu beharko dira udal-etxebizitza tasatu orotan:

- a) Udal-etxebizitza tasatuen sustapenek gutxienez energia-eraginkortasuneko B kalifikazioa lortu beharko dute, bai proiektuan bai eraikin bukatuan, urtarrilaren 19ko 47/2007 Errege Dekretuaren (eraikin eraiki berrien energia-eraginkortasuneko ziurtagerako oinarritzko prozedura onartzen duena) arabera. Itxituren eta zuloen transmisio termikoko faktorearen koefizienteak indarrean dagoen EKTK eta haren etorkizuneko eguneratzeek edo gehieneko parametroen aldaketak eskatutakoa baino % 25 txikiagoak izango dira, salbu eta fatxadako zuloenak, haiei EKTK eskatutako koefizienteak baino % 50 txikiagoa izatea eskatuko baitzaie.
- b) 3 etxebizitza baino gehiagoko eraikin orok berokuntzako eta etxeko ur beroko sistema zentralizatua, nagusiki berriztagarria dena eta sistema elektrikoek edo gasezkoek osatu ahal dena, edukiko du. Bukarako banaketa erabiltzaile edo kontsumo-unitate independente bakoitzerako berezita egongo da eta irakurketa aurrez instalatuta edukiko du.
  - b.1) Berokuntza-sistemetan, ura tenperatura baxuan ematen duten eta keen hondakin-beroa baliatzen duten teknologiak erabili beharko dira, eraikuntzaren kontsumo globala ahalik eta gehien txikiagotzeko.
  - b.2) Erregai solidoak (biomasa, etab.) erabiltzen dituzten sorgailuen gutxienezko berehalako errendimenduak, karga betean funtzionatuz, ez du inoiz % 90 baino baxuagoa izan behar, zuzendaritza teknikoak edo jardueraren titularrak behar bezala ziurtatua.
  - b.3) Energia elektrikoa kontsumitzen duten bero-sorgailuek, bai zentralek bai banakakoek, duten energia-errendimenduen energia-prestazioak ez du inoiz «A» baino baxuagoa izan beharko, zuzendaritza teknikoak behar bezala ziurtatua, otsailaren 7ko 142/2003 Errege Dekretuaren (etxean erabiltzeko aire-girogailuen energia-etiketatzeari arautzen duena) arabera.
- c) Haien diseinu orokorrak eta zehaztasunenak ingurumena errespetatzeari eta energia zein ura aurrezteari buruzko irizpideak aplikatuko dituzte. Memoria espezifiko batean, besteak beste, faktore hauek adieraziko dira: Eguzki-arkitektura pasiboa, euri-ur biltegiak sortzea ondoren lorategi-eremuak ureztatzeko (gutxienezko edukiera 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> izango da, ureztatuko den azalerari dagokionez) edo euri- edo hezetan sentsoreak jartzea egun euritsuetan ureztatzea saihesteko.
- d) Eraikuntza-prozesua baztertutako materiala birziklatuz eta berrerabiliz arrazionalizatuko da; metatutako eraiste-hondakinaren bolumena txikiagotuko da, zabortegirako garraioa murrizteko eta energia-kostua jaiste lortzeko asmoz.
- e) Eraikinaren mantentze eta kontserbazio baxuak kontuan hartu beharko dira. Horretarako, energia-sistema egokia erabiliko da, konponketa-kostu baxuko materialak eta instalazioak baliatuko dira edo eskailerak eta igogailuak lekuz aldatuko dira ahalik eta etxebizitza gehienentzat izateko, eta isolamendu termikoa ondo diseinatuta egongo da eta neurri egokiak edukiko ditu.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión del coste del suelo urbanizado será lo dispuesto en la normativa vigente de la Comunidad Autónoma Vasca, y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Hasta la entrada en vigor de una ordenanza específica en materia de sostenibilidad de la edificación que complemente o sustituya la Ordenanza de Edificación vigente serán de aplicación los siguientes Criterios de Sostenibilidad en toda Vivienda Tasada Municipal:

- a) 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. Los coeficientes de transmitancia térmica de los cerramientos y huecos serán inferiores en un 25% respecto a lo exigido por el CTE vigente y sus futuras actualizaciones y/o modificación de los parámetros máximos, salvo en el caso de los huecos de fachada cuya exigencia será de un coeficiente un 50% inferior al exigido por el CTE.
- b) Todo edificio con más de 3 viviendas dispondrá de sistema de calefacción y ACS centralizado de carácter principalmente renovable, complementable con sistemas eléctricos o de gas, con distribución final individualizada para cada usuario o unidad de consumo independiente con preinstalación para telelectura.
  - b.1) En sistemas de calefacción, se deberán utilizar tecnologías con distribución de agua a baja temperatura y aprovechamiento de los calores residuales de los humos que minimicen lo máximo posible el consumo global de la edificación.
  - b.2) Los generadores de calor que utilicen combustibles sólidos (biomasa, etc) tendrán un rendimiento instantáneo mínimo, funcionando a plena carga, que en ningún caso será inferior al 90%, debidamente Certificado por la dirección técnica o por el titular de la actividad.
  - b.3) Los generadores de calor que consuman energía eléctrica, tanto las de tipo central como individual, deberán tener unos rendimientos energéticos con una prestación energética nunca menor de la «A», debidamente Certificados por la dirección técnica, según el Real Decreto 142/2003 de 7 de febrero, por el que se regula el etiquetado energético de los acondicionadores de aire de uso doméstico, o normativa que lo sustituya.
- c) Su diseño general y de detalle aplicarán criterios de respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua, indicando en una memoria específica factores tales como la arquitectura solar pasiva, la creación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas con una capacidad mínima de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie a regar o la colocación de sensores de lluvia o humedad para limitar el riego en días lluviosos.
- d) Se racionalizará el proceso constructivo mediante el reciclaje y la reutilización del material desechado, minimizando el volumen de escombros acumulados para reducir su traslado a vertedero y conseguir una disminución del coste energético.
- e) 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.

- f) Erabilitako zur guztiek baso-kudeaketa jasangarriko ziurtagiria eduki beharko dute, PEFC edo FFC, legearen kontrako mozketak ez direla bermatzen duena, eta lehentasunez tokiko jatorriko zurak erabiliko dira.
- g) Aparkaleku kolektibo orok ibilgailu elektrikoetarako bateriak kargatzeko gailuak aurretik instalatuta edukiko ditu, gehienez plaza guztien % 20tarako. Jende guztiarentzat irekita ez dauden eta plaza pribatiboak dauzkaten aparkalekuei dagokienez, aurreko paragrafoan adierazitako zuzkiduraren ordezkari titularren banakako kontagailuari lotutako konexio elektriko egokia ipini ahalko da plaza bakoitzean.

#### AZKEN XEDAPENETAKO LEHENA

Ordenantza honetan aurreikusita ez dagoen guztirako, eta geroko garapenei kalterik egin gabe, babes publikoko etxebizitzari buruz indarrean dagoen autonomia-araudia aplikatu beharko da.

#### AZKEN XEDAPENETAKO BIGARRENA

Ordenantza hau behin betiko onespina, testua barne, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean, eta haren ondorioak onetsi ostean eraikuntza-lizentzia edo lehen okupazioko lizentzia eskatzen duten udal-etxebizitza tasatuen sustapenetara aplikatuko dira.

(II-4638)

#### Ordenantza onestea

2016ko irailaren 29an egindako ohiko bilkuran Udalbatza Osoak honako hau erabaki zuen:

Egoitzako eraikinetako lokaletan eta solairuardeetan etxebizitzak jartzea arautzen duen udal-ordenantza hasiera batean onestea.

Horrenbestez, 30 eguneko epean jedaurrean ikusgai jartzen da, interesatuek erreklamazioak aurkezteko aukera izan dezaten.

Epe horretan erreklamaziorik aurkezten ez bada, aipatu ordenantza hori onetzeko erabakia, ordura arte behin-behinekoa zena, behin betiko onetsita dagoela ulertuko da.

Jendeaurrean egoteko epealdia zenbatzen hasiko da iragarki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunetik.

Jarraian aipatu ordenantza horretan eginiko aldaketak osorik argitaratzen dira, eta horrela betetzat jotzen dira erabakien argitaratze auzian indarrean dauden lege xedapenek ezartzen dituzten preskripzioak.

Zaratamon, 2016ko irailaren 30ean.—Alkatea, Jon Ajuria Fisure

#### BIZITEGI-ERAIKINETAKO LOKALETAN ETA SOLAIRUARTEETAN ETXEBIZITZAK EZARTZEKO UDAL-ORDENANTZA

#### HITZAURREA

Gaur egun, Zaratamoko bizitegiko hiri-guneetako hirigintza-errealitatearen alderdi esanguratsu bat da, bereziki Moiordin, Arkotxa eta Gurutzalde auzoetan, beheko solairuko lokal ugari hutsik eta jarduerarik gabe daudela. Egoera horrek, udalerraren irudia zapuzteaz gain, hango ondare eraikia oso eraginkortasun murritzez erabiltzen dela esan nahi du; hala, ondare hori infraerabilia dago eta ez ditu beharrezko zerbitzuak ematen.

Egoera horren ondorioz, Zaratamoko Udalak pentsatu du lokal-erabilaren ordezkari etxebizitza-erabilera esleitzeak etxebizitzarako sarbidea erraztu ahal diela bizitegia eskuratzeko zailtasun nabarmenak dituzten gizarte-sektoreei. Era berean, antzemandako arazo bati erantzuteko asmoa betetzeko balioko du, alegia, ondare eraikia irisgarritasunari dagokionez oinarritzko beharretara egoki-

- f) Todas las maderas utilizadas deberán contar con certificado de gestión forestal sostenible, PEFC o FFC, garantizando que no se trata de talas ilegales, utilizándose preferentemente maderas de origen local.
- g) Todo aparcamiento colectivo contará con preinstalación de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no superior al 20% de su capacidad total. En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada, al contador individual del titular de la plaza.

#### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

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

#### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Bizkaia», texto incluido, y sus efectos se aplicarán a las promociones de Viviendas Tasadas Municipales que soliciten licencia de edificación o primera ocupación con posterioridad a su aprobación.

(II-4638)

#### Aprobación de ordenanza

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2016, acordó lo siguiente:

Aprobar con carácter inicial la ordenanza municipal reguladora de la implantación de viviendas en locales y entreplantas de edificios residenciales.

Se expone al público por plazo de 30 días a efectos de presentación de reclamaciones por parte de los interesados.

En caso de que no se produjera en dicho plazo ningún tipo de reclamación, el acuerdo de aprobación de la ordenanza aludida, hasta entonces inicial, se entenderá como definitivo.

El plazo de exposición al público comenzará a contar a partir del día siguiente al que aparezca este anuncio en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

A continuación se procede a la publicación íntegra de la referida ordenanza, entendiéndose así cumplidas las prescripciones establecidas por las disposiciones legales vigentes en materia de publicidad de acuerdos.

En Zaratamo, a 30 de septiembre de 2016.—El Alcalde, Jon Ajuria Fisure

#### ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES Y ENTREPLANTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

#### PREÁMBULO

En la actualidad un aspecto significativo de la realidad urbana de las zonas urbanas residenciales de Zaratamo, particularmente en los barrios de Moiordin, Arkotxa y Gurutzalde, son los numerosos locales en planta baja que se encuentren vacíos y sin actividad. Esta situación, además de suponer una desmejora de la imagen del municipio, implica una utilización muy poco efectiva de su patrimonio edificado, que se encuentra infrautilizado y no presta los servicios necesarios.

Esta situación ha llevado al Ayuntamiento de Zaratamo a considerar que el cambio de uso de local a vivienda puede facilitar el acceso a la vivienda a sectores sociales que cuentan con notables dificultades para adquirir una residencia. Obedece asimismo a la voluntad de dar respuesta a la problemática detectada de falta de adaptación del patrimonio construido a necesidades básicas en mate-