

## **GETXOKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUA ARAUTZEKO ORDENANTZA.-**

### **1. artikulua. HELBURUA.**

Udal Ordenantza honen helburua Getxoko udalerriko Tasatutako Udal Etxebizitzaren (TUE) babes publikoko erregimena arautzea eta ezartzea da.

Getxoko udalerriko Tasatutako Udal Etxebizitzaren (TUE) babes publikoko erregimena, horretarako ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritakoa garatuta ezartzen da, Lege hori baita Euskadiko Lurzoru eta Hirigintza arautzen dituen.

### **2. artikulua. TASATUTAKO ETXEBIZITZAREN KONTZEPTUA.**

1. Tasatutako Udal Etxebizitzak (TUE) ondokoak dira: salmenta edo alokatzeko prezioa murriztuta dutelako eta Ordenantza honetan ezarritako bestelako baldintzak betetzen dituztelako, aurretiazko izapidetze egokiak eginda, Getxoko Udalak horrela kalifikatutako etxebizitzak.

2. Halaber, tasatutako udal etxebizitza izaera izan dezakete, merkataritzako edo antzeko lokalaren aurreko erabilera aldatzeagatik sortutako etxebizitzek; eta baita aurreko etxebizitza bat banazetik sortutako etxebizitzek ere. Kasu hauetan ezarriko dira aldaketa eta banaketa horiek arautzen dituen Udal Ordenantzaren ezaugarriak; eta, kontrajarriko punturik balego ordenantza hau (TUE-ren ordenantza) eta azken horren artean, lehentasuna izango du azken ordenantza horren esanak.

3. Tasatutako Udal Etxebizitza (TUE) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeak eta trastetokietara ere zabaltzen da.

4. Nolanahi ere, TUEak titularren edo inkilinoen ohiko etxebizitza iraunkorrak izan beharko dira, eta inola ere, ezingo dira beste pertsona batzuei laga, hutsik mantendu edo bigarren etxebizitza edo bizileku erabilera ez denekotzat erabili.

5. TUEak erabilera horretarako hirigintzako antolamenduak berariaz kalifikatutako lurzoruetan edo prezio mugarik ez duten bizilekuko lurzoruetan sustatu daitezke; hau da, tasatutako udal etxebizitzak

## **ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE GETXO.-**

### **Artículo 1. OBJETO**

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular y establecer el régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Getxo.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Getxo se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### **Artículo 2. CONCEPTO DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL**

1. Se define como Viviendas Tasadas Municipales (VTM) las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean calificadas, previos los trámites oportunos, así por el Ayuntamiento de Getxo.

2. Igualmente podrán tener la consideración de vivienda tasada municipal, todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior. En estos casos serán de aplicación los términos de la Ordenanza Municipal reguladora de dichas transformaciones y segregaciones prevaleciendo las determinaciones de estas últimas en los supuestos de contradicción con las propias de esta ordenanza.

3. El carácter de Vivienda Tasada Municipal (VTM) se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.

4. Las VTM deberán constituir en todo caso, el domicilio habitual y permanente de sus titulares o inquilinos, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.

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

(TAU) babestutako erregimeneko lurzoruetan edo etxebizitza libreetarako lurzoruetan sustatu eta kudeatu daitezke.

esto es, podrá promoverse y gestionar vivienda tasada municipal (VTM) tanto en suelo destinado a vivienda de régimen protegido, como sobre suelo destinado a vivienda libre.

### **3. artikulua. MOTAK.**

Getxoko Tasatutako Udal Etxebizitzak bi motatakoak izan daitezke:

- 1- Erregimen Orokorreko Tasatutako Udal Etxebizitzak (TUEO).
- 2- Erregimen Bereziko Tasatutako Udal Etxebizitzak (TUEB).

Erregimen Bereziko Tasatutako Udal Etxebizitzek (TUEB), hala badagokio, Euskadiko Lurzoru eta Hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrak betetze aldera, Tasatutako Babes Ofizialeko Etxebizitzak ordezkari ditzakete.

### **Artículo 3. CLASES**

Las Viviendas Tasadas Municipales de Getxo podrán ser de dos clases:

1. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
2. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

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

### **4. artikulua. GETXOKO TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZAREN BALDINTZAK ETA EZAUGARRI OROKORRAK.**

1. Getxoko Tasatutako Udal Etxebizitzek ezingo dute inola ere 90 m<sup>2</sup> (t) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan, familia ugarietarako berariaz emandakoak direnean izan ezik. Azken horiek ezingo dute 120 m<sup>2</sup> (t) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan, eta promozio bakoitzean, gehienez ere, etxebizitza guztien %5 izango dira.

2. TUE guztiek atxikitako aparkaleku plaza eta trastetoki bana izango dute, eta hurrenez hurren, ezingo dute 30 m<sup>2</sup> (t) eta 7m<sup>2</sup> (t) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan –edo udal hirigintza-araudiak ez kontagarri ezartzen duena-. Atxikita duten izaera hori Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da. Alderdi horretan, salbuespen bakarrak merkataritza edo antzeko lokalen aurreko erabilera aldatzetik sortutako etxebizitza eta aurreko etxebizitza bat banatzetik sortutako etxebizitza berrien kasuak dira.

3. Etxebizitza, garaje eta trastetokien diseinua Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera izango da. Horrez gain, ondokoa bete beharko da:

Etxebizitza mota bakoitzerako gehieneko azalera

### **Artículo 4. REQUISITOS y CARACTERISTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE GETXO.**

1. Las Viviendas Tasadas Municipales de Getxo, en todo caso, no podrán disponer de más de 90 m<sup>2</sup> útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m<sup>2</sup> útiles y para estas últimas sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

2. Todas las VTM tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados. Con la salvedad que se establece a aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30 m<sup>2</sup> útiles y los 7 m<sup>2</sup> construidos (o lo que determine la normativa urbanística municipal como no computable) y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

3.-El diseño de las viviendas, garajes y trasteros se ajustará a lo establecido en el Plan General De Ordenación Urbana de Getxo. Además se cumplirá con lo siguiente:

Las superficies útiles máximas computables para

erabilgarri zenbagarriak, dituzten logela kopuruaren arabera, ondokoak izango dira:

cada tipo de vivienda según su número de dormitorios serán las siguientes:

Logela kopurua / Vivienda de	Azalera erabilgarria (m <sup>2</sup> ) / Sup. util maxima (m2)
1 Dormitorios / logela	60 m2
2 Dormitorios / logela	70 m2
2 dormitorios adaptada a minusvalidos / elbarrituentzako egokitu logela	90 m2
3 Dormitorios / logela	90 m2
3 dormitorios adaptada a minusvalidos / elbarrituentzako egokitu logela	120 m2
4 o mas dormitorios / eta gehiago	120 m2

Etxebizitza mota bakoitzerako gutxienerako azalera erabilgarriak, dituzten logelen arabera, ondokoak izango dira:

La superficies útiles mínimas para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios serán las siguientes:

Logela kopurua / Vivienda de	Azalera erabilgarria (m <sup>2</sup> ) / Sup. util maxima (m2)
1 Dormitorios / logela	45 m2
2 Dormitorios / logela	60 m2
3 Dormitorios / logela	75 m2

**Logelak:** Logelen gutxienerako erabilerako azalera 6 m<sup>2</sup>-koa izango da logela indibidualetan eta 8 m<sup>2</sup>-koa logela bikoitzetan. Etxebizitza guztietan gutxienez 10 m<sup>2</sup> baino txikiagokoa ez den logela bat izan beharko da. Azalera horiei armairuetarako lekuak gehituko zaizkie, gutxienez 0,60 X 1,00 m logela indibidualetan eta 0,60 X 1,50 logela bikoitzetan, edo pareko azalera tartearak.

**Dormitorios:** La superficie utilizable mínima de los dormitorios será de 6 m<sup>2</sup> en los individuales y de 8 m<sup>2</sup> en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>. A estas superficies se añadirán los espacios para armario, que se considerarán como mínimo de 0,60 X 1,00 m en las individuales y de 0,60 X 1,50 en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

**Sukaldeak:** Paramentuen arteko gutxienerako banaketa ondokoa izango da:

**Cocinas:** La separación mínima entre paramentos será;

- 1,60 m paramentu batean edo ondoan diren bitan ekipamendu finkoa duten sukaldeetan.
- 2,20 m aurrez aurreko paramentuetan ekipamendu finkoa duten sukaldeetan.

- 1,60 m en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento o en dos contiguos.
- 2,20 m en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos.

**Bainuak eta komunak:** Bainu edo komun osoak gutxienez ere 3,50 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du eta bigarren mailako komunak 2,50 m<sup>2</sup>-koa. Aparatu sanitarioak alde bakarrean soilik kokatzen diren bainu edo komunetan, paramentuen arteko gutxienerako banaketa 1,20 m-koa izango da. Aparatuak aurrez aurre kokatzen badira, banaketa 1,60 m-ra handituko da.

**Baños y aseos:** El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup> y el aseo secundario 2,50 m<sup>2</sup>. En baños o aseos en los que se sitúen aparatos sanitarios a uno solo de sus lados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos en lados opuestos se aumentará la separación a 1,60 m.

**Garaje-plazak:**

**Plazas de garaje:**

- Garaje-plazen gutxieneko dimentsioa 4,80 X 2,30 m-koa izango da, habarik gabe neurtuta.
- Trastetokirako sarbidea garajeko plazatik bada, bi elementuak etxebizitza berberera atxikitu beharko dira.
- La dimensión mínima de las plazas de garaje es de 4,80 x 2,30 m medidas a cara libre de pilares.
- Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados a la misma vivienda.

**5. artikulua. ERREGIMEN OROKORREKO TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZEN BALDINTZA ESPEZIFIKOAK. Artículo 5. REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN GENERAL**

1. TUE guztietarako ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko TUE-ek (TUEO), ondokoak bete beharko dituzte: 1. Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1.- TUEOen salmentako gehienezko prezioak, lehen transmisioan, atxikitako garajeak eta trastetokiak barne, ezingo du 2,2ko indizea gainditu, edozein Administraziok sustatutako TUE-en behin-behineko Kalifikazioa lortu zen unean indarrean zen Erregimen Orokorreko TUE-en gehienezko prezioari dagokionez, enpresa publikoek sustatutakoak barne. Promozio pribatuko etxebizitzak direnean, modulu berarekiko 2,5eko indizea lortu daiteke. Bigarren edo ondorengo transmisioetan Ordenantza honetan bildutakoa ezartzen da.

1º.- El precio máximo de venta de las VTMG, en primera transmisión, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5 respecto al mismo módulo. En segundas o posteriores transmisiones se establece lo recogido en la presente Ordenanza.

Promozio bakoitzaren salmentako prezio zehatza ezartzeko, ezarritako gehienezko mugen artean, besteak beste ondokoak hartuko dira kontuan: kostuak, kokapena, promozioari egotzi dakizkioken hirigintzako kargak, etab.

En la determinación del precio exacto de venta en cada promoción se atenderá, dentro de los límites máximos establecidos, los factores tales como sus costes, la localización, ubicación, cargas urbanísticas imputables a la promoción, etc.

2.- Alokairua denean, TUEOen urteko errenta gehienez ere horien salmentaren %2,5ekoa izango da.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2'5% del precio máximo de venta de las mismas.

3.- TUEOen onuradunen gehienezko diru-sarrerek, norbanaka edo elkarbizitzako unitateetan lortutakoek, ezingo dute **1,7ko** indizea gainditu, Erregimen Orokorreko TUE-etarako aukera izateko indarrean diren gehienezko diru-sarrerei dagokienez.

3º.- Los ingresos máximos de la/os beneficiaria/os de las VTMG, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, no podrán ser superiores al índice **1,7** respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4.- Era horretako etxebizitzaren adjudikaziorako Lehiaketa-Oinarrietan gutxieneko diru-sarrerak baldintzatzen hitzatu daitezke.

4º.- Se podrá estipular como requisito en las Bases del Concurso de adjudicación de las viviendas de este tipo unos ingresos mínimos.

**6. artikulua. ERREGIMEN BEREZIKO TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZEN BALDINTZA ESPEZIFIKOAK.**

1. TUE guztietarako ezarritako baldintzez gain, Erregimen Bereziko TUE-ek (TUEB), ondokoak bete beharko dituzte:

1.- TUEBen salmentako gehienezko salmenta prezioa, garajeak eta trastetokiak barne, TBOE-etarako aplikatzen diren erkidegoko araudiak ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo du 1,7ko indizea gainditu, udal kalifikazioa lortu zuen unean indarrean zen Erregimen Orokorreko BOE-en gehienezko prezioari dagokionez.

2.-Alokairua denean, TUEBen urteko errenta gehienez ere horien gehienezko salmenta prezioaren %2,5ekoa izango da.

3-TUEBen onuradunen gehienezko diru-sarrera ponderatuek, euskal erkidegoko araudiaren arabera kalkulaturakoek, ezingo dute 1,3ko indizea gainditu, Erregimen Orokorreko BOE-etarako sarbidea izateko indarrean diren gehienezko diru-sarrerei dagokineuz.

4.- TUEBen onuradunentzako gutxieneko diru-sarrera ponderatuak ezingo dira *gizarte etxebizitzetarako (Erregimen Bereziko BOE)* sarbidea izateko ezarritako gehienezkoak baino txikiagoak izan.

**7. artikulua. TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZA SUSTATZEKO ERAK.**

Getxoko Tasatutako Udal Etxebizitzak erabateko jabetza, errentamendu edo azalera eskubidearen uzte erregimenean sustatu daitezke, ondokoan aldetik:

1. Udala.
2. Promotore publiko edo pribatua, pertsona fisikoa edo juridikoa, betiere etxebizitza promozio bat TUE erregimenera atxiki nahi duela fede-ematen badu eta Ordenantza honetan bildutako xedapenak betetzen baditu.

Aurreko ataletan (2), etxebizitzak erabateko jabetzan eman daitezke, lurzoruaren hirigintzako kalifikazioaren aginduz edo Hitzarmenez besterik

**Artículo 6. REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL**

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

1º.- El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

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

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

4º.- Los ingresos mínimos ponderados para los beneficiarios de las VTME no podrán ser inferiores a los ingresos máximos establecidos para acceder a las viviendas sociales (VPO de Régimen Especial).

**Artículo 7. FORMAS DE PROMOCION DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL**

Las Viviendas Tasadas municipales de Getxo podrán ser promovidas en régimen de plena propiedad, arrendamiento o mediante cesión del derecho de superficie por:

1.- El Ayuntamiento.

2.- Por cualquier promotor público o privado, ya sea persona física o jurídica, siempre y cuando manifieste fehacientemente la voluntad de vincular una promoción de viviendas al régimen de VTM y cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza.

En los apartados anteriores, las viviendas podrán ser cedidas en plena propiedad, salvo que por imperativo de la calificación urbanística del suelo o por Convenio

ezarri ez denean izan ezik.

se hubiera establecido otra cosa.

**8. artikulua. ETXEBIZITZEN BALDINTZAK.**

**TASATUTAKO UDAL HARTZAILEEN**

**Artículo 8. REQUISITO DE LOS DESTINATARIOS DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL**

1. Getxoko tasatutako udal etxebizitzen hartzaileak, eta beraz, onuradunak izango dira, era indibidualean edo elkarbizitzako unitateetan era bateratuan eskatzen duten pertsona fisikoak, betiere ondoko baldintzak betetzen dituztenak:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adinekoak edo adingabeko emantzipatuak izatea.
- b) Etxebizitza beharra izatea, araudian ezarritakoaren arabera.
- c) Getxon erroldatuta egotea, gutxienez titularra izango den bat, Ordenantza honetan ezarritakoaren arabera.

1.- Serán destinataria/os, y por tanto beneficiaria/os, de las viviendas tasadas municipales de Getxo las personas físicas que lo soliciten individualmente o conjuntamente integrados en unidades convivenciales, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el/la solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menor emancipada/o.
- b) Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca.
- c) Estar empadronado en Getxo, por lo menos uno de los futuros titulares, según lo establecido en la presente Ordenanza.

2. Ez da elkarbizitzako unitatetzat hartuko, adiskidetasun edo komenentzia arrazoiengatik sortutakoa, eta etxebizitzaren titular bateratuak izan beharko dira elkarbizitzako unitateko adineko guztiak, zuzeneko ondorengoak izan ezik.

Era indibidualean eskatzen denean ere, eragin guztietarako, bere bikotearekin osatutako elkarbizitzako unitatetzat hartu beharko da baldin eta eskatzailea ezkondua edo Egitezko Bikoteen Erregistroan inskribatuta badago.

Elkarbizitzako unitatetzat etxebizitza eskatzen duenak ezingo du era subsidioarioan eskatu titulu indibidualean.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Aun cuando se solicite individualmente, se deberá computar a todos los efectos como unidad convivencial con su pareja cuando el solicitante se halle casado o inscrito en el Registro de Parejas de Hecho.

Quien solicite una vivienda como unión convivencial no podrá solicitarlo con carácter subsidiario a título individual.

**9. artikulua. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA GABEZIAGATIKO SALBUESPENAK:**

**Artículo 9. NECESIDAD Y EXCEPCIONES A LA CARENCIA DE VIVIENDA:**

Etxebizitza beharra den baldintza ulertzen da, TUE onuradun guztiek, elkarbizitza unitatea osatzen duten kide guztiak kontuan hartuta, beste etxebizitza bat ez dutelako baldintza betetzen dutenean, jabetza, osoan edo azalerakoan, edo biziarteko gozatzeko eskubide errealean, eta hori guztia, etxebizitza beharra zehazten duen erkidegoko araudian ezarritakoaren arabera.

Se entiende como requisito de necesidad de vivienda, que todos los beneficiarios de VTU, 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 establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de

vivienda.

Etxebizitza gabezia baldintzaren salbuespentzat, ondokoak hartu daitezke:

a) Elkarbizitzako unitateko kideren bat beste etxebizitza baten titular bateratua denean, edozein dela ere titulua eta ohiko egoitza eratu gabe. Kasu horretan, bere partaidetza transmititzeko konpromisoa eman beharko da lehiaketan parte hartzea eskatzen denean eta bere partaidetzako kuotaren besterentzea egiaztatu beharko da etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik.

b) Etxebizitza bateko partaidetza %50 baino txikiagoa denean edo, ehuneko hori edo handiagoa denean, eta horren erabilera debekatzen duen ebazpen judiziala denean. Zentzu berean, bere partaidetzako kuotaren besterentzea egiaztatu beharko da etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik.

c) Elkarbizitza unitatean mugikortasun urriko ezintasun gradua duen kideren bat denean, administrazio eskudunak egiaztatutakoa eta bere ohiko bizilekua Getxon duenean, eta eraikinak erabilerraztasuneko baldintzak ez dituenen eta igogailua edo hesi arkitektonikoak gainditzeko igotzeko gailurik ez duenean.

d) Elkarbizitzako unitatean Getxon ohiko bizilekua duen 70 urtetik gorako pertsonaren bat denean, eta eraikinak erabilerraztasuneko baldintzak ez dituenen eta igogailua edo hesi arkitektonikoak gainditzeko igotzeko gailurik ez duenean.

e) Elkarbizitzako unitateko kideren bat Getxoko udalerriko etxebizitza baten titularra denean, bere azalera osoa pertsona bakoitzeko 15m<sup>2</sup> erabilgarri baino txikiagoa denean.

f) Getxon kokatutako etxebizitza izatea, gutxienez ere bost urteko antzinekotasunarekin lortutakoa, etxebizitzaren adjudikazio-prozedura hasi zenetik zenbatzen hasita, eskatzailearen ohiko bizilekua eta iraunkorra denean, eta erabilerraztasunaren gutxienezko baldintzak betetzen ez dituenen.

Pueden considerarse excepciones al requisito de carencia de vivienda las siguientes:

a) La participación de alguno/a de la/os miembros de la unidad convivencial como copropietaria/o de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual. En este caso deberá entregarse el compromiso de transmisión de su participación al solicitar participar en el concurso y tendrá que acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

b) 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 de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.

c) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía de movilidad reducida, certificada por la administración competente y tenga su residencia habitual en Getxo y el edificio no reúna condiciones relativas a accesibilidad y carezca de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.

d) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años con residencia habitual en Getxo y el edificio donde no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y carezca de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.

e) Que se trate de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros sea titular de una vivienda, sita en el municipio de Getxo, cuya superficie total sea inferior a una ratio de 15m<sup>2</sup> útiles por persona.

f) Que se trate de una vivienda ubicada en Getxo, adquirida con una anterioridad mínima de cinco años, computados desde la fecha en que se de inicio al procedimiento de adjudicación de viviendas, que constituya domicilio habitual y permanente del solicitante, y que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

C, D eta E kasuetan, eskatzaileak, adjudikazio-prozesuan parte hartzeko eskaerarekin batera, bere jabetzako etxebizitza eta atxikitakoak uzteko konpromisoa biltzen duen dokumentua eman beharko du, Udalaren, beste Administrazio Publiko baten, edo Udalak eskuordetutako Administrazio Publikoen mendeko sozietate publiko baten alde, ondoren, hirugarrenen alde adjudikatu ahal izateko, jabetza erregimenean (tasatutako edo babestutako etxebizitza) edo errentamendu erregimenean. Udalak, edo beste Administrazioak edo Sozietate Publikoak utzitako etxebizitza eta atxikitutakoak lortzea erabakiko balu, hartzen duen sozietate edo Administrazioak etxebizitza transmititzen duenari tasatutako balorea ordaindu beharko dio, lagapen-hartzailearen balorazioaren arabera. Nolanahi ere, lagatako higiezinaren balorazioaren gehieneko mugatzat hartuko da (prezioa metro karratuko), adjudikazioduna den promozioari dagokion modulua, lagatako etxebizitzaren azalerari aplikatuta lortutakoa, eta horretatik, higiezinaren depreziazio orokorra eta adjudikazio berri baten erabilera egokirako egin beharreko konponketak deskontatuko dira, indarrean den araudiaren arabera, erabilerraztasunari dagokiona izan ezik. Halaber, nolanahi ere, Udalak etxebizitza hartzeko eskubidea erabiliko ez balu, eta Udalak eskubide hori beste Administrazio edo Sozietate Publikoren batean eskuordetuko ez balu, adjudikaziodunak hirugarren bati transmititu beharko dio etxebizitza, betiere adjudikatutako etxebizitza hartu aurretik, eta konpromiso hori partaidetzako eskaera dokumentuan bildu beharko da.

En los supuestos C, D y E será obligatorio otorgar por el/la solicitante, con la solicitud de participación en proceso de adjudicación, documento de compromiso de cesión de la vivienda y anejo/s de su propiedad a favor del Ayuntamiento, de otra Administración Pública, o de una sociedad pública dependiente de Administraciones Públicas que el Ayuntamiento designe por delegación, para la posterior adjudicación de la misma a favor de terceros en régimen de propiedad (como vivienda tasada o protegida) o de arrendamiento. Si el Ayuntamiento, u otra Administración o Sociedad Pública optase por la adquisición de la vivienda y anejo/s cedido/s, la sociedad o Administración adquirente abonará al transmitente de la vivienda el valor que se tase por ésta, según valoración del propio cesionario. En todo caso, siempre operará como límite máximo de la valoración del inmueble cedido el que resulte de aplicar el módulo (precio por metro cuadrado) correspondiente a la promoción de que sea adjudicatario/a a la superficie de la vivienda cedida, descontando de éste la depreciación general del inmueble y las reparaciones necesarias para adecuar la vivienda a su perfecto uso para un nuevo adjudicatario cumpliendo normativa vigente, excepto la relativa a accesibilidad. Asimismo, y en todo caso, si no se ejercitase ese derecho de adquisición de la vivienda por el Ayuntamiento, y éste no delegase su facultad en otra Administración o Sociedad Pública, el/la adjudicatario/a deberá transmitir a un tercero la vivienda previamente a la adquisición de la vivienda adjudicada, debiendo recogerse este compromiso en el documento de solicitud de participación.

#### **10. artikulua. UDALERRIAN BIZILEKUA IZAN BEHARRAREN ESKAKIZUNA.**

Tasatutako Udal Etxebizitza baten adkudikaziodunarentzat edota bizikidetzat unitateko batek eskakizuna izango Getxon erroldatuta egotea sustapena hasten denean edota behin behineko kalifikazioa ematen denean eta etxebizitzak adjudikatzeko prozesuaren hasieran eta prozesuak iraun bitartean.

Udal sustapenatarako beharrezko 3 urteko antzinatasunaz etengabe izango da, edo aurreko 10 urteen barruan 5 urte emanda.

#### **Artículo 10. REQUISITOS DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO**

Será requisito para ser adjudicatario/a de una vivienda tasada municipal que el solicitante o algún miembro de la unidad convivencial se encontrarse empadronado en Getxo a fecha de Inicio de la promoción o en el momento en que se otorgue la calificación provisional y durante el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

La antigüedad exigida será de un mínimo de 3 años ininterrumpidos o 5 en los últimos 10 años.



Hala ere, promozio bakoitzean jabegabe geratzen diren etxebizitzak antzinakotasun eta errolda baldintza betetzen ez duten interesatuentzat eman daitezke, betiere Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta badaude, eta Udalak promozio bakoitzean jabe izan daitezkeenak zehaztu ditzake deialdi bakoitzaren oinarrietan jasotako xedapenen arabera.

No obstante, las viviendas vacantes de cada promoción podrán destinarse a lo/as interesado/as que no cumplan el requisito de antigüedad e incluso de empadronamiento, siempre y cuando estén empadronado/as en la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiendo el Ayuntamiento determinar lo/as destinatario/as específicos en cada promoción mediante su disposición en las bases de cada convocatoria.

### **11. artikulua. KALIFIKAZIOA.**

1. Erregimen Orokorreko Tasatutako Udal Etxebizitza eta Erregimen Berezikoa Alkatezaren ebazpenarekin ezarriko da, aurretiaz promotoreak eskatuta.

2. Erabilera horretarako hiri antolamenduak berariaz kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren Behin-Behineko Kalifikazioa eraikuntza-lizentziarekin bateratu beharko da, eta ez da emango Kalifikazioa egokia ez bada.

3. Behin-Behineko Kalifikazioaren dokumentuan etxebizitzaren eta atxikitako garaje eta trastetokiaren gehienezko salmenta-prezioa ezarriko da.

4. Lehen erabilerako hirigintzako lizentzia lortzeko derrigorrezko eskakizuna izango da, aurretiaz edo aldi berean, promotoreak hala eskatuta, Erregimen Orokorreko edo Erregimen Bereziko TUEren Behin Betiko Kalifikazioa lortzea, eta horretarako, etxebizitzak eta atxikitakoek Behin-Behineko Kalifikazioaren arabera egin direla egiaztatu beharko da.

5. Erabilera horretarako hiri antolamenduak berariaz kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak TUE bezala kalifikatu daitezke edozein unetan, eta Kalifikazioa lortu ostean, horien erregimen juridikoa aplikatuko zaie.

### **Artículo 11. CALIFICACION**

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

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

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

4. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como VTM de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda y sus anejos vinculados se han realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

5. Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso podrán calificarse como VTM en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas.

### **12. artikulua. TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZAREN KALIFIKAZIOAREN ERAGINA.**

### **Artículo 12. EFECTOS DE LA CALIFICACION DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL**

1. Legearekin bat, horrela kalifikatutako TUEak, atxikitako garaje eta trastetokiekin batera, babestutako etxebizitzak **kalifikazio iraunkorra** izango dute. Ondorioz, era etengabea, transmisio bakoitzaren unean, Ordenantza honetan ezarritako gehienezko transmisio prezioaren eraginpean izango dira; halaber, lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubideen eraginpean, lehenik, Udalaren edo jarduten duen Administrazioaren alde, eta, hala badagokio, era subsidarioan Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren alde.

2. TUE-en inter vivosko bigarren edo ondorengo transmisioaren gehienezko prezioa ondoko irizpideak aplikatzeak eragindakoak izango dira:

- TUEO: Ezingo du 2,2ko indizea gainditu, transmisioaren unean indarrean den Erregimen Orokorreko TUE-en gehienezko prezioari dagokionez. Promozio pribatukoak direnen kasuan, 2,5eko indizea lortu daiteke.

- TUEB: Ezingo du gainditu Autonomia Erkidegoko araudiak TBOE-ei aplikatzeko ezarritakoa. Nolanahi ere, ezingo du 1,7ko indizea gainditu, transmisioaren unean indarrean den Erregimen Orokorreko BOE-en gehienezko prezioari dagokionez.

3. Etxebizitzak azalera jabetzaren erregimenean uzten direnean, horien transmisio-prezioa azalera eskubidea indarrean den bitartean etxebizitza, lokal, garaje, trastetoki eta atxikitakoei Getxorako aplikagarria den transmisioa egiten denean azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko modulu ponderatua aplikatuta lortutakoa izango da, eta hori ezean, TUE-etarako hizpatutakoa aplikatuko da, TUE behin-behineko kalifikazio zedula lortu zenean aplikatzen zen legediaren arabera, Udalak emandakoa eta KPIrekin eguneratutakoa.

Azalera-Eskubidea uztearen kasu baten aurrean gaudenez, salmentako azken prezioa ondoko formula aplikatuz lortutakoa izango da:

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

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

- VTMG: No podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5.

- VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

3. 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 Getxo, y en su defecto será aplicable lo estipulado para las V.T.M. según la legislación aplicable en la fecha de obtención de la cédula de calificación provisional de V.T.M otorgada por el Ayuntamiento actualizado con el I.P.C.

Por encontrarnos ante la cesión del Derecho de Superficie el precio final de venta será el resultante de aplicar la siguiente fórmula:

(Prezioa TUE\*) X (M2 elementu pribatiboa) X Azalera-Eskubide uztea geratzen diren urteak  
Azalera-Eskubide urteak orotara

(Precio V.T.M\*) X (M2 elemento privativo) X Años restantes cesión Dº Superficie  
Años totales del derecho de superficie

4. Lehenetasunez erosteko eta atzera erosteko eskubidea erabiltzen bada, erabiltzen duen erakundeak lortzeagatik ordaindu beharreko prezioetik, Ordenantza honen irizpideen arabera, etxebizitzak eta atxikitakoek dituzten kalteak deskonta ditzake, hirugarren baten alde berehala adjudikatze eta eskura jartze aldera, betiere peritazio balorazioaren arabera.

4. 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.

### **13. artikulua. LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEA.**

### **Artículo 13. TANTEO Y RETRACTO**

1. TUE-en titularrek, edozein dela ere horien erregimena, Udalari edo jarduten duen Administrazioari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari, lehenetasunez erosteko eta atzera erosteko titular subsidiario bezala, besterentzeko erabakia jakinarazi beharko diote, proiektatutako prezioa eta ordaintzeko era adierazita, eta baita aurrekusitako transmisioaren funtsezko bestelako baldintzak ere; halaber, jakinarazpenetarako helbidea, lehenetasunez erosteko eskubiderako aukera eskaintzeko. Eskubide hori bi hilabeteko epean erabil daiteke, jakinarazpena Udalaren edo jarduten duen Administrazioaren erregistroan sartzen den egunetik zenbatzen hasita.

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

2. Aurreko atalean adierazitako epea iragaten bada, lehenetasunez erosteko eskubidea erabiltzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi gabe edo itxaron-zerrendako persona bati transmititzeko betebeharra ezarri gabe, aurretiazko baimenarekin proiektatutako besterentzea gauzatzea dago.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo o sin establecer la obligatoriedad de transmisión a una persona de la lista de espera, se podrá proceder a la enajenación proyectada previa autorización.

3. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena egiten ez bada edo horietako batean derrigorrezko edukiren bat adierazten ez bada, eta, halaber, transmisioagatik ordaindutako prezioa txikiagoa balitz edo baldintzak dagokion Administrazioari jakinarazitakoak baino kostubidezkoagoak ez balira, Administrazioak atzera erosteko eskubidea erabil dezake besterentzea jakin duenetik eta hurrengo bi hilabeteko epean.

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

### **14. artikulua. KONTRATUEN ONIRITZIA.**

### **Artículo 14. VISADO DE CONTRATOS**

TUE-en jabetzako transmisio-kontratu guztiek, eta azalera-eskubidea uztekoek eta alokatzeoek udal administrazioaren oniritzia izan beharko dute; eta ezin izango dira eskritura publikora eraman, eta Jabetza-Erregistroan sartu oniritzi berori gabe.

Todos los contratos de transmisión en plena propiedad de las VTM, como de cesión del derecho de superficie y los de alquiler habrán de ser visados por la Administración Municipal y no podrán ser elevados a escritura pública y tener acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

#### **15. artikulua. ERREGISTRO-INSKRIPZIOA**

Etxebizitzak TUE bezala behin betiko kalifikatu izana, etxebizitzaren eta atxikitako garaje eta trastetokien erregimena eta gehieneko prezioa jasoko dituen, agirietan bildu daitezkeen bestelako baldintzekin batera, Udalak dagokion Jabetza-Erregistroari jakinaraziko dio, eragindako ondasunetan jaso dadin eta horrekin, era egokian erregistro publikitate emateko, lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidearena, lehenik Udalaren edo jarduten duen Administrazioaren alde, eta hala badagokio, era subsidarioan, Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren alde; halaber, Ordenantza honetan ezarritako transmisioko gehieneko prezioaren eraginpean egon behar izatearen mugarena, eta agirietan jasota izan daitezkeen bestelako edozein baldintzarena.

#### **Artículo 15. INSCRIPCION REGISTRAL**

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

#### **16. artikulua. TASATUTAKO UDAL ETXEBIZITZAREN ADKUDIKAZIO-PROZEDURA.**

1. TUEak adjudikatzeko prozedura, udal edo pribatuak, zozketa izango da, etxebizitzak adjudikatzeko prozesuaren hasieran Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Obra **Publikoak** eta Garraioak Sailak emandako zerrendetan bildutako eskatzaileen artean, betiere Ordenantza honetan eta deialdi bakoitzari dagozkion Oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen badituzte, Getxoko Udalak ezarritako dituenak, uneoro publikitate eta gardentasun, lehia aske eta diskriminazio eza bermatuta. Nolanahi ere, zozketa deialdi publikoa izan beharko da oinarriak Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuta, eta udal korporazioko Idazkariaren edo Notario aurrean egin beharko da. Prozedura bera jarraitu daiteke Udalarekin hitzarmenez ezarritako promozioetan.

#### **Artículo 16. PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACION DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL**

1. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones municipales será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en los listados proporcionados por el Departamento de Vivienda, Obras Publicas y Transporte del Gobierno Vasco en la fecha de inicio de proceso de adjudicación de las viviendas, y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria publica, que serán establecidas por el Ayuntamiento de Getxo, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no-discriminación. El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación con sus Bases en el Boletín Oficial de Bizkaia y realizarse ante el Secretario de la corporación municipal o Notario. Este mismo procedimiento podrá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento.

2. UTE-en adjudikazio-prozedura Sustapen pribatuetan Notarioaren aurreko zozketa izango da, udalak emandako zerrendan dauden eskatzaileen artean. Halaber, sustatzaileek Notariotza-akta jakinarazi beharko dute. Akta horrek jasoko du zozketaren emaitza. Hori guztia bermatzeko publizitate eta gardentasun, lehia eta bazter ezaren printzipioak.

Erakunde sustatzaileak eskatu ahal izango du udalak berak burutu dezala etxebizitzaren adjudikazio-prozesua.

3. Udala ez den promotore publiko desberdinen adjudikazio prozedura, horiek ezartzen dutena izango da, betiere publizitate eta gardentasun, lehia aske eta diskriminazio eza printzipioak beteta.

4. TUE promozio bakoitzerako zozketen Oinarrietan, kupo batzuk ezar daitezke, etxebizitza batzuk etxebizitza bat izateko behar edo zailtasun bereziak dituzten gizarte talderen batean direnentzako. Horretarako, etxebizitza promozio bakoitzean, Udalak, bere aldetik, adjudikaziorako lehentasunezko irizpideak ezar ditzake, era horretan, aipatutako lehentasunezko egoeraren batean direnek ondorengo lehentasunezko egoeraren batean direnen aldean lehentasuna izateko. Lehentasunezko bloke bakoitzean, adjudikazioa zozketa bidez egingo da, artikulua honen lehen paragrafoan ezarritakoaren arabera.

5. Berariaz, promozio bakoitzean etxebizitza kopuru zehatz bat gorde daiteke, era horretan, Udalak gizarte beharrei aurre egiteko, tutelatutako alokairuaren edo uzte prekarioaren bidez, hori guztia, birkokatzeako ekubideko kasuei kalterik egin gabe, eta helburu horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

6. Halaber, Udalak beharrezko etxebizitza kopurua gorde dezake lurzorua legedian eta hirigintza garatzeko planean ezarritako birkokatze eskubideak gauzatzeko.

2. El procedimiento de adjudicación de las VTM en las promociones privadas, será el de sorteo ante Notario, entre los solicitantes incluidos en el listado proporcionada por el ayuntamiento. Deberán asimismo dar traslado del Acta Notarial en el que se plasme el resultado del sorteo, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no-discriminación.

La entidad promotora, podrá solicitar que sea el propio ayuntamiento el que lleve a cabo el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

3. 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.

4. En las Bases de los sorteos para cada promoción de VTM podrán establecerse cupos que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Para este fin, en cada promoción de vivienda, podrán establecerse por el Ayuntamiento, criterios preferenciales de adjudicación, de manera que quienes se encuentren en las situaciones de preferencia descrita opten en primer lugar frente a aquellos que se encuentren en bloques preferenciales posteriores. En cada bloque preferencial la adjudicación de realizará por sorteo ateniéndose a lo dispuesto en el párrafo primero del presente artículo.

5. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción 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.

6. Asimismo el Ayuntamiento podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico.

7. TUE baten onuradunak, legez familia ugariaren tamaina lortzen duen elkarbizitzako unitatea duenak, erabateko jabetzan zein azalera jabetze edo alokairuan, beste promozio batean kolektibo horretarako gordetako erregimen bereko beste batez trukatu dezake. Erabateko jabetza edo azalerako jabetza denean, hartzen duenak TUE berriaren prezioaren eta aurreko prezioaren arteko aldea ordaindu beharko du, Ordenantza honen 12. artikuluan ezarritakoaren arabera eguneratuta. Kolektibo horretarako gordetako etxebizitzak baino euren etxebizitzak trukatu nahi dituzten familia ugari gehiago badaude, etxebizitza horiek zozketatu egingo dira.

7.- El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de plena propiedad, como de propiedad superficiaria o alquiler, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en otra promoción. En caso de plena propiedad o propiedad superficiaria, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 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.

#### **17. artikulua. BIZILEKU-BETEBEHARRA.**

#### **Artículo 17. OBLIGACION DE RESIDENCIA**

Kontratuetan, salerosketakoetan edo errentamendukoetan, klausula osagarria ezarriko da. Klausula horren arabera, onuradunak, sinatzen denetik eta hiru hilabeteko epean, etxebizitza okupatzeko eta bertan erroldatzeko konpromisoa hartuko du. Baldintza hori ez betetzeak, kontratua ebaztea eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izaera galtzea dakar.

En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.

#### **18. artikulua. OKUPATU GABEKO ETXEBIZITZEN DESJABETZEAK.**

#### **Artículo 18. EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS NO OCUPADAS**

TUE baten onuradunak adjudikatutako etxebizitzan ohiko eta etengabeko bizilekua mantentzeko betebeharra betetzen ez badu, Udalak edo era subsidiarioan, Autonomia Erkidegoko Administrazioak, indarrean den legedian aitortutako derrigorrezko desjabetze eskubidea erabil dezake.

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración de la Comunidad Autónoma, podrá ejercer el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

#### **19. artikulua. BALDINTZEN BERRIKUSPENA.**

#### **Artículo 19. REVISIÓN DE LAS CONDICIONES.**

Udalak, promozio desberdinen Hitzarmen edo Adjudikaziorako Oinarrien Agirietan etxebizitzaz jabetuko direnen baldintzak berrikusteko aukera ezarri dezake.

El Ayuntamiento podrá establecer mediante Convenio o Pliegos de Bases de Adjudicación de diferentes promociones la posibilidad de revisión de las condiciones de los adquirentes de vivienda.

### **AZKEN XEDAPENAK**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**LEHENA.-** Ordenantza honek aurreikusten ez duenerako, eta ondoren izan ditzakeen garapenei kalterik egin gabe, Babes Publikoko Etxebizitzan gainean indarrean den erkidegoko araudia aplikatuko da.

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

**BIGARRENA.-** Honako ordenantza hau indarrean jartzekotan 7/1985 legeak, apirilaren 2, Errejimen Lokaleko Oinarriak erregelatzen dituenak, art. 70.2, agindu bezala egingo da.

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigor conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Getxo, 2010eko otsaila

Getxo, febrero de 2010

**E G I N B I D E A:** Erasota dagoena agerian jarraziko da, hona, 10-03-25eko osoko bilkuran hartutako 42. erabakiaren bidez, GETXOKO UDAL-ETXEBIZITZA TASATUAREN ORDENANTZA ARAUEMAILEA behin-behingorako onetsi izan da.

**D I L I G E N C I A:** Para hacer constar que: Por acuerdo plenario nº 42, adoptado el 25.03.10, se aprueba inicialmente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE GETXO.

Erabaki hori, espedientearekin batera, jendaurrean jarri eta interesdunei entzungo zaie, 10-04-20eko iragarkia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (zk. 72) argitaratuz 30 eguneko epean eta erreklamazioak eta iradokizunak aurkezteko.

Dicho acuerdo, junto con su expediente, se somete a información pública y audiencia a los interesados, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 72, de 20.04.10, por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Adierazitako epean erreklamaziorik ez iradokizunik aurkeztu ez denez, apirilaren 2ko 7/1985 legearen, Toki-Araubideari buruzko Oinarriak arautzen dituenaren 49.c) artikuluan arabera, ordenantza hori behin-betikotzat onetsia da. Beraz, 7/1985 lege horren 70. artikuluan ezarritakoari jarraiki, ordenantzaren idazkia oso-osoa BAO, zk. 121, 2010eko ekainaren 28an argitaratua da indarrean jar dadin.

Durante el expresado plazo no se presentan reclamaciones ni sugerencias y de conformidad con el artículo 49 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se aprueba definitivamente la Ordenanza y se procede a la publicación del texto íntegro a efectos de su entrada en vigor, según lo establecido en el artículo 70 de la citada Ley 7/1985, en el BOB nº 121, de 28 de junio de 2010.

Getxo, 2010eko uztailaren 9.

Getxo, 9 de julio de 2010.

EL SECRETARIO ACCTAL,

Stua/Fdo D<sup>a</sup> Ana Cillero Ruiz Andk.