



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

Aprobación: 30/07/2010

BOTHA, nº 106 de 17/09/2010

## ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La disposición adicional octava de la ley 2/2006, de 20 de julio, del Parlamento Vasco, de suelo y urbanismo, habilita a los Ayuntamientos a regular las viviendas tasadas municipales (VTM) mediante la correspondiente ordenanza, que determinará:

- a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.
- b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

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

La misma disposición establece:

la discrecionalidad del ayuntamiento para regular las viviendas tasadas municipales de régimen general.

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

que, hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas, de régimen especial, no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general.

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

En virtud de lo cual, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, promulga la siguiente **Ordenanza Reguladora de Viviendas Tasadas Municipales**:

#### **Artículo 1. Objeto**

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación de las actuaciones de promoción, construcción, adquisición, uso y aprovechamiento de las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en desarrollo de lo establecido en la disposición adicional octava de la ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, de suelo y urbanismo.

#### **Artículo 2. Concepto**

Son Viviendas Tasadas Municipales aquellas viviendas, así como los garajes y trasteros vinculados a las mismas, de precio limitado y acceso regulado, tanto en venta, como en régimen de derecho de superficie o en alquiler, que sean así calificadas por el Ayuntamiento, por cumplir los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Podrán calificarse como Vivienda Tasada Municipal las de nueva construcción, o las preexistentes, o las que resulten de la rehabilitación o segregación de una vivienda anterior, o de un local de otra naturaleza, siempre que cumplan los requisitos regulados en la presente Ordenanza.

Las Viviendas Tasadas Municipales podrán promoverse en suelo calificado para este uso en el planeamiento municipal o en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio.



### **Artículo 3. Clases de Viviendas Tasadas Municipales**

Las Viviendas Tasadas Municipales de Vitoria-Gasteiz podrán ser de dos clases:

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial tendrán la consideración de Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### **Artículo 4. Características de las Viviendas Tasadas Municipales**

Todas las Viviendas Tasadas Municipales de nueva construcción deberán tener vinculado al menos un garaje y un trastero por vivienda, salvo el caso de viviendas resultado de operaciones de transformación, segregación o rehabilitación, que podrán eximirse de esta obligación si se acredita su imposibilidad en el expediente de calificación.

Las Viviendas Tasadas Municipales y sus anejos vinculados se ajustarán a las Ordenanzas de Diseño que se adjuntan como Anexo al presente texto.

### **Artículo 5. Precios máximos**

El precio del metro cuadrado útil de las Viviendas Tasadas Municipales y de sus anexos vinculados, será determinado en cada caso como obligación vinculada a la Promoción, y en el mismo expediente administrativo que sirva para la calificación de la vivienda.

Dicho precio se establecerá en función de los precios unitarios establecidos para las viviendas de protección oficial de régimen general, definiéndose como resultado de multiplicar dichos precios unitarios por un factor, denominado Factor de Protección (FP) que no podrá exceder de 1,70 para las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, y 2,50 para las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General.

El precio máximo del metro cuadrado útil de las Viviendas Tasadas Municipales y de sus anexos vinculados, para la segunda y siguiente transmisiones será el resultante de aplicar el Factor de Protección a los precios unitarios establecidos para las viviendas de protección oficial de régimen general en el momento de la transmisión, aplicando al valor resultante una reducción porcentual de un punto por cada año transcurrido desde la primera transmisión, al suelo y al vuelo para las viviendas que fueron enajenadas en régimen de derecho de superficie y solamente al vuelo para las viviendas enajenadas en régimen de propiedad.

El alquiler de las Viviendas Tasadas Municipales se regulará, en su caso, aplicando el correspondiente Factor de Protección al importe máximo del alquiler regulado para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

### **Artículo 6. Coste del suelo**

La repercusión sobre el precio de la vivienda del suelo urbanizado se calculará multiplicando por cien el cociente entre el Factor de Protección disminuido en una unidad ( $FP - 1$ ) y el propio Factor de Protección (FP) no pudiendo, en ningún caso ser menor de un 20 por ciento, ni mayor de un 50 por ciento.

### **Artículo 7. Promotores de Viviendas Tasadas Municipales**

Podrán ser promotores de Viviendas Tasadas Municipales, el Ayuntamiento directamente o por medio de alguna de sus sociedades o cualquier promotor que cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza y supere el procedimiento de calificación.

### **Artículo 8. Régimen de disfrute**

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

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

Una vez firmadas las escrituras de compra venta o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo máximo



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

de tres meses, cuyo incumplimiento podrá dar derecho al Ayuntamiento al ejercicio automático del derecho de tanteo y retracto, con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 5% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos, lo que se incluirá como cláusula condicional en los correspondientes contratos.

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

#### **Artículo 9. Requisitos de los destinatarios.**

Serán destinatarios de Viviendas Tasadas Municipales las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas de protección oficial de régimen general, con las siguientes salvedades, que se concretarán en cada proceso de adjudicación de viviendas:

Alguno de los componentes de la unidad convivencial deberá residir habitualmente y estar empadronado en Vitoria como mínimo los últimos 5 años, o mantener una vinculación laboral, con una antigüedad de 10 años. Estos parámetros podrán modificarse motivadamente, en cada promoción y para cada supuesto en el expediente de calificación.

Que los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general, multiplicados por un factor que se establecerá para cada proceso de adjudicación de viviendas y que no podrá exceder de 1,3 para el acceso a Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial.

Que los ingresos mínimos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser inferiores a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales)

Que se considerarán como excepciones a la carencia de vivienda las establecidas en la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial de régimen general.

Que, además, el requisito de carencia de vivienda propia podrá obviarse si el afectado se aviene a vender sus viviendas en propiedad en el término municipal, al Ayuntamiento, por el valor que resulte de la tasación municipal de las mismas, que en ningún caso podrá ser superior al correspondiente al precio de las viviendas de protección oficial de régimen general, salvo en el caso de realojos, en que no se aplicará esta limitación del precio a la venta de la vivienda objeto del realojo.

#### **Artículo 10. Organización administrativa**

1 El Ayuntamiento encargará a la Oficina Municipal de Vivienda el mantenimiento de un Registro permanente y actualizado de Solicitantes de Viviendas Tasadas Municipales, de los procesos de adjudicación de esas viviendas y de tramitar las solicitudes de calificación, provisional o definitiva, de esas viviendas, así como los visados de los contratos de transmisión o arrendamiento de las mismas, arbitrándose mecanismos de colaboración con el Servicio Vasco de Demandantes de Vivienda (Etxebide) con el objeto de maximizar la eficacia y eficiencia administrativa y reforzar la fiabilidad del Registro Municipal.

#### **Artículo 11. Criterios de adjudicación.**

Las Viviendas Tasadas Municipales se adjudicaran mediante sorteo público ante notario entre los solicitantes incluidos en el registro municipal que cumplan los requisitos para la adjudicación, reservándose el Ayuntamiento la facultad de establecer cupos para las diferentes clases o categorías de solicitantes, en función de su nivel estimado de urgencia y necesidad.

El Ayuntamiento, en cada una de las promociones, podrá reservar a su favor las viviendas que sean necesarias para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico, con destino a unidades convivenciales afectadas por expedientes de gestión urbanística y para atender a emergencias, problemas sociales o contingencias, que no puedan resolverse en promociones de vivienda social o de protección oficial.

#### **Artículo 12. Calificación**

La calificación de una promoción como de viviendas tasadas municipales se tramitará en la Oficina Municipal de Vivienda, resolviéndose por acuerdo de la Junta de Gobierno local,



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

Aprobación: 30/07/2010

BOTHA, nº 106 de 17/09/2010

en dos fases: a la vista de la solicitud presentada se emitirá una resolución de calificación provisional, que, en su caso, se elevará a definitiva una vez concluidas las obras conforme a los términos de la calificación provisional y comprobado el cumplimiento de los requisitos del adquirente.

La calificación provisional será requisito imprescindible para la licencia municipal de obras y la calificación definitiva lo será para la licencia de primera ocupación, conforme a lo regulado en el planeamiento urbanístico que sea de aplicación

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

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

### **Artículo 13. Derecho de preferente adquisición a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda y sus anexos vinculados.**

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y, subsidiariamente, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozarán permanentemente de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las Viviendas Tasadas Municipales (VTM) y sus anexos, tal y como recoge el apartado 7 de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo.

En cumplimiento del artículo 127 de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz comunicará a los Registros de la Propiedad correspondientes el acuerdo de calificación de las parcelas destinadas a la edificación de Viviendas Tasadas Municipales, a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados del modo que establezca la normativa de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

En los documentos notariales en el que se formalicen las compraventas de parcelas para la edificación de Viviendas Tasadas Municipales así como en la enajenación de las citadas viviendas y sus anexos, se recogerá tanto la existencia como la vigencia de los derechos referidos en el apartado 1. del presente artículo 13.

Si para la materialización de lo previsto en este artículo 13 fuere preciso el otorgamiento de algún documento por los representantes legales del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la obligación tanto de notificar y convocar a dicho otorgamiento al representante municipal como el abonar los honorarios bien notariales, bien registrales que los mismos devenguen, serán siempre a cuenta, en el caso de la adquisición de la parcela, del comprador de la parcela, y en el caso de la venta de las viviendas y sus anexos, del vendedor de las mismas.

Los propietarios de Viviendas Tasadas Municipales y sus anejos, que hayan concertado su transmisión, deberán comunicarlo fehacientemente al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante cédula con acuse de recibo, haciendo constar el número de expediente de construcción de la vivienda y de los anexos, así como su descripción y superficie, el precio que pretende recibir, que en ningún caso podrá superar el máximo que resulte de la aplicación del artículo 6 de la presente Ordenanza, las condiciones de pago del precio y las cargas o condiciones resolutorias o suspensivas existentes.

Tanto el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en ejercicio del derecho de tanteo citado, dispondrán de un plazo de dos meses contados a partir de la fecha de recepción de la notificación para ejer-



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

Aprobación: 30/07/2010

BOTHA, nº 106 de 17/09/2010

cer el derecho de tanteo o adjudicar la vivienda con sus anejos a un nuevo adjudicatario de acuerdo a lo dispuesto en esta normativa.

En caso de que ninguna de las Administraciones referidas anteriormente desee ejercitar su derecho de tanteo, deberá notificarlo al propietario de la vivienda, y el propietario de la misma podrá venderla a la persona con la que haya concertado la transmisión.

El nuevo adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos en esta normativa para lo cual deberán cumplirse los requisitos de visado de contrato indicados en la misma. El precio a abonar por el nuevo propietario será el máximo que resulte de la aplicación de la presente Ordenanza o el que figure en la comunicación remitida por el vendedor de la vivienda, en caso de que éste sea inferior.

En caso de formalizarse la transmisión sin haberse producido alguna de las notificaciones expresadas en el presente artículo, tanto el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz como la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco dispondrán de un plazo de dos meses desde el momento en que tuvieran conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de dicha transmisión en el Registro de la Propiedad para ejercer el derecho de retracto.

Las condiciones de constitución y ejercicio de los citados derechos serán las establecidas en beneficio de la Comunidad Autónoma en el Decreto Autonómico 103/1997 de 6 de Mayo o legislación que lo sustituya y, especialmente, los referidos a los trámites de notificación de la enajenación al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto, su formalización en escritura pública y los reembolsos de gastos al adquirente.

#### **Artículo 14. Visado de contratos**

Tanto los contratos de compraventa de VTM, como los de cesión o alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal.

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

#### **Artículo 15. Inscripción registral**

La Calificación definitiva de las viviendas como VTM., en la que constará el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará 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.

#### **Artículo 16.**

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 ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

#### **Disposición Final 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.

#### **Disposición Final Segunda**



La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del territorio Histórico de Álava.

## **ANEXO**

### **MANUAL PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES**

#### **1. Objeto**

1. El objetivo de este manual, es regular las condiciones mínimas de organización funcional de las Viviendas Tasadas Municipales, siempre en concordancia con las condiciones urbanísticas y de edificación fijadas en cada unidad urbanística, así como en su caso con las Ordenanzas o Normas Urbanísticas de aplicación.

#### **2. Viviendas**

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

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

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

c) Para evitar posibles molestias a los usuarios, siempre que sea posible, los ascensores no se ubicarán en contacto directo con los dormitorios. Se aconseja la contigüidad de salones entre viviendas. En todo caso, el Proyecto deberá cumplir el Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.

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

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

f) Las dimensiones y características de las piezas deberán cumplir los requisitos del Plan General. Las cocinas tendrán una anchura mínima de 2,20 m.

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

#### **3. Aparcamientos**

1. Las plazas de garaje deberán diseñarse a fin de optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de aparcamiento), de forma tal que el resultado de dividir la superficie útil bruta total entre nº de plazas sea igual o menor a 30 m<sup>2</sup>.

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

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

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

5. La justificación explícita del cumplimiento de las condiciones de ventilación, de acuerdo con la Normativa en vigor, habrá de incluirse en planos, memoria y cálculos de los Pro-



yectos Básico y de Ejecución, indicando las superficies, disposición y distribución de las ventilaciones exigidas y las proyectadas.

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

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

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

#### **4. Trasteros**

1. Se deberá proyectar un trastero por vivienda. La dotación mínima de Cuartos Trasteros será de uno por vivienda, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup> útiles.

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

#### **5. Uso comercial**

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

2. Los locales comerciales tendrán las siguientes características:

Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.

Dispondrán de acometidas de instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas si lo hubiere en general para la promoción.

Los locales no podrán tener ningún acceso desde los portales de vivienda.

Se procurará agrupar los espacios destinados a locales comerciales, de modo que puedan obtenerse locales individualizados de la mayor superficie posible, sin perjuicio de la posibilidad de segregarlos posteriormente en locales de menores dimensiones.

Se procurará, asimismo, que los locales comerciales tengan la mayor regularidad posible, evitando recovecos y, en general, configuraciones de difícil aprovechamiento.

Se estimará la unidad de local comercial mínima de 60 m<sup>2</sup> a efectos de dotación de acometidas de agua, contador eléctrico, canalización de tubos y registros para instalación de telecomunicaciones

#### **6. Sostenibilidad**

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

2. Su diseño general y de detalle aplicarán criterios de respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua, indicando en una memoria específica si se ha considerado factores tales como la arquitectura solar pasiva, la instalación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas, u otras similares, recomendándose la creación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas con una capacidad mínima de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie a regar o la colocación de sensores de lluvia o humedad para limitar el riego en días lluviosos.

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

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