

## **LEZAMAKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAK ETA UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA**

Etxebizitzaren garestitasuna, azken urteetan, oso arazo larria eta garrantzitsua da Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrri guztietan. Hori dela eta, bertan bizi diren herritar askok ezin dute etxebizitzarik eskuratu, eta konstituzioaren printzipio gisa aintzatetsitako eskubidea da hori.

Gainera, udalerrri honen helburuetako bat da herritarren kopurua handitzea, bertako biztanleriaren zahartzeari aurre egiten saiatzeko. Era berean, udalerrri zein eskualde honetan arkitektura-oztopoz beteriko etxeetan bizi diren mugikortasun arazodun pertsonak muga zein oztoporik gabeko etxebizitza berriak eskuratu ahal izan dezaten lortu nahi dugu, betiere arazoizko prezioaz.

Testuingurua hori izanik, Lezamako Udalak jarrera aktiboa izan behar du biztanleentzako etxebizitza egokien beharrari eta arazoizko prezioen beharrari erantzuteko garaian.

Baina Udal honek, ordenantza honen bitartez, sustapen libreko etxebizitzaren prezioa hainbeste garestitzearen ondorioz eragindako arazoa konpondu nahi du. Hain zuzen ere, sustapen libreko etxebizitzaren prezioak eragina du bazterkeria bikoitzean egoteko gero eta arrisku handiagoa duten gizarte sektoreengan: ez dute etxebizitza librea erosteko behar adina dirurik, eta, era berean, ez dute babes ofizialeko etxebizitza izateko aukerarik, erkidegoko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru sarrerak gainditzen dituztelako. Babes-erregimen tasatuko etxebizitzak, hemen arautzen diren bi moten bidez, irtenbidea eman nahi dio egoera horri.

Horretaz gain, horrelako etxebizitzek ere estaldura nahikoa eman diezaiekete aurretiaz dauden etxebizitzak birgaitzeko jarduerari, zaharberritzeko prezioa gehiegizkoa izanik, babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikaziotik kanpo geratzen direnei baina, hala ere, tokiko babes etxebizitza gisa har daitezkeenei.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak bere eskumenen artean hartzen du etxebizitzak sustatu eta kudeatzeko eskumena. Funtzio hori, lehen, Udalaren Hirigintzako Plangintza burutu eta kudeatzearen bitartez garatzen zen, baina orain beste errealitate juridiko baten ondorioz dator eta, gainera, berezko udal-etxebizitzaren politikaren garapenaren bitartez egin daiteke.

Udalerriek, EUDELen bitartez, beti eskatu izan dituzte etxebizitza tasatuak, berriro diogu, udal eskumenekoa ere baden etxebizitza politika honen garapena bideratu ahal izateko.

Lezamak Arau subsidiarioak onartzean horren gaineko neurriak hartu zituen eta lege ezarritakoengandik ezberdinak diren babes-etxebizitzak barne hartu, "Prezio Tasatuko Etxebizitza" izenez.

Eta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, udal-aukera hau arautu eta indartu du, Udal honek aurreikusitakoaren antzeko elementua, hau

da, tasatutako etxebizitza, barne hartuz, eta erregimen juridikoari dagokion erregulazioaz baliatuz, orain ezartzea ahalbidetzen duenaz.

Hala eta guztiz ere, eta Lege hau indarrean sartu zenetik Lezamako arauak berrikusi ez direnez gero, honako araubide hauek ezartzen dira: bata udal-babesdun etxeena, 2006ko Lurzoruaren Legea indarrean sartu baino lehenago diseinatu zirenak eta Arau Subsidiarioetan prezio tasatutako etxebizitza izenez agertzen direnak, (beheko solairuetan dauden lokalak birgaitzearen ondorioz sortutako etxebizitzetarako aplika dakieke), eta bestea, Lezamako Arau Subsidiarioak berrikusten direnean aurreikusi eta diseinatuko diren udal-etxebizitza tasatuena.

Gainera, udalak etxebizitza gaietan duen eskumena eta autonomia onartzen da, ez soilik sustapenari dagokionez, bai eta tokian arautzeari dagokionez ere. Udal honek oinarri erregulatu bidez zein Ordenantzaren bidez prezio tasatutako etxebizitzak arautu zitzaizkeen eta lege berriak udalei ahalmena eman die Udal-ordenantzen bitartez udal-etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa gara dezaten.

Hain zuzen ere, ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriak, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, honakoa zehazten du bere ZORTZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIAN:

*4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.*

*5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:*

*a) Aipatutako etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.*

*b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inolaz ere, araubide tasatutako babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.*

*c) Etxebizitzon eskuratzailerak eta etxebizitzok adjudikatzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira, nahitaez.*

*Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharizan sozialei alokairu babestuen bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.*

*6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak*

*eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetaako.*

Horretaz gain, 2/2006 Autonomia Legean (16.1 artikuluan) honako hau ere badago jasota: “Udalaren hirigintza plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeke kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneke estandarrek eta kopuruak betetzeke behar den lurzoru kalifikazioa egin beharko da gutxienez.”

16. artikuluko 1. atalaren amaieran, honako hau dago jasota: “Kalifikazio egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza antolamenduak”.

Azkenik, nabarmentzekoa da lege horren Zortzigarren Xedapen Gehigarrian, 7. atalean, honako hau dagoela jasota: “Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek, Babes Ofizialeko Etxebizitzek (BOE) nahiz Udal Etxebizitza Tasatuek (UET), etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute” eta, “ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta horiek lehenatasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak”.

Hala eta guztiz ere, eta aurretik aipatu den bezala, Ordenantza hau onartzean indarrean zeuden Arauen ondorioz, 2/2006 Lege hau ezin dakiekeenez Lezaman eraikiko diren prezio tasatuko etxebizitzek ezarri, prezio tasatuko etxebizitzek eta udal-etxebizitza tasatuen sistema bikoitza arautzen da. Xedapen iragankorretan zehaztutakoagatik, izen ezberdina izateagatik eta Arau Subsidiarioetan jasotako prezio tasatuko etxebizitzak lehenagokoak baitira Lege honetan araututako udal-etxebizitza tasatuak baino.

Beraz, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Autonomi Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak, etxebizitza gaietan Lezamako Udalarik dagozkion eskumenez baliatuz, prezio tasatuko etxebizitzek eta udal-etxebizitza tasatuen Ordenantza hau onartzen dute. Ordenantza honen bidez Arau Subsidiarioetan aurreikusten den etxebizitza arautzen da, zeini ezin zaion Lurzoruaren Lege hau aplikatu, eta 2/2006 Lege honen xedapenen ondorioz Lezaman etorkizunean eraikiko diren etxebizitzak ere arautzen dira.

## LEZAMAKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAK ETA UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEN DITUEN UDAL ORDENANTZA

### 1. Artikulua. - XEDEA

Udal ordenantza honen xedea Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzen (PTE) eta Udal-etxebizitza Tasatuen (UTE) babes publikoko erregimena ezartzea eta arautzea da.

Lezamako Udal-etxebizitza Tasatuen (UET) babes publikoaren araubidea ekainaren 30eko Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen aspektu honetarako ezarritakoaren garapenean ezartzen da. Horren bidez, hemen xedatzen denari jarriki soilik arautzen da Prezio Tasatuko Etxebizitza, horri dagokion eskumena betez.

### 2. Artikulua. – UDAL ETXEBIZITZA BABESTUAREN KONTZEPTUA: PREZIO TASATUKOIA ETA UDAL ETXEBIZITZA TASATUA.

1. Honako hauek dira Udal-etxebizitza Babestuak, hau da, Prezio Tasatuko Etxebizitzak (PTE) eta Udal-etxebizitza Tasatuak (UET): Salmenta edo alokairu prezioa mugatua izateagatik eta Ordenantza honetan zehaztutako bestelako baldintza guztiak betetzeagatik, dagozkien izapideak bete ondoren, Lezamako Udalaren eskutik izendapen hori jasotzen duten etxeak.

2. Era berean, aurretik merkataritzarako eta antzeko erabilera izan duten lokalak birgaitu ondoren sortutako etxebizitza guztiek ere Prezio Tasatuko Etxebizitza izendapena jaso ahal izango dute, baita aurretik zegoen etxebizitza handiago bat zatikatzearen ondorioz sortutako etxebizitzek ere.

3. Prezio Tasatuko Etxebizitzen (PTE) eta Udal-etxebizitza Tasatuen (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garajeetara eta trastelekuetara ere hedatzen da.

4. Prezio Tasatuko Etxebizitzek (PTE) eta Udal-etxebizitza Tasatuek (UET) titular edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan beharko dute, edo beste edozein tituluri esker izandako eskumenen esleipendunarena. Nolanahi ere, ezin izango dira inola ere beste pertsoneri eskaini, hutsik mantendu edo bigarren etxe gisa erabili, ezta bizitoki ez den ezer izateko erabili ere.

5. UET eta PTEk hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegiatarako lurzoruetan susta daitezke, hau da, Prezio Tasatuko Etxebizitzak (PTE) eta Udal-etxebizitza tasatuak (UET) sustatu eta kudeatu ahal izango dira bai erregimen babestuko etxebizitzetarako lurzoruan, bai etxebizitza librerako aurreikusitako lurzoruan.

6. Lurzoru eta Hirigintzaren gaineko 2/2006 Legea indarrean sartu baino lehen Lezaman indarrean sartutako Plangintza Orokorrak etxebizitzarako lurzoru kalifikatutako eremuetan eraikitzen diren etxeak joko dira Prezio Tasatuko Etxebizitzatzat. Halaber, izendapen berbera jasoko dute aurretik merkataritza edo antzeko erabilera izan duten lokalak birgaitzearen ondorioz sortutako beheko solairuko etxebizitzek, etxebizitza bat zatitzearen ondorioz sortutako etxebizitza txikiagoek eta, edonola ere, sustatzailearen erabakiz

izendapen hori jasotzen duten etxebizitzek ere, horiek eraikitzeko erabili den lurzoruaren kalifikazioa edozein izanik.

7. Lurzoru eta Hirigintzaren gaineko 2/2006 Legea indarrean sartu ondoren onartutako berrikusketa edo plangintza berriaren ondorioz Lezaman ezarritako Plangintza Orokorraren arabera, honako hauek joko dira Udal-etxebizitza Tasatutzat: etxebizitzarako lurzoru izendatutako eremuetan eraikitzen diren etxebizitzak eta, edonola ere, baita sustatzailearen erabakiz izendapen hori jasotzen duten etxebizitzak ere, horiek eraikitzeko erabili den lurzoruaren kalifikazioa edozein izanik.

### 3. Artikulua. – UDAL ETXEBIZITZA TASATU MOTAK.

Lezamako udal-etxebizitza tasatuak bi motatakoak izango dira:

1. Araubide Orokorreko Udal-etxebizitza Tasatuak (UETO).
2. Araubide Bereziko Udal-etxebizitza Tasatuak (UETB).

Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordeztuzakete, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (2006ko ekainaren 30ekoa) jasota dauden gutxieneko estandarrak betetze aldera.

### 4. Artikulua. - LEZAMAKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZA ETA EZAUGARRI OROKORRAK.

1. Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Udal-etxebizitza Tasatuak testu honekin batera aurkeztu den I. Eranskinean xedatzen diren Diseinu Ordenantzen arabera izango dira. Dena dela, ezin izango dute 90 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugarietzat direnak izanik, 120 m<sup>2</sup>(s) edo gutxiagoko azalera dutenak. Sustapen bakoitzean, halako etxebizitzak izango dira etxebizitza kopuru guztiaren 100etatik 5, gehienez ere. Familia bakarreko etxebizitza edo elkarri atxikitako etxeak izatekotan, aurretik adierazitako azalera %25ean handitu litezke.

2. Eraikin berrietan sortutako Udal-etxebizitza Tasatu eta Prezio Tasatuko Etxebizitza guztiek aparkaleku plaza eta trastelekua izango dute atxikita. Bi horien azalera ezin izango ditu izan, hurrenez hurren, 30 m<sup>2</sup>(s) eta 10 m<sup>2</sup>(s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

3.- Dagoeneko etxebizitzak zirenak birgaituz, aurretik merkataritza edo antzekoetarako erabiltzen zen lokala eraldatuz edo aurretik zegoen etxebizitza zatituz sortutako Udal-etxebizitza Tasatu edo Prezio Tasatuko Etxebizitza berriak ahalik eta gehien egokituko zaizkio I. Eranskinean xedatutako diseinuari eta ez dute aurreko atalean zehaztutakoa bete behar izango.

### 5. Artikulua. – PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZEN BETEKIZUN ZEHATZAK.

1. Prezio Tasatuko Etxebizitzen eta Udal-etxebizitza Tasatuen baldintza orokor guztiak bete behar izateaz gain, Prezio Tasatuko Etxebizitzek (PTE) honakoak ere bete beharko dituzte:

1.- Prezio Tasatuko Etxebizitzen salmentarako gehienezko prezioa, garaje eta trastelekuak barne, ezin izango da 2,3 indizea baino altuagoa izan. Indize hori edozein Administrazioek sustatutako etxebizitzetara behin-behineko Kalifikazioa eman zaien momentuan indarrean zegoen Araubide Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokio. Sustapen pribatuko etxebizitzen kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da, eredu berbera jarraituz.

Ezarri diren gehienezko mugen barruan, sustapen bakoitzaren salmentarako prezio zehatza zehazteko, kontuan hartuko dira kostuak, kokapena, kokalekua, sustapenari egotzi beharreko hirigintzako kargak...

2.- Alokairuaz den bezainbatean, araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Araubide Bereziko Etxebizitzen onuradunen gehienezko diru-sarrerak, banaka zein bizikidetzaren baitan jasotakoak, ezin izango dira 1,5 indizea baino altuagoak izan, Araubide Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerei dagokienez.

4.- Mota horretako etxebizitzak esleitzeko Zozketaren Oinarrietan ezinbesteko baldintzat hartu ahal izango da gutxienezko diru-sarrera bat edukitzea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzen eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar izango dute, banaka zein bizikidetzaren baitan. Hori, norbere bitartekoen bidez, hirugarren baten bermearen bidez edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Egiaztapen hori kreditu-entitateek zein etxebizitzak esleitzearen ardura duten organoek ebaluatu beharko dute, horretarako, egiaztatutako diru-sarrera errealak eta esleitzeko dauden etxebizitzen erosketaren prezioa kontuan hartuz.

Halaber, Udalak etxebizitza mota hori eskatuko dutenen ondareen egoera baloratu beharko du, etxebizitzaren merkatu askean erosi ahal izateko adinako ondarea jasotzen duten pertsonak lehiaketatik kanpo utzi ahal izango dira, erabilgarri dauden etxebizitza baino eskatzaile gehiago baldin badago.

## 6. Artikulua. - ARAUBIDE OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZA ZEHATZAK.

1. Udal-etxebizitza Tasatu guztietarako ezarrita dauden baldintza orokorrez gain, Araubide Orokorreko Udal-etxebizitza Tasatuek honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:

1. Araubide Orokorreko Udal-etxebizitza Tasatuen salmentarako gehienezko prezioa, garaje eta trastelekuak barne, ezin izango da 2,2 indizea baino altuagoa izan. Indize hori, edozein Administrazioek sustatutako etxebizitzetara behin-behineko Kalifikazioa eman zaien momentuan indarrean zegoen Araubide Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzen kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da, eredu berbera jarraituz.

Ezarri diren gehienezko mugen barruan, sustapen bakoitzaren salmentarako prezio konkretua zehazteko, kontuan hartuko dira kostuak, kokapena, kokalekua, sustapenari egotzi beharreko hirigintzako kargak...

2.- Alokairuaz den bezainbatean, araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Araubide Bereziko Udal-etxebizitza Tasatuen onuradunen gehienezko diru-sarrerak, banaka zein bizikidetz-unitatearen baitan jasotakoak, ezin izango dira **1,5** indizea baino altuagoak izan, Araubide Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerei dagokienez.

4.- Mota horretako etxebizitzak esleitzeko Zozketaren Oinarrietan ezinbesteko baldintzat hartu ahal izango da gutxienezko diru-sarrera bat edukitzea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzen eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar izango dute, banaka zein bizikidetz-unitatearen baitan. Hori, norbere bitartekoen bidez, hirugarren baten bermearen bidez edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Egiaztapen hori kreditu-entitateek zein etxebizitzak esleitzearen ardura duten organoek ebaluatu beharko dute, horretarako, egiaztatutako diru-sarrera errealak eta esleitzeko dauden etxebizitzen erosketaren prezioa kontuan hartuz.

Halaber, Udalak etxebizitza mota hori eskatuko dutenen ondareen egoera baloratu beharko du, etxebizitzaren merkatu askean erosi ahal izateko adinako ondarea jasotzen duten pertsonak lehiaketatik kanpo utzi ahal izango dira, erabilgarri dauden etxebizitza baino eskatzaile gehiago baldin badago.

## 7. Artikulua. - ARAUBIDE BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZA ZEHATZAK.

Udal-etxebizitza Tasatuetarako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, Araubide Bereziko Udal-etxebizitza Tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1.- Araubide bereziko udal etxebizitza tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezin izango dute 1,7 indizea gainditu, udal-kalifikazioa eskuratzeko unean, indarrean den araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioari dagokionez.

2.- Alokairuaz den bezainbatean, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Araubide Bereziko Udal-etxebizitza Tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru sarrerei dagokienez.

4.- Mota horretako etxebizitzak esleitzeko Zozketaren Oinarrietan ezinbesteko baldintzat hartu ahal izango da gutxienezko diru-sarrera bat edukitzea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzaren eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar izango dute, banaka zein bizikidetzaren unitatearen baitan. Hori, norbere bitartekoen bidez, hirugarren baten bermearen bidez edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Egiaztapen hori kreditu-entitateek zein etxebizitzak esleitzearen ardura duten organoek ebaluatu beharko dute, horretarako, egiaztatutako diru-sarrera errealak eta esleitzeko dauden etxebizitzaren erosketaren prezioa kontuan hartuz.

Halaber, Udalak etxebizitza mota hori eskatuko dutenen ondareen egoera baloratu beharko du, etxebizitzaren merkatu askean erosi ahal izateko adinako ondarea jasotzen duten pertsonak lehiaketatik kanpo utzi ahal izango dira, erabilgarri dauden etxebizitza baino eskatzaile gehiago baldin badago.

## 8. Artikulua. - UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK SUSTATZEKO ERAK.

Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Udal-etxebizitza Tasatuak jabetza osoan erregimenean, alokairuan edo azalera eskubidea lagatzearen bitartez sustatu ahal izango dira. Honakoak izan daitezke sustatzaileak:

1.- Udalak zuzenean edo bere erakunde edo bere titulartasunpean dauden merkataritza elkarten bitartez.

2.- Edozein sustatzaile publiko edo pribatu, pertsona fisikoa zein juridikoa izanda, betiere froga bidez adierazten badu etxebizitzaren sustapen bat Udal-etxebizitza Tasatuen edo Prezio Tasatuko Etxebizitzaren Araubideari lotu nahi diola eta Ordenantza honetako zehaztapenak betetzen baditu.

## 9. artikulua. – PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZEN ONURADUNEK BETE BEHARREKO BALDINTZAK.

1. Bakarkako zein bizikidetzaren unitatearen kide diren pertsona fisikoak izango dira Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzaren hartzaileak eta, beraz, onuradunak. Honako baldintzak bete behar dituzte:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adindunak izan beharko dira, edo emantzipatutako adingabeak.
- b) Prezio tasatuko etxebizitzaren onuradun guztiek (halakotzat hartuko dira bizikidetzaren unitateko kide guztiak) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izateko baldintza (jabetza osoan edo azalera osoan, zein bizi artean erabiltzeko eskubide errealean), etxebizitzaren beharrezko definitzen duen autonomiako araudian ezarritako terminoen arabera eta bertako salbuespenak salbuespen. Hala ere, salbuespena izango da duten etxebizitzak ez dituzten alor honetan aplikatu daitezkeen indarreko arauetan ezarritako gutxienezko bizigarritasun baldintzak.

2. Ez dira bizikidetzaren unitatearen kide diren pertsona fisikoak izango dira Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzaren hartzaileak eta, beraz, onuradunak. Honako baldintzak bete behar dituzte:



Banaka eskatu arren, elkarbizitza unitate bezala hartuko dira eskatzailea eta bere kidea, ezkontuta badaude edo izatezko bikoteen erregistroan izena emanda badaude, eta ezkontzako edo ondarezko erregimena ondasun-banantzea ez bada.

Halaber, esleipen-lehiaketan parte hartzeko orduan, harreman amultsua izatea zinpetzen duen bikote baten konpromisoa bizikidetza-unitate gisa onartu ahal izango da, eta, esleipenduna izanez gero, betiere, salerosketaren kontratua publiko izatera igaro baino lehen ezkontzeko edo Izatezko Bikoteen Erregistroan izena emateko konpromiso tinkoa hartzen baldin badute. Eskatzaileek baldintzak betetzen edo kreditatzen ez badituzte, publiko egiteko eskatutakoan, esleipenari uko egiten diotela esan nahiko du eta sustatzaileak kontratua suntsiarazi ahal izango du bete ez dutenei inolako kalte ordainik eman gabe. Orduan kontura emandako kopuruak baino ez dituzte jasoko, inolako interesik gabe.

Elkarbizitza-unitate legez etxebizitza eskatzen dutenek, ezin izango dute banaka eskatu izaera subsidiarioarekin.

## 10. Artikulua. - UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ONURADUNEK BETE BEHARREKO BALDINTZA.

1. Bakarkako zein bizikidetza-unitate baten kide diren pertsona fisikoak izango dira Lezamako Prezio Tasatuko Etxebizitzen hartzaileak eta, beraz, onuradunak. Honako baldintzak bete behar dituzte:

- a) Eskatzailea edo eskatzaileak adindunak izan beharko dira, edo emantzipatutako adingabeak.
- b) Udal-etxebizitza Tasatuen onuradun guztiek (halakotzat hartuko dira bizikidetza-unitateko kide guztiak) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izateko baldintza (jabetza osoan edo azalerakoak, zein bizi artean erabiltzeko eskubide errealean), etxebizitzaren beharrezko defintzen duen autonomiako araudian ezarritako terminoen arabera eta bertako salbuespenak salbuespen. Hala ere, salbuespena izango da duten etxebizitzak ez dituenean betetzen alor honetan aplikatu daitezkeen indarreko arauetan ezarritako gutxienezko bizigarritasun baldintzak.

2. Ez dira bizikidetza-unitatetzat hartuko laguntasun edo komenientzia arrazoiengatik sortu direnak. Adindunak diren bizikidetza-unitateko kide guztiak izan beharko dira etxebizitzaren titularrak, zuzeneko ondorengoak izan ezik.

Banaka eskatu arren, elkarbizitza unitate bezala hartuko dira eskatzailea eta bere kidea, ezkontuta badaude edo izatezko bikoteen erregistroan izena emanda badaude, eta ezkontzako edo ondarezko erregimena ondasun-banantzea ez bada.

Halaber, esleipen-lehiaketan parte hartzeko orduan, afektibitate-harremana duela zinpetzen duen bikote baten konpromisoa bizikidetza-unitate gisa onartu ahal izango da, eta, esleipenduna izanez gero, betiere, salerosketaren kontratua publiko izatera igaro baino lehen ezkontzeko edo Izatezko Bikoteen Erregistroan izena emateko konpromiso tinkoa hartzen baldin badute. Eskatzaileek baldintzak betetzen edo kreditatzen ez badituzte, publiko egiteko eskatutakoan, esleipenari uko egiten diotela esan nahiko du eta sustatzaileak kontratua suntsiarazi ahal izango du bete ez dutenei inolako kalte ordainik eman gabe. Orduan kontura emandako kopuruak baino ez dituzte jasoko, inolako interesik gabe.

Elkarbizitza unitate-legez etxebizitza eskatzen dutenek, ezin izango dute banaka eskatu izaera subsidiarioarekin.

## 11. artikulua. - ETXEBIZITZARIK EZAREN SALBUESPENAK:

Autonomiako arauetan etxebizitzaren beharrianari buruz ezarritako salbuespenez gain, honakoak ere har daitezke etxebizitzarik ezaren salbuespen gisa:

- a) Bizikidetzta-unitateko kideren bat beste etxebizitza baten baterako jabea izatea, titulua edozein dela ere, ohiko egoitza eratu gabe. Kasu honetan bere parte hartzea igortzeko konpromisoa aurkeztu beharko du lehiaketan parte hartzea eskatutakoan eta bere parte-hartze kuota besterendu dela kreditatu beharko du etxebizitza berriaren eskritura egin aurretik.
- b) Etxebizitza baten jabetzan duen parte hartzea % 50 baino txikiagoa izatea edo portzentaje hori edo handiagoa izan eta erabilera galarazten duen eparen bat egotea. Kasu honetan ere etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik parte-hartze kuota besterendu dela kreditatu beharko du.
- c) Bizikidetzta-unitateko kideren batek (edo guztiek), hurrengo artikuluan xedatutako egoitza-baldintza betetzen badu eta udal mugartetik kanpoko etxebizitza baten titularra izatekotan, udal-etxebizitza tasatuaren adjudikazioan parte hartu ahal izango du; era berean, etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik etxebizitza hori besterendu duela egiaztatu beharko da.
- d) Bizikidetzta-unitatean minusbaliotasun-mailaren bat duen kideren bat badago (administrazio eskudunak ziurtatuta), eta ohiko egoitzarako ezarrita duen eraikinak irisgarritasunari buruzko baldintzak betetzen ez baditu eta igogailurik edo arkitektura-oztopoak gainditzeko tresnarik ez badago.
- e) Bizikidetzta-unitatean 70 urtez gorako kideren bat badago, bere ohiko egoitzaren eraikinak irisgarritasun baldintzak betetzen ez baditu eta igogailurik edo arkitektura-oztopo gainditzeko tresnarik ez badago.

D eta E kasuetan eskatzaileak nahitaez aurkeztu beharko du, esleipen prozesuan parte hartzeko eskariarekin batera, bere jabetzako etxebizitza eta atxikitakoak Udalari, beste herri administrazio bati edo aurrekoen mendeko elkarte publiko bati lagatzen dizkion konpromisoaren ziurtagiria, ondoren etxebizitza hori hirugarrenei alokatuta edo jabetzan esleitzeko (tasatutako edo babestutako etxebizitza gisa). Udalak edo beste Administrazio zein Elkarte Publiko batek lagatutako etxebizitza eta atxikitakoa(k) erostea erabakiz gero, elkarte edo administrazio erosleak etxebizitza transmititu duenari Administrazioak tasatutako balioa emango dio eta tasazioaren kostua laga duenaren kargu izango da. Dena dela, lagatutako higiezina baloratzeko gehieneko muga bezala ezarriko da esleitutako sustapenari dagokion modulua (metro koadroaren prezioa) lagatutako etxebizitzaren azalerari ezarrita irteten dena eta honi kenduko zaizkio higiezinaren balio galtze orokorra eta etxebizitza esleipendun berriaren esku uzteko behar diren konponketak, irisgarritasunari buruzkoak izan ezik. Era berean, Udalak etxebizitza erosteko eskubidea erabiliko ez balu eta honek beste Administrazio eta Elkarte Publikoren baten esku utziko ez balu gaitasun hori, esleipendunak hirugarren bati igorri beharko dio etxebizitza, esleitutakoa erosi aurretik, eta konpromiso hau parte hartzeko eskariaren agirian jasoko da.

## 12. Artikulua. - UDALERRIAN BIZITZEAREN BALDINTZAK.

Udal-etxebizitza Tasatu edo Prezio Tasatutako Etxebizitza baten esleipenduna izateko Euskal Autonomi Erkidegoko edozein udalerritan errolatuta egon behar da Zozketaren Oinarriak argitaratu diren momentuan.

Zozketaren Oinarrietan zehaztu ahal izango denez, Lezaman errolatutakoek zein eskualde horretan errolatutakoek lehentasuna izango dute gainontzekoekin alderatuz eta errolaren antzintasuna ere baloratuko da.

Hala eta guztiz ere, sustapen bakoitzean esleitu gabeko etxebizitzak antzintasun zein erroldatze baldintzak betetzen ez dituzten interesdunei eskaini ahal izango zaizkie, betiere, Euskal Autonomi Erkidegoan erroldatuta baldin badaude. Udalak sustapen bakoitzean hartzaileak zehaztu ahal izango ditu deialdi bakoitzaren oinarrietako xedapenen bitartez.

### 13. Artikulua – KALIFIKAZIOA.

1. Arautegi Orokorreko zein Arautegi Bereziko Prezio Tasatuko Etxebizitza eta Udal-etxebizitza Tasatu kalifikazioak Alkatetzaren ebazpenaren bidez ezarriko dira, edo, behar denetan, Udalbatzaren Osoko Bilkuraren bidez, sustatzaileak aurretik horrela eskatu badu.

2. Dagokion erabilera emateko hirigintza plangintzak zehaztuta lur-eremuetan sustatzen diren etxebizitzak Behin-behineko Kalifikazioa eraikitze-lizentziarekin batera burutu beharko da. Eskatu ezean edo Kalifikazioa egokia izan ezean ez da Behin-behineko Kalifikaziorik emango.

3. Behin-behineko Kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren salmentarako gehienezko prezioa zehaztuko da, atxikita dituen garaje eta trastelekuak barne hartuz.

4. Lehen erabilerako lizentzia eskuratu ahal izateko, sustatzailearen eskariari erantzunez, beharrezkoa izango da Araubide Orokor zein Araubide Bereziko Prezio Tasatuko Etxebizitzari edo Udal-etxebizitza Tasatuari dagokion Behin betiko Kalifikazioa izatea. Kalifikazio hori alde aurretik edo aldi berean eskuratu beharko dira eta etxebizitza zein atxikitako guneak Behin-behineko Kalifikazioaren ebazpenen arabera burutu direla egiaztatuta beharko da.

5. Hirigintza Plangintzak zehazki erabilera babestu hauetarako kalifikatzen ez dituen lur-eremuetan sustatzen diren etxebizitzek Prezio Tasatuko Etxebizitza edo Udal-etxebizitza Tasatu izendapena hartu ahal izango dute, betiere, edozein momentutan Kalifikazioa eskuratu ondoren, horiei ere mota honetako etxebizitzaren erregimen juridikoa ezar dakielako. Horrela izatekotan, ez da beharrezkoa izango Ordenantza honen bidez ezarritako baldintza teknikoak zein diseinu-baldintzak betetzea.

### 14. Artikulua. - PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZEN KALIFIKAZIOAREN ONDORIOAK.

Prezio Tasatuko Etxebizitzek, beren garaje eta trasteleku atxikiak barne, hamar (10) urtez izango dute "prezio tasatuko" izatearen izendapena. Obra berriaren ondorioz sortutako etxebizitzaren kasuan etxebizitza bakoitzaren lehendabiziko salerosketa publiko izatera igaro den momentutik hasiko da zenbatzen, eta beheko solairuko lokalak birgaitzearen ondorioz edo etxebizitza handiak zatikatzearen ondorioz sortutako etxebizitzaren kasuan, lehen erabilerako lizentziaren datatik aurrera hasiko da zenbatzen.

Horren ondorioz, aipatutako hamar urteko epean, Ordenantza honetan zehazten den eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, Udal edo Administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak. Halaber, Zozketaren Oinarrietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea Bizkaiko Foru Aldundiaren edo horrek osatzen duen Elkarte Publikoaren alde jaso ahal izango dira.

2. Prezio Tasatuko Etxebizitzak bizien arteko bigarren zein ondorengo edozein eskualdaketaren gehienezko prezioa kasu bakoitzari dagokiona izango da, hala ere, ezin izango du 2,3 indizea gainditu, eskualdaketaren momentuan indarrean dagoen Araubide Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko kasuan 2,5 indizerainokoa izan daiteke.

3. Etxebizitzak azalerako jabetzako erregimenean ematen direnean, bigarren edo ondorengo eskualdaketetan gehienezko prezioa hasiera batean erostean ordaindutakoa izango da. Dena dela, gehienezko prezioak KPIaren arabera aldaketak izango ditu eta babeseko 10 urte horietan zehar ehuneko 0,5 (% 0,5) gutxituko da urtean.

4. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideez baliatzen den entitateak, Ordenantza honen irizpideen arabera, etxebizitzak eta atxikitako eremuek dauzkaten kalteen zenbatekoa kendu ahal izango dio ordaindu beharreko prezioari, adituaren balorazioaren arabera, ahalik eta lasterren esleitu eta hirugarren baten eskutan jartzeko. Halaber, etxebizitzan egin izan diren hobekuntzek (egin baldin badira) eskualdaketaren prezioa garestituko dute, betiere udal-administrazioak dagokion lizentziaren bitartez alde aurretik onartu dituela egiaztatu ahal baldin badira. Horrela, balorazioa lizentzia eskatzeko orduan emandako aurrekontuan oinarrituz ezarriko da eta horretarako, denboraren joanaren zein kontserbazio egoeraren ondorioz prezioa jaitsi dela kontuan hartuko da.

#### 15. Artikulua. – UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN KALIFIKAZIOAREN ONDORIOAK.

1. Udal-etxebizitza Tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) legearen arabera, etxebizitza babestu izatearen **kalifikazio iraunkorra** izango dute. Horren ondorioz, Ordenantza honetan zehazten den eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, Udal edo Administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

2. Udal-etxebizitza Tasatuen bigarren edo ondorengo edozein bizien arteko eskualdaketaren gehienezko prezioa honako irizpide hauen arabera izango da:

- Araubide Orokorreko UET: Ezin izango du 2,2 indizea gainditu, eskualdatzea burutzen den momentuan indarrean dagoen Araubide Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko kasuan 2,5 indizerainokoa izan daiteke.
- Araubide Bereziko UET: Ezin izango du gainditu ATBOEei aplikatzeko autonomia-araubideak ezarritakoa. Nolanahi ere, ezin izango du 1,7 indizea gainditu, eskualdaketaren burutzen den momentuan indarrean dagoen Araubide Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez.

3. Etxebizitzak azalerako jabetzako erregimenean ematen direnean, bigarren edo ondorengo eskualdaketetan gehienezko prezioa hasiera batean erostean ordaindutakoa izango da. Dena dela, gehienezko prezioak KPIaren arabera aldaketak izango ditu eta honako murrizketa hauek izango ditu:

Lehen 30 urteetan ehuneko 0,5 (%0,5) urtean.

Ondorengo 20 urteetan ehuneko 1 (%1) urtean.

Azken urteetan ehuneko 2,6 (%2,6) urtean.

4. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideez baliatzen den entitateak, Ordenantza honen irizpideen arabera, etxebizitzak eta atxikitako eremuek dauzkaten kalteen zenbatekoa kendu ahal izango dio ordaindu beharreko prezioari, adituaren balorazioaren arabera, ahalik eta lasterren esleitu eta hirugarren baten eskutan jartzeko. Halaber, etxebizitzan egin izan diren hobekuntzek (egin baldin badira) eskualdaketaren prezioa garestituko dute, betiere udal-administrazioak dagokion lizentziaren bitartez alde aurretik onartu dituela egiaztatu ahal baldin badira. Horrela, balorazioa lizentzia eskatzeko orduan emandako aurrekontuan oinarrituz ezarriko da eta horretarako, denboraren joanaren zein kontserbazio egoeraren ondorioz prezioa jaitsi dela kontuan hartuko da.

## 16. Artikulua. – LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEA.

1. Prezio Tasatuko Etxebizitzen titularrek, kalifikazio epearen hamar urteetan zehar, eta Udal-etxebizitza Tasatuen titularrek, araubidea edozein izanik, behin betiko, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen titular subsidiario diren heinean, eskualdatzeko erabakia jakinarazi beharko dio Udalari, Herri Administrazioari edo eskualdatuko den etxebizitzaren sustatzaile den elkarte publikoari (Udala bera edo Autonomi Erkidegoko Administrazio Orokorra bera ez denean). Jakinarazpen horrekin batera, erabakitako prezioa eta ordaintzeko modua ere adierazi beharko dira, betiere Ordenantza honetan ezarritako mugak errespetatuz, eta eskualdaketaren gainontzeko oinarrizko baldintzen gaineko informazioa eskaini beharko da, hala nola jakinarazpenak jasotzeko helbidea, lehentasunez erosteko eskubideaz baliatu ahal izateko. Eskubide honetaz baliatzeko bi hilabeteko epea edukiko da, Udalaren, Herri-administrazioaren edo elkarte publiko sustatzailearen zein Euskal Autonomia erkidegoaren Administrazio Orokorren erregistroan sartu izana jakinarazi ondorengo egunetik zenbatzen hasita.

Entitate hauetariko batek baino gehiagok eskubide honetaz baliatu nahi izanez gero, Udalak lehentasuna izango du gainontzekoengan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra ordezkatzaillea izango da, Herri-administrazioari edo eskualdatzen den etxebizitzaren sustatzaile den elkarte publikoari dagokionez.

2. Lehentasunez eskuratzeko eskubideaz baliatu izanaren jakinarazpen zehatzik izan gabe aurreko paragrafoan adierazitako epea igarotzen bada, jabea aske izango da aurrez pentsatutako eskualdaketari ekin ahal izango zaio.

3. Artikulu honetan adierazitako administrazio edo elkarte publiko guztiei jakinarazten ez bazaie, nahitaez jakinarazi beharreko daturen bat adierazten ez bada, eskualdaketa burutzeko adostutako prezioa baxuagoa baldin bada edo baldintzak Administrazio eskudunak adierazitakoak bezalakoak ez badira, administrazio edo elkarte horiek, bi hilabeteko epean atzera eskuratzeko eskubideaz baliatu ahal izango dira, biek ala biek eskualdatzearen edo egoeraren jakinaren gainean egon diren ondorengo egunetik zenbatzen hasita.

## 17. Artikulua. - KONTRATUEN IKUS-ONESPENA.

Prezio Tasatuko Etxebizitzen eta Udal-etxebizitza Tasatuen jabetza osoan burututako eskualdatze-kontratu guztiek, baita azalera-eskubidearen zein alokairu-eskubideen lagapen kontratuek ere, udal-administrazioaren ikus-onespena jaso beharko dute eta, hori egin ezean, ez dute Jabetzaren Erregistroan sartzetik izango.

## 18. Artikulua. - ERREGISTROAN IZENA EMATEA.

Udalak Prezio Tasatuko Etxebizitza edo Udal-etxebizitza Tasatu izatearen behin betiko kalifikazioa, etxebizitzaren zein bere garaje eta trasteleku atxikien arautegi eta gehienezko prezioa adierazten duena, jakinaraziko dio dagokion Jabetzaren Erregistroari. Horrela, kaltetutako ondasunetan azalduko da eta lehenik, Udal edo Administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorra lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko duen eskubidearenen erregistro-publizitatea egingo da.

## 19. Artikulua. – PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAK ETA UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ESLEITZEKO PROZEDURA.

1. Udal-sustapenetan zein sustapen pribatuetan beste Administrazio baten zein Herri-administrazio baten jabetzako merkataritza-elkarte baten Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Udal-etxebizitza Tasatuak esleitzeko, dagokion sustapenaren deialdian izena eman duten eskatzaileen arteko zozketa egingo da. Hautagai horiek guztiek Ordenantza honetan eskatutako baldintzak bete beharko dituzte, baita deialdi bakoitzerako onartzen diren oinarrietan adierazitako bestelako baldintzak ere. Salbuespena izango da 23. Artikuluan zozketetatik soberan dauden etxebizitzaren gainean adierazitakoa.

Nolanahi ere, Lezamako Udalak edo horrek aukeratutako udal-elkarte publiko batek onartu eta idatziko ditu Zozketaren Oinarriak eta Udaletxeko Iragarki-oholean argitaratuko dira, betiere publikotasun eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bermatuz. Horretarako, bestelako publizitate-bitarteko batzuk erabili ahal izango dira. Oinarri hauetan aurkeztu beharreko dokumentazioa, jakinarazteko moduak, eskatzaileek bete beharreko baldintzak, esleipen-prozedura eta epeak zehaztuko dira, baita, etxebizitza horien esleipenari begira, Ordenantza hau egokitu eta interpretatzeko beharrezkoa den gainontzeko guztia ere.

Alkateak ebatzi ahal izango du, Ordenantza honen bidez zein honek garatzen duen Legearen bitartez, interpretatu ezin den oinarrien gaineko edozein interpretazio-arazo edo erregulazio-hutsune.

Zozketa, nolanahi ere, deialdi publikoa egin ondoren burutuko da. Deialdi hori Udaletxeko Iragarki-oholean argitaratuko da eta bestelako bitarteko batzuk ere erabili ahal izango dira. Horretaz gain, zozketa hori burutzeko ardurua Udalak edo honek erabaki duen udal-elkarteak izango du, betiere udal-korporazioko Idazkariaren edo notarioaren aurrean burutu beharko da.

Udalarekin egindako hitzarmenetan zehaztutako sustapenetan ere prozedura hauxe bera burutu beharko da.

2. Udala bera edo bere udal-elkarteak ez diren sustatzaile publiko edo pribatuen kasuan, esleipen prozedura horien ardurapean egongo da, betiere publikotasun eta gardentasunaren merkataritza askearen eta diskriminazio ezaren printzipioak errespetatuz. Lezamako Udala izango da beti Zozketaren Oinarriak onartuko dituena, hala ere, sustatzailearen iradokizunak kontuan hartzeko aukera ere izango du. Zozketa entitate sustatzaileak burutuko du, gardentasun osoz, eta honek Udalari esleipendunen eta onartu gabekoen zerrenda jakinarazi beharko dio, Ordenantza hau eta adierazitako printzipioak betetzen direla ziurtatzeko eta udalerrian publizitatea egin ahal izateko.

Eskatzaileek, onartua ez izateagatik, erreklamazioa egin ahal izango diote Udalari eta Alkatea izango da helegite horien eskumena izango duena. Halaber, alkatearen beraren aurrean salatu ahal izango dituzte Oinarri horien edo Ordenantza honen kontrako iritziak.

3. BOEen sustapen bakoitzerako zozketen oinarrietan etxebizitzaren kupo edo erreserbak sortu ahal izango dira, etxebizitza kopuru jakin bat beharrian bereziak dauzkan edo etxebizitza lortzeko zailtasunak dauzkan gizarte-talderen bati zuzendu ahal izateko. Horretarako, etxebizitzaren sustapen bakoitzerako, Udalak esleitzeko lehentasun-irizpideak ezarri ahal izango ditu. Modu horretan, azaldutako lehentasun-egoeretan dauden pertsonen beste lehentasun-bloke batzuetan dauden pertsonen baino lehenago jaso ahal izango dute etxea. Lehentasun-bloke bakoitzean esleipena zozketa bidez burutuko da, betiere artikulua honetako lehenengo paragrafoan xedatutakoaren arabera.

4. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketetan etxebizitza kopuru jakin bat bereiztea erabaki ahal izango da, Udalak, alokairu babestuaren edo lagapen prekarioaren bitartez, gizarte-beharrizanak ase ditzan. Beharrian horiek asetzeraz zuzenduta bereizitako etxebizitza horiek ez dira zozketan sartuko eta horrekin guztiarekin ezin izango zaio berrostatatze-eskubidea den kasuei kalterik eragin.

5. Halaber, Udalak beharrezkoa den etxebizitza kopurua gorde ahal izango du jendea berrostatatze-eskubideaz baliatu ahal izateko. Berrostatatze-eskubide horiek izaera boluntarioa izan dezakete, udalerriko auzokideekin hitzarmen edo kontratuen ondorioz sortuak izateagatik, edo lurzorua eta hirigintzaren garapen-plangintzaren legean ezarritakoak izan daitezke.

6. Familia ugaria izateko adina kide dauzkan Udal-etxebizitza Tasatu baten bizikidetzaren unitate onuradunak, bizikidetzaren unitatearen tamainari edo beren beharriari begira etxebizitza nahikoa ez denean, sustapen berri bakoitzean kolektibo horrentzat gordetako araubide bereko batekin trukatu ahal izango du bere etxebizitza (jabetza osoan edo azalerakoak, zein alokairu erregimenean).

Jabetza oso edo azalerakoak den kasuetan, eskuratzailerak Udal-etxebizitza Tasatuaren prezioaren eta aurreko prezioaren arteko ezberdintasuna ordaindu beharko du, Ordenantza honetako 11. Artikuluan xedatutakoaren arabera. Kolektibo horrentzat gordetako etxebizitza kopurua baino familia ugari gehiago interesatuta baldin badaude, zozketa egiteari ekingo zaio.

Uzten duen Alokairuaren gainean xedatutako epeak edo bestelako datuak ez betetzeagatik sortu zitezkeen kalte-ordainak aurreko alokairua uzten duen Maizterrak ordaindu beharko ditu.

## 20. Artikulua. – BERTAN BIZITZEKO BETEBEHARRA.

1. Kontratuetan, salerosketa zein alokairukoak izanik, baldintzazko klausula bat ezarriko da, zeinetan onuradunak, sinatu denetik eta bi hilabeteko epean, etxean bizi eta erroldatzeko konpromisoa hartzen duen. Baldintza hau ez betetzearen ondorioz kontratua bertan behera geratuko da eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izateari utziko zaio.

2. Esleipendunak jaso duten etxebizitzan bizi eta berau erabili beharko dute, gainera, guztiz debekatuta egongo da beste hirugarren pertsona bati eskubide edo betebeharrak hori igortzea, titulua edozein izanda ere.

3. Udal-etxebizitza Tasatuak okupatuta daudela eta norbaitek erabiltzen dituela ziurtatze aldera, esleipendunek baimena eman beharko diete udal-zerbitzuei edozein momentutan eta



abisurik eman gabe bertaratzeko. Etxebizitzaren egoera ziurtatzeko orduan ez da nahikoa izango esleitutako etxebizitzan erroldatua egotea.

#### 21. Artikulua. – ETXE BERRIAK ESKURATZEA.

Esleipendunak edo bizikidetz-unitateko kideek beste bigarren etxebizitza bat eskuratu gero, Lezamako Udala eta, modu subsidiarioan, Euskal Herriko Administrazio Orokorra jakinaren gainean jarri beharko ditu eta horiek, edozein momentutan, esleitutako etxebizitzaren jabetza kendu ahal izango diote, Ordenantza honetan okupazio ezaren gaineko xedapenean zehaztutako baldintzen arabera. Ondoren, desjabetutako etxebizitza hori hirugarren pertsonari esleitu zaie, alokairuan zein salmentan, desjabetutako etxebizitzaren kalifikazio-araudiari dagokion prezioan.

#### 22. Artikulua. - OKUPATU GABE DAUDEN ETXEBIZITZAK DESJABETZEA.

Udal-etxebizitza Tasatu baten onuradunak ohiko eta behin betiko bizilekua esleitutako etxebizitzan izan behar duela zehazten duten baldintzak betetzen ez baditu, edo etxebizitzaren erabilera beste pertsona bati igortzen badiu, Udala edo, modu subsidiarioan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa, indarrean dagoen legeak zehazten duen nahitaez desjabetzeko eskubideaz baliatuko da.

#### 23. Artikulua. - ESKATZAILEEN ERREGISTROA.

Udal honek kudeatuta, "Lezamako prezio tasatuko etxebizitzaren eta udal-etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa" sortuko da. Erregistro horretan Euskal Autonomia Erkidegoko hiritar guztiek izena eman ahal izango dute, horretarako eskabidea bete eta Ordenantza honetan zehazten diren baldintzak betetzen direla egiaztatu behar dute.

Modu horretan, onartutako eskatzaileek, izen-ematearen ordenaren arabera, Lezaman (sustatzaile pribatu zein publikoen esku) burututako honako etxebizitzaren artean aukeratzeko eskubidea izango dute: mota bi horietako etxebizitza babestuak, dagoeneko zozketatu diren etxebizitzaren sustapenean soberan izandakoak (inori esleitu ez zaizkionak) edo etxerik ez izatearen salbuespen egoeretan udalari eman zaizkion etxebizitza birgaituak, etxeak zatikatu edo lokalak birgaitzearen ondorioz tasatu gisa kalifikatutako etxebizitzak. Horrela, nahiago duten etxebizitza aukeratzeko eskubidea izango dute, betiere, lehiaketa jakin baten Oinarri Arautzaillean zehaztutako prezioaren mugak errespetatuz (zozketaren egunetik eta salerosketa pribatua sinatzearen egunera bitartean kontsumoaren prezio indizean izandako aldaketak kontuan hartuz eguneratua) eta Ordenantza honetan jasotako mugak errespetatuz.

Soberan inolako etxebizitza babesturik ez balego, Erregistroan inskribatutakoek modu automatikoan parte hartuko dute burutuko diren zozketetan, eskabiderik aurkeztu beharrik gabe, zozketa jakin horretarako zehazki izena ematen duten eskatzaileen baldintza berberetan.

Hala eta guztiz ere, edozein momentutan eskatu ahal izango zaie eskatzaileei Ordenantza honetan eskatutakoa betetzen dutela egiaztatzea.

Eskatzaileak, esleipendun suertatzekotan Alkatetza Dekretu baten bitartez onartuko direnak, eskabidea aurkezte hutsarekin, Lezaman etxebizitza tasatuak burutu dituzten eta oraindik etxeak saldu edo alokatu gabe dauzkaten sustatzaileei beren datuen erabilera baimenduko diete.

#### XEDAPEN GEHIGARRIA.

Desjabetze edo berdin banatzeko prozesuetan balorazioa egite aldera, urbanizatutako lurzorua gehienezko kostuaren eragina maitzaren 28ko Lurzoruaren 8/2007 Legean xedatutakoaren arabera izango da.

#### XEDAPEN IRAGANKORRA.

Etxebizitza, birgaitutako lokalen edo lizentzia eta testu hau indarrean sartu baino lehenagoko Etxebizitza Tasatuaren Ordenantzaren babespean Udal-etxebizitza Tasatuak eraikitze kalifikazioa eskatu duten etxebizitza sustapenetako titularrek Udal-etxebizitza Tasatu kalifikazioa izaten jarraitzeko erabakia hartu ahal izango dute, hala ere, Prezio Tasatuko Etxebizitza kalifikazioa jasotzea ere erabaki ahal izango dute eta orduan, eskatutako araubidea ezarriko zaie.

#### AZKEN XEDAPENAK.

LEHENENGOA.- Ordenantza honek zehazten ez dituen bestelako kasuetarako, eta ondorengo garapenei kalterik egin gabe, Babes Publikoko Etxebizitza gainean indarrean dagoen autonomia-araudia aplikatu beharko da.

BIGARRENA.- Ordenantza hau behin betiko onartu eta Bizkaiko Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean testua argitaratu eta ondorengo egunean sartuko da indarrean. Etxebizitza Tasatuetarako erreserben aurreikuspena eginda daukaten hirigintza antolamendurako plangintzei ere ezarriko zaie Ordenantza (nahiz eta aldeztu aurretik tramitatu eta onartuak izan), baita eraikuntza prozesuan dauden udal-etxebizitza babestuei ere.

Lezama, 2011ko otsaila.

ERANSKINA. – UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK DISEINATU ETA ERAIKITZEKO GOMENDIOEN GIDALIBURUA.  
ERANSKINA.

## **UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK DISEINATU ETA ERAIKITZEKO GOMENDIOEN GIDALIBURUA.**

Ezinbestean bete beharreko gidaliburu hau osagarri gisa idatzi da, atal bakoitzeko arategi teknikoan jasotakoari, batik bat Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritakoari, kalterik eragin gabe.

### **1. Bizitoki edo merkataritza gune gisa erabiltzeko helburu eta irizpideak.**

Tokiko Etxebizitza Babestuen sustapenaren helburua mota horretako etxebizitza babestuen antolamendu funtzionalaren baldintza minimoan arautzea da, betiere, hirigintza-unitate bakoitzean ezarritako hirigintza eta eraikuntza baldintzekin bat etorritik, baita aplikatzeko dauden Ordenantza eta Hirigintza Arauekin ere.

#### **1.2. Bizitoki gisako erabilera eta gehigarriak.**

##### **Etxebizitzak.**

Tokiko Etxebizitza Babestuen erregimenean garatzen diren Proiektuek erabiliko den ingurune berezko tipologiei egokitzen zaizkien konponbideak barne hartu beharko dituzte eta puntu hori azaltzen duen Proiektuaren Memoriari eskainitako atal berezi bat gehitu beharko da. Nolanahi ere, funtzionaltasunaren gaineko honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

a) Etxebizitzak, ahal dela, maila bakar batean eraikiko dira, etxabe estalia barne. Hala eta guztiz ere, ezarpenerako plangintzan edo konponbide honetaz baliatzen diren sustapenetan etxabe estalia erabiltzeko baimena edukirik, ahalik eta ondoen aprobetxatzeko eraikigarritasun baldintza egokiak topatzen direnean, estalitako etxabeetan Duplex gisako etxebizitzak egitea ere onartuko da.

b) Erabiltzaileei enbarazu egitea saiheste aldera, ahal den guztietan, igogailuak ez dira logeletatik hurbil kokatuko. Elkarren ondoan egongo direnak etxebizitza ezberdinetako izatea gomendatzen da. Edonola ere, proiektuak azterketa akustikoa ere barne hartu beharko du (EOA-AE 88, edo kode teknikoa).

c) Ordenantza honek beheko solairuetan etxebizitzak ezartzea onartzen du, betiere leiho-ertzak edo (edukitzekotan) terrazen zoruak kaleko mailatik edo lorategi pribatuetatik gutxienez 2,20m-ko distantziara baldin badaude edo bidegabe sartzea ekiditen duen bitarteko batez babestuta baldin badaude, eta isolamendu akustiko zein termikoa eta Suteen Araudiari buruz indarrean dauden araudi orokorrak betetzen badituzte.

Nolanahi ere, etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarriak honako koadro honetan adierazten dira:

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria m<sup>2</sup>tan:

- Logela 1: 45.
- 2 logela: 60.
- 3 logela: 75.
- 4 logela: 95.

Programak, bere osotasunean, adierazitako etxebizitza motak garatuko ditu, plangintzak baimentzen duen etxebizitzaren eraikigarritasuna agortuz.

### **Aparkalekuak.**

Garajeetako plazak garajearen guztizko azalera erabilgarri gordina ahalik eta ondoen aprobetxatu ahal izateko diseinatu beharko dira (aparkatzeko plaza bakoitzeko maniobrarako eta sarbiderako distantziak barne), beraz, guztizko azalera erabilgarri gordina partzela kopuru jakin batean zatituta plazek 30m<sup>2</sup> izan beharko lituzkete gehienez.

Plaza guztiak identifikatu, zenbakitu eta dimentsioan definitu beharko dira eta garajeko planoetan mugatu eta azaleratu, partzela bakoitza gutxienez etxebizitza batekin lotuz. Hori guztiak esleipenari begira. Tokiko Etxebizitza Babestuek garajeentzat duten gutxieneko neurria 4,81 x 2,30 m-koa da, zutaberik gabeko eremuak soilik kontuan hartuta.

Toki jakin batzuk motorrak uzteko erabili ahal izango dira, eta kasu horretan, gutxieneko neurria 2,30 x 1,50 m-koa izango da.

Aireztatze baldintzak betetzeko justifikazio esplizitua, indarrean dagoen Araudiaren arabera, Gauzatze Proiektuen plano, memoria eta kalkuluetan barne hartu beharko da, eta eskatutako zein erabakitako aireztatze gailuak, azalera, antolaketa eta kokapena adierazi beharko dira.

Garajeko solairu guztietara mugikortasun murriztua duten pertsonak ere heltzeko modukoa izango dela bermatu beharko da.

Garajeen saneamendu-sarea erabat independentea izango da etxebizitzaren saneamendu-sarearekin alderatuz eta koipe zein lohien bereizgailuak ezarriko dira.

Garajearen sarbidean ura biltzeko estolda-zulo luzea jarriko da, aldaparen tamainaren arabera, gutxienez 25 cm izango dituena. Estolda-zulo horretan urak husteko hoditeriak 110mm-ko diametroa izango du gutxienez eta ez du %1,5 baino gutxiagoko malda izango.

### **Trastelekuak.**

Hirigintza ordenantzek eta partzelaren aprobetxamenduak hala uzten badute, etxebizitza bakoitzeko trasteleku bat egitea aurreikusi beharko da. Gutxienez etxebizitza bakoitzak Trasteleku bat izango du, gehienez 12 m<sup>2</sup> erabilgarri izango dituena.

Etxebizitzekin lotzeko azalaren proportzionaltasunaren eta etxebizitzaren sarbidearekiko hurbiltasunaren irizpideak kontuan hartuko dira.

## **1.2. Merkataritzarako erabilera.**

Sustapenak, normala denez, Bizitegi Kalifikazioa duten lurzoruetan egiten dira. Bizitegi edo etxebizitzarako erabilera izaten da beti berezko erabilera nagusia. Etxebizitzetarako ez diren beste erabilerek, tertziarioek, merkataritzakoek edo bulegoetarakoak zein aparkalekuez hornitzekoek, orokorrean, erabilera berezi bateragarriak izango dituzte.

Beheko solairutik gorako solairu guztiak, etxebizitza edota horri uztartutako lokalak izango dira.

Merkataritzako lokalek honako ezaugarri hauek izango dituzte:

- Erabilera publikoko gune zabaletatik sarbidea eta beheko solairuarekin kontaktuan dagoena.
- Kanpora keak ateratzeko berariazko hodi bat.
- Ur-instalaziorako, saneamendurako, elektrizitateko, telekomunikaziorako eta gaserako (egotekotan) hartuneak izango ditu.
- Lokalek ezin izango dute etxebizitzaren portaletatik sarbiderik izan.
- Merkataritzako erabilera izatera zuzendutako guneak elkarren ondoan jartzen saiatuko da, horrela ahalik eta lokal handienak banan-banan eskuratu ahal izateko, betiere, gerora lokal txikiagoetan zatitzeko aukerari kalterik eragin gabe.

## **2. Eraikuntzarako gomendio orokorrak.**

### **2.1. Saneamendua.**

Etxebizitzaren saneamendu-sarea garajeko sabairaino helduko da, ahal dela, eta sare tarte nahiz ukondo sendotu guztiak erregistragarriak izango dira.

Euri-ura eta ur beltzak banatzeko sare bat egingo da.

Zorroten guztiek, beren goialdeko muturrean, lehen mailako aireztatzea izango dute. Horren gutxienezko diametroa 110 mm-koa izango da.

## **2.2. Zimendua.**

Perimetro-paretak hormigoi hidrofugoz egingo dira.

Ahal den guztietan, iragazgaizpena eta paretan perimetro drainadura kanpoko aldetik egingo dira. Sakoneko zolatak ere iragazgaiztu egingo dira, eta sakoneko enkatxatu bat egingo da igogailu-hodi eta guzti.

Pantaila-hormetan kamera bufo bat sortzen duela egingo da trasdosatua.

Bero-zabalkuntzako juntura guztiek eduki beharko dute zolata geruzaren sakonera, gutxienez berdina.

Zolaten azken geruza hormigoi landuz edo asfaltozko mikroaglomeratuz egingo da.

## **2.3. Egiturak.**

Aplikazioko Arauak bete egingo dira, eta Laneko Proiektuaren Memorian egiaztatze-memoriak sartuko dira, derrigorrean.

Bero-zabalkuntzako junturak etxebizitzaren arteko banatze-guneetan egingo dira.

Forjatuek 8 cm-ko aldea izango dute goitik euren perimetro guztian zehar, itxitura-gunerako laguntza hobea izan dadin.

Kanporantz ukipen daukaten forjatu guztiak termikoki isolatuta egongo dira, bai ukipen hori merkataritza lokalekin denean bai garajeekin denean, eta jarritako isolamenduari buruzko fitxa teknikoa aurkeztu behar du egileak.

## **2.4. Igeltserotza eta kanpoko itxiturak.**

Instalazio-gelak, atondoak... beti egingo dira zolatuta.

Atariko eta eskaileraren lehenengo ataleko zola marmolez egingo da, betiere eskailera berezko esparruaren barruan egonda, atal hori ezkutuan geratzen ez bada.

Egoteko tokien arabera lodiera egokituta, kartoi-igeltsuzko panelak onartuko dira soluzio legez, barne isolamendua daukanean.

H/d adreilua jarriko da komunetan zein sukaldeetan; horrez gain bereizi egingo dira egongela-logelak eta etxebizitzako guztientzako aldeak.

Barruko zorrotzenak h/d adreiluz bilduko dira, eta zutabeak nahiz aireztatzeko bideak h/s adreiluz.

Bero-zabalkuntzako junturarako oinarri ertaineko bi fabrika egingo dira, adreilu zulatuz eta 2 cm-ko lodierako poliestirenozko tarteko plantxa daramala.

Etxebizitzetan, guztientzako tokietan banaketak egiteko, material egokiak erabiliko dira CT-79 eta CA-88 betetzeko.

Kanpoaldeetan ez da igeltsuzko sabai faltsurik jarriko, baizik eta aluminio lakatuzko lama moduko lanak, edota mantenu baxuko antzeko lanak.

Egurrezko eta antzeko lanak onartu ahal izango dira, inguruko estetikagatik egokiak baldin badira, baina bermatu eta egiaztatu egin behar da kanpotik babesteko tratamendua badaukala eta bermeak epe jakin bat daukala.

Hezetasunaren aurkako horma jarriko da, oinarriko hormen eta adreiluzko fabrikaren arteko kapilaritateagatik hezetasuna sartzea saihesteko.

2 mm-ko lodiera daukan xafla galvanizatuko bi karga-habe jarriko dira, edo antzeko zerbait, adreiluzko fabriken abiaburua sendotzeko.

## **2.5. Estalkiak.**

### Estalki laua, kanpoko terrazak eta antzekoak:

Malda % 2 baino gehiagokoa izango da eta bere iragazgaiztasuna oihal bikoitzaz egingo da, gutxienez 4 kg-koa eta harira jarrita; horren gainjartzeetan era guztietako elementu perpendikularrak egongo dira, eta goitik babestuta agertuko da.

Ibiltzeko estalkien zoletarako materialak kanpoan ipintzeko berariazkoak izango dira. Estalki horien isolamendu termikoak dagozkion kalkuluetan sartuko dira.

### Estalki inklinatuak:

Estalki inklinatu moduko guztietan ura bideratzeko erretenak jarriko dira eta zorrotenekin elkartzeko guneak babestu egingo dira beratik gauzak edota animaliak ez sartzeko. Estalki horien isolamendu termikoak dagozkion kalkuluetan sartuko dira.

## **2.6. Zurgin-lanak.**

Kanpoaldeetan ezin izango da egin aurrealdearen arraseko zurgin-lana dakarrenik. Hobetsi egingo dira zureria trinkoak, eta poliuretanoz beteta dauden aluminiozko pertsianak jarriko dira.

Etxebizitzara sartzeko atea blindatuta egongo da, eta barruan altzairuzko xafla bat edukiko du.

Barruko zurgin-lan guztiek aurre-markoa izango dute, eta pasabide ate guztiek 35 mm-ko lodiera edukiko dute, gutxienez; horrez gain, egurrezkoak izango dira, bernizatuzko, edo egur lakatuzkoak, eta orriaren zabalera 82,5 cm-koa izango da.

## **2.7. Instalazioak.**

Instalazio gela guztiek hustubide bat edukiko dute.

#### Iturgintzako instalazioa.

Eroapen-bideak kobrezko edota dentsitate handiko polietileno erretikulatuzko tutuen bidez egingo dira.

Presio-multzorik behar izanez gero, hori sartzeko gela zaratatik isolatuta egon beharko da eta makinek zaraten nahiz dardaren transmisioa eragozten duten elementuak emanago dituzte, beharrezkoa den puntuetan.

Udalak, hiri-eremuan, zabor-gela baten kokapena ezarri ahal izango du TBEko eraikinetan, atari bakoitzari lotuta eta zuzeneko irteera izango duena, kanporantz. Horien gutxieneko neurria 5 m<sup>2</sup>-koa izango da 12 etxebizitzara arteko eraikinetan, eta 7 m<sup>2</sup>-koa 24 etxebizitzara arteko eraikinetan. Gela bakoitzak ur-hartune bat eta horren txorrota eta hustubidea izango ditu instalatuta, eta azalerako aireztapena izango du.

Komuneko dutxetan, konketetan eta harrasketan, ihinztargailuak erabiliko dira emaria murrizteko sistema legez.

#### Elektrizitate-instalazioa.

Kontagailuen instalazioa beheko solairuan egingo da, ahal dela, kontagailu-gelan edo hormari atxikitako nahiz landatutako armairu batean eraikineko guztientzako espazioetan, konpainia hornitzaileak zehazten duenaren arabera.

Goranzko lineak aireberritzeko patio erregistragarrietan zehar igoko dira guztientzako diren guneetatik.

Eroaleak orokorrean landatutako tutupean egongo dira, zurrinak izango dira, berez amatatzen direnetakoak eta hasieran % 100ean instalatutako eroaleak zabaltzeko adinako diametro nominala edukiko du.

#### Bero-instalazioa.

Ahal dela, bero-instalazioa kolektiboa izango da. Banakako instalaziorik egonez gero, galdara esekigailuan jarriko da, ahal dela, eta gasak husteko bide bat ere jarriko da estalkirantz; etxebizitzaren barruan jartzekotan, galdara hori itxita egongo da. Ezin izango da errekontzako gasak irteteko biderik jarri zuzenean aurrealdera edo edozein patiotara ematen duen tokian.

Egongelan giro-termostatoa jarriko da eta erradiadoreak aluminiozkoa izango dira.

#### Aireztapen-instalazioa.

Industria, Merkataritza eta Turismoko sailburuaren 2000ko uztailaren 12ko Aginduan ezarritakoa beteko da. Horren arabera, banakako instalazioetako gas-galdara eta berogailuetatik datozen errekontza-gasak zelan kanporatu arautzen da.



Sukaldeetan hiru aireztapen-bide egongo dira, euren artean independenteak, eta zeramikaz, hormigoiz nahiz altzairu herdoilgaitzez eginda egongo dira erabilera hauetarako:

-Galdaran, errekuntzak sortutako gasen irteera (altzairu herdoilgaitzekoa).

-Keak kanporatzeko kanpaia.

-Sukaldeetako aireztapena.

-Aireztapen-bideak estalkiraino igoko dira, eta atal bakoitza solairuen artean bermatuko da, dagokien forjatuetan.

Zarama-geletan aireztatzeko bide independente bat ipiniko da estalkiraino heltzen dena.

#### Gas-instalazioa.

Kontagailuen zentralizazioa konpainia hornitzaileak zehazten duenaren arabera egingo da.

Goranzko lineak aireberritzeko patio erregistragarrietan zehar igoko dira, ahal dela.

#### Sare telematikoak.

Indarrean dagoen legerian eskatutako guztia beteko da. Lanen Proiektuko Memorian proiektugileak sare telefonikoen konpainia guztiei egindako idazkiaren kopia sartuko da. Bertan galdetuko da ea bere planetan eraikina sartuko duten eta horrela bada, eskatuko da bere sarera konektatzeko. Baietz erantzunez gero, proiektuan hartutako erabakia sartuko da.

#### Igogailuak eta makina-gelak.

Igogailuak elektromekanikoak izango dira beti; igogailu hidraulikoak instalatzea saihestu egingo da.

Igogailuen makina-gelak zaratatik nahiz dardaretatik egoki isolatuta egongo dira, makineriaren bankadak bere perimetroan zehar babes-sokak izango ditu.

Igogailu bi edo gehiago instalatuz gero, deia sailkatzeko gailuak jarri behar dira.

### **2.8. Pintura.**

Eskaileretan eta guztientzako guneetan, harri-pintura edo antzekoa erabiliko da.

Garajeetan, hormigoizko parametro bertikalak ikusteko moduan egongo dira hormigoiarene azken ukituak posible egiten badu; osorik pintatuta ere egon daitezke, silikatu pintura erabilita. Zokaloa eta seinaleetarako banda pintatuko dira, adierazitako pinturarekin.

Etxebizitzetan nahi den pintura erabil daiteke, betiere urez «garbi» daitekeela bermatzen bada.

## **2.9. Mantentze-eskuliburua.**

Enpresa adjudikaziodunak Eraikinaren liburua emango du lanaren amaierako ziurtagiriarekin batera, indarrean dagoen legeriak agintzen duen bezala. Liburu horrek Eraikina mantentzeko eskuliburu bat edukiko du, eta egindako etxebizitza bakoitzak ere bana edukiko du. Agiri horiek etxebizitzaren adjudikaziodunei emango zaizkie.

Dokumentu horietan eduki hauek agertuko dira, gutxienez:

- Eraikuntzaren eskuliburua- Dokumentazioa, Erabilera, Zaintza eta Mantentzea. Aurkibidea.

-Parte hartu duten teknikariak eta enpresak. Hornitzaileen eta instalatzaileen zerrenda, eta horrekin harremanetan jartzeko pertsonaren izena, helbidea eta telefono-zenbakia.

-Lizentzia eta baimen administratiboak. Lizentziak; oniritzia jaso duten Instalazio-proiektu; Industria-onespenak, etab.; Buletinak; Zaintzeko eta Mantentzeko kontratuak, etab.

-Dokumentazio orokorra. Erabilitako kalitateen Memoria; Eraikinaren planoak, eta bertan ondo jasoko da zeintzuk diren guztientzako elementuak, eta ondo adieraziko da horien erabilera, kokapena nahiz ipinitako su-itxalgailu mota; Funtzionamendurako eskemak; Erabilera- eta mantentze-eskuliburua; Bermeak, etab.

-Jabetzarako derrigorrezko erabaki ofizialak, erabilerari, eraikuntzaren zaintzari eta mantentzeari buruzkoak.

-Eraikuntzaren dokumentazioa, erabilera, zaintza eta mantentzea.

-Mantentze-planarekin batera, instalaziorako eta amaierarako aldiak zehazten dituen Arauak eta Koadroa.

-Etxebizitzaren eskuliburua- Dokumentazioa, Erabilera, Zaintza eta Mantentzea. Aurkibidea: Eraikuntzan parte hartu duten teknikariak eta enpresak. Enpresa hornitzaileen eta Instalatzaileen zerrenda, eta horiekin harremanetan jartzeko pertsonaren izena, helbidea nahiz telefono-zenbakia. Erabilitako materialen eta makineriaren erreferentzia-zerrenda.

-Lizentzia eta baimen administratiboak. Banakako buletinak, etab.

-Etxebizitzaren dokumentazioa. Etxebizitzaren kokapena dakarren plano orokorra, Plano individualak eta erreferentzia-eskala (arkitektura eta instalazioak), Kalitateen memoria, Gailuen erabilera- eta mantentze-eskuliburua; Bermeak, etab.

-Instalazioak erabiltzeko, zaintzeko eta mantentzeko eskuliburua. Arauak eta laburpen-koadroa.

-Amaierako lanen erabilera-, zaintza- eta mantentze-eskuliburua. Arauak eta laburpen-koadroa.

## **2.10. Beste batzuk.**

TBEen sustapenek Eraginkortasun energetikoaren egiaztagiria lortu beharko dute CADEMetik, eta gutxienez B kalifikaziokoa izan beharko da. Horri dagokion konpromiso idatzia ezarriko da lizentzia eskaeraren espedientearen tramitatzeko dokumentazioan.

Diseinu orokorra eta zehatza, irizpide batzuen arabera, esate baterako ingurumenaren begirunea eta energia nahiz ura ondo erabiltzea. Berariazko memoria batean argi adieraziko da faktore jakin batzuk kontuan hartu diren, esate baterako, etxeko ur berorako eguzki-plaka termikoak jartzea, lorategidun guneak ureztatu ahal izateko euri-ura biltzeko andelak jartzea, edo antzeko beste batzuk.

Eraikitze prozesua modu arrazionalen egiten saiatu egingo da birziklatuz eta hondakinak berriro erabiltzearen bidez, eta pilatutako hondakin kopurua gutxituko da, zabortegira eraman beharreko kopurua eta kostu energetikoa murrizteko.