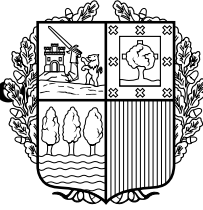


EUSKAL HERRIKO AGINTARITZAREN X ALDIZKARIA



BOLETÍN OFICIAL DEL PAÍS VASCO

Itundutako posta-ordaina: 8/98

Internet

Franqueo concertado: 8/98

Administrazioa: Donostia kalea, 1
Legezko Gordailua: VI - 286 - 78 - VITORIA-GASTEIZ

www.euskadi.net

Administración: c/ Donostia-San Sebastián, 1
Depósito Legal: VI - 286 - 78 - VITORIA-GASTEIZ

Xedapen Orokorrak

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

Zk-7429

317/2002 DEKRETUA, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoa.

1983ko abenduan Eusko Jaurlaritzak ondare urbanizatu eta eraikiaren birgaitzeari buruzko lehen Dekretua onartu zuenetik, gure hiri-areak zein landa-areak berriz kualifikatzeko egindako ahaleginak gora egin du 1990, 1996 eta 2000ko maila bereko hurrenez hurreneko xedapenek eta herritarrek aldi berean agertu duten gero eta konpromiso handiagoak bultzatuta. Izan ere, herritarrek multzo eta eraikin asko leheneratzeko hain beharrezkoa eta begi-bistakoa den jarduketan lagundu dute eta beren baliabideekin osatu dute.

Jasangarritasuna bezalako printzipio unibertsalak oso garrantzitsuak dira gero eta urriagoa den lurzoru eskuragarriaren kontsumo handiaren aurrean egun dagoen higiezinaren parkea berrerabiltzeko aukerari dagokionez. Hori guztia euskal erakundeek azken urteotan garatu dituzten eta orain, lerro hauek azaldu nahi duten Dekretuaren bitartez, indar eta ezagutza handiagoarekin tinkotu eta proiektatzen diren birgaitze eta berrikuntza politiken bitartez lor daiteke.

Oro har eta 2003-2005eko Etxebizitza Plan Zuzentzailean bildutako jarduketak-jarraibideen arabera, ondokoa aldarrikatzen da: eraikin eta etxebizitza okupatuen birgaitzeari bultzada tinkoa ematea, alokairuan jartzeko etxebizitza hutsen birgaitzea sustatzea, hiri-be-

Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Nº-7429

Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Desde que en diciembre de 1983 se aprobara por el Gobierno Vasco el primer Decreto sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, el decidido esfuerzo para la recualificación tanto de nuestras áreas urbanas como de las rurales, ha seguido un progresivo aumento auspiciado por las sucesivas disposiciones del mismo rango de 1990, 1996 y 2000, y el también ascendente y simultáneo compromiso de la ciudadanía que ha apoyado y complementado con sus recursos, una actuación tan necesaria como ya visible, de la recuperación de muchos conjuntos y edificaciones.

Modernos principios universales como el de la sostenibilidad, alcanzan un lugar destacado en la potenciación de la reutilización del parque inmueble existente sobre el creciente consumo del cada vez más escaso suelo disponible. Y ello resulta posible a través de políticas de rehabilitación y renovación como las llevadas a cabo por las instituciones vascas a lo largo de los últimos años y que ahora se apuntalan y proyectan con más vigor y conocimiento, si cabe, a través del Decreto de cuya exposición versan estas líneas.

En términos generales, y siguiendo las pautas de actuación contenidas en el Plan Director de Vivienda 2003-2005, se propugna un decidido impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas ocupadas; el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías para su pues-

rrikuntza orokorra eta, horrez gain, berrurbanizazioari eta ekipamenduen eta espazio publikoen zuzkidurari bultzada handia ematea, gure eguneroko bizitzaren inguruko habitata hobetzeko parametropetan. Eta, hori guztia, landa-eremua ahaztu gabe; bertan egingo diren esku-hartzeek despokatze-prozesuei aurre egiteko baldintza egokiak bilatuko dituzte.

Lerro nagusi hauek guztiak Dekretu honetan egituratuta daude. Dekretuaren abiapuntua (I. kapitulua) birgaitze-jarduketatzat hartu behar denaren inguruko alde aurreko definizioek osatzen dute. Ondoren jarduketak babestuak edo sustatuak aztertzen dira eta, horien artean, besteak beste, lokalak etxebizitza bihurtzea, alokairu babestuan jartzeko etxebizitza birgaitzea edota Ja-been Erkidegoei elementu komun birgaitzerako zuzeneko laguntza emateko aukera azpimarratu behar dira.

«Birgaitze Integratuko Areen eta Area Degradatuen erregimen juridikoan» (II. kapitulua) malguagoak dira Area Degradatuak kalifikatzeko eta birgaitze integratuaren onurak eskuratzeko beharrezkoak diren baldintzak. Halaber, aipatu beharra dago birgaitze-arloko profesionalek eta langileek behin eta berriz egindako eskaera bat sartu dela, hau da, birgaitze-plan bereziaren diseinu-arauen lehenetsuna, babes ofizialeko etxebizitzaren araudi teknikoan bildutako arauekin alderatuta.

Azkenik, eta arau gehienak II. kapituluan barne hartuta badaude ere, une honetan azpimarratu beharra dago (Dekretu honen bigarren xedapen gehigarrian jasotako aurreikuspenaren harira) udalek, birgaitzeko hiritzinta-sozietateen bitartez, bizilagunekiko bitartekaritza duten garrantzi nabarmena —orain berresten dena— eta ondare eraikia eta bere ingurune urbanizatu eta ekipatua birgaitzeko politiken eguneroko kudeaketan duten lidergoa.

Horri jarraiki, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak proposatuta, Gobernu Kontseiluak alde aurretik eztabaidatu eta onartu ondoren, abenduaren 30ean egindako bilkuran

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.— Xedea.

1. Dekretu honen xedea Euskal Autonomia Erkidegoan errotutako ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketan, hiri nahiz landa ingurunekoen, erregimen juridikoa arautzea da, etxebizitzaren sektorea sustatzeko eta indartzeko helburuarekin, batez ere hiritzinta-intereseko eremuetan.

ta en arrendamiento; la renovación urbana en su conjunto, con la novedosa adición de un fuerte empuje a la reurbanización y a la dotación de equipamientos y espacios públicos bajo el parámetro de la mejora del hábitat que rodea nuestra vida cotidiana, y, todo ello, sin olvidar al ámbito rural en cuyo seno las intervenciones buscarán con ahínco las condiciones adecuadas para frenar los procesos de despoblamiento.

Todas estas líneas maestras se articulan en este Decreto que parte (capítulo I) de las necesarias definiciones previas en torno a lo que ha de considerarse como actuaciones de rehabilitación para seguir con la enumeración de las protegidas o fomentadas entre las que destacan, entre otras, la conversión de locales en viviendas, la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido o, incluso, la posibilidad de apoyo directo a las Comunidades de Propietarios para la rehabilitación de elementos comunes.

En el «régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas» (capítulo II), se flexibilizan las condiciones o requisitos necesarios para la calificación de las Áreas Degradadas y su acceso a los beneficios de la rehabilitación integrada, cabiendo también reseñarse la introducción de una reiterada petición de los profesionales y operadores de la rehabilitación cual es el de la preeminencia de las normas de diseño del propio plan especial de rehabilitación sobre las contenidas en la normativa técnica de las viviendas de protección oficial.

Por último, y aunque el grueso de su regulación viene contemplada en el capítulo II, procede subrayar en este lugar (al hilo de la previsión contenida en la disposición adicional segunda de este Decreto), la importancia destacada, y que ahora se reafirma, de los ayuntamientos, a través de sus sociedades urbanísticas de rehabilitación, en la intermediación con los vecinos y el liderazgo en la gestión diaria de las políticas de rehabilitación del patrimonio edificado y su entorno urbanizado y equipado.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 30 de diciembre.

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.— Objeto.

1. Es objeto del presente Decreto regular el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en áreas de interés urbanístico.

2. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren erabakiaren bidez zehaztuko dira birgaitze-jarduketak hiri-urbanizazioaren neurriak, nahiz irisgarritasunerako planak garatzeko dirulaguntzak arautzea eta, hobekuntza-lanak burutu eta hiri-inguruan eta eraikinetan irisgarritasuna bermatzeko ekipamendua erostea, bai eta berrurbanizazio eta eraikuntzarako Area Degradatuetako laguntzak ere.

2. artikulua.– Birgaitzeko jarduketak.

Birgaitzeko jarduketak izango dira ondare urbanizatu eta eraikiari dagokion balioa ematea eta horrek erabilera egokiago izatea lortzeko egindako esku-hartzea edo esku-hartzeak.

Birgaitzeko jarduketak osatzen dituzten esku-hartzeak eta horiek birgaitze-plan berezien idazketan izango duten erabilera ezartzeko, dekretu honen I. eranskinean biltzen diren definizioen koadroa hartuko da aintzat.

3. artikulua.– Birgaitzeko jarduketaren eremua.

1.– Birgaitzeko jarduketek honako helburuetako bat edo batzuk izan ditzakete:

- a) Eraikuntza-unitateak hirigintzara moldatzea.
- b) Eraikuntzen egitura edo/eta eraikuntza moldatzea.
- c) Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak moldatzea.
- d) Eraikinen era etxebizitzaren elementu komun edo pribatiboen akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara moldatzea.

e) Etxebizitzak eta lokalak eta horietarako sarbideak minusbalioetatik kanpo izan daitezkeen egokitzea.

2. Eraikuntza-unitate bat edo eraikuntza bat hirigintzara moldatutakoa dela esango dugu ondorengo bi egoeretakoren batean dagoenean:

– indarrean dagoen lurzuaren legeriari jarraiki antolamendutik kanpo ez dagoenean edo indarrean dagoen plangintzaren arabera lagapenen bati lotutakoa ez denean eta, horrenbestez, ez denean beharrezkoa horren zati bat edo osorik erraustea lehen mailako ekipamendu komunitarioak, plazak, parke publikoak, berdeguneak egiteko edo trafikoa eratzeko edo oinezkoentzako bideak, hirigintza-plangintzan definitutakoak, irekitzeko.

– oin berriko eraikuntza bat egiteko ordenantza betetzen ez badu ere, plangintzak, bere helburuekin bateragarri ez delako, osorik edo zati bat, erraustu beharreko eraikuntzatzat jo ez duenean.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se determinarán las medidas financieras de dichas actuaciones de rehabilitación, así como la regulación de las subvenciones para la elaboración de planes de accesibilidad y ejecución de obras de mejora y adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones, y las ayudas en Áreas Degradadas para reurbanización y edificación.

Artículo 2.– Actuaciones de rehabilitación.

Serán actuaciones de rehabilitación las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

A efectos de definir las diferentes intervenciones que constituyen las actuaciones de rehabilitación y de su utilización en la redacción de los Planes Especiales de Rehabilitación, será tenido en cuenta el cuadro de definiciones que se recoge como Anexo I del presente Decreto.

Artículo 3.– Ámbito de las actuaciones de rehabilitación.

1.– Las actuaciones de rehabilitación podrán perseguir uno o varios de los siguientes objetivos:

- a) La adecuación urbanística de las unidades edificatorias.
- b) La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
- c) La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- d) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios y de las viviendas y locales a los principios de la buena construcción.
- e) La adecuación de las viviendas y locales y sus accesos por personas con minusvalías.

2. Se considera que una unidad edificatoria o una construcción está adecuada urbanísticamente cuando se encuentre en alguna de las dos situaciones siguientes:

– no está fuera de ordenación según la vigente legislación del suelo ni sujeta a cesión alguna por imperativo del planeamiento vigente, no siendo preciso por ello su derribo total o parcial para realizar equipamientos comunitarios primarios, plazas, parques públicos, zonas verdes, o para la apertura o ampliación de vías de tráfico o peatonales, definidos por el planeamiento urbanístico

– aún sin cumplir con la ordenanza para realizar una construcción de nueva planta, no haya sido declarada por aquel planeamiento como construcción a demoler, total o parcialmente, por ser incompatible con sus objetivos.

Hirigintzara moldatzeko ezinbesteko obrak Dekretu honen II. eranskinean bildu ditugu.

3. Eraikuntzak egitura egokia duela esango dugu eraikuntza-segurtasunari dagokionez baldintza nahikoak betetzen dituenean, eraikinaren egonkortasuna, erresistentzia, irmotasuna eta sendotasuna bermatzeko moduan.

Eraikin batek eraikuntza-egokitasuna duela esango dugu, eraikuntza onaren printzipioei jarraiki, gutxieneko baldintzak betetzen dituenean ondoren adierazitako alderdiei dagokienez: sarbideak, uraren eta hezetasunaren estankotasuna, isolamendu termikoa, uraren sare orokorrak, saneamendua, elektrizitatea, istripu eta ezbeharretako segurtasuna eta, hala badagokio, telefoniako sare orokorrak eta igogailua egoki instalatua egotea.

Egiturari eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko baldintza orokorrak eta egoera horietara iristeko obrak Dekretu honetako III. eranskinean bildu ditugu eta Eraikuntzaren Ordenamendurako azaroaren 5eko 38/99 Legearen 3. artikuluan.

4. Etxebizitza batek bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela esango dugu etxebizitza hori egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia den eraikin batean dagoenean eta etxebizitza horrek, gainera, gutxieneko baldintzak betetzen dituenean ondoren aipatutako alderdiei gagozkiola: azalera erabilgarria, barne-banaketa, aireztapena, argi naturala eta aireberritzea, uraren eta saneamenduaren instalazioa, elektrizitatea, isolamendu termikoa eta akustikoa, berokuntza edo gas naturaleko instalazioa, zerbitzu higienikoak eta sukaldeko oinarrizko instalazioak.

Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara iristeko obrak Dekretu honetako IV. eranskinean daude, bai eta Eraikuntzaren Ordenamendurako azaroaren 5eko 38/99 Legearen 3. artikuluan ere.

5. Eraikin baten eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzen dela esango dugu, eraikina egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia denean eta etxebizitzek bizigarritasun-baldintzak bete eta elementu komunetan eta pribatiboetan obrak egiterakoan akabera nagusia aipatutako eraikuntza onaren printzipio horietara egokitzeko moduan egin direnean. Atal honetan hartuko dira barne eraikineta-ko elementu komunak akabera orokorreko obrak, baita etxebizitzetako eta lokaletako elementu pribatiboak ere, besteak beste, zarpeatua, alikatatua, zolatua, arotzeria, pintura eta bestelakoak, dagokion administrazio-organoaren aurrean egiaztatzen denean horiek duten egoera txarra.

Helburu hori izango dute, halaber, etxebizitzak eta lokalak instalazio komunez nahikoa hornituta egoteko egindako obrek. Horien artean hartuko ditugu barne

Las obras precisas para alcanzar la adecuación urbanística se encuentran recogidas en el Anexo II del presente Decreto.

3. Se considera que un edificio posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a la seguridad constructiva, de forma que estén garantizadas la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio.

Se considera que un edificio posee adecuación constructiva cuando, de acuerdo con los principios de la buena construcción, reúne condiciones mínimas respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de telefonía e instalación adecuada de ascensor.

Las condiciones generales de los edificios para tener la adecuación estructural y constructiva, y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Anexo III del presente Decreto y en el artículo 3 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. Se considera que una vivienda reúne condiciones de habitabilidad, cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva y cumpla además dicha vivienda unas condiciones mínimas respecto a superficie útil, distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, instalaciones de agua y saneamiento, electricidad, aislamiento térmico y acústico, instalación de calefacción o gas natural, servicios higiénicos, e instalaciones básicas de cocina.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las obras conducentes a tal estado se encuentran recogidas en el Anexo IV del presente Decreto y en el artículo 3 de la ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

5. Se considera que el acabado general de un edificio y de las viviendas y locales se encuentra adecuado a los principios de la buena construcción cuando, gozando los edificios de adecuación estructural y constructiva y las viviendas de condiciones de habitabilidad, se hayan realizado obras en elementos comunes y privativos destinadas a lograr que su acabado general responda a los citados principios de la buena construcción. Se incluirán en este apartado las obras de acabado general de los elementos comunes de los edificios y también las de los elementos privativos de las viviendas y locales, como raseos, alicatados, solados, carpintería, pintura, u otros, siempre que se acredite ante el órgano administrativo correspondiente el mal estado de los mismos.

También cumplirán este objetivo las obras encaminadas a conseguir que las viviendas y locales gocen de un nivel suficiente de instalaciones comunes tales co-

tximistorratza, ikus-entzunezkoetarako antenak edo gasaren sare orokorren instalazioa, edo etxebizitzak energia aurrezteko egokituta goatea ere.

6. Etxebizitzak edo lokalak minusbaliatuek erabiltzeko egokituta daudela esango dugu etxebizitza horiek eta horietarako sarbideek talde horri dagokionez aplikagarri den legerian adierazitakoa betetzen dutenean. Administrazio-organo eskumendunak, aldeko txosten teknikoaren ostean, baimena eman ahal izango du babes daitekeen aurrekontuan barne hartzeko aipatutako legerian berariaz adierazi ez diren baina etxebizitzaren erabilera edozein minusbaliotasun-motak ezarritako berariazko mugetara egokitzea helburu duten etxebizitzaren edo lokalaren barruko obrak.

4. artikulua.— Birgaitzeko jarduketa babestuak.

1.-Jarduketak birgaitzeko jarduketa babestutzat joko dira horien titularrak Dekretu honetan eta berori garatzen duen araudian ezarritako baldintzak betetzen dituztenean eta dagokion administrazio-organoak halakotzat jotzen dituztenean, kasuan kasu egoki izan daitezkeen finantza-neurriak eta zerga-onurak lortzea ahalbidetzeko.

2.-Birgaitzeko jarduketak sustatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurrien kaltetan izan gabe, lehenik eta behin destino nagusi bezala etxebizitza izango duten erai-kinen birgaikuntza-jarduketetara bideratuko da finantziario kualifikatua.

3.— Higiezin baten elementu komunak birgaitzen diren kasuan, Dekretu hau garatuko duen Aginduak zehazten duen babesteko moduko aurrekontuaren porzentajea zuzenean lortuko du Jabeen Erkidegoak finantza-neurrien bidez. Laguntza hori bateragarria —eta osagarria— izango da eskubide-titular bakoitzari bere diru-sarreraren arabera indibidualki dagokion laguntzarekin.

4.— Lokalak etxebizitza bihurtzeko laguntzetarako berariazko erregimen bat ezarriko da, betiere Dekretu honen IV. Eranskinean adierazitako bizigarritasun-baldintzak betetzen badira.

5. artikulua.— Birgaitzeko jarduketa babestuetako finantza-neurriak.

1.— Indarrean dagoen araudiak aitortutako zerga-onuren kaltetan izan gabe, birgaitzeko jarduketa babestuetarako finantza-neurriak ondoko motetakoak izan daitezke:

a) Finantzaketa kualifikatua, Kreditu Erakundeekin egindako Hitzarmenean finkatzen den interes-tasarekin.

— Kreditu Erakunde zuzeneko maileguak.

— Kreditu Erakunde obra-egiaztagirien banku-deskontuak.

b) Zuzeneko diru-laguntzak:

mo pararrayos, antenas para audiovisuales o de instalaciones de redes generales de gas, o que las viviendas se encuentren adaptadas al ahorro energético.

6. Se considera que las viviendas y locales están adecuados para su utilización por minusválidos cuando éstas y sus accesos cumplan lo establecido en la normativa aplicable a este colectivo. El órgano administrativo competente, previo informe técnico favorable, podrá autorizar la inclusión en el presupuesto protegible de aquellas obras a realizar en el interior de la vivienda que, sin estar expresamente previstas en la citada normativa, tengan por objeto adecuar el uso de la vivienda o local a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía.

Artículo 4.— Actuaciones protegidas de rehabilitación.

1.— Tendrán la consideración de actuaciones protegidas de rehabilitación aquéllas que, cumpliendo su titular los requisitos establecidos en este Decreto y la normativa de desarrollo, así sean declaradas por el órgano administrativo correspondiente, posibilitando su acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan.

2.— Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de actuaciones de rehabilitación, la financiación cualificada se destinará preferentemente a las actuaciones de rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

3.— En los supuestos de rehabilitación de elementos comunes de un inmueble las medidas financieras beneficiarán directamente a la Comunidad de Propietarios en el porcentaje del presupuesto protegible que se determine mediante Orden de desarrollo del presente Decreto. Dicha ayuda será compatible y complementaria de la que corresponda a cada uno de los titulares de derechos de forma individual en función de sus ingresos.

4.— Se establecerá un régimen específico de ayudas para la conversión de locales en viviendas, siempre y cuando se cumplan los requisitos de habitabilidad a los que se refiere el Anexo IV del presente Decreto.

Artículo 5.— Medidas financieras en las actuaciones protegidas de rehabilitación.

1.— Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente, las medidas financieras para las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán adoptar las siguientes formas:

a) Financiación cualificada al tipo de interés que se fije en el correspondiente Convenio con las Entidades de Crédito.

— Prestamos directos de las Entidades de Crédito.

— Descuentos bancarios de certificaciones de obra de las Entidades de Crédito.

b) Ayudas económicas directas:

– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak emandako diru-laguntzak.

– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak mailegu kualifikatuen interes-tasarako emandako sorospen partziala.

c) Eusko Jaurlearitzak Dekretu bidez ezartzen duen beste edozein, xedapen honetan xedatutakoaren garapena eta burutzapena kontuan hartuta eta, bereziki, berriazko biztanle-taldeei zuzendutako birgaitzeko jarduketari bereiz erantzuteko.

2.– Elementu pribatiboak birgaitzeko laguntzen kasuan, laguntzen onuradunak jasotako kopuruak itzuli beharko ditu (itzultzeko egunean eguneratuak) edozein intervivos tituluren bidez bost urteko epean (obraren azken egiaztapenaren egunetik aurrera kontatzen hasita) laguntzen xede den etxebizitzaren jabetza edo beste edozein eskubide transmitituz gero.

6. artikulua.– Jarduketa-motak.

1.– Finantzaketa kualifikatua zehazteari dagokionez, birgaitzeko jarduketa babestuak birgaitze integratuzat edo birgaitze isolatuzat jo ahal izango dira, jarduketan xede diren higiezinaren kokapenaren arabera.

2.– Birgaitze integratuzat joko dira Birgaitze Integratuko Area bezala deklaraturako hiri-multzoetan eragiten duten jarduketak, Dekretu honetan eta birgaitze-plan berezian adierazitakoari jarraiki. Edonola ere, birgaitzeko jarduketa babestuen finantziario kualifikatuari dagokionez, birgaitze-plan berezian bildutako zehaztasunek Dekretu honetan ezarritakoa izan beharko du te oinarri.

3.– Banakako Birgaitzetzat joko dira birgaitze integratuko areetatik kanpo egiten diren jarduketak.

Halaber, Banakako Birgaitzetzat joko dira ondoren adierazitako jarduketak:

– Area horietan kokatuta dauden baina hirigintza, egitura eta eraikuntzari dagokienez egoki ez dauden, edo bizigarritasun-baldintza guztiak betetzen ez dituzten etxebizitzaren kokaleku diren eraikinetan egindako jarduketak birgaitze isolatuzat joko dira. Dagokion administrazio-organismoak finantziario onartuko du, betiere lurzorua legerian aurreikusitakoaren arabera obrak egiteko agindu bat badenean edo beharrezkoa denean etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak egokitze-ko presako obrak egitea.

– Birgaitze integratuko areetan, arrazoi tipologikoak edo bestelakoak direla eta, birgaitze-plan bereziak birgaitze integratuko finantziariotik bazter utzitako eraikinetan egiten diren jarduketak.

– Subvenciones otorgadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno Vasco, mediante Decreto, teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, y en particular para atender de forma diferenciada las actuaciones de rehabilitación destinadas a grupos específicos de población

2.– En los casos de ayuda para rehabilitación de elementos privativos, el beneficiario de las ayudas deberá devolver las cantidades percibidas, actualizadas a la fecha de la devolución, si transmitiera por cualquier título intervivos la propiedad o cualquier otro derecho sobre la vivienda objeto de las ayudas antes de transcurridos cinco años contados desde la fecha de la certificación final de la obra.

Artículo 6.– Tipos de actuaciones.

1.– A efectos de determinación de la financiación cualificada, las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán tener la consideración de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada, en función de la ubicación de los inmuebles objeto de las actuaciones.

2.– Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada, de conformidad con lo indicado en el presente Decreto y en el Plan Especial de Rehabilitación. En todo caso, las especificaciones recogidas en el Plan Especial de Rehabilitación referentes al acceso a la financiación cualificada de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberán fundamentarse en lo establecido en el presente Decreto.

3.– Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Integrada.

Asimismo tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada las siguientes actuaciones:

– aquellas actuaciones que se realicen en edificios situados en las citadas Áreas, y no se encuentren adecuados urbanística, estructural y constructivamente, o sin que las viviendas reúnan todas las condiciones de habitabilidad, se considerarán como de Rehabilitación Aislada. El órgano administrativo correspondiente reconocerá la financiación siempre que exista una orden de ejecución de obras en los términos previstos en la legislación del suelo o siempre que sea preciso efectuar obras urgentes para la adecuación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

– aquellas actuaciones que se realicen en Áreas de Rehabilitación Integrada, en edificios excluidos por el Plan Especial de Rehabilitación de la financiación de Rehabilitación Integrada en base a razones tipológicas u otras consideraciones.

Edonola ere, zenbaki honetan barne hartutako jarduketek nahitaezko obretarako udal-baimena izan beharko dute.

7. artikulua.– Birgaitzeko jarduketetako finantza-neurriak eskuratzeko baldintzak.

1.– Etxebizitza izatea erabilera nagusizat duten eraikuntza-unitateen inguruko birgaitzeko jarduketak ondoko baldintzak egiaztatzen direnean bakarrik joko dira jarduketa babestuztat:

a) Birgaitu beharreko eraikinek 10 urte baino gehiago izatea, ondoko kasuetan izan ezik: etxebizitzak minusbaliatuek erabiltzeko egokitzean, eraikinean gas naturala instalatzen denean edota obrak instalazioak indarrean dagoen araudi tekniko berriari egokitzeo beharrezkoak direnean (obrak burutzeko administrazio-agindua izango da).

b) Hirigintzara egokituta ez dauden eraikuntza-unitateen edo egiturari edo eraikuntzari dagokionez egokituta ez dauden eraikinen kasuan, ez dira babestuko aipatutako baldintzak lortzeko beharrezko lanak barne hartzen ez dituzten obrak, arau honen 6.3 artikuluan jasotako kasuetan izan ezik.

c) Hirigintzara egokitzea eta eraikinen egitura eta eraikuntza egokitzea helburu duten birgaitzeko jarduketetan eta etxebizitzek Dekretu honen IV. Eranskinean eta Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legearen 3. Artikuluan aipatutako bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituztenean, eraikinak bizitzeko egokitzea bermatuko duten antolamendu espaziala eta eraikuntza-ezaugarriak izatea eskatuko da.

Aipatutako bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzaren kokaleku diren eraikinak hirigintzara egokitzeo eta/edo eraikinen egitura eta eraikuntza egokitzeo finantzaketa, nolana ere, bi urteko epean aipatutako baldintza horiek lortzeko beharrezkoak diren obrak egiteko baldintzapean geratuko da.

d) Eraikinak, bertan jarduketak egin ondoren, gutxienez guztizko azalera erabilgarriaren bi heren etxebizitzara destinatuta izatea (behe-oinaren azalera salbuesita). Baldintza hau ez da exijituko birgaitzeko jarduketak hirigintza, egitura eta eraikuntzari dagokienez dagoeneko egokituta dauden eraikinetako etxebizitzaren elementu pribatiboetan egin beharreko esku-hartzeak direnean.

2.– Aurreko zenbakian exijitutako baldintzez gain, Birgaitze Isolatuko jarduketa babestuetan ondokoak ere eskatuko dira:

a) Birgaitu beharreko eraikinak hirigintzara egokitutakoak izatea eta aurreikusitako erabilera edo udal-baimena lortzea eragotziko duen mugarik ez izatea, arau honen 6.3 artikuluan jasotako kasuetan izan ezik.

En todo caso las actuaciones recogidas en el presente número deberán contar con la preceptiva licencia municipal de obras.

Artículo 7.– Condiciones para el acceso a las medidas financieras en las actuaciones de rehabilitación.

1.– Las actuaciones de rehabilitación que se refieran a unidades edificatorias que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

a) Que los edificios a rehabilitar tengan una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas minusválidas, cuando se trate de la instalación de gas natural en el edificio o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente, existiendo orden administrativa de ejecución de obras.

b) En las unidades edificatorias que no se encuentren adecuadas urbanísticamente o en los edificios que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo 6.3 de la presente norma.

c) En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística, o la adecuación estructural y constructiva de los edificios, y las viviendas no reúnan las condiciones de habitabilidad a que se refiere el Anexo IV de este Decreto, y el artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación, se exigirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dicha adecuación de habitabilidad.

En todo caso la financiación para la adecuación urbanística y/o para la adecuación estructural y constructiva de los edificios donde se ubiquen viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad citadas, estará condicionada a que en el plazo de dos años se acometan las obras necesarias para alcanzar las citadas condiciones.

d) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total destinada a vivienda, quedando excluida de este cómputo la superficie de la planta baja. Este requisito no será exigible cuando las actuaciones de rehabilitación consistan en intervenciones en elementos privativos de las viviendas en edificios ya adecuados urbanística, estructural y constructivamente.

2.– Además de los requisitos exigidos en el número anterior para las actuaciones protegidas en Rehabilitación Aislada se exigirá:

a) Que los edificios a rehabilitar se encuentren adecuados urbanísticamente, y sin limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artículo 6.3 de la presente norma.

b) Eraikina aurri-egoeran edo partzialki erautsita ez egotea, barnealdea hustuta ez izatea edo jarduketek ftxaden eraispena edo erabateko hustuketa barne hartzea.

Dena dela, ondoren zehaztuko diren etxebizitzetan hustuketa-obrak barne hartzen dituzten birgaitzeko jarduketan titularrek arau honetan ezarritako mailegu kualifikatuak eta, hala badagokie, interes-tasen sorospena eskuratu ahal izango dituzte:

– landa-areako eraikuntza tradizionalari erantzuten dion eraikuntza-tipologia duten landa-inguruneko etxebizitzetan.

– nekazaritza-izaera edo landa-izaera izan duten edo gremioei lotutako herri-arkitekturako tipologia duten eraikuntza tradizionalako etxebizitzetan.

c) Eraikuntza berriko obren bidez bizitzeko egoki den etxebizitzaren espazioa zabaltzeko esku-hartzeek aginduzko udal-baimena izatea eta horiek egin ostean lortuko diren etxebizitzek bizigarritasun-baldintzak betetzea.

Esku-hartze horiek, emaitza gisa, gehienez ere 90 m²-ko guztizko azalera erabilgarria edo eraiki ziren unean etxebizitza horiek izan zuten babes ofizialeko erregimenak ezarritako gehieneko azalera ematea exijituko da, ondoko kasuetan izan ezik:

– landa-areako eraikuntza tradizionalari erantzuten dion eraikuntza-tipologia duten eraikinen kasuan.

– nekazaritza-izaera edo landa-izaera izan duten edo gremioei lotutako herri-arkitekturako tipologia duten eraikuntza tradizionalako eraikinen kasuan.

Terrazak ixteko jarduketak ez dira babes daitezkeen birgaitzeko jarduketatzat hartuko.

3.– Halaber, birgaitzeko jarduketa babestuen multzoak jarduketa bakoitzari dagokionez Dekretu honek xedatzen duena eta, hala badagokio, Birgaitze Plan Berezian eta indarrean dagoen legeria aplikagarrian erabakitakoa bete beharko du. Kasu guztietan beharrezkoa izango da obretarako dagokion udal-baimena lortzea.

8. artikulua.– Birgaitzeko jarduketa babestuen titularrak.

1.– Birgaitzeko jarduketa babestuak birgaitu beharreko higiezin jabe, errentari edo gozamen-diren edo horien inguruko beste edozein gozamen-titulu duten pertsona fisiko edo juridikoek, pribatu nahiz publikoek, egin ahal izango dituzte. Horiek birgaitzearen titular bihurtuko dira izapideei eta arau honetan ezarritako finantzaketa kualifikatua eskuratzeko aukerari dagokienez.

Elementu komunetan egin beharreko esku-hartzeak direnean, laguntzen izapideak Jabeen Erkidegoaren ordezkariak egin beharko ditu, Jabetza Horizontalari buruzko Legeak ezarritako baldintzetan.

b) Que el edificio no se encuentre en estado de ruina demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las actuaciones incluyan la demolición de fachadas o su vaciado total.

No obstante, los titulares de actuaciones de rehabilitación que conlleven obras de vaciado en las viviendas que a continuación se detallan, podrán acceder a los prestamos cualificados, y en su caso, a la subsidiación de los tipos de interés establecidos en esta norma:

– viviendas sitas en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional del área rural.

– viviendas de construcción tradicional, cuyo origen haya sido de carácter agrícola o rural, o que correspondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial.

c) Que las intervenciones de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción cuenten con la preceptiva licencia municipal, y las viviendas resultantes tras la realización de las mismas cumplan con las condiciones de habitabilidad.

Se exigirá que den como resultado una superficie útil total de la vivienda que no exceda de 90 m², o de la superficie máxima establecida en el régimen de protección oficial al que se acogieron las viviendas en el momento de su construcción, a excepción de:

– edificios sitos en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional.

– edificios de construcción tradicional, cuyo origen haya sido de carácter agrícola o rural o que correspondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial.

El cerramiento de terrazas no se considerará actuación protegible de rehabilitación.

3.– Asimismo, el conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá verificar las especificaciones que para cada actuación recoja el presente Decreto y lo estipulado, en su caso en el Plan Especial de Rehabilitación y en la normativa aplicable vigente. En todos los casos, deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras.

Artículo 8.– Titulares de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

1.– Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario, o cualquier otro título de disfrute sobre los bienes inmuebles a rehabilitar, constituyéndose, a los efectos de tramitación y acceso a la financiación cualificada establecida en esta norma, en titulares de la rehabilitación.

Cuando se trate de intervenciones en elementos comunes la tramitación de las ayudas deberá efectuarse por quien representante a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la Ley sobre Propiedad Horizontal.

2.– Birgaitzeko jarduketetako titularra jabea ez de-
nean, ezinbestekoa izango da jabearen baimena eta bir-
gaitzeko obren kostuen ordainketaren inguruko eraba-
kia aurkeztea.

II. KAPITULUA

BIRGAITZE INTEGRATUKO AREEN ETA AREA DEGRADATUEN ERREGIMEN JURIDIKOA

9. artikulua.– Birgaitze integratuko areen defini-
zioa.

1.– Birgaitze integratuko areatzat jo ahal izango di-
tugu beren ezaugarri arkitektoniko edo hirigintzakoen
balio nabarmena edo ondare urbanizatu edo eraikiaren
degradazio-egoera direla eta babestera, zaintzera edo ho-
betzera bideratutako administrazioaren ekintza bereziak
behar dituzten hiri- edo landa-multzoak.

2.– Era berean, birgaitze integratuko area deklaratu
ahal izango dira beren ezaugarri arkitektoniko eta
hirigintzakoak balio nabarmenekoak ez izan arren on-
dare urbanizatu eta eraikiaren degradazio-egoera dela
eta hala eskatzen duten orain gutxi sortutako egoitzar-
ako hiri-multzoak, area degradatutzat jo daitezkeenak.

Dekretu honen ondorioetarako area degradatutzat
hartuko dira ekonomia, gizarte, hirigintza eta arkitek-
turaren alderdiei dagokienez ondorengo degradazio-
egoeran daudenak:

a) Areako biztanleen errenta-mailek Euskal Autono-
mia Erkidegoko dagokion Lurralde Historikoaren ba-
tez besteko errentaren %80tik beherakoak izan behar-
ko dute. Paragrafo honen hurrengo letretan ezarritako
portzentajeen %30tik gorako arkitektura edo hirigin-
tza degradazioa dagoen kasuetan, portzentajea %85era
igoko da.

b) Areako biztanleriaren langabezia-mailak Euskal
Autonomia Erkidegoko batez bestekoa baino handia-
goa izatea.

c) Berriz urbanizatzeko obren zenbatekoak urbani-
zazioaren balioaren %40 gaitzea.

d) Egiturari eta eraikuntzari dagokienez egoki iza-
teko eta Dekretu honetako IV. eranskinean ezarritako
guxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko birgai-
tzeko obren zenbatekoak eraikuntzaren balioaren %25
gaitzea, luraren balioa kenduta.

3.– Multzoak eraikuntza bakarreko eraikuntza-uni-
tatea, eraikuntza-konplexua duen eraikuntza-unitate
bat edo batzuk edo hiri- edo landa-area zabalagoa bar-
ne har ditzake.

2.– En aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo
titular no sea el propietario, será precisa la presentación
de la autorización de la persona propietaria, así como
el acuerdo sobre quién costeará las obras de rehabilita-
ción.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y ÁREAS DEGRADADAS

Artículo 9.– Definición de las Áreas de Rehabilita-
ción Integrada.

1.– Podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación
Integrada aquellos conjuntos urbanos o rurales que por
el notorio valor de sus caracteres arquitectónicos o ur-
banísticos así como por las condiciones de degradación
de su patrimonio urbanizado y edificado deban ser so-
metidos a una acción especial de la Administración ten-
dente a su protección, conservación o mejora.

2.– Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Re-
habilitación Integrada los conjuntos urbanos residen-
ciales de reciente creación en los que, aun no siendo de
notorio valor sus caracteres arquitectónicos o urbanís-
ticos, así lo aconseje el estado de degradación de su pa-
trimonio urbanizado o edificado, que pudieran tener la
consideración de Área Degradada.

A los efectos de este Decreto se entiende por Área
Degradada aquella en la que se dan el conjunto de las
siguientes condiciones de degradación económico-social
y urbanístico-arquitectónicas:

a) Los niveles de renta de la población del Área ha-
brán de ser inferiores al 80% de la renta media del Te-
rritorio Histórico correspondiente de la Comunidad Au-
tónoma del País Vasco. En aquellos casos en los que
exista degradación arquitectónica y/o urbanística supe-
rior al 30% de los porcentajes establecidos en las si-
guientes letras de este párrafo, el porcentaje se elevará
al 85%.

b) La tasa de paro de la población del Área ha de ser
superior a la media de la tasa de paro de la Comunidad
Autónoma del País Vasco.

c) El importe de las obras de reurbanización habrá
de superar el 40% del valor de la urbanización.

d) El importe de las obras de rehabilitación de la edi-
ficación al objeto de que se encuentre adecuada estruc-
tural y constructivamente, y reúna las condiciones mí-
nimas de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del
presente Decreto, ha de superar el 25% del valor de la
edificación excluido el valor del terreno.

3.– El conjunto puede comprender una unidad edi-
ficatoria con una única construcción, una o varias uni-
dades edificatorias con un complejo de construcciones,
o un área urbana o rural más extensa.

4.– Multzoa eraikuntza bakarrekoa denean, ezinbesteko baldintza izango da birgaitze integratuko area gisa deklaratzeko kalifikatutako ondasun kulturala izatea, indarrean dagoen legeriaren arabera.

5.– Multzo bati birgaitze integratuko area gisa hasiera emateko edo halakotzat deklaratzeko ezinbesteko baldintza izango da edozein kasutan area hori mugatzen duen perimetroan dauden lurrak hiri-lurzoru gisa edo landaguneko lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatzeari hirigintza-plangintzak.

6.– Multzoak eraikuntza bakarrekoko eraikuntza-unitatea edo eraikuntza-konplexua duen eraikuntza-unitate bat edo batzuk hartzen dituzenean barne, izaera isolatuko hiri-lurzoru gisa sailkatuko da.

7.– Hala ere, «Area Degradatu» kontzeptua lurzoru ez-urbanizagarrian eta degradazio-egoeran dauden kultur intereseko landaguneei kasuetara zabaldu ahal izango da.

10. artikulua.– Birgaitze-plan bereziak.

1.– Birgaitze integratuko area deklaratuak multzoetako administrazioaren ekintza bereziak bertako hiri-ehuna babestea, zaintzea, zaharberritzea eta hobetzea, baita bertako perimetroan barne hartutako ondareari balioa ematea eta horren erabilera egokitzea ere, ondorio izango duten birgaitzeko jarduketak barne hartuko ditu. Jarduketa horien bidez lortuko dugu dagoen biztanleriari eustea, horien bizi-baldintzak eta batez ere etxebizitzaren kalitatea hobetzea eta ekipamendu komunitarioak eta aurrez adierazitako helburuekin bat datozen ekonomia-jarduerak sustatzea.

2.– Birgaitze integratuko aretan administrazio orokorrak egingo dituen birgaitzeko jarduketak zehazteko plangintza-figurak Birgaitze-plan bereziak izango dira.

3.– Birgaitze-plan bereziak indarrean dagoen lurzoruaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian definitutako plan berezi batzuk dira. Horiek lege horretan eta hori garatzen duten erregelamenduetan edo ordeztzen duen araudian plan berezietarako ezarritakoaren menpekoak izango dira, baita berriaz Dekretu honetan adierazitakoari atxikitakoak ere.

4.– Birgaitze-plan bereziak hiri-antolamendurako tresna xehekatutakoak dira, birgaitze integratuko area gisa deklaratzeko espedienteari hasiera eman zaion hiri-lurzoruko areetako plan orokorretako edo arau subsidiarioetako kalifikazio globaleko zehaztasunak garatzea helburu dutenak.

5.– Garatzen dituzten arau edo planen kalifikazioaren zehaztasunak errespetatzea alde batera utzita, birgaitze-plan bereziek beren zehaztasunen artean hartu

4.– Cuando el conjunto suponga una única construcción, será condición indispensable para su declaración como Área de Rehabilitación Integrada que sea un bien cultural calificado o inventariado, de acuerdo con la legislación vigente.

5.– Para que un conjunto pueda ser incoado o declarado Área de Rehabilitación Integrada será condición indispensable en cualquier caso que los terrenos que se comprendan en el perímetro que lo delimite estén clasificados por el Planeamiento urbanístico como suelo urbano o como suelo no urbanizable de núcleo rural.

6.– Cuando el conjunto comprenda una unidad edificatoria con una única construcción o una o varias unidades edificatorias con un complejo de construcciones, se clasificará como ámbito de suelo urbano de carácter aislado.

7.– No obstante, cabrá la ampliación del concepto de Área Degradada a supuestos de núcleos rurales de interés cultural, en suelo no urbanizable, en situación de degradación

Artículo 10.– Planes Especiales de Rehabilitación.

1.– La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

2.– La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.

3.– Los Planes Especiales de Rehabilitación son una clase de los Planes Especiales definidos en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en el presente Decreto.

4.– Los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en las áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

5.– Con independencia del respeto de las determinaciones de calificación global de los Planes o Normas que desarrollen, los Planes Especiales de Rehabilitación

beharko dituzte barne artikuluko honetako lehen pasartean adierazitako administrazioaren ekintza berezia osatzen duten neurriak planifikatzea ahalbidetuko dutenak.

6.– Ezin izango da birgaitze-plan berezirik formulatu, horien izapideak egin edo onartu aldi berean edo aurrez onartzen ez badira horiek oinarri dituzten plan orokorrak edo arau subsidiarioak.

11. artikulua.– Birgaitze integratuko area deklaratzeko espedienteari hasiera ematea.

1.– Hiri- edo landa-multzo bat birgaitze integratuko area deklaratzeko espedienteari hasiera Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren agindu bidez emango zaio, horren eragina izango duen tokiko korporazioaren edo korporazioen eskaeraren ondoren.

2.– Hasiera emateko udalaren eskaerarekin batera aurkeztuko dira mugaketa, deskribatzeko eta justifikatzeko memoria eta areako gizarte eta hirigintza alderdien azterketa.

3.– Multzo bat birgaitze integratuko area deklaratzeko espedienteari hasiera emateko aginduak honakoak izango ditu eranskin gisa: hasiera ematea deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, hasierako mugaketa eta areako gizarte eta hirigintza alderdien azterketa, baita birgaitze-plan berezia formulatzeko, horren izapideak egiteko eta onartzeko epeak ere.

4.– Udalek birgaitze-plan berezietan hasierako onarpena emateko ezarri ahal izango den gutxieneko epea bederatzir hilabetekoa izango da. Hamabi hilabeteko epea izango da, berriz, behin-behinekorako, biak ere hasiera emateko agindua argitaratzen denetik hasita.

5.– Hasiera emateko agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta horren eragina izango duen lurralde historikoko edo lurralde historikoetako aldizkarietan argitaratuko da.

6.– Birgaitze integratuko area deklaratzeko espedienteari hasiera emateko prozeduretan, eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean berariazko erabakirik ematen ez bada, onartutako moduan ulertuko da.

12. artikulua.– Birgaitze-plan bereziak formulatzeko, horien izapideak egiteko eta onartzeko prozedura.

1.– Multzo bat birgaitze integratuko area deklaratzeko espedienteari hasiera eman ondoren, dagozkien birgaitze-plan bereziak formulatu ahal izango dituzte horien eragina izango duten tokiko korporazioek.

2.– Horien eragina izango duen tokiko korporazioaren edo korporazioen baimenaren ostean eta aurreko paragrafoan adierazitako izapideak egin ondoren, birgaitzeko hirigintza-sozietateek birgaitze-plan bereziak formulatu ahal izango dituzte. Indarrean dagoen lurzoruaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruz-

deberán contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la Administración indicada en el párrafo primero de este artículo.

6.– No se podrán formular, tramitar y aprobar Planes Especiales de Rehabilitación, sin la previa o simultánea aprobación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias que les sirvan de cobertura.

Artículo 11.– Incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

1.– La incoación del expediente de declaración de un conjunto urbano o rural como Área de Rehabilitación Integrada se realizará a través de Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales a petición de la Corporación o Corporaciones Locales afectadas.

2.– La petición municipal de incoación deberá ir acompañada de una delimitación, una Memoria descriptivo-justificativa y un Estudio socio-urbanístico del Área.

3.– La Orden de incoación del expediente de declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada, deberá contener como Anexos, una Memoria descriptivo-justificativa de la incoación, una primera delimitación y un estudio socio-urbanístico del Área, así como, los plazos para la formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial de Rehabilitación.

4.– El plazo mínimo que se podrá fijar para la aprobación inicial por los Ayuntamientos de los Planes Especiales de Rehabilitación será de nueve meses, y de doce para la provisional, contados ambos desde la publicación de la Orden de incoación.

5.– La Orden de incoación se publicará en el Boletín Oficial de País Vasco y en el del Territorio o Territorios Históricos afectados.

6.– Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los procedimientos para la incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Artículo 12.– Procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Rehabilitación.

1.– Una vez incoado el expediente de declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada, podrán ser formulados los correspondientes Planes Especiales de Rehabilitación por las Corporaciones Locales afectadas.

2.– Previa autorización de la Corporación o Corporaciones Locales afectadas y cumplido el trámite indicado en el párrafo anterior, las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán formular los Planes Especiales de Rehabilitación, considerándose a los efectos de la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordena-

ko araudian xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamenduari dagokionez horiek organo eskumenduntzat hartuz.

3.– Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak birgaitze-plan bereziei buruzko derrigorrezko txostena egingo du behin betiko onartu baino lehen. Birgaitze-plan bereziek kalifikatutako edo inbentarioan jasotako monumentu-multzoetan eragiten dutenean, aipatutako txosten hori uztailaren 3ko 7/1990 Legean, Euskal Kultur Ondareari buruzkoan, xedatutakoari lotuko zaio.

4.– Halaber, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarite Gaietako Sailak birgaitze-plan bereziei buruzko derrigorrezko txostena egingo du, behin betiko onartu baino lehen. Edonola ere, eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuen finantziarioari dagokionez, sailak birgaitze-plan bereziak berariaz hartu beharko ditu bere gain.

5.– Birgaitze-plan berezien izapideak egiteko eta horiek onartzeko prozedura barne-erreformako plan berezietarako adierazitako arauetara egokituko da, Dekretu honetako artikulua honetan eta aurrekoan adierazitatik eratorritako zehaztasunak aintzat hartuz.

6.– Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko Ordenantzak dagokion Birgaitze Plan Bereziaren zehaztapenen mendekoak izango dira eta, beraz, azken hauek izango dute lehentasuna kontraesanik baldin badago.

13. artikulua.– Birgaitze-plan berezien kalifikazio xehekatuen zehaztasunak.

1.– Birgaitze-plan bereziek, besteak beste eta gutxienez, kalifikazio xehekatuen berezko zehaztasun hauek barne hartuko dituzte:

a) Birgaitze integratuko arearen eremua osatzen duten lurren perimetroaren mugaketa eta, ondorioz, plan bereziarena.

b) Tokian tokiko espazio libreen sistemaren osagai izango diren parke eta lorategi publikoetara bideratutako espazio libreen eta berdeguneen trazadura. Horietan egin ahal izango diren eraikuntzak eta instalazioak arautuz.

c) Lehen mailako ekipamendu komunitarioen toki-sistemako lurren mugaketa. Ekipamendu horietan ondorengo arloetako zerbitzu publikoak eskainiko dira: irakaskuntza, kultura, elkarteak, sorospena, jolasa, ikuskizunak, osasuna, merkataritza, erlijioa, kirola, administrazioa eta antzeko helburua duten beste hainbat.

d) Garraio eta komunikazioen tokian tokiko sistemaren trazadura eta ezaugarriak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak eta aparkaleku publikoak barne. Horiek guztiz zehazteko beharrezko lerrokatzeak eta sestrak

ción urbana, como órganos competentes en el orden urbanístico.

3.– Los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. Cuando los Planes Especiales de Rehabilitación afecten a Conjuntos Monumentales calificados o inventariados el citado informe será vinculante en los términos establecidos en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

4.– Asimismo los Planes Especiales de Rehabilitación serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. En cualquier caso, y a efectos de la financiación de las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, los Planes Especiales de rehabilitación, deberán ser asumidos expresamente por dicho Departamento.

5.– El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Rehabilitación se ajustará a las reglas indicadas para los Planes Especiales de Reforma Interior, con las precisiones que se deriven de lo indicado en éste y en el anterior artículo del presente Decreto.

6.– Las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial serán subsidiarias respecto a las determinaciones del correspondiente Plan Especial de Rehabilitación, de forma que deberán prevalecer estas últimas en caso de contradicción.

Artículo 13.– Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de rehabilitación

1.– Los Planes Especiales de Rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:

a) Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada y en consecuencia del Plan Especial.

b) Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.

c) Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.

d) Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas pa-

adieraziko dira, baita sistema orokorrekin edo, hala badagokio, hiriko gainerako trazadurekin ondo lotzeko beharrezkoak direnak ere.

e) Parke eta lorategi publikoetara, ibilgailuen eta oinezkoen bideetara eta aparkaleku publikoetara bideratutako espazio libreen eta berdeguneen trazadura, baita sistema orokorren izaera duten lehen mailako ekipamendu komunitarioetarako lurren mugaketa ere, tokiko sistemei dagokienez aurreko idatz-zatian adierazitako zehaztasun-mailarekin definitutakoa.

f) Hala dagokionean, eraikuntza-lerroa eta errepede bazterretako hesien ezaugarriak eta kokagunea finkatzea.

g) Irabazi-asmoko ustiapenerako azaleren mugaketa, tokian tokiko sistematarako eta sistema orokorretarako izendatu direnak kanpoan utziz.

h) Areako eraikuntza-unitate guztien mugaketa eta banan-banako izendapena, berori osatzen duten lur-zatia eta eraikuntza edo eraikuntzak zehaztuz, bai tokian tokiko sistemetakoa eta sistema orokorrekoa, bai irabazi-asmoko ustiapenerako azaleretakoa ere.

i) Handitzeko, ordezkatzeko edo oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak egitea ahalbidetzen duten eraikinen kasuan, trazaduraren ordenantzaren, grafiko eta idatziaren, bidezko berariazko arautze zehatza. Ondorengo alderdiak zehatzuko ditu: eraikin edo instalazioaren mota, kokalekua, solairu-kopurua, solairu bakoitzaren altuera libreak, erlaitzaren lerroa, estalki-mota eta egoki irizten diren eraikinen neurriari, itxurari, fatxaden osaketari eta eraikuntzen eta eraikuntza-unitateetako espazio libreen akaberari buruzko gainerako ezaugarri guztiak.

j) Areako eraikuntza-unitateetan ahalbidetzen den eraikuntzako esku-hartzea edo esku-hartzeak finkatzea, ordenantza grafiko eta idatzien bidez, aurreko idatz-zatian aipatutako zehaztasun-mailaren arabera.

k) Dekretu honetako I. Eranskinean aipatutakoaren arabera planak birgaitzeko esku-hartzetzat hartzen dituen ordezkatzeko eta oin berriko esku-hartzeak azaltzea.

l) Guztiz eta neurri batean erraustu behar diren eraikuntzak azaltzea, plan bereziaren helburuekin bateraezina direlako, aurreko idatz-zatietan aipatutako tokian tokiko sistemak edo sistema orokorrak gauzatu ahal izateko erraustu behar direnak alde batera utzita.

m) Beren ezaugarriak direla-eta, lehen mailako ekipamendu komunitarioei atxikita geratu behar duten eraikuntzak aipatzea, hala dagokionean.

n) Urbanizatze esku-hartzeak, ezaugarri teknikoak eta urbanizazio-elementuen eta hiri-altzarien trazadura zehaztuz eta, Dekretu honetako I. eranskinean aipatutakoaren arabera, planak birgaitzeko esku-hartzetzat hartzen dituenak adieraziz. Behar adina zehaztu eta mu-

ra su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.

e) Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.

f) En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.

g) Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.

h) Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del Área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.

i) En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.

j) Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del Área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.

k) Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto.

l) Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del Plan Especial.

m) Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.

n) Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el

gatuko dira horiek egiteko gastuen ebaluazio ekonomiko ahal izateko.

o) Eraikuntza-unitateak erabiltzeko ordenantza, areako lurretan, urbanizazioetan eta eraikuntzetan egin ahal izango diren erabilera berriak zehaztean oinarritutakoa. Horiek eraikuntza-unitateka adieraziko dira eta eraikinetako solairuetako bakoitzaren erabilera zehaztuko da.

p) Eraikuntza-unitate bakoitzerako, plan berezia indarrean jarri aurretik zeuden erabileren, ezarpen berrikoetan barne hartzen ez direnen, arautze berezi bat, artikulua honetako hurrengo idatz-zatietan aipatutakoari jarraiki. Hori ere erabilera-ordenantzaren zati izango da.

q) Birgaitze-arean baimentzen diren jardueren katalogoa.

r) Partzelazio-ordenantza, orain dagoen partzelaziorri dagoenean eutsi behar dioten eraikuntza-unitateak eta alda daitezkeen eraikuntza-unitateak aipatuko dituen. Horiez gain, lur-zatien itxurari, neurriei eta beste hainbat ezaugarri buruzko baldintzak aipatuko dira.

s) Areako lurrek, urbanizazioek eta eraikuntzek bete behar dituzten segurtasun, osasungarritasun eta apaintketaren inguruko ordenantzak.

Eraikuntza-unitateen laburpen-fitxa bana egingo da, gutxienez i), j), k), l), m), n), o), p), r) eta s) idatz-zatietako zehaztasun grafikoak eta idatziak bilduz.

2.- Eraikuntza-unitate bakoitzean baimentzen den eraikuntzako esku-hartzea edo esku-hartzeak finkatzeko, Dekretu honetako I. eranskinean zehaztutako esku-hartzeen motaren bat edo beste hartu beharko da. Hala ere, eraikuntza-unitate bakoitzerako beharrezko irizten diren berariazko baldintzak barne hartu ahal izango dira eraikuntza-unitate bakoitzaren ordenantzaren. Gainera, esku-hartze mota bat egiteko aukera, aldi berean beste bat egitearen menpekoea edo berarekin batera eraikuntza-unitatea osatzen duten eraikuntzak eta eraiki gabeko lurrek erabilera jakin bat edo beste izatearen menpekoea izan liteke.

3.- Edozein eraikuntza-unitateren trazaduraren ordenantza, artikulua honetako lehenengo idatz-zatiaren i) paragrafoan jasotako alderdien arabera ulertutakoa, desberdina izan daiteke baimendu daitezkeen eraikuntzako esku-hartze bakoitzerako. Hori dela eta, kasuan kasu zehaztu beharko da eta ez da onartuko hirigintzako parametro orokorretan oinarritzen diren eraikuntza-multzoetako ordenantza orokorrik.

4.- Birgaitze-plan berezia onartu aurretik ezarritako erabilerak edo jarduerak, beren kalifikazioaren arabera ezarpen berriko erabilera baimendu gisa zehaztutako artean barne hartzen ez badira, antolamendua-

Anexo I de este Decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.

o) Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.

p) Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del Plan Especial no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la Ordenanza de uso.

q) Catálogo de actividades permitidas en el Área de Rehabilitación.

r) Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.

s) Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área.

De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s).

2.- La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el Anexo I de este Decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.

3.- La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiéndose como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.

4.- Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nue-

ren kanpoko erabilera gisa edo erabilera toleratu gisa kalifikatuko dira gainerako kasuetan.

5.– Ezarritako erabilera edo jardueraren bat antolamendutik kanpoko erabilera gisa kalifikatzeak esan nahi du, erabilera edo jarduera horrek bere horretan dirauen artean, bertako eraikinak eta instalazioak indarrean dagoen lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian aipatutako muga eta baldintzen menpeko izango direla.

6.– Erabilera edo jardueraren bat erabilera toleratu gisa kalifikatzeak esan nahi du bertako eraikin eta instalazioetan egin ahal izango diren eraikuntzako esku-hartzeak arautu egin behar direla, hala badagokio, erabilera hori epe zehatz batean bertan behera uzteko baldintzapean.

7.– Eraikuntza-unitatetzat joko da eraikuntza batek edo gehiagok eta horiekin batera erregistroko unitate bat osatzen duen lur-zatiak osatzen duten multzoa. Hori dela eta, intereseko unitate morfologikoa osatzen dutenez, ezin dira banan-banan besterendu eta bere horretan eutsi beharko zaie eraikuntza bakar hori edo horiek errausten diren arte.

8.– Tokian tokiko sistema gisa ulertuko dira erabilera edo zerbitzu publiko bati atxikitako lur-azalerak, urbanizazioko elementuak, eraikinak, instalazioak eta erabilera publikorako beste eraikuntzak, birgaitze-plan berezian horrela zehaztuta daudenean eta komunitatearen premiak betetzea eta zerbitzu publikoak eskaintzea helburu dutenean, betiere premia eta zerbitzu horiek birgaitze integratuko arean barne hartzen den lurraldearen zatiko biztanleei dagozkienak direnean.

9.– Artikulu honetako lehenengo idatz-zatiko a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) eta s) paragrafoetan zehazten diren plan berezien agiri grafikoak 1:500 eskalan egingo dira, baina hobeto 1:250 eskalan egiten badira.

10.– Baimendutako eraikuntzako eta urbanizazioko esku-hartzeen bidez elementu eraiki edo urbanizaturen bati eusteko beharra eta, hala dagokionean, berreraikitze beharra ezartzen zaien unitateen eta urbanizazio-elementuen eta hiri-altzarien fitxen bilduma, behar bezala ordenatutakoa, izango da indarrean dagoen Lurzorua Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen 93. artikulua zehaztutako katalogoa.

11.– Babesa behar duten aurreko paragrafoan zehaztutako elementuen katalogoak birgaitze-plan berezian zati gisa formulatu, izapidetu eta onartuko dira.

14. artikulua.– Kudeaketaren eta ekonomia eta finantza azterketaren inguruko zehaztasunak.

1.– Plan bereziek, besteak beste, ekonomia eta finantza azterketaren eta horren gauzatzearen kudeaketaren inguruko zehaztasun hauek jasoko dituzte:

va implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.

5. La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

6.– La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.

7.– Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.

8.– Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del Área de Rehabilitación Integrada.

9.– La documentación gráfica de los Planes Especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.

10.– La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

11.– Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 14.– Determinaciones de Gestión y del Estudio Económico Financiero.

1.– Los Planes Especiales contendrán entre otras las siguientes determinaciones propias del Estudio Económico-Financiero y de la gestión de su ejecución:

a) Poligonoak, jarduketa-unitateak eta, hala badagokio, jarduketa isolatuak, edozein kasutan azalera etenek osatutakoak izan daitezkeenak, mugatzea.

b) Hala badagokio, poligono bakoitzari eta jarduketa-unitate bakoitzari aplikatu dakioken jarduketa-sistema finkatzea.

c) Hala badagokio, administrazioaren eta gizabanakoen artean banatzea urbanizazioaren segurtasun, osasungarritasun eta apainketaren inguruko baldintzak betetzeko eta ziurtatzeko betebeharrak.

d) Urbanizazioko esku-hartzeen ekonomia-ebaluzioa, birgaitzeko esku-hartze gisa zehaztu diren kostuak banakatuz, poligono, jarduketa-unitate eta jarduketa isolatu bakoitzari dagozkion kostuak izendatuz.

e) Birgaitzeko esku-hartze gisa definitutako eraikuntzako esku-hartzeen ekonomia-ebaluzioa, aurreko idatz-zatian aipatutako esleipenarekin.

f) Poligono eta jarduketa-unitate bakoitzean eraiki-garri diren metro koadroen batez besteko ustiapena definitzea, baimendutako erabileren arabera haztatuta.

g) Administrazio publiko bakoitzaren konpromisoak zehaztea, sistema orokorretarako eta tokian tokiko sistemetarako lurzorua erosteko finantziarioari, lehen mailako ekipamendu komunitarioetara bideratutako eraikuntzak eskuratzeari eta, hala badagokio, birgaitzeari eta urbanizatzeko esku-hartzeak egiteari dagokienez.

h) Lurzorua eta, hala badagokio, eraikuntzen hirigintza-balioa zehaztea mota guztietako zergeta dagoenez, indarrean dagoen legeriaren arabera, plan bereziak ezarritako era guztietako ustiapen eta mugak kontuan izanik.

i) Kontribuzio bereziak ezartzeko kontuan izan beharreko irizpideak eta dagokion udal-ordenantza idatzteko oinarriak.

2.- Eraikuntza-unitateen erabilera-ordenantza definitzeko horietan baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak hartuko dira kontuan eta definizio horrek bat etorri beharko du esku-hartze zientifiko eta kontserbatzaileetan horretarako zehaztutako irizpideekin.

3.- Indarrean dagoen lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudiaren arabera eta, hala badagokio, plan bereziaren arabera, jabeek doan laga edo urbanizatu behar ez dituzten poligonoko edo jarduketa-unitateko tokian tokiko sistemak hiri-lurzuruko banakako jarduketa gisa definituko dira eta horiek gauzatzeko desjabetzapen-sistema aplikatuko da.

4.- Lurzorua eta, hala badagokio, artikuluko honetako lehen paragrafoko h) zehaztapenean jasotako eraikuntzen balorazioa kontuan izango da ondasun higiezin eta hiri-izaerako luraren balioa handitzearen gaineko udal-zergen ondorioetarako. Balorazio horren be-

a) Delimitación de los polígonos, unidades de ejecución y, en su caso, actuaciones aisladas, las cuales podrán en cualquier caso estar constituidas por superficies discontinuas.

b) Fijación, en su caso, del sistema de actuación aplicable a cada polígono y unidad de ejecución.

c) En su caso, la distribución entre la Administración y los particulares, de los deberes de conservar y asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la urbanización.

d) Evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras con desglose del coste de las que se han definido como intervenciones de rehabilitación, asignando los costes que correspondan a cada polígono, unidad de actuación y actuación aislada.

e) Evaluación económica de las intervenciones constructivas que se definan como intervenciones de rehabilitación, con la asignación indicada en el apartado anterior.

f) Definición del aprovechamiento medio en metros cuadrados edificables de cada polígono y unidad de actuación, ponderado en función de los usos permitidos.

g) Definición de los compromisos de las diferentes Administraciones Públicas en orden a la financiación de la obtención de suelo para sistemas generales y sistemas locales, a la obtención y en su caso rehabilitación de construcciones destinadas a equipamientos comunitarios primarios y a la realización de intervenciones urbanizadoras.

h) Definición del valor urbanístico del suelo y, en su caso, de las construcciones a efectos de toda clase de tributos, de conformidad con la legislación vigente teniendo en cuenta los aprovechamientos y las limitaciones de todo tipo impuestos por el Plan Especial.

i) Criterios a tener en cuenta para la aplicación de contribuciones especiales y bases para la redacción de la Ordenanza Municipal correspondiente.

2.- La definición de la Ordenanza de uso de las diversas unidades edificatorias se realizará teniendo en cuenta las intervenciones constructivas en ellas permitidas y de acuerdo con los criterios fijados al efecto para las intervenciones científica y conservadora.

3.- Los sistemas locales que, en virtud de la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana y, en su caso, del Plan Especial, no deban ser cedidos y urbanizados gratuitamente por los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación, se definirán como actuaciones aisladas en suelo urbano y se aplicará el sistema de expropiación para su ejecución.

4.- La valoración del suelo y en su caso de las construcciones indicadas en la determinación h) del párrafo primero de este artículo, se tendrá en cuenta a efectos de los impuestos municipales sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de

rri eman beharko zaie zerga-administrazio organo eskumendunei indarrean dagoen lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian definituta zerga-balioen eta hirigintza-balioen arteko ezinbesteko egokitzapena egiteko.

5.– Plan berezia gauzatzeko ezinbesteko inbertsioei dagokienez, Eusko Jaurlaritzak bere egindako konpromisoak Eusko Legebiltzarrak onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko aurrekontu orokorren aurrekontupartiden edukiaren arabera ulertuko dira kasu guztietan.

6.– Urbanizazioko esku-hartzeen ekonomia-ebaluzioa Zatiko Planetarako lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian obren eta zerbitzuen ezarpenaren ebaluzioari dagokionez adierazita-koaren arabera egingo da.

15. artikulua.– Jarduketa-programaren zehaztasunak.

1.– Jarduketa-programak, Kudeaketaren eta ekonomia eta finantza azterketaren inguruko zehaztasunak kontuan izanik, udal-inbertsioak Eusko Jaurlaritzaren eta bestelako administrazio publikoen inbertsioekin koordinatzea izango du helburu, baita banakoekin egin beharrekoak koordinatzea ere. Horrez gain, antolamendua gauzatzeko epeak eta lehentasunak ezartzea, eraikuntzako nahiz urbanizazioko esku-hartzeak barne hartuz.

2.– Ondorio hauek lortzeko, launa urteko bi alditan finkatuko da jarduketa isolatuak egiteko lehentasunen ordena. Bertan adieraziko dira administrazioaren organoek beren gain hartutako finantziario-konpromisoak betetzeko epeak.

3.– Era berean, gutxi gorabehera bada ere, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintza egokiak lortu arte eta eraikinak eta etxebizitzak eraikuntza onaren printzipioetara egokitu arte bi laurtekoetako urte bakoitzean birgaitu beharreko etxebizitzaren kopurua zehaztuko da. Horrez gain, kostuaren balioespina adieraziko da.

4.– Poligono edo jarduketa-unitate bakoitzerako honako zehaztasunak finkatuko dira programan:

a) Egin beharreko urbanizazioko proiektuak formulatzeko epea.

b) Desjabetzapenerako, birpartzelaziorako eta konpentsaziorako proiektuak formulatzeko epea.

c) Urbanizazioko esku-hartzeak gauzatzeko faseak, horietako bakoitzari dagozkionak eta iraupena adieraziz, ezarritako epeen hasierako data aipatzearekin batera.

d) Tokian tokiko sistemetakoko gordetako lurzorua zerbitzuan jartzea.

5.– Administrazio publikoek birgaitze-plan berezia gauzatzeko hartutako konpromisoak berriaz beren gain hartu dituztenean bakarrik izango dira

naturaleza urbana y habrá de ser elevada a los Órganos competentes de la Administración tributaria a los efectos de la obligada acomodación entre los valores fiscales y los urbanísticos definida en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

5.– La asunción de los compromisos del Gobierno Vasco en orden a las inversiones precisas para la ejecución del Plan Especial, se entenderá, en cualquier caso, de conformidad con el contenido de las partidas presupuestarias de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma aprobados por el Parlamento Vasco.

6.– La evaluación económica de las intervenciones de urbanización se realizará de acuerdo con lo indicado para la evaluación de la implantación de obras y servicios en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana para los Planes Parciales.

Artículo 15.– Determinaciones del Programa de actuación.

1.– El programa de actuación, teniendo en cuenta las determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero, tendrá como finalidad coordinar las inversiones municipales con las del Gobierno Vasco y las de otras Administraciones Públicas, así como con las que deban realizar los particulares y establecer los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras.

2.– A estos efectos se establecerá, en dos etapas de cuatro años, el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas con la indicación de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación de los diferentes órganos de la Administración.

3.– Igualmente se definirá, con carácter orientativo, el número de viviendas a rehabilitar hasta alcanzar la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la adecuación de los edificios y de las viviendas a los principios de la buena construcción en cada uno de los años de los dos cuatrienios, conteniendo la estimación de su coste.

4.– Para cada polígono o unidad de actuación se definirá en el Programa las siguientes determinaciones:

a) Plazo para la formulación de los Proyectos de Urbanización precisos.

b) Plazo para la formulación de los Proyectos de Expropiación, Parcelación o Compensación.

c) Fases para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras, con indicación de las correspondientes a cada una de ellas y su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

d) Puesta en servicio de las reservas de suelo para sistemas locales.

5.– Los compromisos de las distintas Administraciones Públicas en la financiación de la ejecución del Plan Especial de Rehabilitación, solamente tendrán carácter

lotesleak, aurreko artikuluko seigarren paragrafoan zehaztatutakoa kaltetu gabe.

16. artikulua.– Birgaitze-plan berezien agiriak.

1.– Birgaitze-plan bereziak honako agiriak izango ditu:

a) Hirigintzako informazioa bilduko duen gizarte eta hirigintza alderdien azterketa.

b) Deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.

c) Hirigintzako araudia, Antolaketaren planoak izango dituena.

– Eraikuntza-unitate guztien trazadura, erabilera eta partzelazioa adieraziko dituzten ordenantzak.

Honako ordenantzak gutxienez:

– segurtasun, osasungarritasun eta apainketaren in-gurukoak.

d) Ekonomia eta finantza alderdien azterketa.

e) Jarduketa-programa.

f) Babestu behar diren ondasunen katalogoa.

2.– Aurreko paragrafoan aipatutako agirien edukia Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailaren aginduz garatuko da.

17. artikulua.– Birgaitze integratuko area deklaratzeta.

1.– Multzo bat birgaitze integratuko area deklaratzeko baldintzak honakoak izango dira:

a) Dagokion birgaitze-plan bereziaren onarpena Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta dagokien lurralde historikoetako aldizkarietan argitaratzea.

b) Birgaitze-plan bereziak eragindako toki-korporazioek horretarako sortutako birgaitzeko hirigintza-sozietate bat osatzea.

2.– Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak berriaz horrela onartzen duenean, ez da beharrezko baldintza izango birgaitzeko hirigintza-sozietate bat osatzea, multzoren bat birgaitze integratuko area deklaratzeko.

3.– Aurrez aipatu diren baldintzak bete eta gero, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak multzo hori birgaitze integratuko area deklaratu ahal izango du.

18. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko toki-administratioak birgaitzeko hirigintza-sozietateak osatu ahal izango ditu, birgaitze-plan berezien zehaztasunak gauzatzeko.

vinculante cuando hayan sido expresamente asumidos por aquellos, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo sexto del artículo anterior.

Artículo 16.– Documentación de los Planes Especiales de Rehabilitación.

1.– El Plan Especial de Rehabilitación se compondrá de los siguientes documentos:

a) Estudio socio-urbanístico comprensivo de la información urbanística.

b) Memoria descriptivo-justificativa.

c) Normativa urbanística, que comprenderá como Planos de ordenación.

Ordenanzas de trazado, uso y parcelación de las diferentes unidades edificatorias.

Ordenanzas mínimo:

– de seguridad, salubridad y ornato.

d) Estudio Económico-Financiero.

e) Programa de actuación.

f) Catálogo de los bienes objeto de protección.

2.– El contenido de los documentos indicados en el párrafo anterior se desarrollará por Orden del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 17.– Declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

1. Serán requisitos para la declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada los siguientes:

a) La publicación en el Boletín Oficial del País Vasco y en el del Territorio o Territorios Históricos afectados de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial de Rehabilitación.

b) La constitución de una Sociedad Urbanística de Rehabilitación creada al efecto por las Corporaciones Locales afectadas por el Plan Especial de Rehabilitación.

2. Cuando así se admita expresamente por el Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, no será precisa la constitución de una Sociedad Urbanística de Rehabilitación como requisito para la declaración de un conjunto como Área de Rehabilitación Integrada.

3. Una vez cumplidos los requisitos indicados anteriormente, el Consejero de, Vivienda y Asuntos Sociales podrá proceder a declarar el conjunto como Área de Rehabilitación Integrada.

Artículo 18.– Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

1. La Administración Local de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá constituir Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak, lurralde historikoetako foru-administrazioak eta Euskal Autonomia Erkidegoko erakunde-zko administrazioak, tokikoarekin batera, birgaitzeko hirigintza-sozietateak osatu ahal izango dituzte, birgaitze-plan berezien zehaztasunak hobeto gauzatzeko.

2.– Administrazio Publikoek, beren ahalmenen esparruan eta birgaitzeko hirigintza-sozietateetako bazkideen esparruan, aurretik lehiaketarik egiteko premiarik gabe, birgaitze-plan berezia gauzatzeko kudeaketa osoaren edo zati baten emakida administratiboa eman ahal izango diete sozietate horiei.

3.– Emakida administratiboaren ondorioz, sozietate horiek desjabetzapenaren onuradun izango dira eta eragiketa materialak gauzatzeko Administrazioak dituen ahalmenak ordezkotzan hartuko dituzte.

4.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen xede sozialak hauetako helbururen bat edo gehiago izango ditu:

a) Gizarte eta hirigintza mailako azterketak eta horien jarraipena egitea.

b) Hirigintzako planak eta proiektuak formulatzea, zorren eta irabazien banaketena barne, baita indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera berari dagokiokeen izapide eta onarpenerako ekimena ere.

c) Eraikuntza-mota guztietako birgaitzeko proiektuak idaztea.

d) Birgaitzeko jarduketak osatzen dituzten obrak egitea, baita birgaitze-plan bereziak burutzeko den beste edozein obra ere.

e) Lurzoruaren programazioaren eta prestaketaren sustapena, birgaitze-plan berezien zehaztasunak gauzatu ahal izateko.

f) Desjabetzapen-espeditentak idazten eta horien kudeaketa egiten laguntzea, onuradun ez denean.

g) Birgaitze-plan bereziak egitetik sor daitezkeen mota guztietako ondasun, obra eta zerbitzuen kudeaketa, ustiapena eta zaintza, baita birgaitze integratuko areetan barne hartzen direnena ere.

h) Sozietateak edo administrazioak beren ahalmenak garatzeko behar duten beste edozein agiri tekniko edo juridiko egitea.

i) Aurretik aipatu diren helburuekin zuzenean edo zeharka zerikusia duen beste edozein helburu.

5.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateek birgaitze integratuko area batean baino gehiagotan bete ahal izango dute beren xede soziala. Area horiek, gainera, udallerri batekoak nahiz zenbaitetakoak izan daitezke.

Asimismo la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la Foral de los Territorios Históricos y la Institucional de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrán igualmente constituir, conjuntamente con la Local, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la mejor ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

2. Las Administraciones Públicas, dentro de la esfera de sus capacidades y la de los socios de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, podrán otorgar a éstas, sin necesidad de previo concurso, la concesión administrativa para la totalidad o parte de la gestión de la ejecución del Plan Especial de Rehabilitación.

3. La concesión administrativa conllevará la condición de beneficiario de la expropiación y la subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

4. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación alguno o algunos de los fines siguientes:

a) La elaboración y seguimiento de estudios socio-urbanísticos.

b) La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.

c) La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de construcción.

d) La realización de las obras constitutivas de las actuaciones de rehabilitación, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación.

e) La promoción de la programación y preparación de suelo con objeto de ejecutar las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

f) La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiario.

g) La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación, así como aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

h) La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.

i) Cualquier otro fin mediata o inmediatamente relacionado con los anteriormente indicados.

5. Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada, pudiendo éstas estar situadas en uno o en varios términos municipales.

19. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen eginkizunak.

Aurreko artikuluan aipatutakotik erator daitezkeen gain, beren helburuak hobeto betetzeko, besteak beste honako eginkizunak izan ditzakete birgaitzeko hirigintza-sozietateek:

I.– Birgaitzeko jarduketa publikoei dagokienez:

a) Lehen mailako ekipamendu komunitarioa handitzeko eta hobetzeko eta urbanizazioko esku-hartzeak gauzatzeko inbertsiorako berariazko planak egitea.

b) Lankidetzeta-hitzarmenak sinatzea Euskal Autonomia Erkidegoko Jaurlaritzarekin, foru-aldundiekin eta Euskal Autonomia Erkidegoko beste edozein entitate publikorekin.

c) Erakunde publikoen baliabideak eta esku-hartzeak koordinatzea eta bideratzea.

II.– Birgaitzeko jarduketa pribatuei dagokienez:

a) Diru gutxi duten etxebizitzaren erabiltzaileekin hitzarmenak egitea, sozietateari emanaz etxebizitza horiek birgaitzeko ahalmena. Nolanahi ere, aipatutako hitzarmen horretan itundutako baldintza ekonomikoak Dekretu honetan aipatutakoak baino onuragarriagoak izango dira birgaitu beharreko etxebizitzaren erabiltzailearentzat.

b) Birgaitzeko jarduketarako ekimen pribatuari eman beharreko laguntzen planak egitea.

c) Birgaitzeko laguntzen eskaerak jaso eta egiaztatzea eta gero dagokion erakundeari bidaltzea.

d) Jarduketa pribatuen kontrola, sustapena, kudeaketa, aholkularitza, informazioa eta koordinazioa.

e) Birgaitzeko obrak egiten diren bitartean obren eraginpean dauden pertsonentzako behin-behineko ostataua prestatzeko planak egitea.

20. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen baliabideak.

Birgaitzeko hirigintza-sozietateen aurrekontu-fondoak honako hauek dira:

a) Sozietatea osatzen duten administrazioen aurrekontuen kargura egindako ekarpena.

b) Euskal Autonomia Erkidegoaren, foru-aldundien eta beste entitate publiko batzuen laguntzak eta diru-laguntzak.

c) Sozietatearen jarduerak, hala badagokio, sor ditzakeen baliabideak.

Artículo 19.– Funciones de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

Además de las que se puedan derivar de lo indicado en el artículo anterior, para el mejor cumplimiento de sus fines, podrán corresponder a las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, entre otras, las siguientes funciones:

I. En relación con las actuaciones públicas de rehabilitación:

a) La elaboración de planes específicos de inversión para el incremento y mejora del equipamiento comunitario primario y la realización de intervenciones urbanizadoras.

b) El establecimiento de Convenios de Colaboración con el Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las Diputaciones Forales y cualquier otro Ente Público de la Comunidad Autónoma.

c) La coordinación y canalización de los recursos e intervenciones de Organismos Públicos.

II. En relación con las actuaciones privadas de rehabilitación:

a) El establecimiento de convenios con los usuarios de viviendas de escasa capacidad económica, facultando a la Sociedad a realizar las obras de rehabilitación de dichas viviendas. En cualquier caso, las condiciones económicas pactadas en dicho convenio resultarán, para el usuario de la vivienda a rehabilitar, más beneficiosas que las señaladas en el presente Decreto.

b) La elaboración de planes de ayudas a la iniciativa privada para actuaciones de rehabilitación.

c) La recepción y comprobación de solicitudes de ayudas a la rehabilitación para su posterior remisión al organismo competente.

d) El control, fomento, gestión, asesoramiento, información y coordinación de las actuaciones privadas.

e) La elaboración de planes de alojamiento provisionales durante las obras de rehabilitación para los afectados por las mismas.

Artículo 20.– Recursos de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

Constituyen los fondos presupuestarios de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación:

a) La aportación con cargo a los presupuestos de las Administraciones constituyentes de la Sociedad.

b) Las ayudas y subvenciones de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de Diputaciones Forales o de otros Entes Públicos.

c) Los recursos que, en su caso, genere la actividad societaria.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lebena.— Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak, laguntza bereziak izango dituzten birgaitzeko berariazko programak ezarri ahal izango ditu agindu bidez, birgaitzeko esku-hartze jakin bazuen ezaugarri bereziek edo gorabehera berezi eta ustekabekoen ondorioz sortutako egoerek hala eskatzen dutenean.

Bigarrena.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak hirigintzari edo birgaitzeari lotutako Udal Sozietateekin alde biko Hitzarmenak formalizatzeko baimena eman ahal izango du, sozietate hauek birgaitzeko laguntzen kudeaketan Eusko Jaurlaritzaren eta interesatuen arteko bitartekari gisa jardun dezaten.

Hirugarrena.— Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak, horretarako emandako Agindu bidez eta Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzaren alde aurreko txostenaren ondoren, Birgaitze Integratuko Areetarako definitutako laguntzak Dekretu honen 9. artikuluan definituta dauden eta kudeatzeko eta burutzeko Birgaitze Plan Berezia idatzi beharra eskatzen ez duten Area Degradatuertarako eman ahal izango ditu.

Horretarako, honako agiri hauek erantsi beharko zaizkio udal-eskariari:

- Eremuaren mugaketa.
- Deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
- Gizarte eta hirigintza azterketa.
- Ekonomia eta finantza azterketa eta jarduketa programa.

Laugarrena.—

1. Uztailaren 3ko 7/1990 Legean, Euskal Kultur Ondareari buruzkoan, ezartzen denaren arabera, monumentu-multzo gisa kalifikatzen edo inbentariatzen diren areetan, Dekretu honetan ezarritako birgaitze integraturako finantza-neurriak eman ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Areak barne hartzen dituen kultur ondasun higiezin kalifikatuak edo inbentariatuak babesteko neurriak ezartzeko plan berezian jasotako zehaztasunek Dekretu honek birgaitzeko plan berezietarako jaso dituenak barne hartzea.

b) Aipatutako area birgaitze integratuko area deklaratzeko Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailak.

2. Xedapen honetako 1. zenbakian ezartzen denaren ondorioertarako, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailari arauzko txostena eskatu beharko zaio, plan berezia landu ahal izateko. Edozein kasutan, aipatutako sailak Dekretu honetako 15.5 artikuluan ezartzen denaren arabera egin beharko du bere konpromiso ekonomikoa.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.— El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco podrá establecer, mediante Orden, programas específicos de rehabilitación que gozarán de ayudas especiales, siempre que así lo aconsejen las peculiares características de determinadas intervenciones de rehabilitación o las situaciones generadas por circunstancias extraordinarias e imprevistas.

Segunda.— El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, podrá autorizar la formalización de Convenios bilaterales con Sociedades Municipales Urbanísticas o de Rehabilitación, con el objeto de que éstas actúen como intermediarias entre el Gobierno Vasco y los interesados, en la gestión de ayudas para la rehabilitación.

Tercera.— El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá conceder, mediante Orden dictada al efecto, previo informe de la Dirección de Suelo y Urbanismo, las ayudas definidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada, a aquellas Áreas Degradadas definidas en el artículo 9 del presente Decreto, cuya gestión y ejecución no precise la redacción de Plan Especial de Rehabilitación.

A tal efecto, la petición municipal deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Delimitación del ámbito.
- Memoria descriptivo-justificativa.
- Estudio socio-urbanístico.
- Estudio económico-financiero y Programa de Actuación.

Cuarta.—

1. En aquellas Áreas en que se realice la Calificación o Inventariado como Conjunto Monumental, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, para que puedan concederse las medidas financieras a la rehabilitación integrada establecidas en el presente Decreto, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que las determinaciones del Plan Especial para el establecimiento de las medidas de protección de los Bienes Inmuebles Culturales Calificados o Inventariados contenidos en el Área, incluyan las recogidas en el presente Decreto para los Planes Especiales de Rehabilitación.

b) Que la citada Área sea declarada Área de Rehabilitación Integrada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

2. A los efectos de lo establecido en el número 1 de la presente Disposición, para la elaboración del Plan Especial deberá recabarse informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. En todo caso, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 15.5 del presente Decreto la asunción de compromisos económicos por el citado Departamento.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Lebena.– Dekretu honetan xedatutakoa bertan ezarritako laguntzen eskaeretan aplikatuko da, Dekretua bera indarrean sartu ondoren egiten direnean. Data horren aurretik formulatutako eskaerak eskaera-datan indarrean dagoen araudiari jarraiki bideratu eta ebatziko dira.

Bigarrena.– Horretarako, birgaitzeko sustapen-laguntzen eskabideak aurkezteko epea behin-behineko kalifikazioaren eskabideena izango da.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indarrrik gabe geratuko da abenduaren 26ko 308/00 Dekretua, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa, eta Dekretu honetan xedatutakoaren aurkako gainerako xedapenak, Dekretu honen babesean sortutako egoeretan aplikatzen jarraitzea eragotzi gabe.

AZKEN XEDAPENAK

Lebena.– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak behar adina xedapen eman ahal izango ditu Dekretu hau garatzeko eta aplikatzeko.

Bigarrena.– Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egun berean sartuko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen 2002ko abenduaren 30ean.

Lehendakaria,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburua,
FRANCISCO JAVIER MADRAZO LAVÍN.

I. ERANSKINA

Birgaitzeko esku-hartzeak

I.– Sarrera

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak

Urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berriztatzeko edo handitzeko obrak.

III.– Eraikuntzako esku-hartzeak.

1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak

2.– Errausteko esku-hartzeak.

3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.– Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación para aquellas solicitudes de ayudas establecidas en el mismo, que se produzcan con posterioridad a su entrada en vigor. Las solicitudes formuladas con anterioridad a dicha fecha, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de solicitud.

Segunda.– A estos efectos, el plazo para las solicitudes de ayudas de promoción por rehabilitación, será el de la solicitud de calificación provisional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.– Queda derogado el Decreto 308/00 de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y demás disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Por el Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco podrán dictarse, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Segunda.– El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz a 30 de diciembre de 2002.

El Lehendakari,

JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
JAVIER MADRAZO LAVÍN.

ANEXO I

Intervenciones de rehabilitación

I. Introducción

II. Intervenciones Urbanizadoras

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

III. Intervenciones Constructivas

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.

2. Intervenciones de Demolición

3. Intervenciones Constructivas sin ampliación:

a) Eraikiari estu lotuta egingo dena:

- Zaharberritze zientifikoa
- Zaharberritze kontserbatzailea
- Zaintzea eta apaintzea
- Sendotzea

b) Eraikia sakonean aldatuko duena:

- Berreraikitzea
- Berriztatzea

4.– Handitzea ekarriko duten eraikuntzako esku-hartzeak.

5.– Bitariko esku-hartzeak:

- a) Ordezkatzea
- b) Berreraikitzea

I. Sarrera

1.– Birgaitzeko esku-hartzetat joko da jadanik badagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra-multzo sistematikoa, lehendik zegoena erabat edo neurri batean aldatzea helburu izango duena, bere arkitekturaren inguruko balioei gehiago egokituiko zaiona eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintza hobekak izango dituena. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitatea osatzen duten eraiki gabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitzeko obretara hedatu ahal izango dira, hala nola, patio, baratz, lorategi, klaustro eta atarietara.

Halaber, dauden arkitektura-oztopoak kentzeko xedez egiten diren obrak birgaitzeko obratzat hartuko dira.

2.– Aurreko idatz-zatian aipatutakoa horrela izan arren, birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira jadanik bazeuden urbanizazio edo eraikuntzak eraustu ondoren berritik eraikitzeko edo oin berriko eraikuntzak egiteko obrak, berariaz gisa horretan definitzen badira birgaitze-plan berezietan, birgaitze integratuko areetan hiri-ehuna zaharberritzeko eta hobetzeko ondorio nabariak izaten dituztelako.

3.– Birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira halaber jadanik badauden eraikuntza edo urbanizazio osoak edo horien zati bat erausteko obrak, lan horiek plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortu eta ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzeko, edo komunitate osorako lehen mailako ekipamenduak hartuko dituzten lurak lortzeko badira. Gisa horretako ekipamendutzat joko dira aisialdia, elkartzea, sorospena, osasuna, merkataritza, kirola, administrazioa edo/eta antzeko helbururen bat dutenak, betiere birgaitze-plan bereziko zehaztasunetan helburu horietara bideratu direnean.

4.– Birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntzako edo urbanizazioko esku-hartzeak izan daitezke, beren helburua hurrenez hurren eraikuntzak edo urbanizazioak diren neurrian.

a) Ejecución estricta de lo construido:

- Restauración Científica
- Restauración Conservadora
- Conservación y ornato
- Consolidación

b) Modificación profunda de lo construido:

- Reedificación
- Reforma

4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

5. Intervenciones Mixtas:

- a) Sustitución
- b) Reedificación

I. Introducción.

1.– Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

Asimismo tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

3. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

4. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

5.– Eraikuntza-unitate bateko birgaitzeko jarduke-ta birgaitzeko esku-hartze batek edo beren artean bateragarri diren hainbatek osatu ahal izango dute.

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak

1. Ondare urbanizatua birgaitzeko urbanizazioko esku-hartzeak honetan daude: jadanik badauden urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberitzeko, berrizatzeko edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitze obrak egitean ere.

2. Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementutzat:

a) Hiri-zerbitzuak osatzen dituzten azpiegiturako mota guztietako sareak, hala nola, ura eta gasa banatzekoak, estolderia, saneamendua, argiteria publikoa eta energia elektrikoaren banaketa, beren osagarri guztiekin eta eraikuntzekin dituzten banan banako loturekin batera.

b) Kale, plaza, zumardi, parke eta jabari eta erabilerak publikoko beste edozein espazioren zoladura.

c) Kale, zumardi, plaza, parke publiko eta berdeguneetako lorategiak osatzen dituzten elementuak, zuhaitzak eta babes-elementuak barne.

3. Hiri-altzaritzat joko dira kaleetan urbanizazioko edo eraikuntzako elementuei gainean edo lotuta jartzen zaizkien gauza guztiak, horiek aldatu edo mugitu arren elementuetan funtsezko aldaketarik ez eragiteko moduko ezaugarriak izango dituztenak.

4. Urbanizazioko elementuen eta hiri-altzarien multzoak osatzen du ondare urbanizatua.

III.– Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak

1. Ondare eraikia birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak lau talde handitan sailkatzen dira:

a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

b) Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak.

c) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua handitzea ondorio ez duten aldaketak dakartzatenak.

d) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia handitzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

Sailkapen hori ez da ulertuko ordezkatzeara eta berrekitze bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan.

5. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

II.– Intervenciones Urbanizadoras.

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquella.

4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

III.– Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

1. Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.

b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.

d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

2. Dekretu honetako ondorioetarako, eraikuntza gisa ulertuko dira jarraian aipatzen diren definizioen araberako eraikinak eta instalazioak. Eraikinen eta instalazioen multzoak osatuko du ondare eraikia deitzen duguna.

3. Eraikintzat joko da, bizitzeko moduko espazioa osatzea ezaugarri duen edozein obra, egoitza izateko helburuekin erabil daitekeena edo ondasunak sortzeko edo zerbitzuak eskaintzeko jarduerak gauzatzeko erabil daitekeena.

4. Instalaziotzat joko da ideia bateratu baten inguruan biltzen diren elementu guztien multzoa, bertan bizi ahal izatea ahalbidetzen ez duena eta ondasunen eta zerbitzuen produkzio-jarduerak egitea helburu duena. Eraikinei lotutakoak edo horiekin zerikusirik ez dutenak izan daitezke.

III.1.— Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetzat joko dira, aurretik egon ez diren eta berreraikitzeen kategorian barne hartu ezin diren obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian aurretik gaur egun erai tsita dagoen beste eraikin bat egon.

III.2.— Errausteko esku-hartzeak.

1. Jadanik badagoen eraikuntza oso bat edo horren zati bat desagertzerantz bideratutako eraikuntzako esku-hartzea da erraustea.

2. Eraikuntza osorik errausteko esku-hartzea berre-raikitze edo oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke.

3. Eraikuntzaren zati bat errausteko esku-hartzea, berrizatzeko eta, hala badagokio, handitzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke, eraikuntzako beste esku-hartze batzuetan barne hartutako eranskin itsusgarriak errausteko obrak kaltetu gabe.

4. Halaber, eraikuntza oso bat edo horren zati bat errausteko esku-hartzea plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortzera, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzera edo lehen mailako ekipamendu komunitarioak hartuko dituzten lurralde lortzera bideratu ahal izango da, birgaitze-plan bereziko zehaztasunei jarraiki.

5. Errausteko esku-hartze bat oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotutakoa denean, bien multzoari ordezkatzeko esku-hartzea deituko diogu, berre-raikitze esku-hartzetzat jotzeko baldintzak betetzen direnean izan ezik.

III.3.— Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Eranskin honetan bildutako eraikuntzako esku-hartzeen hirugarren multzoan bi azpimultzo nagusi bereizten dira, esku-hartzeak eraikitakoari zorrotz eustearen edo, aitzitik, aldaketa sakonagoa ahalbidetzearen arabera.

2. A los efectos del presente Decreto se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.

3. Se entiende por edificio cualquier obra, que tenga la característica de constituir espacio habitable apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

4. Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

III. 1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

III. 2. Intervenciones de Demolición.

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

III. 3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este Anexo se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

2. Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Zaharberritze zientifikoa.
- b) Zaharberritze kontserbatzailea.
- c) Zaintzea eta apaintzea.
- d) Sendotzea.

3.- Bigarren azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Berreraikitzea.
- b) Berriztatzea.

4. Multzo honetako eraikuntzako esku-hartzeak egiteko baimena duten eraikuntzetan, handitzeko esku-hartzea baimen dezakete birgaitze-plan bereziek, batez ere horietan funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzeko.

5. Funtsezko instalazio teknologiko eta higienaren eta osasunaren inguruko instalaziotzat joko dira birgaitutako eraikuntza batek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko beharrezko direnak. Baldintza horien artean aipa ditzakegu energia elektrikoaren instalazioak, uraren banaketa, telefonoa, berogailua, zerbitzu higienikoak eta artifizialki argitutako eta aireztatutako sukaldeak, oro har horma-instalazio izan behar dutenak, eraikuntzaren barrukoak nahiz eraikuntzaren barnera iristen diren kanpoko hartuneetakoak.

Zaharberritze zientifikoa

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituen.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzeko honako hauek eginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzeko.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzeko.

2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

4. Los Planes Especiales de Rehabilitación podrán permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

Restauración Científica

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzeta.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higieñaren eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

Zaharberritze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

- 1) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 2) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 3) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei. Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Restauración Conservadora

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- 1) Restauración conservadora categoría A.
- 2) Restauración conservadora categoría B.
- 3) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriek esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tiporen antolamenduaren berri.

Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahal izango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

Elementu bertikalak eta horizontalak —atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar— jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien —patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

Zaintzea eta apaintzea

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

Conservación y Ornato

1.– Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dau den eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higien zerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dago kienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezko izanez gero fatxada-baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta Dekretu honen II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2.– Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dago kienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

3.– Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ez dituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu inpermeabilizatze ko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlantz eta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura- edo sostengu-funtzioren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzen ez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzak egitea eta konpontzea, barneko arotzeria-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzea.

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein obra.

4.- Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barne hartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dagokienez.

Sendotzea

1.- Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik, eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2.- Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura-elementuak ordezkatzeta, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gaineko lanak.

3.- Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaintzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4.- Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikuntzaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan.

Berreraikitzea

1.- Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honakoa helburu duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berariazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berriz eraikitzea.

2.- Berreraikitzeko esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goikoetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3.- Berreraikitzeko esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzaren erabilitakoen ezaugarri berdinak izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntzako tipoaren oinarritzko antolamenduari, fatxada-aurpegiaren osaketaren oinarritzko elementuei eta estalgiaren antolamendu eta formari.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanillas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

Berriztatzea

Berriztatzea eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, honako helburuetakoren bat edo guztiak dituen:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak barne hartzean egindako egokitzapenak baino harantzago doazenean.

b) Ondorengo egitura-elementuen kokapena, kota, forma eta dimentsioak aldatzea:

Barruko hormak eta gangak.

Pilareak, forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia

c) Kanpoko eta barruko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz. Betiere osakerak duen batasunari eutsi beharko zaio.

III. 4.- Zabalkuntza ekarriko duen eraikuntzako esku-hartzea

1. Zabalkuntza zera da: eraikuntzako esku-hartze bat, lehendik dagoen eraikuntzaren azalera eraikia handitzea helburu duena. Hori solairu berriak jasoz, eraikitako perimetroa handituz, forjatu berriak eraikiz edo beste nolabait egin daiteke.

2. Zabalkuntzako esku-hartzea berriztatzeko esku-hartzearekin batera egin ahal izango da eta, hala dago-kionean, eraikuntzaren zati bat errausterekin batera.

II. ERANSKINA

Eraikuntza-unitate bat hirigintzari dagokionez egokia izan dadin egin behar diren obrak

Eraikuntza-unitate bat edo eraikuntza bat hirigintzari dagokionez egokitzeko obrak izango dira honakoa helburu dutenak: plangintza gauzatzeko eragiketa materialak egitea ahalbidetzen duen banakera lortzea eta eraikuntza-unitate bat osorik edo horren zati bat edo eraikuntza bat kentzea, plangintzak bere helburuekin bat ez datorrela adierazten duenean. Horien artean honakoak aipa ditzakegu:

a) Estalkiak, forjatuak, hormak eta eraikuntzaren beste edozein egitura-elementu edo eraikuntza-unitateko lurren urbanizazioa erraustea.

b) Aurreko idatz-zatian aipatutako errausteen ondorioz egitura-elementuak sendotzea.

Reforma

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

Muros internos y bóvedas.

Pilares, forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

III. 4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

ANEXO II

Obras precisas para que una unidad edificatoria se encuentre adecuada urbanísticamente

Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

a) La demolición de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.

b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.

c) Aurreko a) idatz-zatiko obren ondorioz sortutako egoera berrian dagoen eraikuntza-unitatearen lurra ixteko, estaltzeko eta, hala badagokio, urbanizatzeko elementu berriak jartzea.

Idatz-zatian adierazitako errausteko obren ondorioz eraikuntza-unitatean egin beharreko gainerako obrak eraikinaren egitura eta eraikuntza egokitzeko obra bezala edo etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak egokitzeko obra bezala katalogatuko dira.

III. ERANSKINA

Eraikin batek egitura eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

Baldintza Orokorrak

1.– Egitura eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunaren ingurukoak:

- Behar bezalako zimenduak izatea.
- Egitura-elementuetako materiala ez egotea zahar-kitura eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
- Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.
- Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
- Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.

– Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.

– Eraikinaren beste elementu batzuk —teilkak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak— askatzen direnerako segurtasun-bermeak.

2.– Sarbideen ingurukoak:

- Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.
- Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.

3.– Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

- Itoginik ez izatea.
- Estalkia osatzen duten elementuen zuzentasuna.
- Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
- Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
- Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria en su nueva situación como consecuencia de las obras del apartado a).

El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado a) se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

ANEXO III

Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

Condiciones generales:

1.– Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.

– Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

– Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.– Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.– Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

- 4.– Instalazioen egoera onaren ingurukoak:
- Instalazioen estankotasuna eta funtzionalitatea.
 - Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

IV. ERANSKINA

Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak

Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

1.– Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egoki diren bi espazio berezi izatea. Horiek sukaldea, jangela, egongela, bi oheko logela eta komuna hartuko dituzte barne.

Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien areak.

2.– Gelak elkarren artean berezi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunarako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.

3.– Bizitzeko egokiak diren espazioek (komun, sukalde eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitekturen dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argitzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria edo antzeko beste espazioren baten bidez. Zuloen azalera ez da inoiz izango berorien bidez argitzen den guztizko azalaren 100eko 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.

4.– Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsetara bideratutakoek izan ezik) argitzeko azalera guztizko azalaren 1/3 denean. 3. idatz-zatian adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere.

Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezin izango dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartu bat jarri beharko da.

Sukaldeak beti izan beharko du eraztle behartu independentea, sukaldean sortzen diren uraren lurrina, gasak eta kea eraztzea ahalbidetuko duena.

5.– Patioek bizitzeko egoki diren espazioak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izatea. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta zuzeneko argia bi metrokoa izatea gutxienez.

- 4.– Relativas al buen estado de las instalaciones:
- La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
 - La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

ANEXO IV

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Condiciones mínimas de habitabilidad.

1.– Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2.– Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3.– Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.– Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5.– Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

Patioa lehendik dagoenean eta hori berritzen ez denean, dituen dimentsioei eutsi ahal izango zaie.

6.– Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 37 metro koadro baino txikiagoa.

Espazioek gutxieneko azalera hauek izango dituzte:

Sukaldea	5 m. ²
Sukaldea-jangela	8 m. ²
Egongela	10 m. ²
Logela nagusia	10 m. ²
Bi oheko logela	8 m. ²
Ohe bateko logela	6 m. ²
Komuna	1,5 m. ²

Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna.

Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18 m² erabilgarrikoa izango da gutxienez.

7.– Egitura-segurtasun ona duen eraikineko etxebizitza guztietan dauden altuerari eutsi ahal izango zaie, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak direnean.

Ganbarak diren tokietan, ez dira joko metro koadro erabilgarritzat 1,50 metro baino gutxiagoko altuera libre dutenak. Gainera, horien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako logela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

8.– Beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean, isolamendu termikoa eta inpermeabilizazioa bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.

9.– Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tutu iragazgaitzen eta aireztatu bidez. Horrelako sarerik ez dagoenean, ur korranteetara isuri baino lehen edo lurrari eman baino lehen likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.

10.– Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izatea gutxienez.

11.– Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.

12.– Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6.– Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 37 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	5 m. ²
Cocina-comedor	8 m. ²
Estar	10 m. ²
Dormitorio principal	10 m. ²
Dormitorio doble	8 m. ²
Dormitorio sencillo	6 m. ²
Aseo	1,5 m. ²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m² útiles.

7.– En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

8.– En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9.– Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.– Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

11.– La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12.– Que la vivienda disponga de instalación de calefacción