

DECRETO 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (Corrección de errores, BOPV n.º 69, 07-04-2003)

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 ascendiente 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 puesta 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.– 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.

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 38/1999, 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 38/1999, 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 como 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 estas 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 aquellas 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:

– 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.– Las personas titulares de viviendas o locales que hayan recibido ayudas directas en cuantía igual o superior a 6.000 euros por actuaciones protegidas de rehabilitación, tanto para obras particulares como para obras de comunidad, no podrán disponer voluntariamente inter vivos ni transmitir mortis causa tales viviendas o locales, en el plazo de 10 años desde la certificación final de obra, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

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.

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 solo 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) 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 las medidas financieras establecidas en esta norma en los siguientes casos:

– 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.– 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 rehabilitación.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y ÁREAS DEGRADADAS

Artículo 9.– Definición de las Áreas de Rehabilitación Integrada.

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

2.– Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada los conjuntos urbanos residenciales de reciente creación en los que, aun no siendo de notorio valor sus caracteres arquitectónicos o urbanísticos, así lo aconseje el estado de degradación de su patrimonio 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 habrán de ser inferiores al 80 % de la renta media del Territorio Histórico correspondiente de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En aquellos casos en los que exista degradación arquitectónica y/o urbanística superior al 30 % de los porcentajes establecidos en las siguientes 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 edificación al objeto de que se encuentre adecuada estructural y constructivamente, y reúna las condiciones mínimas 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 edificatoria con una única construcción, una o varias unidades edificatorias con un complejo de construcciones, o un área urbana o rural más extensa.

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 deberán contener entre sus determinaciones aquellas 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 del 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 ordenación 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 este 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 para su completa definición, incluso aquellas 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 aquellas 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 aquellas a las que el Plan otorga

el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el 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 nueva 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 aquellas y estos 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) 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 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, Reparcelación 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 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. Encargos a medios propios.

1.– Las Administraciones Públicas, dentro de la esfera de sus capacidades y la de las personas socias de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, podrán encargar a estas, sin necesidad

de previa licitación o concurso, la gestión de los procesos o la ejecución de las intervenciones y actuaciones en régimen de ejecución pública.

2.– El encargo conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación y la plena subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución directamente, o promover la sustitución forzosa de la propiedad del inmueble que no hubiere atendido sus obligaciones.

3.– El encargo podrá así mismo conllevar el ejercicio, en sustitución del Ayuntamiento respectivo, de los derechos de tanteo y retracto establecidos legalmente en planes urbanísticos.

4.– El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar la formalización de convenios bilaterales con las Sociedades Municipales Urbanísticas de Rehabilitación, con el objeto de que estas actúen como entidades colaboradoras en la gestión y pago de las ayudas para la rehabilitación.

5.– 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 o Áreas Degradadas.
- h) La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.
- i) La gestión y pago, como entidad colaboradora, de las subvenciones a la rehabilitación del Gobierno Vasco.
- j) Cualquier otro fin mediata o inmediatamente relacionado con los anteriormente indicados.

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

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.

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 estas 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

Queda derogado el Decreto 308/2000, 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) 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, entendiendo 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.– 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 vengán 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.– 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.– 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) 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 aquellos. 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:

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.– 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 aquellas 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 aquel 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) 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 ventanas.

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.

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) 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 cubierta.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

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 este 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.

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 superior a 36 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.