

3856

214/1996 DEKRETUA, uztailaren 30ekoa, hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babes-tuei buruzkoa dena.

Azken urteotan zehar, Eusko Jaurlaritzak Euskal Autonomi Elkartearen esparruan hiritu eta eraikitako ondarea birgaitzera bideratutako finantza neurri batzuk sustatzen ari da, uztailaren 17ko 189/1990 Dekretua izanik horren ondorio. Dekretu horrek hainbat aldaketa jasan du, indarrean jarri zenetik, eta aldaketa horien helburua hauxe izan da: hipoteka-merkatura egokitzea eta Herri-Administrazioen Lege-Jaurbideari eta Guztientzako Administrazio Ihardunbideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeari moldatzea, uztailaren 16ko 433/1991, apirilaren 29ko 103/1992, apirilaren 20ko 109/1993, ekainaren 29ko 189/1993, martxoaren 22ko 144/1994 Dekretuen bidez, eta azkenik martxoaren 12ko 48/1996 Dekretuaren indarrez. Egun arauen alde-tik dagoen sakabanaketak berez justifikatzen du arauak batzeko beharrezana.

Era berean, ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuak onesten duen Lurraren araubide eta hiri-antolaketari buruzko Legearen Bateratutako Testua, eta Herri-Administrazioen Lege-Jaurbideari eta Guztientzako Administrazio Ihardunbideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legea onesteak, autonomiaren mailako xedapenak Lege hauetan ezarritakoari egokitzea dakar nahitaez.

Bestetik, Jaurlaritzaren Kontseiluak 1996ko maiatzaren 28an izan zuen bilkuran 1996-1999 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa, Etxebide, onartu zuela nabarmendu behar da. Egitasmoa, era berean, 1996ko ekainaren 26an Eusko Legebiltzarrerara igorri zen lehenengoz, Osoko Bilkuran azter zezaten, bere Arautegiaren 164. eta 165. ataletan oharmandakoaren arabera. Egitasmo honen xedea hauxe da: Euskal Autonomi Elkar-teko bizilagunek etxebizitza duinaz goza dezatela ahalbideratzea, batez ere kaltetuagoak diren taldeei begira, eskura dauden baliabideen eraginkortasuna hobetuz. Bere helburua Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak datorren lau-urtekoan izango dituen ihardueretarako artezpideak finkatzea da, plangintza estrategikoaren irizpideak ere sartuta.

Bideratzeko Egitasmoak jokabide orokorren dekalogo-a jasotzen du, izan ere Dekretu honen edukiaren berri emango dute hamar puntuak, hauexek, alegia:

- 1.- Prezio neurtuko etxebizitzaren eskaintza ugaltzea.
- 2.- Prezio neurtuko eta errentan emateko diren etxebizitzaren eskaintza eratzea.
- 3.- Badagoen etxebizitzaren ondareak duen gizarte mailako eraginkortasuna hobetzea.
- 4.- Behartsuagoak diren biztanle-taldeenganako diskriminazio positiboa gauzatzea.
- 5.- Babes ofizialeko etxebizitzarekin bateragarri diren prezioak eskaintzea lurrerako.

3856

DECRETO 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Durante los últimos años el Gobierno Vasco ha venido impulsando un conjunto de medidas financieras destinadas a la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con plasmación en el Decreto 189/1990, de 17 de julio. Dicho Decreto ha sufrido numerosas modificaciones desde su entrada en vigor con objeto de proceder a su adaptación a la situación del mercado hipotecario y a su adecuación a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a través de los Decretos 433/1991, de 16 de julio, 103/1992, de 29 de abril, 109/1993, de 20 de abril, 189/1993, de 29 de junio, 144/1994, de 22 de marzo, y por último en virtud del Decreto 48/1996, de 12 de marzo. La dispersión normativa actual justifica por sí sola, la necesidad de una unificación de la misma.

Asimismo la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, implican necesariamente una adaptación de las determinaciones normativas autonómicas a lo establecido en estas Leyes.

Por otro lado, se ha de destacar que el Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 28 de mayo de 1996 aprobó el Plan Director de Vivienda 1996-1999, Etxebide, el cual fue remitido a su vez al Parlamento Vasco, para su debate ante el Pleno, de conformidad con lo previsto en los artículos 164 y 165 de su Reglamento, con fecha 26 de junio de 1996; cuya misión es facilitar el disfrute de una vivienda en condiciones dignas a la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco, particularmente a sus colectivos más desfavorecidos, optimizando la eficacia de los recursos disponibles. Su finalidad es establecer las directrices de las actuaciones del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente durante el próximo cuatrienio, incorporando principios de planificación estratégica.

El Plan Director incluye un decálogo de estrategias generales que han de informar el contenido del presente Decreto, las cuales se detallan:

- 1.- Incrementar la oferta de viviendas de precio limitado.
- 2.- Crear una oferta de viviendas en alquiler a precios limitados.
- 3.- Optimizar la eficacia social del patrimonio de viviendas ya existente.
- 4.- Discriminar positivamente a los colectivos más necesitados.
- 5.- Ofrecer suelo a precios compatibles con la vivienda de protección oficial.

- 6.- Aurrekontu-eskuarteak hobetzea.
- 7.- Etxebizitza eskuratzeko laguntza.
- 8.- Babespeko etxebizitzetako iruzurraren aurka jostzea.
- 9.- Sailaren iharduerak beste Erakunde batzuenekin koordinatzea.
- 10.- Herritarren atsegina hobetzea.

Etxebide Egitasmoak bere helburuak lortzeko ekin behar zaien arauen aldetiko aldatetarako norabideak ere adierazten ditu.

Norabide horien ildotik, hauxe da Dekretu honen xedea:

- Behartsuagoak diren taldeak positiboki diskriminatzea, aurrekontu-eskuarteak hobetuz. Administrazio honen asmoa da Bideratzeko Egitasmoa indarrean dagoen bitartean finantza-baldintza tinkoak zehaztea, dirulaguntzak lanbidearteko gutxieneko soldata 3,5 bider baino dirusarrera txikiagoak dituzten alorretan bilduz, ondorioz, egun dagoen aniztasuna murriztuko baita. Berrikuntza aipagarria da egungo subsidiario sistema aldatzea, interesen arteko aldeak subsidiatzen dituen gaurko honen ordeztu, amortizazio-kuotak gehi interesak subsidiatzen dituen beste bat ezarrita.

- Osoan Birgaitzeko Eremuetan eta Eremu Degradatuetan bereoneratzea sustatzea, hauek definitu ostean, babespena aipatutako Eremuetan kokatutako etxebizitzetxei ez ezik, bertan egin daitezkeen hiriketa eta eraikitze iharduketei ere zabalduz.

- Era berean, birgaitzeko eta babespekoak diren iharduereen ondoriozkoak diren etxebizitzaren erregimen juridikoa ere berrituz definitu da, irizpenak batu egin dira eta hauen babes ofizialeko erregimena hamar urteko epera hedatu da soilik, beti ere aurrekontu babesgarriak zentzuzko goi-muga gaindituz gero.

- Azkenik, nabarmengarria da sustaketaren figuraren indarketa, babes ofizialeko etxebizitzak birgaitzearen bidez, badauden etxebizitzaren ondarearen gizarte-eraginkortasuna hobetzekotan.

Ondorioz, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren proposamenez Jaurlaritzaren Kontseiluak 1996ko uztailaren 30ean egindako bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hauxe

XEDATU DUT:

I. ATALBURUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. SEKZIOA.- GUZTIENTZAKO XEDAPENAK.

1. atala.- Xedea.

1.- Dekretu honen xedea da Euskal Autonomi Elkartearen kokatua egonik hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduerak sustatzeko jarritako finantzial neurriak finkatzea. Ondarea hirian eta landalurrean

6.- Optimizar los recursos presupuestarios disponibles.

7.- Apoyar el acceso a la vivienda.

8.- Luchar contra el fraude en la vivienda protegida.

9.- Coordinar las actuaciones del Departamento con las de otras Instituciones.

10.- Mejorar la satisfacción del ciudadano.

El Plan Etxebide indica asimismo las líneas orientativas de las reformas normativas que deben acometerse para la consecución de sus objetivos.

Siguiendo dichas líneas orientativas, el presente Decreto pretende:

- Discriminar positivamente a los colectivos más necesitados, optimizando los recursos presupuestarios disponibles. Es intención de esta Administración determinar unas condiciones financieras estables durante la vigencia del Plan Director, concentrando las ayudas en los sectores con ingresos inferiores a 3,5 el salario mínimo interprofesional, con lo que se reducirá en consecuencia el amplio abanico existente en la actualidad. Una novedad significativa es también el cambio del actual sistema de subsidiación, por el que sólo se subsidian diferencias de intereses, por otro consistente en subsidiar las cuotas de amortización más intereses.

- Potenciar la rehabilitación en Areas de Rehabilitación Integrada y Areas Degradadas, previa definición de las mismas, extendiendo la protección no solamente a las viviendas ubicadas en dichas Areas, sino también a las intervenciones urbanizadoras y constructivas que se produzcan en las mismas.

- Asimismo se ha redefinido el régimen jurídico de las viviendas resultantes de actuaciones protegidas de rehabilitación, unificando criterios y extendiendo su régimen de protección oficial, siempre que el presupuesto protegible supere un límite razonable, únicamente por un plazo de diez años.

- Por último es de destacar la potenciación de la figura de promoción mediante rehabilitación de viviendas de protección oficial, con el objetivo de optimizar la eficacia social del patrimonio de viviendas ya existentes.

En su virtud, a propuesta de los Consejeros de Hacienda y Administración Pública y de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 30 de julio de 1996.

DISPONGO:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1.ª.- DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 1.- Objeto.

1.- Es objeto del presente Decreto el establecimiento de medidas financieras destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del

dagoena izango da. Etxebizitzen alorra bultzatzeko eta sustatzeko dira finantzal neurriok, batez ere hirigintzarako interesgarri diren eremuetan.

2.- Halaber, birgaitzeko ihardueren erregimen juridikoa arautzen da, Osoan Birgaitzeko Eremuak deklaratzeko prozedura eta horien erregimen juridikoa barne hartuta.

2. *atala*.- Birgaitzeko iharduerak.

Hiritartu eta eraikitako ondarearean, bere lehengo baliora ekartzeko eta bere erabilpena egokiagoa izan dadin egindako interbentzioak, nahiz bat edo gehiago izan, horiek izango dira birgaitzeko iharduerak.

Birgaitzeko iharduera lez hartu behar diren interbentzioak zelakoak diren zehazteko eta Birgaikuntzarako Plan Bereziak egiterakoan erabili ahal izateko, Dekretu honetako I. Eraskinean jasotzen diren zehaztasunen laukia hartuko da kontuan.

3. *atala*.- Birgaitzeko ihardueren esparrua.

1.- Birgaitzeko iharduerak honako helbururen bat edo gehiago bila ditzakete:

- a) Eraikin unitateak hirigintzako giroari egokitzea.
- b) Eraikinen egitura eta/edo eraikuntza egokia izatea.
- c) Etxebizitzek bizi izateko baldintza egokiak bete ditzatela.
- d) Eraikinen eta etxebizitzaren elementu amankomunak eta/edo bereziak, amaiera ematerakoan, eraikuntza ona izateak eskatzen dituen erizpideetara egokitu daitezela.
- e) Etxebizitzak eta horien sarbideak egokiak izan daitezela, ahalurriko pertsonak bertaratzeko moduan.

2.- Eraikin unitate bat edo eraikuntza bat hirigintzaren ikuspegitik egoki eraikita dagoela joko da honako bi egoera hauetako batean dagoenean:

- Indarrean dagoen luraren legediaren arabera antolaketatik kanpo ez dagoenean eta indarrean dagoen plangintzaren eraginez inolako uzterik egin behar ez denean; horregatik ez da beharrezkoa izango osorik edo zati bat botatzea, hirigintzazko plangintzan zehaztutako moduan herritar guztientzako lehen mailako ekipamenduak, plazak, parke publikoak, berdeguneak egiteko, edo berebil edo oinezkoentzako kaleak egin edo zabaltzeko.

- Nahiz eta agindutakoak bete ez eraikin berria egiterakoan, plangintza horretako helburuekin batera ezinezkoa delako, osorik edo zati batez behera botatzeko etxea dela deklaratu ez badu plangintzak berak.

Hirigintzazko egokitzapenak lortzeko beharrezko obrak Dekretu honetako II. Eraskinean bilduta daude.

3.- Eraikin batek egitura egokia duela ulertuko da, eraikuntza segurua dela jakiteko nahiko baldintza betetzen dituztenean, eraikinaren egonkortasuna, erresis-

País Vasco, sito 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.- Asimismo, se regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación con inclusión del procedimiento de declaración y el régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada.

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 elaboración 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 a los principios de la buena construcción.
- e) La adecuación de las viviendas 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

tentzia, tinkotasuna eta sendotasuna horrela bermatuta utziz.

Eraikin batek eraikuntza ona duela joko da, eraikuntza ona izateak eskatzen dituen erizpideen arabera, honako hauei buruz gutxieneko baldintzak betetzen dituztenak: sarrerak, euritik eta hezetasunetik zainduta egotea, hotz-beroen isolamendua, uraren sare nagusiak, estolderia, argi-indarra, istripu eta ezbeharren aurkako segurtasuna eta, horrelakorik badenetan, telefono sare nagusiak eta igongailuaren instalazio egokia.

Eraikinek egitura eta eraikuntza egokiak izateko baldintza orokorrak eta egoera horretara bideratzen dituzten obrak, Dekretu honetako III. Eraskinean bilduta daude.

4.- Etxebizitza batek bizi izateko baldintzak betetzen dituela ulertuko da, egitura eta eraikuntza egokiak dituen eraikin baten kokatuta dagoena bada eta, horrez gain, etxebizitza horrek honako hauei buruz gutxieneko baldintzak betetzen dituztenak: azalera erabilgarria, etxebarruko banaketa, aireztaketa, kanpoko argia eta airea, ur eta estolderia instalazioak, argi-indarra, hotz-beroen eta hotsen isolamendua, garbi-ikuzketa zerbitzuak eta sukaldeko oinarrizko instalazioak.

Etxebizitzen bizi izateko baldintzak eta egoera horretara bideratzen diren obrak, Dekretu honetako IV. Eraskinean bilduta daude.

5.- Eraikinen eta etxebizitzen azken amaiera, eraikuntza ona izateak eskatzen dituen erizpideetara egokitzen dela ulertuko da, eraikinek egitura eta eraikuntza egokiak izan eta etxebizitzek bizi izateko baldintzak betetz, eraikuntza ona izateak eskatzen dituen aipatu erizpideen arabera azken amaiera orokorra lortzera bideratutako obrak egin direnean baterako eta bakoitzaren gaitan. Sail honetan sartuko dira eraikinen baterako gaitan egindako azken amaiera orokorreko obrak eta etxebizitzetako bakoitzaren gaitan egindakoak, hala nola, arradaketak, entxapatuak, zoladurak, arozteria, pintura edo beste batzuk, horiek egoera txarrean zeudela egiaztatzen baldin bada dagokion administrazio ihardute-sailaren aurrean.

Baterako instalazioetan etxebizitzek nahiko maila izan dezaten lortzera bideratutako obrek ere helburu hori beteko dute, hala nola tximistorratzak eta ikus-entzunezkoetarako antenak jartzean, edo gas sare nagusiak eta bakoitzaren instalazioetan berogailua edo gasa jartzean edo etxebizitzak energia aurrezteko egokিতා daudenean.

6.- Etxebizitzak ahalurriek erabiltzeko egokiak direla ulertuko da etxeok eta bertarako sartu-irtenak egiteko bideek giza talde horri ezar dakioken arauterian zehaztutakoa betetzen dutenean. Eskuduntzak dituen administrazioko ihardute-sailak, teknikoek alde emandako txostena jaso ondoren, etxebizitza barnean egin beharreko obrak aurrekontu babesgarrian sartzea agindu dezake, nahiz eta aipatutako arauterian berariz oharremanda egon ez, edozein ahalurritasunen eraginez muga bereziak dituztenentzat etxebizitza egoki erabiltzeko egiten baldin badira.

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.

4.- Se considera que una vivienda reúne condiciones de habitabilidad, cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva y presente 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, 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.

5.- Se considera que el acabado general de un edificio y de las viviendas 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 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 gocen de un nivel suficiente de instalaciones comunes tales como pararrayos, antenas para audiovisuales o de instalaciones de redes generales de gas, y de instalaciones privativas de calefacción o gas o que las viviendas se encuentren adaptadas al ahorro energético.

6.- Se considera que las viviendas están adecuadas 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 a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía.

4. atala.- Birgaitzeko iharduera babestuak.

1.- Birgaitzeko iharduera babestutzat hartuko dira, Dekretu honetan ezarritako beharkizunak titularrak beteaz, horrela aldarrikatzen baditu dagokion administraziozko ihardute-sailak, kasu bakoitzean bidezkoak izan daitezen zerga mailako onurak eta finantzaketa kualifikatua lortzea ahalbideratuz.

2.- Birgaitzeko iharduerak sustatzeko beharrezkotzat jo daitezen edozein neurriren kaltetan izan gabe, finantzaketa kualifikatua batez ere honako iharduera hauetara zuzenduko da:

- a) Bereziki etxebizitza izateko diren eraikinak birgaitzeko iharduerak.
- b) Gerora jabetzan edo errentan emateko izan daitezen etxebizitzak sustatzeko egindako birgaitzeko iharduerak.

5. atala.- Birgaitzeko iharduera babestuen finantza neurriak:

Indarrean dagoen arategiak onartzen dituen zerga alorreko onuren kaltetan izan gabe, birgaitzeko iharduera babestuen finantzaketa kualifikatua honako era hauetan egituratu ahal izango da:

a) Finantzaketa kualifikatua, Kreditu Erakunde horiekin egindako Hitzarmenean finkatzen den korriktuarekin:

- Kreditu Erakundeen zuzeneko maileguak.
- Kreditu Erakundeen banku-deskontuak, obraren egiaztapenetan.

b) Zuzeneko diru laguntzak:

- Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Nagusiak emandako dirulaguntzak.
- Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Nagusiak mailegu kualifikatuen korritu-tasen zati baterako emandako subsidiarioa.

c) Xedapen honetan xedatutakoa garatu eta burutu behar dela kontuan izanik, Eusko Jaurlaritzak Dekretu bidez ezar dezakeen beste edozein, eta bereziki giza talde zehatz batzuei zuzendutako birgaitzeko iharduerari berarizko moduz erantzuteko.

6. atala.- Iharduera motak.

1.- Finantzaketa kualifikatua zehazteko, birgaitzeko iharduera babestuak Osoko Birgaikuntza edo Bakarreko Birgaikuntza lez hartuko dira, ihardueren xede diren onibarrak kokatuta dauden

2.- Osoko Birgaikuntza lez hartuko dira Osoan Birgaitzeko Eremu lez deklaratzeko hasitako espedientetan deklaratu diren hiriko multzoak, Dekretu honetan edo bakoitzaren Birgaikuntzarako Plan Berezian agindutakoarekin bat etorriz. Nolanahi ere, birgaitzeko iharduera babestuen finantzaketa kualifikatura iristeko, Birgaikuntzarako Plan Berezian jasotzen diren zehaztasunak Dekretu honetan ezarritakoan oinarritu beharko dira.

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, 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 siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones de rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.
- b) Actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

Artículo 5.- Medidas Financieras en las actuaciones protegidas de rehabilitación.

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:

- Préstamos 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.

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 o en el Plan Especial de Rehabilitación respectivamente. 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.- Bakarreko Birgaikuntza lez hartuko dira Osoan Birgaitzeko Eremuetatik kanpo egin daitezen iharduera guztiak.

Era berean, Bakarreko Birgaikuntza lez hartuko dira honako hauek:

- esandako Eremuetan kokatutako eraikinetan egiten diren iharduerak, eta hirigintza, egitura eta eraikuntzaren ikuspegitik egokiak ez direnean edo etxebizitzak izanik bertan bizi izateko baldintza guztiak betetzen ez dituztenean. Administrazioaren dagokion ihardute-sailak onartuko du finantzaketa, lurrari buruzko legerian oharmandako moduan obrak burutzeko aginduren bat dagoenean edo etxebizitza baten bertan bizi izateko baldintzak egokitzeko premia larriko obrak egitea beharrezkoa denean.

- Osoan Birgaitzeko Eremuetan egindako iharduerak, tipologia arrazoiak medio edo beste oharpen batzuk bitarteko direla Birgaikuntzarako Plan Bereziak Osoko Birgaikuntzaren finantzaketatik kanpo utzitako eraikinetan egiten direnean.

Beti ere, zenbaki honetan bildu diren iharduerak egiteko, obretarako legezko udal lizentzia beharko da.

7. atala.- Birgaitzeko ihardueretan finantza neurriak jasotzeko baldintzak.

1.- Nagusiki etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinei buruzkoak diren birgaitzeko iharduerak, honako baldintza hauek egiazta daitezenean bakarrik hartuko dira iharduera babestuen sailkapenaren barnean:

a) Birgaitu nahi diren eraikinak hamar urtetik gorakoak izan daitezela, ahalurriek erabiltzeko etxebizitzak egokitzeko diren kasuetan izan ezik, eraikinean gas naturalaren instalazioa jartzeko denean edo instalakuntzak indarrean dagoen arauteri tekniko ezgarriari egokitzeko beharrezko obrak direnean, obrak egiteko administrazioaren agindua behar delarik.

b) Hirigintzaren ikuspuntutik egokitu gabe dauden eraikin unitateetan edo egituraren edo eraikuntzaren aldetik egokitu gabe dauden eraikinetan ez da babestuko obrak burutzea, baldin eta aipatutako baldintzak lortzeko beharrezkoak direnak sartzen ez badira, arau honetako 6.3 atalean bildutako kasuak salbu.

c) Hirigintzaren ikuspuntutik edo egituraren eta eraikuntzaren aldetik egokitzapena lortu nahi duten birgaitzeko ihardueretan, etxebizitzek ez badituzte Dekretu honetako IV. Eraskinak aipatzen dituen bizi izateko baldintzak betetzen, bizi izateko gaitasuna lortzeko aukera berma ditzaten espazioaren antolaketa eta eraikuntzaren ezaugarriak beharretsiko zaizkio eraikinari.

Nolanahi ere, bizi izateko baldintzarik betetzen ez duten etxebizitzak kokatuta dauden eraikinetan hirigintzako egokitzapena eta/edo egituraren eta eraikuntzaren egokitzapena finantzatzeko baldintza bat jarriko da: baldintza horiek lortzeko beharrezko obrak hasi daitezela bi urteko epean.

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:

- aquéllas 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 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, 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) Eraikinak, bertan egindako iharduerak bukatu ondoren, azalera erabilgarri osoaren bi herenak gutxie- nez etxebizitza lez erabiltzeko izan ditzala, kopuru horretatik kanpo utziz beheko solairuaren azalera. Beharkizun hori ez da beharretsiko, hirigintzaren, egi- turaren eta eraikuntzaren aldetik jadanik egokituta dauden eraikinetako etxebizitzetan bakarreko gaiei buruzkoak izan badira birgaitzeko iharduerak.

2.- Aurreko zenbakian beharretsiko beharkizunez gain, honakoak beharko dira Bakarreko Birgaikuntza- ren iharduera babestuetan:

a) Birgaitu beharreko eraikinak hirigintzaren ikus- puntutik egokituak egon daitezela, eta ez dezatela mugapenik izan udal lizentzia lortzeko edo oharteman- dako erabilera galerazteko, arau honetako 6.3 atalean jasotako kasuetan salbu.

b) Eraikina ez dadila hondatuta egon, zati baten behera botata edo barrutik hustuta, edo ihardueren artean ez dadila sartu fatxadak behera botatzea edo oso- rik hustutzea.

Hala ere, ondoan zehazten diren etxebizitzak huste- ko obrak izan daitezen birgaitzeko ihardueren titula- rrek lortu ahal izango dituzte mailegu kualifikatuak eta, horrela izanik, arau honetan ezarritako korritu kopuruetarako emandako subsidiazioa:

- baserri giroko inguruetan kokatuta dauden etxebi- zitzetan, hauen eraikuntza-mota baserri inguru horreta- ko ohizko eraikuntza dutenean.

- ohizko eraikuntza duten eraikinetan, nekazal edo baserri izaerako jatorria dutenak edo lanbide izaera duten arkitektura aldetiko tipologia herrikoiak dituzte- nak, beti ere kokatuta daudeneko eraikuntzak gutxie- nez Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusiaren barne egonez gero.

c) Terrazak edo kanpoko beste gune batzuk hertsiz, eraikuntza berriko obrak eginez etxebizitzaren bizi iza- teko tokia handiagotzeko diren ihardueren kasuan, ondorioz lor dadin etxebizitzaren azalera erabilgarri osoak ez ditzala 90 metro karratu baino gehiago izan, edo eraiki izan zirenean etxebizitzek hartu zuten babes ofizialeko erregimenean ezarritako gehienezko azalera baino handiagoa ez dezala izan. Handiagotzeko ihar- duera horiek arauzko udal lizentzia izan beharko dute, eta ondoriozko etxebizitzek Dekretu honetako IV. Eras- kinak aipatzen dituen bizi izateko baldintzak bete beharko dituzte, hauek burutu ondoren.

Birgaitzeko ihardueraz gain, bizi izateko gunea han- diagotzeko egin daitezen beste iharduera guztien kasuetan mailegu kualifikatuak lortu ahal izango dituz- tenak, aurrekontu babesgarrian sartuta, honako kasue- tako handiagotzeko obrak izango dira bakarrik, hau da, dagokion Lurralde Ordezkaritzaren eritziz eta inber- tsioaren eta azaleraren kopuruari buruz ezar daitezen erizpideen arabera, birgaitzeko obrak handiagotzekoak baino garrantzi gehiagokoak direnean.

3.- Halaber, Dekretu honetan eta, horrela denean, Birgaikuntza Plan Berezian eta indarrean egonik ezar- garri den arauterian iharduera bakoitzerako agindutako zehaztasunak egiaztatu beharko ditu birgaitzeko ihar-

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 actua- ciones 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 Rehabilita- ción Aislada se exigirá:

a) Que los edificios a rehabilitar se encuentren ade- cuados urbanísticamente, y sin limitaciones que impi- dan el uso previsto o la obtención de licencia municipi- pal, excepto en aquellos supuestos recogidos en el artí- culo 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 rehabili- tación que conlleven obras de vaciado en las viviendas que a continuación se detallan, podrán acceder a los préstamos 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 area rural.

- viviendas de construcción tradicional, cuyo origen haya sido de carácter agrícola o rural o que correspon- dan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial, siempre que las edificaciones donde se ubi- quen estén al menos incluidas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

c) Que las intervenciones de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva cons- trucción, a través del cerramiento de terrazas u otros espacios exteriores, den como resultado una superficie útil total de la vivienda que no exceda de 90 metros cuadrados, o de la superficie máxima establecida en el régimen de protección oficial al que se acogieron las viviendas en el momento de su construcción. Dichas intervenciones de ampliación deberán contar con la pre- ceptiva licencia municipal, y las viviendas resultantes tras la realización de las mismas habrán de cumplir con las condiciones de habitabilidad a que se refiere el Ane- xo IV de este Decreto.

En el resto de actuaciones en las que, además de una intervención rehabilitadora, se efectúe una ampliación del espacio habitable sólo tendrán acceso a los présta- mos cualificados, incluyéndose en el presupuesto prote- gible, las obras de ampliación en aquellos casos en que, a juicio de la Delegación Territorial correspondiente y conforme a criterios de cuantía de la inversión, de superficie u otros que se determinen, las obras de reha- bilitación prevalezcan sobre las de ampliación.

3.- Asimismo, el conjunto de las actuaciones prote- gidas de rehabilitación deberá verificar las especifica- ciones que para cada actuación recoja el presente Decre- to y lo estipulado, en su caso, en el Plan Especial de

duera babestuen multzoak. Kasu guztietan beharko da dagokion obretarako udal lizentzia.

8. atala.- Birgaitzeko iharduera babestuen titularrak.

1.- Birgaitu beharreko ondasun higiezonei buruz jabe, maizterra, baliatzaile edo beste edozein titularitate duten norbanakoek edo lege mailako nortasuna dutenek, nahiz pribatuak edo publikoak izan, burutu ahal izango dituzte birgaitzeko iharduera babestuak; izapideak egiteko eta arau honetan ezarritako finantzaketa kualifikatua lortzeko, birgaikuntzaren titular lez eraturiko dira. Laguntzak izapidatzeko, bakoitza bere izenean aritu ahal izango da edo jabe guztiak edo batzuk ordezkatzen dituen jabeen Elkarteko ordezkariaren bidez edo onibarraren birgaikuntzaren beste titular batzuen bidez.

2.- Birgaitzeko ihardueren titularra maizterra deanean eta errentamenduaren kontratua derrigorrez luzatu beharrekoa ez den kasuetan, kontratuan berariz adierazita jaso beharko da maizterrari dagokiola birgaitzeko obrak hasteko betebeharra; baina, hala ere, ugazabaren eta maizterraren arteko akordioa agertu dezan beste edozein agiri ere kontuan hartu ahal izango da.

3.- Birgaitu beharreko onibarren ugazabek horietako maizterrekin egin ditzaten Hitzarmenetan, indarrean dagoen arauterian finkatutako moduan kontratu bidez finkatutako errentetan birgaikuntzako obren kostuak gehitzeko, edo obrek dirauten artean ostatua eratzeko baldintzak zehazteko, edo maizterrak jabetzara iristeko baldintzak finkatzeko, Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarrekin edo beste edozein Erakunde Publikok parte har dezake(te), ondorioz sortutako errentaren igoera osorik edo zati baten bere gain hartzeko edo haietan hartutako edozein neurri betetzea ahalbidertzeko.

2. SEKZIOA.- OSOAN BIRGAITZEKO EREMUA, PLAN BEREZIAK ETA BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA ELKARTEAK.

9. atala.- Osoan Birgaitzeko Eremuen Definizioa.

1.- Hiri edo baserri giroko multzoak Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratu ahal izango dira, arkitektura edo hirigintzaren ikuspegitik interesgarriak izanik horietako ondare hiritartu eta eraikia andeatuta egotearen, babesteko, iraunerazteko edo hobetzeko, Administrazioaren ekintza bereziak jaso behar badituzte.

2.- Sortu berriak diren hiri giroko multzo erresidencialak ere Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratu ahal izango dira, euren arkitektura edo hirigintzazko ezaugarriak balio nabarikoak izan ez arren, hiritartu edo eraikitako ondarearen anegatu egoerak horrela egitea agintzen duenean, Eremu Degradatutzat jo daitezkeenak.

Dekretu honen ondorioetarako Eremu Degradatu lez

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. Para la tramitación de las ayudas podrán actuar por sí mismos o a través de representante de la Comunidad de propietarios que represente a todos o a parte de los propietarios u otros titulares de la rehabilitación del inmueble.

2.- En aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo titular sea el arrendatario, y cuyo contrato de arrendamiento no se encuentre sometido al régimen de prórroga forzosa, será preciso que en el mismo conste expresamente que la obligación de acometer las obras de rehabilitación corresponde al arrendatario, pudiendo, no obstante, tenerse en consideración cualquier otro documento que refleje un acuerdo entre propietario y arrendatario.

3.- En los Convenios que establezcan los propietarios de los inmuebles a rehabilitar con los inquilinos de los mismos, a los efectos de repercusión del coste de las obras de rehabilitación en la renta contractual, en los términos establecidos en la normativa vigente, o para determinar las condiciones de alojamiento durante las obras o las condiciones de acceso a la propiedad por parte de los inquilinos, podrán participar las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, o cualquier otro Ente Público, al objeto de asumir total o parcialmente los incrementos de renta por repercusión o para posibilitar el cumplimiento de cualquier otra medida acordada en los mismos.

SECCIÓN 2.ª.- ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA, PLANES ESPECIALES Y SOCIEDADES URBANÍSTICAS DE REHABILITACIÓN

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

1.- Podrían 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 la 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

ekonomia eta gizarte aldetik eta hirigintza eta arkitek-tura aldetik ondoko degradazio-egoera hauek dituzten eremuak hartuko dira:

a) Eremuko biztanleen errenta-mailek Euskal Autonomi Elkarteke batz besteko errentaren %75 baino txikiagoak izan behar dute.

b) Eremuko biztanleen langabezi-mailak Euskal Autonomi Elkarteke batz besteko langabezia baino handiagoa izan behar du.

c) Berrurbanizatzeko-lanen zenbatekoak, urbanizazioaren balioaren %40 baino handiagoa izan behar du.

d) Eraikuntzaren birgaitze-lanen zenbatekoak, egitura eta eraikuntza aldetik egokia izateko eta Dekretu honetako IV. Eraskinak ezarritako bizi izateko gutxieneko baldintzak betetzeko, eraikuntzaren balioaren %25 baino handiagoa izan behar du, lurraren balioa kontutan hartu gabe.

3.- Multzoak, eraikuntza bakarreko eraikin unitate bat, eraikuntza talde bat duen eraikin unitate bakarra edo zenbait unitatea, edo hiri edo baserri giroko beste eremu zabalago bat har dezake.

4.- Multzoan eraikuntza bakar bat baino sartzen ez denean, Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko ezinbesteko baldintza izango da ondasun kultural kalifikatua izatea, indarrengo legediaren arabera.

5.- Edozein multzo Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratu izateko, ezinbesteko baldintza izango da bere mugak jartzen dituen perimetro barruan sartutako lurra hiri lur lez sailkatuta egotea hirigintzazko Planeamentuan.

6.- Multzoak, eraikuntza bakarreko eraikin unitate bat edo eraikuntza talde bat duen eraikin unitate bakarra edo zenbait unitate hartzen dituen, bakarreko hiri lur inguru lez sailkatuko da.

10. atala.- Birgaikuntzarako Plan Bereziak.

1.- Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaraturako multzoetan Administrazioak egin beharreko ekintza bereziak honako birgaitzeko iharduera babestuak hartuko ditu; bere hirigintzazko ehuna babestu, jagon, berriztatu eta hobetzeko direnak batetik, eta bestetik bere perimetroan sartzen den hiritartu eta eraikitako ondarea era egokiagoan erabiltzeko eta ondareari bere balioa emateko, horrela gauregun dagoen biztanlegoak bertan jarrai dezan, bizitzako baldintzak eta bereziki etxebizitzaren kalitatea hobetu dadin eta aurretik aipatu diren helburuekin bat egin daitezkeen baterako ekipamentuak eta iharduera ekonomikoak indartu daitezzen.

2.- Osoan Birgaitzeko Eremuetan Administrazio Nagusiak burutuko dituen birgaitzeko iharduerak honako planeamentuaren bidez egingo dira, Birgaikuntzarako Plan Berezien bidez.

3.- Lurraren Erregimenari eta Hiri Antolaketari buruzko indarrean dagoen Legearen III. Idazpuruko I. Atalburuan -1992ko ekainaren 26ko Testu Bateratuzehaztutako Plan Berezien mota bat dira Birgaikuntza-

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 Area habrán de ser inferiores al 75% de la renta media de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) La tasa de paro de la población del Area 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 Area de Rehabilitación Integrada que sea un bien cultural calificado, de acuerdo con la legislación vigente.

5.- Para que un conjunto pueda ser incoado o declarado Area 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.

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.

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 el Capítulo I del Título III de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -Texto Refundido de 26 de

rako Plan Bereziak; esandako Legean eta Legea garatzeko Arautegietan Plan Bereziatarako ezarritakoari lotuko zaizkio haiek, edo horien ordean egin dadin arauteriarri eta Dekretu honetan berariz aipatzen denari.

4.- Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko espedientea hasierazi den hiri lurreko eremuetan, Plan Orokorren edo Arau Subsidiarioen sailkapen orokorreko zehaztasunak garatzeko hiri antolamendurako tresna zehaztuak dira Birgaikuntzarako Plan Bereziak.

5.- Planen edo hauek garatzeko Arauen sailkapen orokorreko zehaztasunei behar zaien begirunea alde batera utzita, Birgaikuntzarako Plan Bereziak bere zehaztasunen artean Administrazioaren ekintza berezia osatzen duten neurrien plangintza ahalbideratzeko zehaztasunak jaso beharko dituzte, atal honetako lehenengo idazatian aipatutakoa, alegia.

6.- Ezingo dira Birgaikuntzarako Plan Bereziak egin, izapidatu eta onartu, aurretik edo aldi berean haien gaineratik dauden Plan Orokorrek edo Arau Subsidiarioak onartzen ez badira.

11. atala.- Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko espedientea hasieraztea.

1.- Hiri edo baserri giroko multzo bat Osoan Birgaitzeko eremutzat deklaratzeko espedientea hasieraztea Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren Aginduz egingo da, eragindako Toki Korporazioak edo Korporazioek eskatuta.

2.- Espedientea hasierazteko udal eskabideak era berean zedarriztapen bat, azalpen Txosten zurigarri bat eta Eremuaren Azterlan sozial eta hirigintzazko bat eramango ditu.

3.- Multzo bat Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko espedientea hasierazteko Aginduak honako Eraskin hauek jasoko ditu: hasierazteko azalpen Txosten zurigarri bat, lehenengo zedarriztapen bat eta Eremuaren azterlan sozial eta hirigintzazko bat, baita Birgaikuntzarako Plan Berezia egiteko, izapidatzeko eta onartzeko epeak ere.

4.- Udalek Birgaikuntzarako Plan Berezien hasierako onarpena egin dezaten izango duten eperik laburrena bederatzi hilabetekoa izango da, eta hamabikoa behin-behinekoa egiteko, espedientea hasierazteko Agindua argitaratzen denetik kontatuko delarik kasu bietarako.

5.- Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta doakien Lurralde Historikoetako Aldizkarian edo Aldizkarietan argitaratuko da espedientea hasierazteko Agindua.

6.- Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko espedientea hasierazteko ihardunbideetan, eskabidea aurkezten denetik hiru hile igaroz gero berariazko ebazpenik ez emateak ezestapen ondorioak izango ditu.

12. atala.- Birgaikuntzarako Plan Bereziak egin, izapidatu eta onartzeko prozedura.

junio de 1992-, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos en su desarrollo, 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente 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 desestimatorios 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.- Multzo bat Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko espedientea hasierazi ondoren, eragindako Toki Korporazioek dagozkien Birgaikuntzarako Plan Bereziak egin ahal izango dituzte.

2.- Eragindako Toki Korporazioak edo Korporazioek onartu ondoren eta aurreko idazatian aipatutako izapidea beteta, Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteek egin ahal izango dituzte Birgaikuntzarako Plan Bereziak, Lurraren Erregimenari eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Testu Bateratuaren 111 ataleko ondorioetarako, hirigintzaren arloan aginpidedun diren organoak izango direlarik.

3.- Birgaikuntzarako Plan Bereziak, behin betiko onartuak izan aurretik, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren manuzko txostena jasoko dute. Birgaikuntzarako Plan Bereziak Monumentu gune sailkatu edo inbentariatuengan eragina dutenean, txosten hori behartze indarrekoa izango da Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean ezarritako moduan.

4.- Era berean, Birgaikuntzarako Plan Bereziak, behin betiko onartuak izan aurretik, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren manuzko txostena jasoko dute. Nolanahi ere, eta Dekretu honetako II. Atalburuan aipatutako ondorioetarako, aipatutako Sailak berariz hartu beharko ditu bere gain Birgaikuntzarako Plan Bereziak.

5.- Birgaikuntzarako Plan Berezien izapiderako eta onarpenarako prozedura, Barne Berrikuntzarako Plan Bereziatarako jarritako arauari lotuko zaie, Dekretu honetako aurreko atalean eta honetan ezarritakotik sor daitezkeen zehaztasunak kontuan hartuta.

13. atala.- Birgaikuntzarako Plan Berezien xehatutako sailkapenaren zehaztasunak.

1.- Birgaikuntzarako Plan Bereziak, besteak beste eta gutxienez, xehatutako sailkapenak bereziki bereak dituen honako zehaztasunak jasoko dituzte:

a) Osoan Birgaitzeko Eremuaren esparrua osatzen duten lurren perimetroaren mugapena eta, ondorioz, Plan Bereziarena.

b) Inguru iareen eta parke eta lorategi publikotarako izendaturiko berdeguneen taiuketa, toki bakoitzeko inguru iareak osatzen dituzten neurrian, horietan egin ahal izango diren eraikuntzak eta instalazioak arautuz.

c) Toki bakoitzeko lurren mugapena, zerbitzu publikoak betetzeko establezimenduez osatutako lehen mailako ekipamendua elkarte osorako denean, hala nola, irakaskuntza, kultura, elkartepide, sorospen, jolas, ikuskizun, osasun, merkatal, erlijio, kirol, administrazio eta antzerako beste helbuetarako denean.

d) Garraio eta komunikazioaren toki bakoitzeko sistemaren taiuketa eta ezaugarriak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak eta aparkaleku publikoak barne, hori osoan zehazteko beharrezko lerrokaketak eta sestrak izendatuz, baita sistema orokorrekin edo hiriko beste taiuketekin, horrela bada, ondo lotzeko beharrezkoak direnak ere.

1.- Una vez incoado el expediente de declaración de un conjunto como Area 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 del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva. En cualquier caso, y a efectos de lo indicado en el Capítulo II del presente Decreto, 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.

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 Area 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 alienaciones y rasantes precisas para 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) Parke eta lorategi publikotarako jarritako inguru iareen eta berdeguneen, ibilgailu eta oinezkoentzako bideen eta aparkaleku publikoen taiuketa, baita sistema orokorrekoak izanik gizarte osorako lehen mailako ekipamendurako lurren mugapena ere, toki bakoitzeko sistemetarako aurreko idazatian aipatu den zehaztasun mailaz mugatuta.

f) Horrela denean, eraikinak egiteko lerroketa eta errepide bazterretako hesien ezaugarriak eta kokagunea finkatzea.

g) Irabazte xedea duten lurazalen mugapena, toki bakoitzeko sistemetarako eta sistema orokorretarako izendatu direnak kanpoan utziz.

h) Eremuko eraikin unitate guztien mugapena eta banan-banako izendapena, Eremua osatzen du(t)en lurzati eta eraikuntza bakarra edo multzoak zehaztuz, bai toki bakoitzeko sistemetaoak eta sistema orokorrekoak, zein irabazte xedea duten lurazalakoak.

i) Handiagotzeko, ordezkatzeko edo berritik egiteko eraikuntzako iharduerak egin ahal diren eraikinetarako, berarizko arau zehatzak jarriko dira taiuketaren ordenantza grafiko eta idatzien bidez, honako puntuak zehaztuko direlarik: eraikin edo instalazio mota, kokalekua, solairu kopurua, solairu bakoitzaren garaiera iareak, erlaiz lerroa, estalki mota eta zehaztuta lagatzea egoki dela uste izan dadin eraikinen neurriari, itxurari, fatxaden osakerari eta eraikuntzen eta inguru iareen azken amaierari buruzko beste baldintza guztiak.

j) Eremuko eraikinetan egin ahal d(ir)en eraikuntzako interbentzioa(k) finkatzea, ordenantza grafiko eta idatzien bidez, aurreko idazatian aipatu den zehaztasun mailaz mugatuta.

k) Dekretu honetako I. Eraskinean aipatutakoaren arabera Planak birgaikuntzarako interbentziotzat hartzen dituen ordezkatzeko eta berritik eraikitzeo interbentzioak azaltzea.

l) Osoan edo zati batez lurrera bota behar diren eraikuntzak azaltzea, Plan Bereziaren helburuekin batera ezinekoak direlako aurreko idazatietan aipatutako toki bakoitzeko sistemak edo sistema orokorrak burutu ahal izateko behera bota behar direnak alde batera utzita.

m) Euren ezaugarriak direla-eta, elkarte osorako lehen mailako ekipamenduei atxikita gelditu behar diren eraikuntzak aipatzea, horrelako kasuak daudenean.

n) Hirigintzako interbentzioak ezaugarri teknikoak zehaztuz eta hirigintzako eta hiri altzariteriaren taiuketa, Dekretu honetako I. Eraskinean aipatutakoaren arabera Planak birgaikuntzarako interbentziotzat hartzen dituenak adieraziz. Behar bestean zehaztuta eta mugatuta utziko dira, horiek egiteko gastuen balioespen ekonomikoa egin ahal izateko.

o) Eraikin unitate bakoitzeko erabilpenaren ordenantzak, Eremuko lurretan, urbanizazioetan eta eraikuntzetan egin ahal izango diren erabilpen berriak zehaztuta uztean datzabela ordenantzok, eraikin unitate

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 Area, 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 Area, 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 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 Area, individualizándolas

tez unitate banakatuta, eta eraikinetako solairu bakoitzari dagozkion erabilerak berezituz.

p) Eraikin unitate bakoitzerako araututa utziko da Plan Berezia indarrean jarri aurretik zeuden erabilpenen araubide berezi bat, berritik ezarritakoetan sartzen ez direnak, atal honetako hurrengo idaztatietan aipatutakoaz bat etorritz. Erabilpenaren Ordenantzen zati bat izango dira arau horiek.

q) Birgaikuntzarako Eremuan baimentzen diren ihardueren katalogoa, lau kategoriatan sailkatuta, Dekretu honetako 24. atalaren bostgarren idaztatia ezartzeko ondorioetarako.

r) Lur-zatiketarako ordenantzak, orain dagoen lur-zatiketari dagoenean eutsi beharreko eta alda daitezkeen eraikin unitateak aipatuz, lur-zatien itxurari, neurriei eta beste ezaugarriei buruzko baldintzak aipatuko direlarik.

s) Eremuko lurrek, urbanizazioek eta eraikuntzek bete behar dituzten segurtasun, osasungarritasun eta apainketa ordenantzak.

Eraikin bakoitzari laburpen fitxa bat egingo zaio, gutxienez i), j), k), l), m), n), o), p), r) eta s) idaztatietako zehaztasun grafikoak eta idatziak bilduz.

2.- Eraikin unitate bakoitzean baimentzen diren eraikuntzazko interbentzioa edo interbentzioak finkatzeko, Dekretu honetako I. Eraskinean zehaztutako interbentzio motaren bat edo beste hartu beharko da. Hala ere, eraikin unitate bakoitzerako beharrezko izan daitekeela uste izan daitezen berarizko baldintzak sartu ahal izango dira eraikin unitate bakoitzaren bere ordenantza propioetan; interbentzio mota bat egiteko baimena, denbora berean beste bat egiteko baldintzapean jarri ahal izango da edo berarekin batera eraikin unitate bat osatzen duten eraikuntza eta eraiki gabeko lurak erabilpen zehatz bat edo beste lortzeko baldintzapean.

3.- Edozein eraikin unitate baten taiuketaren ordenantzak, eta atal honetako lehenengo idaztatiaren i) lerrokadan jasotako puntuen arabera ulertu beharko da unitate hori, baimendu daitezen eraikuntzazko interbentzio bakoitzarentzat desberdina izan daiteke, bakoitzarentzat banan-banako izango delarik; hirigintzazko parametro orokorretan oinarritzen diren eraikuntza multzoentzako ordenantza orokorrik ez da onartuko.

4.- Birgaikuntzarako Plan Berezia onartu aurretik ezarritako erabilpenak edo iharduerak, euren sailkapenen arabera berritik ezarritako baimendun erabilpen lez zehaztutakoen artean sartzen ez badira, ordenantzetatik kanpoko erabilpen lez edo erabilpen zilegi lez sailkatuko dira beste kasuetan.

5.- Ezarritako erabilpen edo ihardueraren bat ordenantzetatik kanpoko erabilpen lez sailkatzeak esan nahi du, erabilpen edo iharduera horrek berean dirauen artean, Lurraren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruzko indarrean dagoen Legearen 137. atalean aipatutako muga eta baldintzei menperatuta egongo direla horko eraikin eta instalazioak.

los 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 Area de Rehabilitación, clasificadas en cuatro categorías, a los efectos de la aplicación del párrafo quinto del artículo 24 del presente Decreto.

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 Area.

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 el artículo 137 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- Erabilpen edo ihardueraren bat erabilpen zilegi lez sailkatzeak esan nahi du, horko eraikin eta instalazioetan egin ahal izango diren eraikuntzazko interbentzioak arautu egin behar direla, epemuga zehatz baten erabilpen hori kentzeko baldintzapean, kasua bada.

7.- Eraikin unitate lez zera ulertuko da: eraikuntza batek edo gehiagok eta horiekin batera erregistroko unitate bat osatzen duen lurzatiak osatzen duten multzoa. Horrela, interesdun batasun morfologikoa osatzen dutenez, ezin dira banan-bana saldu eta batean eutsi behar zaio harik eta eraikuntza bakar hori edo horiek behera botatzen ez diren artean.

8.- Toki bakoitzeko sistema lez ulertuko dira erabilpen edo zerbitzu publiko bati atxikitako lur azalerak, hirigintzazko elementuak, eraikinak, instalazioak eta erabilpen publikorako beste eraikuntzak, Birgaikuntzarako Plan Bereziaren horrela zehaztuta daudenean. Elkarrearen beharrianak betetzeko dira eta zerbitzu publikoak betetzeko aukera eskainiko dute, bai batzuk eta bai besteak Osoan Birgaitzeko Eremuan sartzen den lurraldeari dagokion biztanleogarentzat izan beharko direlarik.

9.- Atal honetako lehenengo idazatik a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) eta s) lerrokadak zehazten dituzten Plan Bereziaren agiri grafikoak 1:500 eskalan egingo dira; hobeto, 1:250 eskalan eginez gero.

10.- Eraikitako edo hirigintzatutako elementuren bat dagoenean zaintzeko edo, horrela izanik, berreraikitze beharrian ezartzen bada baimendutako eraikuntzazko edo hirigintzazko interbentzioen bidez, eraikin bakoitzari eta hirigintzazko elementuei eta hiri altzariteriari buruzko fitxen bilduma, behar den moduan antolatuta, izango da Lurraren eta Hiri Antolamendua-ren Erregimenari buruzko indarrean dagoen Legearen 93. atalak zehaztutako katalogoa.

11.- Babesa behar duten gaien katalogoak, aurreko idazatian aipatuak, Birgaikuntzarako Plan Bereziaren beste zati bat lez egin, izapidatu eta onartuko dira.

14. atala.- Ekonomia eta Finantzaketa Azterlanaren eta honen Kudeaketaren Zehaztasunak.

1.- Plan Bereziak, besteak beste, Ekonomia eta Finantzaketa Azterlanaren eta hori egiteko kudeaketaren honako berarizko zehaztasunak jasoko dituzte:

a) Poligonoak, iharduera unitateak eta, horrela bada, bakarreko iharduerak mugatzea, nolana ere elkarrengandik bananduta dauden lurzatiez osatuta egon daitezkeelarik.

b) Horrela bada, poligono bakoitzari eta iharduera gune bakoitzari ezar dakioken iharduera sistema finkatzea.

c) Horrela bada, urbanizazioan behar diren segurtasun, osasungarritasun eta apainketa baldintzak betetzeko eta ziurtatzeko betebeharrak Administrazioaren eta gizabanakoaren artean banatzea.

d) Hirigintzazko interbentzioen ekonomiazko ebaluaketa, birgaikuntzarako interbentzio lez zehaztu diren kostuak zatibatuz, poligono, iharduera unitate

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) Delimitación de los polígonos, unidades de actuación 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 actuación.

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

eta bakarreko iharduera bakoitzari dagozkion kostuak izendatuz.

e) Birgaikuntzarako interbentzio lez zehaztu daitezkeen eraikuntzako interbentzioen ekonomiazko ebaluaketa, aurreko idazatian aipatutako izendapenarekin.

f) Poligono eta iharduera unitate bakoitzean eraikigarri diren metro karratuen batz besteko ustiaketa zehaztea, baimendutako erabileren arabera neurtuta.

g) Administrazio Publiko bakoitzaren betebeharrak zehaztea, sistema orokorretarako eta toki bakoitzeko sistemetarako lurra erosteko finantzaketari dagokionean, elkarte guztirako lehen mailako ekipamenduetarako izendatutako eraikuntzak erosi eta, horrela bada, birgaitu eta hirigintzako interbentzioak burutzeko direnean.

h) Lurraren eta, horrela denean, eraikuntzen hirigintzako balioa zehaztea zerga mota guztietako ondorioetarako, indarrean dagoen legeriaren arabera, Plan Bereziak ezarritako era guztietako ustiakuntzak eta mugapenak kontuan izanik.

i) Kontribuzio bereziak ezartzeko kontuan izan beharreko erizpideak eta dagozkion Udal Ordenantzak idazteko oinarri-arauak.

2.- Eraikin unitateen erabilpen Ordenantzen zehazpena, eraikinotarako baimendutako eraikuntzako interbentzioak kontuan izanik eta interbentzio zientifiko eta iraunerazleak egiteko finkatutako erizpideekin bat etorritz egingo da.

3.- Lurraren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruz indarrean dagoen Legeko Testu Bateratuaren 20. atalaren arabera, poligonoan edo iharduera unitatean sartuta egon arren, euren ugazabek utzi behar ez eta dohainik hirigintzatu behar ez dituzten toki bakoitzeko sistemak hiri lurretako bakarreko iharduera lez sailkatuko dira eta, hori burutu ahal izateko, desjabetzpen sistema ezarriko da.

4.- Atal honetako lehenengo lerrokadako h) zehaztasunean aipatutako eraikuntzen eta lurraren balioespina hartuko da kontuan ondasun higieziari eta hiri lurren balioa gehitzeari buruzko udal zergen ondorioetarako. Zergen Administrazioeko eskudun Organoei emango zaie balioespen horren berri, Lurraren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruz indarrean dagoen Legeko II. Idazpuruko II. Atalburuan zehaztu eta zerga arloko eta hirigintza arloko balioen artean beharrezkoa den egokitzapena lortzeko.

5.- Plan berezia burutzeko beharrezko inbertsioei buruz Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako agintzak, beti ere, Eusko Legebiltzarrak onartutako Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorretako diruizendapenen arabekoak direla ulertu beharko da.

6.- Hirigintzako interbentzioen ebaluazio ekonomikoa, Plan Partzialetarako Planeamenduko Arauteriaren 55. atalean obra eta zerbitzuen ezarpenaren ebaluaketarako aipatutakoaz bat etorritz egingo da.

los costes que correspondan a cada polígono, unidad de actuación y actuación aislada.

e) Evaluación económica de las intervenciones constructivas que se definen 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 del artículo 20 del Texto Refundido de la vigente Ley 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 el Capítulo II del Título II de la vigente Ley 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 el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales.

15. atala.– Iharduera Egitarauaren zehaztasunak.

1.– Iharduera Egitarauak, Ekonomia eta Finantzaketa Azterlanaren eta horren Kudeaketaren zehaztasunak kontuan hartuta, udal inbertsioak Eusko Jaurlaritzarenekin eta beste Administrazio Publikoekin eta gizabanakoekin koordinatzea izango du helburu. Egitarauak finkatuko ditu antolaketa burutzeko epeak eta lehentasunak, eraikuntzako eta hirigintzako interbentzioak barne direlarik.

2.– Ondorio hauek lortzeko eta lau urteko bi alditan banatuta, bakarreko iharduerak burutzeko lehentasunen hurrenkera ezarriko da, Administrazioaren organu desberdinek hartutako finantzaketarako agintzak betetzeko epeak bertan azalduta.

3.– Era berean, nahiz eta gutxi gorabeheran izan, birgaitu beharreko etxebizitzaren kopurua zehaztuko da, ustezko kostua jasoko dela. Etxebizitzetan bizi izateko baldintzen egokitzapena lortu arteko eta bi laurteko horietako urte bakoitzean eraikintza ona izateak eskatzen dituen erizpideetara eraikinak eta etxebizitzak egokitu arteko birgaikuntza izango da.

4.– Poligono edo iharduera unitate bakoitzerako honako zehaztasunak finkatuko dira Egitarauan:

a) Behar diren Hirigintzako Proiektuak egiteko epea.

b) Desjabetzaren, Birlurziketa edo Ordainorde Proiektuak egiteko epea.

c) Hirigintzako interbentzioak burutzeko aldiak, horietako bakoitzari dagokion aldiak eta iraupena adieraziz, ezarri daitezkeen epeen hasierako eguna aipatuz.

d) Toki bakoitzeko sistemetakako gordetako lurraz zerbitzuan jartzea.

5.– Birgaikuntzarako Plan Berezia burutzeko finantzaketari buruz Administrazio Publikoek hartutako agintzek, Administrazioek propio bere gain hartutakoak direnean bakarrik izango dute behartze indarra, aurreko atalaren seigarren lerrokadan aipatutakoaren kaltetan izan gabe.

16. atala.– Birgaikuntzarako Plan Berezien Agiriak.

1.– Birgaikuntzarako Plan Berezia honako agiriez osatuko da:

a) Hirigintzako informazioa bilduko duen azterlan soziala eta hirigintzazkoa.

b) Azalpen txosten zurigarria.

c) Hirigintzako arauteria, gutxienez honakoak dituela:

– Antolaketa planuak.

– Eraikin unitate mota guztien taiuketa, erabilpen eta lurziketaren ordenantzak.

– Segurtasun, osasungarritasun eta apainketa ordenantzak.

d) Ekonomia eta Finantza arloetako azterlana.

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 aquéllos, 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 mínimo:

– Planos de ordenación.

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

– Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato.

d) Estudio Económico-Financiero.

e) Iharduera egitaraua.

f) Babestu behar diren ondasunen katalogoa.

2.- Aurreko lerrokadan aipatutako agirien edukia Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Aginduz garatuko da.

17. atala.- Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeari.

1.- Multzoren bat Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratzeko beharkizunak honakoak izango dira:

a) Eremu bakoitzari dagokion Birgaikuntzarako Plan Bereziaren onarpena Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta dagokien Lurralde Historikoetako Aldizkarietan agitaratzea.

b) Birgaikuntzarako Plan Bereziak eragindako Toki Korporazioek horretarako sortutako Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarte bat osatzea.

2.- Salbuespenez eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuak berariz horrela onar dezanean, ez da beharrezko beharkizuna izango Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarte bat osatzea, multzoren bat Osoan Birgaitzeko Eramutzat deklaratzeko.

3.- Goian aipatu diren beharkizunak bete eta gero, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak multzo hori Osoan Birgaitzeko Eremutzat deklaratu ahal izango du, aipatu Sailaren Agindu baten bidez.

18. atala.- Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartek.

1.- Euskal Autonomi Elkarteko toki Administrazioak Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartek osatu ahal izango ditu, Birgaikuntzarako Plan Berezien zehaztasunak burutzeko, Lurraren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruz indarrean dagoen Legearen 147. atalean eta ezargarri den gainontzeko araudian xedatutakoaren arabera.

Era berean, Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Nagusiak, Lurralde Historikoetako Foru Administrazioak eta Euskal Autonomi Elkarteko Erakundeen Administrazioak, Tokikoarekin batera, Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartek osatu ahal izango dituzte, Birgaikuntzarako Plan Berezien zehaztasunak hobeto burutzeko.

2.- Administrazio Publikoek, euren ahalmenen esparruan eta Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartetako bazkideen esparruan, aurretik lehiaketarik egiteko premiarik gabe, Birgaikuntzarako Plan Berezia burutzeko kudeaketa osoaren edo zati baten emakida administrati-boa eman ahal izango diote Elkarte hauei.

3.- Emakida administrati-boa onduz, Elkarte hauek desjabetzapenaren onuradun izango dira eta Plana burutzeko eragiketa materialak gauzatzeko Administrazioak dituen ahalmenak ordezkatzen hartuko dituzte.

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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

Artículo 17.- Declaración de Area de Rehabilitación Integrada.

1.- Serán requisitos para la declaración de un conjunto como Area 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.- Excepcionalmente cuando así se admita expresamente por el Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, no será precisa la constitución de una Sociedad Urbanística de Rehabilitación como requisito para la declaración de un conjunto como Area de Rehabilitación Integrada.

3.- Una vez cumplidos los requisitos indicados anteriormente, el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá proceder a declarar el conjunto como Area de Rehabilitación Integrada a través de Orden del Departamento citado.

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana, y demás normativa de aplicación.

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.- Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteen xede sozialak hauetako helbururen bat edo gehiago izango ditu:

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

b) Hirigintzazko Planak eta Proiektuak egitea, zorren eta irabazien banaketena barne, baita indarrean dagoen hirigintzazko legeriaren arabera berari dagokiokeen izapide eta onarpenerako ekimena ere.

c) Eraikuntza mota guztietako Birgaikuntzarako Proiektuak idaztea.

d) Birgaitzeko iharduerak diren obrak egitea, baita Birgaikuntzarako Plan Bereziak burutzeko den beste edozein obra ere.

e) Lurraren programazioaren eta antolaketaran sustapena, Birgaikuntzarako Plan Berezien zehaztasunak burutu ahal izateko.

f) Desjabetzapen espedienteak idazten eta horien kudeaketa egiten lankidetzaz ematea, onuradun ez denean.

g) Birgaikuntzarako Plan Bereziak egitetik sor daitezten ondasun, obra eta zerbitzu mota guztien kudeaketa, ustiapena eta iraunerazpena, baita Osoan Birgaitzeko Eremuetan sartzeko direnak ere.

h) Elkarreak edo Administrazioak euren ahalmenak garatzeko beharrezko beste edozein agiri tekniko edo juridiko egitea.

i) Aurretik aipatu diren helburuekin zuzenean edo zeharka lotzen den beste edozein helburu.

5.- Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarrekin Osoan Birgaitzeko Eremu baten baino gehiagotan bete ahal izango dute euren xede soziala, Eremuok udal mugarte baten edo zenbaitetan kokatuta egon ahal izango direlarik.

19. atala.- Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteen eginkizunak.

Aurreko atalean aipatutakotik sor daitezkeen gainera, euren helburuak hobeto betetzeko, honako eginkizunak, besteak beste, egokitu ahal izango zaizkie Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarrekin:

I. Birgaitzeko iharduera publikoekin lotuta:

a) Gizartearen lehen mailako ekipamendua gehitzea eta hobetzeko eta hirigintzazko iharduerak gauzatzeko inbertsioetarako berarizko planak egitea.

b) Lankidetzazko Hitzarmenak ezartzea Euskal Autonomi Elkarrekin Jaurlaritzarekin, Foru Aldundiekin eta Autonomi Elkarrekin beste edozein Erakunde Publikoekin.

c) Erakunde Publikoen baliabideak eta interbentzioak koordinatzea eta bideratzea.

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.

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 Birgaitzeko iharduera pribatuekin lotuta:

a) Dirutik urri dabilzan etxebizitza baliatzaileekin hitzarmenak ezartzea, etxebizitza horien birgaikuntza obrak egiteko ahalmena Elkarteari emanaz. Nolanahi ere, esandako hitzarmen horretan itundutako baldintza ekonomikoak Dekretu honetan aipatutakoak baino onuragarriagoak ziango dira birgaitu beharreko etxebizitzaren baliatzailearentzat.

b) Birgaitzeko ihardueretarako, ekimen pribatuari eman beharreko laguntza planak egitea.

c) Birgaikuntzarako laguntza eskabideak jaso eta egiaztatzea eta gero dagokion erakundeari bidaltzea.

d) Iharduera pribatuen arta, sustapena, kudeaketa, aholkularitza, informazioa eta koordinazioa.

e) Birgaikuntza obrak burutzeko denboran, behin-behineko ostatuak prestatzeko planak egitea, obren eraginpean daudenentzat.

20. atala.– Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteen Baliabideak.

Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteen aurrekontu baltzak honako hauek dira:

a) Elkartean osatutako Administrazioen aurrekontuen pentzutuan egindako ekarpena.

b) Euskal Autonomi Elkartearen, Foru Aldundien eta beste Erakunde Publikoen laguntzak eta dirulaguntzak.

c) Elkartearen iharduerak, horrela bada, sor ditzan baliabideak.

II. ATALBURUA.– HIRITARTU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO IHARDUERA BABESTUEI BURUZKO FINANTZAKETA ERREGIMENA.

1. SEKZIOA.– BIRGAITZEKO IHARDUERA BABESTUAK BEREZIKI ETXEBIZITZARAKO DIREN ERAIKINETAN.

21. atala.– Esparrua.-

1.– Birgaitzeko iharduera babestu baten titularrek Dekretu honetan ezarritako finantzaketa kualifikatua lortu ahal izango dute bereziki etxebizitzarako izango den eraikin baten egiten badituzte iharduerak. Etxebizitza lez ulertuko da, behin birgaitzeko iharduera burutu ondoren, bere azalera erabilgarriaren bi heren gutxienez etxebizitza lez erabiltzeko jartzen bada, beheko solairua kontuan sartu gabe. Era berean, sailkapen berdina izango dute aipatutako eraikinetan kokatutako etxebizitzetan egindako birgaikuntza interbentzioak.

2.– Bereziki etxebizitzarako erabili dadin eraikuntza bakarreko eraikin unitatea osa dezaten eraiki gabeko lurri azken amaiera emateko eta urbanizazioa egokitzeko ere erabiliko da finantzaketa kualifikatua.

3.– Trastetegiek eta garajeek ere jaso ahal izango dute finantzaketa, proiektuaren bidez eta erregistroan

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.

CAPÍTULO II.– RÉGIMEN FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO

SECCIÓN 1.ª.– ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN EN EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDA

Artículo 21.– Ámbito.

1.– Los titulares de una actuación protegida de rehabilitación podrán acceder a las medidas financieras establecidas en el presente Decreto cuando efectúen las intervenciones en un edificio cuyo destino principal sea el de vivienda, entendiéndose como tal aquél que, una vez efectuada la actuación de rehabilitación, disponga como mínimo de las dos terceras partes de su superficie útil, sin tener en cuenta la planta baja, destinada al uso de vivienda. Asimismo tendrán la misma consideración las intervenciones de rehabilitación que se realicen en las viviendas ubicadas en los citados edificios.

2.– La financiación cualificada se extenderá a la adecuación de la urbanización y acabado de los terrenos no edificadas, que constituyan una unidad edificatoria con una construcción cuyo destino principal sea el de vivienda.

3.– También se extenderá la financiación a los trasteros y garajes siempre que estén vinculados en proyecto

agertzen delako ihardueraren xede izan daitezen etxebizitzetxei atxikita badaude.

4.- Dekretu honetan ezarritako finantzaketa kualifikatua parte hartuko du merkataritzako tegiek, interbentzioak eraikuntzaren elementuei buruzkoak izan badira eta horiek ordaintzeko, dagokien kopuruekin parte hartzen badute. Osoan Birgaitzeko iharduerak direnean, aipatu tegietako elementu partikularretan egindako interbentzioak ere finantzatuko dira. Kasu guzti horietan, obrak amaitu eta 6 hilabeteko epean gehienez jarri beharko da ihardunean mertakal tegia.

22. atala.- Aurrekontu babesgarria.

1.- Dagokion administrazio erabakian propio adierazita utzi beharko da birgaitzeko ihardueraren aurrekontu babesgarria, etxebizitza edo merkataltegi bakoitzari dagokion ihardueraren benetako kostua izango delarik hori. Aurrekontu babesgarria zehazteko, obrak burutzeko kontratuan aipatutako prezioaz gainera, sorospen teknikoaren kontratuan aipatutako prezioa eta aipatu birgaitzeko iharduera horregatik ordaindutako eskubide, ariel eta beste prezio publikoak sartuko dira, dagokion Balio Erantsiaren Zerga sartu gabe.

2.- Maileguren eta zuzeneko diru laguntzen kopurua zehazteko, ez dira aurrekontu babesgarrian sartuko eraikin unitatearen hirigintzako egokitzapenari dagozkion kopuruak, finantzaketa publikoa izango dutelako beti. Kostu horren 100eko 50a Euskal Autonomi Elkarte Administrazio Nagusiari egotziko zaio, eta beste berrogeitamarra Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteari, edo berau ezean dagokion Udalari, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak aldeko txostena eginez onartutako Birgaikuntzarako Plan Berezian edo, horrela bada, doakien Erakunde Publikoek izenpetutako Hitzarmenean ezar dadinarekin bat etorri.

3.- Halaber, maileguren eta zuzeneko diru laguntzen kopurua zehazteko, aurrekontu babesgarriaren gehienezko maila biderketa bat eginaz atera dadina izango da, hau da, finantzaketaren emakida egiteko garaian indarrean dagoen Modulo (M) ponderatu ezargarria 0,80 edo 0,60 koefizienteaz biderkatuz, dena delako birgaitzeko iharduera osoan Birgaitzeko edo Bakarreko Birgaikuntza izan dadinaren arabera eta etxebizitza edo tegien azalera konputagarriko metro karratu erabilgarriekin biderkatuz. Birgaitzeko iharduerak eraberritze iraunerazlerako interbentzioak direnean, 0,15ean gehituko dira aurreko koefizienteak, eta eraberritze zientifikorako interbentzioak direnean, 0,20an gehituko dira.

Dekretu honetako 21.3 atalean zerrendatu et erregistroz etxebizitzetxei atxikiak izanik birgaikuntzaren gai diren eraskinen aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua, indarrean dagoen Modulu (M) ponderatu ezargarria, Osoko Birgaitzeko kasuan, 0,15 koefizientearekin edo, Bakarreko Birgaitzeko kasuan, 0,10 koefizientearekin eta azalera zenbakarriko metro karratu erabilgarriekin biderkatuz atera dadin emaitza izango da.

y registralmente a las viviendas objeto de la actuación.

4.- Los locales comerciales participarán de la financiación cualificada establecida en el presente Decreto, siempre que se trate de intervenciones en elementos comunes de la edificación y participen con la cuota correspondiente en el pago de las mismas. En actuaciones de Rehabilitación Integrada también se financiarán intervenciones en elementos privativos de los citados locales. En todos los casos, el local comercial deberá ponerse en actividad en el plazo máximo de 6 meses desde la finalización de las obras.

Artículo 22.- Presupuesto Protegible.

1.- En la resolución administrativa correspondiente deberá señalarse expresamente el presupuesto protegible de la actuación de rehabilitación, considerándose como tal el coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda o local comercial, que vendrá determinado además de por el precio señalado en el contrato de ejecución de las obras, por el precio señalado en el contrato de asistencia técnica y por los demás derechos, tasas y otros precios públicos satisfechos por razón de la citada actuación de rehabilitación, sin inclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda.

2.- Para la determinación de la cuantía de las medidas financieras no se incluirán en el presupuesto protegible las partidas correspondientes a la adecuación urbanística de la unidad edificatoria, que siempre será de financiación pública, asignándose hasta el 50 por 100 de su coste a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y el resto a la Sociedad Urbanística de Rehabilitación, o en su defecto al Ayuntamiento correspondiente, conforme a lo que se establezca en el Plan Especial de Rehabilitación aprobado con informe favorable del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, o en su caso, en el Convenio a suscribir por los Entes Públicos interesados.

3.- Asimismo para la determinación de las medidas financieras, el límite máximo del presupuesto protegible será el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de concesión de la financiación, por el coeficiente 0,80 ó 0,60, en función de que la actuación de rehabilitación tenga la consideración de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de las viviendas o locales. En aquellos casos en que la actuación de rehabilitación consista en una intervención de restauración conservadora los coeficientes anteriores se incrementarán en 0,15 y si es una intervención de restauración científica se incrementarán en 0,20.

El límite máximo del presupuesto protegible de los anejos vinculados registralmente a las viviendas objeto de la rehabilitación, que se relacionan en el artículo 21.3 de este Decreto, será el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,15 ó 0,10, según se trate de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable.

Aipatutako aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua kalkulatzetik atera dadin zenbakiak beteko ez balu obrak burutzeko kostu osoa, eragiketaren aurrekontua osatzen duten kontu guztiak hein berean gutxituko dira.

4.- Aurreko zenbakian ezarritakoaren kaltetan izan gabe, birgaitzeko iharduerak sorrarazitako obrak eraikinen eta/edo etxebizitzaren azalera amaiera eraikuntza ona izateak eskatzen dituen erizpidietara egokitzen badira, etxebizitzako azalera kontagarriko metro karratu erabilgarriak bakarrik hartuko dira kontuan. Horiei dagoen aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua, laguntzak emateko garaian indarrean dagoen Modulu (M) ponderatu ezargarria, Osoko Birgakuntzaren kasuan, 0,25 koefizientearekin edo, Bakarreko Birgakuntzaren kasuan, 0,15 koefizientearekin eta azalera zenbakarriko metro karratu erabilgarriekin biderkatuz atera dadin emaitza izango da.

5.- Atal honetako 3. eta 4. idazatietan aipatutako aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua bost urteko indarraldia izango du, Dekretu hau indarrean jartzen denetik etxebizitza berarako birgaitzeko iharduera babesgarrien titularrek finantza neurrietarako lehenengo eskabidea aurkezten denetik kontatzen hasita. Ondorioz, gehienezko kopuru hori, azaldu den bost urteko epearen barruan egiten diren birgaitzeko iharduera guztiarako zenbatuko da, eta modulu ponderatu ezargarria lehenengo eskabide hori aurkezten den momentuan indarrean dagoena izango da.

6.- Aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua zehazteko zenbatuko den gehienezko azalera 90 metro karratu erabilgarri izango dira etxebizitza bakoitzerako, nahiz eta benetako azalera kopuru hori baino handiagoa izan, horrela bada. Salbuespen izango dira eraberritze zientifiko edo iraunerazletzat sailkatutako iharduerak edo familia ugariak betetako etxebizitzak direnean, horrelakoetan 120 metro karratura jasoko bait da gehienezko azalera kontagarrria.

Proiektuaren bidez eta erregistroz etxebizitzari atxikitako garaje, trastetegi eta beste gelen azalera hartuko da kontuan aurrekontu babesgarriaren gehienezko kopurua zehazteko, gehienez 30 metro karratu erabilgarriko azalera zenbatuko delarik.

Dekretu honetan ezarritako moduen arabera merkataltegiei buruzkoak direnean birgaitzeko iharduera babestuak, Osoko Birgakuntzaren kasuan 120 metro karratu erabilgarrikoa izango da gehienezko azalera eta 90 metro karratu erabilgarrikoa Bakarreko Birgakuntzarena.

7.- Indarrean dagoen Modulu (M) ponderatu ezargarria Bakarreko Birgakuntzaren kasuan, 0,05 edo Osoko Birgakuntzaren kasuan, 0,025 koefizienteekin eta azalera zenbakarriko metro karratu erabilgarriekin biderkatuz atera dadin emaitza baino handiagoa izan behar da aurrekontu babesgarria, birgaitzeko iharduerak finantza neurriak jaso ahal izateko.

23. atala.- Finantza neurriak eskuratu ahal izateko betekizunak.

1.- Nagusiki etxebizitzetarako diren eraikuntzetan

Si como resultado del cálculo del límite máximo del presupuesto protegible señalado no se protegiera el coste total de la ejecución, el conjunto de las partidas que componen el presupuesto de la operación se verá reducido en la misma proporción.

4.- Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, cuando las actuaciones de rehabilitación conlleven obras de adecuación del acabado general de las edificaciones y/o de las viviendas a los principios de la buena construcción, sólo se tendrán en cuenta los metros cuadrados útiles de superficie computable de la vivienda, y el presupuesto protegible correspondiente a las mismas tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de concesión de la ayudas, por el coeficiente 0,25 ó 0,15 según se trate de Rehabilitación Integrada o Rehabilitación Aislada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable.

5.- El límite máximo del presupuesto protegible citado en los apartados 3 y 4 de este artículo tendrá una vigencia de cinco años, a contar desde la fecha de presentación de la primera solicitud de medidas financieras que se presente por los titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación para una misma vivienda a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Por lo expuesto dicho límite se computará para todas las actuaciones de rehabilitación que se realicen en dicho periodo de cinco años, tomándose como módulo ponderado aplicable el vigente en el momento de presentación de dicha primera solicitud.

6.- La superficie máxima computable para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible será, para cada vivienda, de 90 metros cuadrados útiles con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esa cifra, a excepción de aquellas actuaciones que se conceptúen como restauración científica o conservadora o se trate de viviendas ocupadas por familia numerosa cuya superficie máxima computable se elevará hasta 120 metros cuadrados útiles.

La superficie de los garajes y trasteros vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda será tenida en cuenta para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible, computándose una superficie máxima total de 30 metros cuadrados útiles.

Cuando las actuaciones protegidas de rehabilitación afecten o se refieran a locales comerciales en los términos establecidos en el presente Decreto, la superficie máxima computable será de 120 metros cuadrados útiles en Rehabilitación Integrada y 90 metros cuadrados útiles en Rehabilitación Aislada.

7.- Sólo podrán acceder a las medidas financieras aquellas actuaciones de rehabilitación cuyo presupuesto protegible sea superior al resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por el coeficiente 0,05 o 0,025, según se trate de Rehabilitación aislada o integrada, y por los metros cuadrados útiles de superficie computable de la vivienda objeto de la rehabilitación.

Artículo 23.- Requisitos para el acceso a las medidas financieras.

1.- La financiación cualificada en las actuaciones de

burutzen diren birgaikuntzarako ihardueretarako kualifikatutako finantzaketa etxebizitza bakar baten birgaikuntzarako lortuko dute ihardueren titularrek, etxebizitza bat baino gehiagotan bizi diren kide askoko familien kasuan salbu. Etxebizitza horrek ohizko egoitza edo egoitza iraunkorra izan beharko du, edo hala izan beharko du, behintzat, obren amaierako ziurtapena eman ondorengo hiru hilabeteak igaro aurretik.

Birgaikuntzarako babestutako iharduera baten titular diren jabeek ez zaie birgaitzeko den etxebizitza ohizko egoitza edo egoitza irankorra izatearen betekizuna eskatuko, baldin eta, beraiek ez direlarik sustatzaileak, etxebizitza errentan jarria badute edo, hutsik dutelarik ere, obren amaierako ziurtapena eman ondorengo hiru hilabeteak igaro aurretik inori jabetzapean edo errentan ematera konprometitzen badira.

Honelako kasuetan birgaitzeko iharduera babesgarriaren titularrak kualifikatutako finantzaketa eta diru laguntza zuzenen onuradun izan ahal izango dira.

2.- Urteko ponderatutako dirusarrerak lanbidetarako gutxieneko soldata 5,5 bider baino handiagoa dituzten birgaikuntzaren titularrek ez dute kualifikatutako finantzaketa jasoko.

3.- Zuzeneko laguntza ekonomikoetaz baliatu ahal izateko, aurreko zenbakietan ezarritakoaz gain, honako hauek bete beharko dira:

a) Birgaikuntzaren titularra pertsona fisikoa izatea. Era berean, Erakunde Publikoek ere eskuratu ahal izango dituzte zuzeneko laguntza ekonomikoak, Eusko Jaurlaritzarekin horretarako Hitzarmena izenpetu ondoren; horiek zehazteko pertsona fisikoen kasurako ezarritakoen antzeko erizpideak erabili beharko dira.

b) Urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 3,5 bider baino handiagoa ez deneko elkarbizitza-unitateetakoak izan beharko dute birgaikuntzaren titularrek.

Inolaz ere ezingo dute zuzeneko laguntza ekonomikoek jasole izan birgaikuntzaren titularrek baldin eta beren urteko ponderatutako dirusarrera ez bada heltzen etxebizitzari edo merkataritzarako lokalari dagokion aurrekontu babesgarriaren zazpirenera.

4.- Birgaikuntzarako zuzeneko laguntza ekonomikoak jasotzea ekarri duten etxebizitza eta/edo merkataritzarako lokalak ezingo dira inter vivos eskuz aldatu, ez osoan ez zati batean, inongo titulua medio obraren azken egiaztapena eman ondorengo 5 urteko epearen barruan, aurrez ez bazaio Euskal Autonomi Elkartekeko Administrazioari jasotako zenbatekoa itzultzen, jaso zenetik sortu dituen legezko interesak gehituta.

Atal honetan xedatutakotik at geratzen dira, finantza neurriak etxebizitza eta/edo lokala salgai jartzearen baldintzapean jaso deneko edo iharduera babesgarriaren titularra maizterra izan deneko edo dena delako Kreditu Erakundeak emandako mailegua ordaindu ez izanaren ondorioz prozedura ejekutiboa tartean deneko kasuak.

24. atala.- Kualifikatutako finantzaketa.

rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda se obtendrá por los titulares de la actuación en relación a la rehabilitación de una sola vivienda, con excepción de las familias numerosas que ocupen varias viviendas. La citada vivienda debe constituir su domicilio habitual y permanente, o lo deberá constituir en el período máximo de tres meses desde la certificación final de las obras.

No se exigirá el requisito que la vivienda a rehabilitar constituya el domicilio habitual y permanente a aquellos propietarios, titulares de la actuación protegida de rehabilitación, que sin tener la condición de promotores tengan la vivienda cedida en arrendamiento o que, teniéndola vacía, se comprometan a su cesión en propiedad o en arrendamiento en el plazo máximo de tres meses desde la certificación final de obras.

En estos casos los titulares de la actuación protegida de rehabilitación podrán ser beneficiarios de financiación cualificada y de ayudas económicas directas.

2.- No se extenderá la financiación cualificada a los titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3.- Para el disfrute de las ayudas económicas directas, además de lo establecido en los números anteriores, se precisará:

a) Que el titular de la rehabilitación sea persona física. Asimismo, los Entes Públicos podrán acceder a las ayudas económicas directas, mediante la suscripción del correspondiente Convenio con el Gobierno Vasco, debiendo utilizar para su determinación criterios similares a los establecidos para las personas físicas.

b) Los titulares de la rehabilitación deberán pertenecer a unidades convivenciales cuyos ingresos anuales ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

En ningún caso podrán ser perceptores de ayudas económicas directas aquellos titulares de rehabilitación cuyos ingresos anuales ponderados no alcancen la séptima parte del presupuesto protegible correspondiente a la vivienda o al local comercial.

4.- Las viviendas y/o locales comerciales por las que se hubieran percibido ayudas económicas directas para su rehabilitación no podrán ser objeto de cesión inter vivos, en todo o en parte, por ningún título durante el plazo de 5 años desde la fecha de la certificación de final de obra, sin reintegrar a la Administración de la Comunidad Autónoma la totalidad del importe recibido, incrementado con los intereses legales producidos desde su percepción.

Se exceptúa de lo dispuesto en este apartado aquellos supuestos en que se hayan percibido las medidas financieras condicionadas a su puesta en venta, aquellos supuestos en los que el titular de la actuación protegible haya sido el arrendatario, así como los supuestos en que exista un procedimiento ejecutivo como consecuencia del impago del préstamo concedido por la Entidad de Crédito correspondiente.

Artículo 24.- Financiación cualificada.

1.- Etxebizitzak eta merkataritzarako lokalak birgaitzeko ihardueren titular direnek Kreditu Erakundeek emandako kualifikatutako maileguak eskuratu ahal izango dituzte, baldin eta horrela onartu bada dagokion administrazio organuaren erabakiaren bitartez.

Erabakiarekin batera, komenigarritzat jotzen dituen agiriak aurkeztu beharko dizkiote Kreditu Erakundeari sustapenaren titularrek, bermeak ezartzeari dagokionez, batez ere.

2.- Honako ezaugarri hauek izango dituzte Birgaikuntzarako kualifikatutako kredituek:

a) Babesgarri den aurrekontu osoa hartu ahal izango du kredituaren zenbatekoak, fondo galdura emandako dirulaguntzak kenduz horrelakorik dagoenean, eta etxebizitza eta lokalen azalera erabilgarri konputagarriko metro karratuko gehienerako muga finantzaketa ematen den unean indarrean dagoen ponderatutako Modulo (M) ezargarriaren 100eko 72a izanik Osoko Birgaikuntzarako eta aipatutako ponderatutako Moduloaren (M) 100eko 54koa Bakarreko Birgaikuntzarako. Gordegela eta bestelako lotutako eraskinentzako porzentaia, berriz, Moduloaren (M) 100eko 13,5koa eta 100eko 9koa izango dira, hurrenez hurren.

b) Kreditu Erakundeek izenpetua duten Finantzaketarako Lankidetzaren Hitzarmenaren esparruan ematen dituzten kredituetarako Eusko Jaurlaritzaren Dekretu bidez ezartzen dena izango da interes-tasa, kreditua zertzeko baimen administratiboa ematen den unean indarrean dagoena.

c) 15 eta 3 urteren arteko amortizazio epea ezarri ahal izango da, gehienera ere 3 urtetako gabezia aldiarekin.

Kreditu Erakundeekiko Finantzaketarako Lankidetzaren Hitzarmenaren, birgaikuntzarako babestutako iharduerak finantzatzeko ematen diren kredituen amortizazio epeari eta gabezia aldiari buruzko hitzarketak ezarri ahal izango dira. Edonola ere, gutxienez ere 6 hilabeteko gabezia aldia ezarriko da obretarako planaren arabera zatikako ziurtapenen izapideketak aurrirak denetan.

d) Amortizazioa eta Kreditu Erakundearen interesak bilduko dituzten kuotak tinkoak izango dira, eta sei hilabete behin zorpidetuko, ordaindu ala ez ordaindu.

e) Hipotekaren bidez bermatuko da mailegua eta/edo, hala dagokionean, Kreditu Erakundeek mailegari eskatzen dizkieten bermeen bidez.

3.- Kredituen eskurapenak, zeinek haien guztirakoa hartu ahal izango bait dute, obrak burutze erritmoari egokituko zaizkio, eta Kreditu Erakundearen, beharrezko ziurtapenak, dagokion Lurralde Ordezkaritzak ontzat emanda, aurkeztu ondoren gauzatuko dira.

25. atala.- Birgaikuntzaren titular direnentzako dirulaguntza pertsonalak.

1.- Eusko Jaurlaritzak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bitartez, dirulaguntza pertsonalak emango ditu, fondo galdura, Birgaikuntzarako babestutako ihardueretan, babesgarri

1.- Los titulares de las actuaciones de rehabilitación de las viviendas y locales comerciales podrán acceder a los préstamos cualificados concedidos por las Entidades de Crédito, siempre que así se haya reconocido mediante resolución del órgano administrativo correspondiente.

Junto con la resolución, los titulares de la promoción deberán presentar ante la Entidad de Crédito la documentación que ésta considere conveniente, fundamentalmente en relación al establecimiento de garantías.

2.- Los préstamos cualificados para la rehabilitación tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del crédito podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deduciéndose en su caso las subvenciones a fondo perdido, con la limitación máxima por metro cuadrado de superficie útil computable de viviendas y locales del 72 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la concesión de la financiación, para la Rehabilitación Integrada, y del 54 por 100 del Módulo (M) ponderado antes citado para la Rehabilitación Aislada. Para los trasteros y garajes vinculados los porcentajes anteriores serán del 13,5 por 100 ó del 9 por 100 del Módulo (M) ponderado antes citado, respectivamente.

b) El tipo de interés será el establecido por Decreto del Gobierno Vasco para los créditos que se concedan por las Entidades de Crédito en el ámbito del Convenio de Colaboración financiera suscrito, que se encuentre vigente en el momento de autorización administrativa del crédito.

c) El plazo de amortización podrá establecerse entre 15 y 3 años, con un período de carencia máximo de 3 años.

En los Convenios de Colaboración financiera con las Entidades de Crédito podrán establecerse estipulaciones sobre el plazo de amortización y de carencia de los préstamos que se concedan para financiar actuaciones protegidas de rehabilitación. En todo caso se establecerá un período de carencia mínimo de 6 meses cuando, según el plan de obras, se prevea la tramitación de certificaciones parciales.

d) Las cuotas comprensivas de amortización e intereses de la Entidad de Crédito serán constantes y se devengarán semestralmente, con independencia de su pago.

e) El préstamo será garantizado con hipoteca y/o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades de Crédito.

3.- Las disposiciones de los préstamos, que podrán alcanzar hasta el total de los mismos, se acomodarán al ritmo de ejecución de las obras y se realizarán mediante la presentación ante la Entidad de Crédito de las correspondientes certificaciones de obras, previamente conformadas por la Delegación Territorial correspondiente.

Artículo 25.- Subvenciones personales a los titulares de la rehabilitación.

1.- El Gobierno Vasco concederá a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente una subvención personal a fondo perdido en las actuaciones protegidas de rehabilitación en

den aurrekontuaren, obra motaren eta titularraren errenta maila eta bere familiaren osakeraren arabera. Era berean, birgaikuntza motaren arabera zehaztuko dira dirulaguntzak, Osoko Birgaikuntza edo Bakarreko Birgaikuntza den kontutan izanik.

2.- Edifizioaren egitura eta eraikuntza egokitzeko, etxebizitzek dituzten bizi izateko baldintzak egokitzeko eta etxebizitzak eta horietarako sarrerak indarrean dagoen ezinduentzako legeriari egokitzeko diren obrei dagozkien birgaikuntzarako ihardueretarako dirulaguntza pertsonalen zenbatekoa babesgarri den aurrekontua, aipatutako obra motari dagokion neurrian, honako portzentaia hauez biderkatuz kalkulatu da:

A) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 1 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 20a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 21a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 22a.

B) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 1,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 15a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 16a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 17a.

C) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 2,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 11a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 12a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 13a.

D) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 3,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 10a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 11a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 12a.

3.- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra etxegintza onaren printzipioetara egokitzeko obrei dagozkien, Osoko Birgaikuntzarako ihardueretarako bakarrik emango dira dirulaguntzak eta obra horiei dagozkien aurrekontuaren zati babesgarriari honako portzentaia hauek ezarriz kalkulatu dira:

función del presupuesto protegible, del tipo de obra, y de los niveles de renta y composición familiar del titular. Asimismo las subvenciones se determinarán en función del tipo de rehabilitación, según se trate de Rehabilitación Integrada o de Rehabilitación Aislada.

2.- La cuantía de la subvención personal en actuaciones de rehabilitación referidas a obras de adecuación estructural y constructiva del edificio, de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para minusválidos, se calculará multiplicando el presupuesto protegible, en la parte correspondiente al tipo de obras señalado, por los siguientes porcentajes:

A) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1 vez el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 20 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 21 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 22 por 100.

B) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 15 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 16 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 17 por 100.

C) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 11 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 12 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 13 por 100.

D) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, únicamente en actuaciones de rehabilitación integrada:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 10 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 11 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 12 por 100.

3.- En lo referente a las obras de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción, sólo se concederán subvenciones en actuaciones de Rehabilitación Integrada y se calcularán aplicando a la parte del presupuesto protegible correspondiente a dichas obras los siguientes porcentajes:

A) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 1,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 5a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 6a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 7a.

B) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 2,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 3a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 4a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 5a.

C) Birgaikuntzaren titularraren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 3,5 bider baino handiagoa ez denetan:

a) Erosle bakar edo bi lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 1a.

b) Hirutik bost lagunera bitarteko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 2a.

c) Bost lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateentzat: 100eko 3a.

Atal honetan Osoko Birgaikuntzarako lortutako dirulaguntza, beste kontzeptu batzuk direla medio lortutakoari gehituko zaio, guztira dirulaguntza zenbatekoa izango den jakiteko.

4.- Atal honetako 2. puntuko A, B eta C idaztietan adierazitako portzentaia bost puntutan handituko dira, dirulaguntzaren azken zenbatekoa kalkulatzera koan, Osoko Birgaikuntzarako Eremuetan gauzatutako ihardueretan.

5.- Eusko Jaurlaritzak nagusiki etxebizitzetarako diren eraikuntzetan eta Osoko Birgaikuntzarako Eremuetan kokatuta dauden lokalak birgaitzeko ematen dituen dirulaguntzen zenbatekoak, babesgarri diren aurrekontuak, azken ukituak egokitzeko partidak sartu gabe, lokal horietan burutzen diren edo burutuko diren ekintza edo negozioek interes nagusiko ekintza edo negozioen katalogoan duten kategoriaren arabera ondoren adierazten diren portzentaiez biderkatuz aterako dira:

- 1. kategoria: % 5a.
- 2. kategoria: % 4a.
- 3. kategoria: % 3a.
- 4. kategoria: % 2a.

6.- Birgaikuntzaren titularrek fondo galdura jaso beharreko dirulaguntzen zenbatekoek ezingo dute izan, inolaz ere, 10.000 PTAtik beherakoak. Era berean, dirulaguntzaren ondoriozko zenbatekoa haunditu edo txikitu egingo da, kasuan kasu, administrazio erabakian ageriko den zenbakia beti ere hurbileneko ehuneko zehatzarekin bat etor dadin.

A) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 5 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 6 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 7 por 100.

B) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 3 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 4 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 5 por 100.

C) Titulares de rehabilitación con ingresos anuales ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional:

a) Para adquirentes individuales y unidades convivenciales de hasta dos miembros: 1 por 100.

b) Para unidades convivenciales de tres a cinco miembros: 2 por 100.

c) Para unidades convivenciales de más de cinco miembros: 3 por 100.

La subvención obtenida en este apartado para la Rehabilitación Integrada se sumará a la obtenida por otros conceptos para la estimación de la subvención total.

4.- Los porcentajes señalados en el número 2, apartados A, B y C del presente artículo se incrementarán en cinco puntos, a los efectos del cálculo final de la subvención, en aquellas actuaciones de Rehabilitación efectuadas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

5.- La cuantía de las subvenciones concedidas por el Gobierno Vasco para la rehabilitación de locales en edificios destinados principalmente a vivienda, sitios en Áreas de Rehabilitación Integrada, se obtendrán multiplicando el presupuesto protegible, sin incluir las partidas de adecuación de acabados, por los siguientes porcentajes, en función de la categoría de la actividad o negocio en ejercicio o que se vaya a ejercer dentro del Catálogo de actividades o negocios protegidos de interés preferente:

- Categoría 1.ª: 5 por 100
- Categoría 2.ª: 4 por 100
- Categoría 3.ª: 3 por 100
- Categoría 4.ª: 2 por 100

6.- La cuantía de la subvención a fondo perdido a percibir por titulares de rehabilitación no podrá, en ningún caso, ser inferior a 10.000 PTA. Asimismo la cuantía resultante de la subvención se verá incrementada o reducida en cada caso, de forma que la cifra que figure en la resolución administrativa coincida siempre con la centena exacta más cercana.

7.- Fondo galdura emandako dirulaguntzak, osorik edo zatika, Kreditu Erakundeetan jasoko dira, dago-kion administrazio erabakian ezarritako eran dena dela-ko obra bukatu izanaren ziurtagiria aurkeztu beharko delarik horretarako.

26. atala.- Birgaikuntzen titularrei emandako mai-leguen interes-tasak subsidiatzea.

1.- Eusko Jaurlaritzak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bitartez, subsidiatu egingo ditu kualifikatutako maileguek sortzen dituzten interes-tasak, ondoriozko interes-tasak kasuan kasuko onuradunarentzat ezarritakoa izateko zenbatekoan. Subsidiazioa honetan etzango da: sei hiletik sei hilerak kualifikatutako maileguaren kapitala eta korrituak (edo korrituak soilik gabealdian, hala badagokio) amortizatzeko ordainketen, Eusko Jaurlaritzaren Dekretuak Kreditu Erakundeekin izenpetutako indarreango Hitzarmenerako ezarritako interes-tasa efektiboan, eta ezargarri den kasu bakoitzean subsidiatutako interes-tasari egokituko litzazkiokkeen arteko aldea Kreditu Erakunde mailegariari ordaintzean. Beti ere efektibotzat joko dira.

2.- Honako hau izango da subsidiatutako interes-tasa:

a) Birgaikuntzaren titularren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 2,5 bider baino handiagoa ez denetan, beti ere egin beharreko obrak egitura edo eraikitzearen aldetiko egokipenerako edo etxebizitzaren bizigaitasun baldintzen egokipenerako edo elebarriek erabiltzeko egokipenerako partidak jasoz gero, Dekretu honetako 3. ataleko 3., 4. eta 6. idazatietan ezarritakoaren arabera: urteko interes efektiboaren 100eko 4,75a.

b) Birgaikuntzaren titularren urteko ponderatutako dirusarrera edozein lanbidetarako gutxieneko soldata 3,5 bider baino handiagoa ez denetan: urteko interes efektiboaren 100eko 6a.

Amortizazio aldirako adierazitako termino berberetan hedatuko da subsidiazio gabezia aldira.

3.- Bost urtetarako izango da ematen den subsidiazioa edo horren ukapena: epe hori luzatu, beherantz aldatu edo ezeztatu egin ahalko da, iraupen bereko beste bi epetan zehar, laguntzak emateko eskuduntza duen organuaren berarizko erabaki administratiboaren bitartez. Horretarako, maileguaren bosgarren urtean berraztertutako egingo dira mailegariaren zirkunstantzia subjektiboak.

Subsidiazioa luzatzeari dagozkionetan, berrazterketa egin aurreko azken bi urteetako urteko ponderatutako dirusarreraren batz bestekoa hartuko da kontutan. Horrek, maila bakoitzeko eta hurrenez hurren, ezingo du izan aipatutako urteetako edozein lanbidetarako gutxienezko soldataren batz bestekoa 3 edo 4 bider baino handiagoa.

Aipatutako dirusarrerak gainditzeak badagoeneko subsidiazioa beherantz aldatzea edo, hala badagokio, ezatea ekarri du ondorio.

Subsidiazioa berraztertzearen familiaren ponderatutako dirusarrerak zehaztu beharko dira eta berrazterketaren gai izango den aldiko azken bi urteei dagozkien

7.- La percepción, total o parcial, de las subvenciones a fondo perdido se realizará ante las Entidades de Crédito mediante la presentación de la correspondiente certificación de obra realizada en los términos establecidos en la resolución administrativa correspondiente.

Artículo 26.- Subsidiación de tipos de interés de préstamos a los titulares de la rehabilitación.

1.- El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados en la cuantía necesaria para que el tipo resultante sea el establecido para el beneficiario en cada caso. La subsidiación consistirá en el abono a las Entidades de Crédito prestamistas de la diferencia existente entre los pagos semestrales de amortización de capital e intereses (o solo de intereses en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado, al tipo de interés efectivo fijado por Decreto del Gobierno Vasco para el Convenio vigente suscrito con las Entidades de Crédito, y las que correspondieran al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como efectivo.

2.- El tipo de interés subsidiado será:

a) Titulares de rehabilitación con ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional siempre y cuando las obras a realizar incorporen partidas de adecuación estructural o constructiva, de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o de su adecuación para el uso por personas minusválidas conforme establecen los apartados 3, 4 y 6 del artículo 3 de este Decreto: 4,75 por 100 de interés efectivo anual.

b) Titulares de rehabilitación con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional: 6 por 100 de interés efectivo anual.

La subsidiación se extenderá al período de carencia en los mismos términos señalados para el período de amortización.

3.- La concesión de la subsidiación de intereses tendrá una vigencia de 5 años pudiendo ser prorrogada, modificada a la baja o cancelada, mediante resolución administrativa expresa del órgano competente para conceder las ayudas durante otros dos períodos de igual duración, para lo que dentro del quinto año de cada período se revisarán las circunstancias subjetivas de los prestatarios.

A efectos de prórroga de la subsidiación, se considerará la media de los ingresos ponderados de los dos últimos años anteriores al de revisión que no deberá exceder de 3 o 4 veces, respectivamente para cada nivel, la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los años citados.

La superación de los citados límites de ingresos dará lugar a la modificación a la baja o a la cancelación, en su caso, de la subsidiación preexistente.

La determinación de los ingresos ponderados para la revisión de la subsidiación requerirá la presentación de la pertinente documentación acreditativa correspon-

egiaztapen-agiriak aurkeztea eskatuko du horrek. Aipatutako agiri horiek, azken aitortpena egin zeneko hiruhilabeteakoaren ondorengo hirugarren hiruhilabeteakoaren barruan aurkeztu beharko ditu maileguaren hartzaileak.

4.- Pertsona fisikoek merkataritzarako lokaletan burutzen dituzten Osoko Birgaikuntzako babestutako iharduerak finantzatzeko kualifikatutako maileguen interes-tasen subsidiarioa, bertan burutzen dituzten edo burutuko dituzten ekintza edo negozioen arabera interes nagusiko ekintza edo negozioen katalogoan 1. edo 2. kategoria jasoa dutenen kasuan, subsidiatutako interes-tasa urteko interes efektiboaren 100eko 7,5a izan dadineko eran ezarriko da.

2. SEKZIOA.- ETXEBIZITZEN SUSTAPENA, BIRGAIKUNTZA IHARDUEREN BITARTEZ.

27. atala.- Azalpena.

1.- Hasiera batean etxebizitzetarako ziren edo ez ziren eraikinetan, birgaikuntza bat edo zenbait burutu ondoren birgaitutako etxebizitza horiek jabetzapean edo alokairuan beste inori ematen zaizkionetan joko da etxebizitzaren sustapena, birgaikuntzarako iharduera babestuzat.

Iharduera horrek, aurrez birgaitzeko eraikuntza edo etxebizitzak erosteko operazioa gauzatzea ekar dezake.

2.- Etxebizitzen sustapentzat joko dira era berean, eraikin berean kokatuta dauden etxebizitzak dagoeneko errentan emanda daudeneko kasuak, eta hori birgaikuntzaren sustatzaile denaren jabetzapekoak diren etxebizitza guztien gutxienez ere 100eko 70ari dagokionez, Osoko Birgaikuntza denean, eta %100ari Bakarreko Birgaikuntzarako. Portzentaia horiek lortu ahal izateko, sustatzailea titular izanik, hutsik dauden etxebizitzak jabetzapean edo errentan emateko konpromezuarekin osatu ahal izango da errentan emandako etxebizitzaren kopurua.

Zenbait etxebizitzaren jabe denak, sustapenerako finantzaketa jaso duelarik horiengatik, eraineko etxebizitza bat bere ohizko egoitza iraunkorretarako hartzeak ez du galeraziko, sustapen horri dagokionez, nagusiki etxebizitzetarako diren edifizioetan burutzen diren babestutako ihardueretarako ezarritako kualifikatutako finantzaketa eskuratzea.

3.- Sustapenaren gai diren etxebizitzek gehienera ere 90 metro karratuko azalera erabilgarria izan behar dute, eta, dagokienez, Birgaikuntzarako Plan Berezia araututakoari egokiturik egon behar dute, besterik ezean babes ofizialeko etxebizitzentzat ezarritako arauteria teknikoak aplikatuko zaielarik.

Aurrez errentan emanda daudelarik sustapen iharduera beren gain burutzen deneko etxebizitzek, ezarritako gehienerako azalera hori gaitu ahal izango dute.

4.- Etxebizitza horiek, behin birgaitu ondoren, babes ofizialeko etxebizitzaren sailkapena jasoko dute, era horretan, atal honetan adierazi den jabetzapean edo

diente a los dos últimos años del período que se somete a revisión. La citada documentación deberá ser presentada por el prestatario durante el tercer trimestre natural correspondiente al año de la última declaración.

4.- La subsidiación del tipo de interés en los préstamos cualificados para financiar las actuaciones protegidas de Rehabilitación Integrada efectuada por personas físicas en locales comerciales, se establecerá para aquellos cuya categoría asignada sea 1.ª o 2.ª dentro del Catalogo de actividades o negocios protegidos de interés preferente, según la actividad o negocio en ejercicio o que se vaya a ejercer, de forma que el tipo de interés subsidiado sea el 7,5 por 100 de interés efectivo anual.

SECCIÓN 2.ª.- LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS MEDIANTE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 27.- Concepto.

1.- La promoción de viviendas tendrá la consideración de actuación protegida de rehabilitación, cuando, tras una o varias intervenciones de rehabilitación en edificios destinados o no inicialmente a vivienda, las viviendas rehabilitadas se cedan en propiedad o en alquiler.

Esta actuación podrá ir acompañada de una operación previa de adquisición de los edificios o viviendas a rehabilitar.

2.- Recibirán la misma consideración de promoción de viviendas, aquellos casos en que las viviendas, que se hallen situadas en el mismo edificio, se encuentren ya cedidas en arrendamiento, en una proporción total no inferior al 70 por 100 del total de las viviendas propiedad del promotor de la rehabilitación, cuando se trate de Rehabilitación Integrada, y del 100 por 100 cuando se trate de Rehabilitación Aislada. Para alcanzar los citados porcentajes podrán complementarse el número de viviendas cedidas en arrendamiento, con compromisos de cesión en propiedad o en arrendamiento de viviendas de las que sean titulares y se encuentren vacías.

El hecho de que el propietario de varias viviendas por las que haya percibido financiación a la promoción, destine una de las viviendas del edificio para su domicilio habitual y permanente no impedirá que, en relación a la misma, pueda acceder a las medidas financieras establecidas para las actuaciones protegidas de rehabilitación en edificios destinados principalmente a viviendas.

3.- Las viviendas promovidas deberán tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, y deberán ajustarse, en su caso, a las estipulaciones del Plan Especial de Rehabilitación, aplicándose subsidiariamente la normativa técnica establecida para viviendas de protección oficial.

Podrán superar la superficie máxima establecida aquellas viviendas que, encontrándose previamente cedidas en arrendamiento, se efectúe sobre ellas una actuación de promoción.

4.- Las viviendas una vez rehabilitadas recibirán la calificación de viviendas de protección oficial, de forma que la cesión en propiedad o en arrendamiento contem-

errentan uzte hori, aplikagarri den arauterian ezarrita dagoen erregimen juridikoarekin bat etorritz burutu beharko delarik.

Hala ere, aurrez errentan emanda dauden etxebizitzei dagokienez, hasierako errenta, inbertsioaren eragina gehituta, erregimen horretarako ezarritako gehienerako errenta baino handiagoa izanez gero, gainditu ahal izango da gehienerako errenta hori, nahiz eta sustatzaileak kreditu kualifikatuak bakarrik eskuratu ahal izango dituen eta ez Osoko Birgaikuntzako etxebizitzien sustapenerako araututa dauden zuzeneko laguntza ekonomikoak.

Etxebizitzien eta atxikitako eraskinen gehienerako salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitzien erregimenaren arloan indarreango arautan guztientzako izan ezaz ezarrita dagoena izango da. Dena dela, erosketa operazioa burutu bada, gehienerako salmenta prezioa modulo ponderatu ezargarria 0,1 bider handitu ahalko da.

5.- Birgaitutako etxebizitzek, bai salmenta prezioari edo errentari, bai destinatarioen dirusarrerren maileri dagokienez, babes ofizialeko Etxebizitza Sozialen erregimenean ezarrita dauden ezaugarriak biltzen badituzte beren baitan, sustatzailearekiko finantzaketa mota horretako etxebizitziei buruz indarrean dagoen arauterian ezarritakoa izango da, baldin eta berariz adierazi bada babestutako birgaikuntzarako sailkapenean.

Etxebizitza Sozialen sustapenaren finantzaketa eskuratu ahal izango dute, halaber, obrak burutzen direneko eraineko bere jabetzapeko etxebizitza guztiak errentan emanak dituzten birgaikuntza ihardueren titularrek, etxebizitzien errenta maila eta maizterren 100eko 80aren dirusarrerek aipatutako babes ofizialeko etxebizitzien erregimenerako ezarritakoa betetzen badute.

6.- Errentan emateko diren etxebizitzien edo dagoeneko errentan emanda daudenen birgaikuntzarako ihardueren sustatzaileek, zuzeneko laguntzak jaso dituzten orotan, urteko azken hiruhilabeteko naturalaren barruan, etxebizitzien egoera zehazten duen txostena aurkeztu beharko dute urtero, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokien Lurralde Ordezkaritzan, etxebizitzetako bakoitzari dagokion errentarako kontratuak erantsiz, hori egina dagoenetan.

28. atala.- Sustatzaileak.

Irabazte xedearekin edo gabe diharduten eta izaera publikoa zein pribatua duten pertsona fisiko edo juridikoak joko dira babestutako birgaikuntza ihardueraren bidezko etxebizitzien sustatzailetzat, dagokien organu administratiboak birgaikuntzarako sailkapena eman ondoren.

Babestutako birgaikuntza ihardueraren bidezko etxebizitzien sustatzailetzat ere izan ahal izango dira, etxebizitza batean baino gehiagotan birgaitzeko iharduerak burututakoan partikularrei jabetzan zein errentan ematen dituztenak. Sustatzailetzat hartuko dira baita eraikin berean etxebizitza baten baino gehiagoren jabe direnak, eta hauek errentan daudenak, beti ere

plada en el presente artículo deberá realizarse de conformidad con el régimen jurídico establecido en la normativa que resulte de aplicación.

No obstante en aquellas viviendas que se encontrasen previamente cedidas en arrendamiento y su renta inicial, más la repercusión de la inversión, fuese superior a la renta máxima establecida para el citado régimen, podrá superarse dicha renta máxima, si bien, el promotor accederá únicamente a los créditos cualificados y no a las ayudas económicas directas reguladas para la promoción de viviendas de Rehabilitación Integrada.

El precio máximo de venta de las viviendas y anejos vinculados será el establecido con carácter general en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial. Esto no obstante, si ha existido operación de adquisición, el citado precio máximo de venta podrá incrementarse en 0,1 veces el módulo ponderado aplicable vigente.

5.- Cuando las viviendas rehabilitadas, tanto por precio de venta o renta como por niveles de ingresos de los destinatarios, reúnan las características establecidas en el régimen de Viviendas Sociales de protección oficial, el acceso a la financiación al promotor será el establecido en la normativa vigente para ese tipo de viviendas, siempre que se haya hecho constar expresamente en la calificación de rehabilitación protegida.

También podrán acceder a la financiación de promoción de Viviendas Sociales, aquellos titulares de las actuaciones de rehabilitación en las que el total de las viviendas de su propiedad en el edificio, sobre las que se efectúen las obras, se encuentren cedidas en arrendamiento, y los niveles de renta de las viviendas y los ingresos del 80 por 100 de los arrendatarios verifiquen lo establecido para el citado régimen de viviendas de protección oficial.

6.- Los promotores de viviendas mediante actuaciones de rehabilitación para su cesión en arrendamiento, o bien, que ya se encuentren arrendadas, y siempre que hayan recibido ayudas económicas directas, deberán presentar anualmente, durante el último trimestre natural del año, un informe donde se detalle la situación de las viviendas ante la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente correspondiente, adjuntando, en su caso, los contratos de arrendamiento referidos a cada una de las viviendas.

Artículo 28.- Promotores.

Tendrán la consideración de promotores de viviendas mediante una actuación protegida de rehabilitación las personas físicas o jurídicas, que actúen con o sin ánimo de lucro, tengan naturaleza privada o pública, una vez otorgada la calificación de rehabilitación protegida por el órgano administrativo correspondiente.

Asimismo serán titulares de actuaciones protegidas de rehabilitación como promotores, aquéllos que, una vez realizadas las intervenciones de rehabilitación en más de una vivienda, las cedan a particulares en propiedad o en arrendamiento. También tendrán la consideración de promotores aquellos propietarios de más de una vivienda en un edificio, que se encuentren cedidas en

bere jabetzakoak diren etxebizitza guztiei eragiten dietenean egiten dituzten obrek.

Dekretu honetan berariz xedatzen ez direnetan babes ofizialeko etxebizitzetara buruz indarrean dagoen arauteria aplikatuko zaie.

29. atala. - Aurrekontu babesgarria.

1.- Sustatzaileak eskura dezakeen finantza neurriak zehazte-ondorioetarako, aurrekontu babesgarria nagusiki etxebizitzetarako diren eraikuntzetako birgaikuntza ihardueretarako ezarritako erizpide bereberei jarraiki mugatuko da.

Baldin eta aurrez erosketa operazioa burutu bada, birgaitzeko obren zenbatekoa osoak eta etxebizitzak erosteko prezioak osatuko dute aurrekontu babesgarria. Finantza neurriak zehaztekoan, aurrekontu babesgarriak gehienera etxebizitzaren eta atxikitako eraskinen salmenta prezioa izango du.

2.- Mailegu babesgarriaren goi-muga zehazteko kontutan hartu beharreko azalera erabilgarri konputagarria, finantza neurriak jaso ahal izateko, sustapenaren ondoriozko etxebizitza, trastetegi eta bestelako lotutako garajeei dagokiena izango da bakar-bakarrik, nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinetan burutzen diren ihardueretarako adierazitako espezifikazioekin.

30. atala. - Sustatzaileentzako kualifikatutako finantzaketa.

1.- Birgaikuntza iharduera baten bidez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko kualifikatutako finantzaketak, arlo honetan babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileari indarrean dagoen arauterian ezarritako ezauzgarriak izango ditu; diruzenbatekoa, metro karratuko, babesgarri den aurrekontuaren 100eko 80koa izango da, ezingo duelarik gainditu behin-behingo sailkapena ematen den unean indarrean dagoen Modulo (M) ponderatu ezargarriaren 100eko 72a edo 100eko 54a, segun eta Osoko Birgaikuntza edo Bakarrekota den. Trastetegi eta atxikitako garajeen azalera erabilgarri konputagarria kontutan hartuko da kualifikatutako finantzaketaren zenbatekoa zehazteko, konputagarri den azaleraren metro karratu erabilgarriko zenbatekoa aipatutako Modulo (M) ponderatuaren 100eko 13,5koa edo 100eko 9koa izango delarik, hurrenez hurren.

Aurrez erosketa operazioa burutu bada, kualifikatutako finantzaketaren muga arlo honetan babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileari indarrean dagoen arauterian orohar ezarritakoa izango da.

2.- Kreditu Erakundeek atal honetako aurreko zenbakian adierazitakoen ezaugarriak dituzten kualifikatutako finantzaketa eman ahal izango dizkiete etxebizitzaren birgaikuntza ihardueren bitartezko sustatzaileei, baldin eta babestutako birgaikuntzarako behin-behingo sailkapena lortu baldin badute.

3.- Oso-osoan eskuratu ahal izango da mailegua edo deskontua, erosketari dagokion zatiari dagokiona, hori burutzen bada, erosketa hori bera formalizatze

arrendamiento y siempre que las obras que realicen afecten al total de las viviendas de su propiedad.

En lo no dispuesto expresamente en este Decreto les será de aplicación la normativa vigente de viviendas de protección oficial.

Artículo 29. - Presupuesto Protegible.

1.- El presupuesto protegible a efectos de determinación de las medidas financieras a las que puede acceder el promotor se establecerá con los mismos criterios establecidos para las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda

Si se ha producido una operación previa de adquisición el presupuesto protegible estará constituido por el importe total de las obras de rehabilitación incrementado con el precio de adquisición de las viviendas. A los efectos de determinación de las medidas financieras el presupuesto protegible tendrá como límite máximo el precio máximo de venta de las viviendas y anejos vinculados.

2.- La superficie útil computable a tener en consideración para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible, a los efectos de acceder a las medidas financieras, será la referida exclusivamente a las viviendas, trasteros y garajes vinculados resultantes de la promoción, con las especificaciones señaladas para actuaciones en edificios destinados principalmente a vivienda.

Artículo 30. - Financiación cualificada al promotor.

1.- La financiación cualificada para la promoción de viviendas de protección oficial mediante una actuación de rehabilitación tendrán las características establecidas en la normativa vigente en esta materia para el promotor de viviendas de protección oficial, señalándose que en relación a su cuantía máxima que ésta será por metro cuadrado útil de superficie computable del 80 por 100 del presupuesto protegible, sin que pueda exceder del 72 por 100 ó del 54 por 100 del Módulo (M) ponderado aplicable, vigente en el momento de la calificación provisional, según se trate de Rehabilitación Integrada o Aislada. La superficie útil computable de trasteros y garajes vinculados será tenida en cuenta para la cuantía máxima de la financiación cualificada, de forma que la cuantía por metro cuadrado útil de superficie computable sea del 13,5 por 100 ó del 9 por 100, respectivamente, del Módulo (M) ponderado antes citado.

Si ha existido una operación previa de adquisición, el límite de la financiación cualificada será el establecido con carácter general en la normativa vigente en esta materia para el promotor de viviendas de protección oficial.

2.- Las Entidades de Crédito podrán conceder a los promotores de viviendas, mediante actuaciones de rehabilitación, financiación cualificada con las características señaladas en el número anterior de este artículo siempre que hayan obtenido la calificación provisional de rehabilitación protegida.

3.- La disposición del préstamo o de la línea de descuento podrá alcanzar la totalidad del mismo, de forma que la parte correspondiente a la adquisición, si ésta se

orduan gauzatuko delarik eta, gainerakoa, obrak burutze erritmoaren arabera; beharrezko obra-ziurtapenak aurkeztu beharko zaizkio Kreditu Erakundeari eta dagokien administrazio baimena izan beharko dute horiek.

Kreditua formalizatu ondorengo sei hilabeteak igaro aurretik gauzatu beharko dute sustatzaileek birgaituntza obrei dagokien zatiaren eskurapena, gainerako eskurapenen artean ezingo duelarik igaro bost hilabete baino gehiago, horretarako bidezko arrazoia izanik salbu; horrela egiten ez badute beren eskubideak galdu egingo dituzte.

31. atala.- Sustatzailearentzako zuzeneko laguntza ekonomikoak.

1.- Etxebizitzen sustatzaileek, zuzeneko laguntza ekonomikoak eskuratu ahal izango dituzte, dirulaguntza eta interes-tasen subsidiazio gisara.

2.- Aipatutako laguntzak eskuratu ahal izateko etxebizitzaren eta atxikitako eraskinen salneurriak, ezin du gainditu Dekretu honetako 27.4 atalean ezarritakoa.

Errentan ematen diren kasuetan, urteko gehienerako errentak ezingo du izan adierazitako salneurriaren 100eko 6a baino handiago.

Kasu guztietan, erosleen edo errentan hartzen dutenen ponderatutako urteko dirusarrerak ezingo dute izan edozein lanbidetarako gutxienezko soldata 5,5 bider baino handiago.

3.- Eusko Jaurlaritzak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bitartez, subsidiatu egingo dizkie interes-tasak sustatzaileei ondorioz ateratzen den maileguaren interes-tasa honako hau izan dadin mailegu-hartzailearentzat:

A) Etxebizitzen sustapena, jabetzapean ematen direnetan: urteko interes efektiboaren 100eko 7a.

B) Etxebizitzen sustapena, errentan ematen direnetan, atal honetan ezarritako baldintzetan errentan emanda dauden etxebizitzak barne:

- Osoko birgaituntzan: urteko interes efektiboaren 100eko 6.

- Bakarreko birgaituntzan: urteko interes efektiboaren 100eko 7.

4.- Gabezia aldia agortzen delarik eta salerosketa kontratuak formalizatu ez, edo, errentan uzten denetan, dagozkien kontratuak izenpetu ez, bertan behera geratuko da subsidiazioa. Aurrekoak amaiturik errentan uzteko kontratu berriak egiten direnetan ere, mantendu egingo da subsidiazioa, baldin eta maizterren dirusarerei eta hasieran ezarritako errentari buruzko baldintzak betetzen badira. Hala ere, hiru hilabetetik beharako aldiak onartuko dira errentan uzte kontraturik gabe, etxebizitzetara dagokienez.

produce, se realizará en el momento de formalización de la citada adquisición y el resto en función del ritmo de ejecución de las obras, debiendo presentar a la Entidad de Crédito las correspondientes certificaciones de obras que deberán contar con la correspondiente autorización administrativa.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición de la parte del crédito correspondiente a las obras de rehabilitación en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

Artículo 31.- Ayudas económicas directas al promotor.

1.- Los promotores de viviendas de protección oficial podrán acceder a la ayudas económicas directas en forma de subsidiación de los tipos de interés y subvención a fondo perdido.

2.- Para poder acceder a las ayudas citadas el precio de venta de las viviendas y anejos vinculados no podrá ser superior al establecido en el artículo 27.4 de este Decreto.

La renta máxima anual, en caso de que se ceda en arrendamiento, no podrá superar el 6 por 100 del precio de venta antes señalado.

En todos los casos los ingresos anuales ponderados de los adquirentes o arrendatarios no podrán superar 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3.- El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, subsidiará a los promotores los tipos de interés en la cuantía necesaria para que el tipo de interés resultante del préstamo para el prestatario sea:

A) Promoción de viviendas, cuando su cesión se efectúe en propiedad, y se trate de actuaciones de Rehabilitación Integrada: El 7 por 100 de interés efectivo anual.

B) Promoción de viviendas, cuando su cesión se efectúe en arrendamiento, incluidas las viviendas que ya se encuentren arrendadas en las condiciones establecidas en este artículo:

- Si se trata de rehabilitación integrada: El 6 por 100 de interés efectivo anual.

- Si se trata de rehabilitación aislada: El 7 por 100 de interés efectivo anual

4.- La subsidiación cesará una vez que, agotado el período de carencia, no se hayan formalizado los contratos de compraventa, o, para el caso de cesión en arrendamiento, no se hayan suscrito los correspondientes contratos. La subsidiación se mantendrá aún en los casos que sobre las viviendas rehabilitadas se suscriban posteriores contratos de arrendamiento, una vez resueltos los iniciales, siempre que se verifiquen los requisitos de ingresos de los arrendatarios y de renta inicialmente establecidos. No obstante, se admitirán períodos sin contrato de arrendamiento sobre las viviendas no superiores a tres meses.

5.- Eusko Jaurlaritzak, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bitartez, babes ofizialeko etxebizitzaren sustatzaileei dirulaguntza emango die, errentan emateko denean, eta behin-behineko kalifikazioan agertu behar izaneko gehienezko salneurriaren %3ko zenbatekoz, etxebizitza saltzeko izan bazen. Dirulaguntzaren ordainketa behin betiko kalifikazioa lortutakoan gauzatuko da.

6.- Zuzeneko dirulaguntzak jaso ahal izateko, ezarrita dauden mugak erosleek edo maizterrek ez betetzeak, jasotako laguntzak itzuli beharra ekarriko du, ez betetzea gertatu deneko etxebizitzari edo etxebizitzetara legez dagozkien interesekin itzuli beharra.

32. atala.- Etxebizitza Sozialen birgaikuntzarako ihardueren bitarteko sustapena.

1.- Etxebizitza sozialen birgaikuntzarako ihardueren bidezko sustatzaileek, indarrean dagoen arauterian etxebizitza sozialentzat ezarrita dagoen finantzaketara jo ahal izango dute.

2.- Finantza neurriak onartzeari dagozkionetarako, Dekretu honetan ezarritakoaren arabera zehaztuko da babesgarri den aurrekontua. Era berean, kualifikatutako finantzaketaren zenbatekoa, etxebizitza sozialen sustapenerako indarrean dagoen arauterian adierazitako portzentaiak aipatutako aurrekontu babesgarriari ezarritako zehaztuko da.

3.- Etxebizitza Sozialen sustapenerako arauterian ezarritako kontzeptu guztiegatik sustatzaileari eman ahal izango zaizkion gehienerako dirulaguntzak, ez dira izango babesgarri den aurrekontuaren 100eko 15etik gorakoak, etxebizitzak jabetzapean ematen badira; eta babesgarri den aurrekontuaren 100eko 20tik gorakoak, errentan ematen badira.

4.- Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak birgaikuntza ihardueren bitarteko etxebizitza sozialen sustapenean eskainiko duen finantzaketa, sustatzailearekin izenpetuko den hitzarmenaren bidez zehaztuko da, Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteak parte hartu ahal izango duela horretan.

5.- Osoko Birgaikuntzarako babestutako iharduera baten bidez sustatutako etxebizitza sozialen esleipenerako prozeduran, dagoeneko errentan emanda daudenean salbu, etxebizitza sozialak esleitzeko indarrean dagoen arauterian ezarritako betekizun orokorrez gain derrigorrezko eta kolektibo espezifikoen aldeko erreserba bat ezarri beharko da, sustatutako etxebizitzaren heren batekoa izango dela, dagokion Hitzarmenean zehazten den eran.

33. atala.- Birgaitutako etxebizitzaren erosleentzako finantzaketa.

Indarrean dagoen arauterian ezarritako finantzaketa eskuratu ahal izango dute birgaitutako etxebizitzaren erosleek, dagokion administrazio erakundeak babespeko birgaikuntza sailkapenean etxebizitzetara aitortutako

5.- El Gobierno Vasco concederá, a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, una subvención al promotor de viviendas de protección oficial destinadas a su arrendamiento por importe del 3% del precio máximo de venta que hubiera debido figurar en la calificación provisional, si las viviendas se hubieran destinado a su venta. El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva.

6.- El incumplimiento de la limitación de ingresos de los adquirentes o arrendatarios, para la percepción de las ayudas económicas directas, originará la obligación de reintegro de las ayudas percibidas con los intereses legales correspondientes, referidas a la vivienda o viviendas en las que se ha producido el incumplimiento.

Artículo 32.- Promoción mediante actuaciones de rehabilitación de Viviendas Sociales.

1.- Los promotores de viviendas sociales mediante actuaciones de rehabilitación podrán acceder a la financiación establecida en la normativa vigente para la promoción de viviendas sociales.

2.- A efectos del reconocimiento de las medidas financieras, el presupuesto protegible se determinará conforme a lo establecido en el presente Decreto. Asimismo la cuantía máxima de la financiación cualificada se determinará aplicando los porcentajes señalados en la normativa vigente de promoción de viviendas sociales al citado presupuesto protegible.

3.- Las subvenciones máximas a promotor por todos los conceptos establecidos en la normativa de promoción de viviendas sociales no excederán del 15 por 100 del presupuesto protegible si las viviendas se ceden en propiedad y del 20 por 100 del presupuesto protegible si se ceden en arrendamiento.

4.- La determinación de las medidas financieras del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en la promoción de viviendas sociales mediante actuaciones de rehabilitación se realizará a través del correspondiente Convenio con el promotor, en el que podrá participar la Sociedad Urbanística de Rehabilitación.

5.- En el procedimiento de adjudicación de las viviendas sociales promovidas por medio de una actuación protegida de Rehabilitación Integrada, a excepción de las que ya se encuentren previamente arrendadas, deberá establecerse, junto con los requisitos generales establecidos en la normativa vigente para la adjudicación de viviendas sociales, una reserva obligatoria de la tercera parte de las viviendas promovidas a favor de colectivos específicos, en la forma que se determine en el respectivo Convenio.

Artículo 33.- Financiación a adquirentes de viviendas rehabilitadas.

Los adquirentes de viviendas rehabilitadas accederán a la financiación establecida en la normativa vigente de conformidad con la naturaleza otorgada a las viviendas en la calificación de rehabilitación protegida por el

izaeraren arabera, baldin eta arauteri horretan eskatzen diren baldintzak betetzen badira.

3. SEKZIOA.- BABESTUTAKO BESTE IHARDUERA BATZUK.

34. atala. - Nagusiki etxebizitzetarako ez diren eraikuntzetan burutzen diren birgaikuntza iharduerak.

1.- Salbuespen gisa, nagusiki etxebizitzetarako ez diren eraikinetako elementu komunetan burutzen diren birgaikuntza ihardueren titularrek, nagusiki etxebizitzetarako diren eraikuntzetan burutzen diren birgaikuntza ihardueri dagokien finantzaketa eskuratu ahal izango dute; finantzaketa hori Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartearen eta Eusko Jaurlaritzaren arteko horretarakoxe hitzarmenaren bidez zehaztuko da. Bakarreko Birgaikuntzako ihardueretan, birgaikuntzaren titular direnen eta Eusko Jaurlaritzaren artekoa izango da hitzarmena, interesdun den udalak parte hartu ahal izango duelarik bertan.

2.- Era berean, eta dagokion Hitzarmena izenpetzearen bidez, finantzaketaren gai izan ahalko dute hauek: eraikuntzarekin eraikuntza-unitate bakarra osatzen duten eraiki gabeko lurren urbanizazioaren eta akaberaren egokitzapenak, arkitektura aldetik bereziak diren eraikuntzak eta oinarriko ekipamendu komunitarioak hartzeko diren eraikuntzak egiturari eta eraiketari dagokienez egokitzeko beharrezko diren eraikuntza iharduerak.

Kreditu Erakundeek horretarako ematen duten kualifikatutako kredituaren zenbatekoa ez da izango obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 80a baino handiagoa, kreditu horren gainerako ezaugarriei dagokien berriz Dekretu honetako 24. atalean ezarritakoak izango direlarik. Zuzeneko laguntza ekonomikoei dagokienez berriz, obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 10era iritsi ahal izango dute fondo galdura ematen diren dirulaguntzek, inolaz ere ez delarik burutu kredituen interes-tasen subsiziorik.

35. atala. - Birgaikuntzarako hirigintza ekintzak, Osoan Burgaitzeko Eremuetan.

1.- Birgaikuntzarako Hirigintza-Elkartearen eta Eusko Jaurlaritzaren artean izenpetu dadin Hitzarmen Berezian ezartzen diren terminoetan, honako hauek izan ahalko dira finantzaketaren gai:

a) Hirigintza elementuak eta, hala behar izan dadi-nean, hiri altzariteria konserbatzeko, konpontzeko, eraberritzeko edo handiagotzeko behar diren interbentzioak, beti ere Birgaikuntza Plan Berezietako xadepenetan sartuta egonez gero eta Eremuko jabeei, hirigintzaketaren eginbehar gisa, ekintza horien kosteak ezar ez dakizkienaren baldintzapean.

b) Osoan Burgaitzeko Eremuetan, badauden eraikinak edo urbanizazioak lurreratutakoan bereziki gauzatutako urbanizazioen lehenengo ezarketaren obrak, beti ere Birgaikuntza Plan Berezietan berariz definituta egonez gero.

c) Urbanizazioak osoan edo zati batean lurreratzean dautzan iharduerak, Dekretu honetako I. Eraskineko

órgano administrativo correspondiente, siempre que verifiquen los requisitos exigidos en la citada normativa.

SECCIÓN 3.ª.- OTRAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

Artículo 34. - Actuaciones de rehabilitación en edificios no destinados principalmente a vivienda.

1.- Excepcionalmente, los titulares de las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de edificios no destinados principalmente a vivienda podrán tener acceso a la financiación correspondiente a las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda, cuya determinación y alcance se efectuará preceptivamente a través de un Convenio específico entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Gobierno Vasco. En las actuaciones de Rehabilitación Aislada, el Convenio será suscrito por los titulares de la rehabilitación y el Gobierno Vasco, pudiendo participar en el mismo el Ayuntamiento interesado.

2.- Asimismo, y mediante la suscripción del correspondiente Convenio podrá concederse financiación para la realización de las intervenciones constructivas precisas para la adecuación estructural y constructiva así como la adecuación de la urbanización y acabado de los terrenos no edificados que constituyan con la construcción una unidad edificatoria, de edificios de singularidad arquitectónica y de construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios.

A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidos en el artículo 24 del presente Decreto. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 10 por 100 del presupuesto total de la obra, sin que en ningún caso se efectúe subsidiación en los tipos de interés de los créditos.

Artículo 35. - Intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada.

1.- Podrán ser objeto de financiación en los términos que se establezcan en el Convenio específico que se suscriba entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Gobierno Vasco:

a) Las intervenciones precisas para la conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y, en su caso, mobiliario urbano, siempre que estén incluidas como tales en las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación y que no se asigne su coste como deber de urbanización a los propietarios del Área.

b) Las obras de primer establecimiento de urbanizaciones realizadas, fundamentalmente, tras la demolición de construcciones o urbanizaciones existentes, en Áreas de Rehabilitación Integrada siempre que se definan expresamente como tales en los Planes Especiales de Rehabilitación.

c) Las intervenciones consistentes en la demolición total o parcial de urbanizaciones, si se dirigen a los

betekizunak eta helburuak betetzeko badira, birgaitzarako interbentzioen definizioari dagokionetan.

2.- Ondorio hauetarako, Kreditu Erakundeek eman dezaten finantzaketa kualifikatuaren zenbatekoak, ez du gaitutako obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 80a eta, aipatu den kreditu horren gainontzeko zernolakoak, Dekretu honetako 24. atalean ezartzen direnak izango dira. Artezko dirulaguntzei dagozkienetan, itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 25erainokoak izan daitezke, Lurralde Antolamendua, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren ihardueraren gaineko interesaren arabera, kredituen interes moetekiko subsidiatorik ez dela emango.

36. atala.- Eraikuntza interbentzioak, Osoan Birgaitzako Eremuetan.

1.- Birgaitzarako Hirigintza-Elkartearen eta Eusko Jaurlaritzaren artean izenpetu dadin Hitzarmen Berezian ezartzen diren terminoetan, honako eraikuntza interbentzio hauek izan ahalko dira finantzaketaren gai:

a) Eraikinak osoan edo zati batean botatzean dautzan interbentzioak, Dekretu honetako I. Eraskineko betekizunak eta helburuak betetzeko badira, birgaitzarako interbentzioen definizioari dagokionetan.

b) Osoan Birgaitzako Eremuetan, badauden eraikinak edo urbanizazioak lurreratutakoan bereziki gauzatuak berritik eraikitze obrak, Birgaitzarako Plan Berezietan bereziki horrela definitu daiteztenaren baldintzapean.

Ondorio hauetarako, Kreditu Erakundeek eman dezaten finantzaketa kualifikatuaren zenbatekoak, ez du gaitutako obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 80a eta, aipatu den kreditu horren gainontzeko zernolakoak, Dekretu honetako 24. atalean ezartzen direnak izango dira. Artezko dirulaguntzei dagozkienetan, itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak, obraren guztirako aurrekontuaren 100eko 15erainokoak izan daitezke, Lurralde Antolamendua, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren ihardueraren gaineko interesaren arabera, kredituen interes moetekiko subsidiatorik ez dela emango.

Hala ere, berritik eraikitze-interbentzioek babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea eta eraikitzea xedetzat izan dezatenean, era honetako etxebizitzak sustatzeko indarrean dauden arauetan ezartzen dena izango da finantzaketa modua. Ondorio horretarako aipatutako arauetan xedatutakoa bete beharko da, etxebizitzaren eta eraskinen gehienezko salneurriari dagokienez.

2.- Honako hauek joko dira ordezkatzeko eraikuntza-interbentzioetat, etxebizitzetarako bereziki diren eraikinetan: Erabilgarri den metro karratuaren guztirako aurrekontuak, indarrean dagoen eta aplikagarri den modulo ponderatua interbentzioek gaitutu dezatenean eta birgaitzarako babespeko ihardueraren tasuna Plan Berezian ematen zaienean bereziki.

Nahiz sustapen eran, nahiz jabeek edo etxebizitzaz baliatzeko titulua izan dezan edozeinek, burutu ahal

fines y cumplen los requisitos del Anexo I de este Decreto en lo referente a la definición de intervenciones de rehabilitación.

2.- A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidas en el artículo 24 del presente Decreto. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 25 por 100 del presupuesto total de la obra, en función del interés del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en la actuación, sin que en ningún caso se efectúe subsidación en los tipos de interés de los créditos.

Artículo 36.- Intervenciones constructivas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

1.- Podrán ser objeto de financiación en los términos que se establezcan en el Convenio específico que se suscriba entre la Sociedad Urbanística de Rehabilitación y el Gobierno Vasco las siguientes actuaciones constructivas:

a) Las intervenciones consistentes en la demolición total o parcial de construcciones, si se dirigen a los fines y cumplen los requisitos del Anexo I de este Decreto en lo referente a la definición de Intervenciones de Rehabilitación.

b) Las obras de nueva planta realizadas, fundamentalmente, tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes, en Áreas de Rehabilitación Integrada siempre que se definan expresamente como tales en los Planes Especiales de Rehabilitación.

A estos efectos la cuantía máxima de la financiación cualificada que concedan las Entidades de Crédito no superará el 80 por 100 del presupuesto total de la obra, en tanto que el resto de características de la citada financiación serán las establecidas en el artículo 24 del presente Decreto. En cuanto a las ayudas económicas directas, las subvenciones a fondo perdido podrán alcanzar hasta el 15 por 100 del presupuesto total de la obra, en función del interés del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente en la actuación, sin que en ningún caso se efectúe subsidación en los tipos de interés de los créditos.

No obstante, cuando la intervención constructiva de nueva planta consista en la promoción y construcción de viviendas de protección oficial, la financiación será la establecida en la normativa vigente para la promoción de este tipo de viviendas, habiendo de cumplir a tal efecto lo dispuesto en dicha normativa respecto a precios máximos de venta de vivienda y anejos.

2.- Se considerarán intervenciones constructivas de sustitución en edificios destinados principalmente a vivienda, aquéllas cuyo presupuesto total por metro cuadrado útil supere el módulo ponderado aplicable vigente, y cuando preferentemente el Plan Especial les hubiere otorgado este carácter de actuaciones protegidas de rehabilitación.

Podrán ser realizadas bien en promoción, bien por los propietarios o cualesquiera otros que ostenten un

izango ditu; era honetan, etxebizitzaren sustapenarako iharduerari buruz edo etxebizitzetarako bereziki diren eraikuntzak birgaitzeko iharduerari buruz Dekretu honetan ezartzen denaren arabera finkatuko direla bai finantzaketa kualifikatua eta bai horietaz baliatzeko baldintzak ere.

Birgaitzarako Plan Berezia zehazten diren xedepenei atxikiko zaizkie interbentzioak sortu ditzan etxebizitzak eta, subsidiarioki, babes ofizialeko etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak, babespeko iharduera mailako interbentzio gisa edo babespeko birgaitzarako kalifikapena onartzeko eskabideari izapideak egin beharko zaizkiola dagokion administrazio-organuaren aurrean.

Hauexek dira ezaugarri bereziak:

a) Interbentzioaren koste errealak finkatuko du babesketaren gai izan daitekeen aurrekontua, finantzaketa kualifikatuaz baliatu ahal izateko, erosketaren prezioa hor sartuko dela hala behar izan dadinean. Honako hau izango da goreneko muga metro karratu erabilgarriko: babes ofizialeko etxebizitzetarako eta horiei atxikitako buruz indarrean dauden arauetan ezarritako gehieneko prezioa, kasuan kasuko 0,1 koefizientea gehituta.

Dena dela, etxebizitzaren kasuan azalera konputagarria gehienera jota 90 metro erabilgarri izango da, atxikitako eraskinena, ordea, 30 metro karratu erabilgarri.

b) Interbentzio-moeta honetako titularrei Kreditu-Erakundeek emango dizkieten mailegu kualifikatuaren gehieneko zenbatekoa, egoki den eta babesgarri izan daitekeen aurrekontuaren 100eko 80koa izango da beti, etxebizitzaren salneurriaren 100eko 80koa izango dela gehienera. Atxikitako beste eraskin batzuren goi-muga, gehieneko salneurriaren 100eko 60koa izango da.

37. atala.– Osoan Birgaitzeko Kudeaketarako laguntzak.

1.– Eusko Jaurlaritzak, Birgaitzarako Plan Bereziak idazteko dirulaguntzak eman ahal izango ditu, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren bidez, kostearen 100eko 30a baino txikiagoa ez dela izango eta 100eko 90a baino handiagoa ere ez, tarifa ofizialen arabera, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak dituen aurrekontu-baliabideen eta aurkeztutako eskaeren zenbatekoaren arabera.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuaren Aginduz izango den deialdia egin ostean ezarriko da idazteko dirulaguntza, horretarako onuradunarekin izenpetuko den Hitzarmenaren bidez.

2.– Birgaitzarako Hirigintza-Elkarteek Osoan Birgaitzaren kudeaketa eta aholku emanketarako dirulaguntzak eman ahal izango ditu Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak. Dirulaguntza horien zenbatekoa Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak finkatuko du, Elkartek aurkez dezaten gastuaren aurrekontuaren eta iharduera planen arabera.

título de disfrute sobre la vivienda, de forma que la financiación cualificada, y los requisitos para acceder a la misma, serán determinados de conformidad con lo establecido en el presente Decreto para actuaciones de promoción o para actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda.

Las viviendas resultantes de la intervención deberán ajustarse a las determinaciones señaladas en el Plan Especial de Rehabilitación, y subsidiariamente, a la normativa vigente de viviendas de protección oficial, debiendo tramitarse ante el órgano administrativo correspondiente la solicitud de reconocimiento de la intervención como actuación protegida o la calificación de rehabilitación protegida.

Sus características especiales son:

a) El presupuesto protegible a efectos del acceso a la financiación cualificada vendrá determinado por el coste real de la intervención, con inclusión en su caso del precio de adquisición, teniendo como límite por metro cuadrado útil el precio máximo establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial y sus anejos incrementado en cada caso el coeficiente multiplicador en 0,1 puntos.

En todo caso la superficie computable máxima en el caso de viviendas será de 90 metros útiles, en el de anejos vinculados será de 30 metros cuadrados útiles.

b) La cuantía máxima del préstamo cualificado que concederán las Entidades de Crédito a los titulares de este tipo de intervención será del 80 por 100 del presupuesto protegible que corresponda a la misma, con el límite máximo por metro cuadrado útil de superficie computable del 80 por 100 del precio de venta de las viviendas. Para los anejos vinculados dicho límite será el 60 por 100 de su precio de venta máximo.

Artículo 37.– Ayudas para la Gestión de la Rehabilitación Integrada.

1.– El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá subvencionar el coste de los trabajos de redacción de los Planes Especiales de Rehabilitación en una cuantía no inferior al 30 por 100 ni superior al 90 por 100 de su valor conforme a las tarifas oficiales, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes en el Departamento citado y de la cuantía de las solicitudes presentadas.

La fijación de la ayuda para la redacción se establecerá previa convocatoria efectuada por Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, mediante Convenio suscrito al efecto con el beneficiario.

2.– El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá conceder subvenciones para la gestión y asesoramiento de la Rehabilitación Integrada por las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, cuya cuantía se determinará mediante Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco en función del presupuesto de gasto y el plan de actuaciones que presenten las citadas Sociedades.

III. ATALBURUA.- BIRGAIKETAREN ERREGIMEN JURIDIKOA.

1. SEKZIOA.- XEDAPEN OROKORRAK.

38. *atala*.- Birgaitzeko izan eta babespekoak diren ihardueren ondoriozkoak diren etxebizitzaren erregimen juridikoa.

1.- Ez sustatzaileek gauzatutako babespeko iharduerak izan ezik, hauen aurrekontu babesgarria, Modulo (M) ponderatu aplikagarria 0,40 koefizientez biderkatzeak eman dezan emaitzaren zenbatekoa gainditzen ez duen azalera konputagarria metro karratu erabilgarriko denetan, birgaitzeko izan eta babespekoak diren ihardueren ondoriozkoak diren etxebizitzak, beti ere hauen titularrak helburu horretarako diren finantza neurrien onuradun izanez gero, babes ofizialeko etxebizitza gisa sailkatuko dira, duten lege-erregimenari, Eusko Legebiltzarraren apirilaren 15eko 7/1988 Legeari eta osagarriko arauak atxikita geldituko direla eta, ondorio horietarako, sailkapen hori erasota utziko dela eskritura publikoan eta bai erregistroan ere.

Horiek horrela, jabetza eta erabilpen erregimena eta sustatzaileek eta geroagoko saltzaileek, salmenta eta arrendamendu kontratuen agiriari dagozkienetan, bete beharreko eginkizunak, babes ofizialeko etxebizitzari buruz indarrean dauden arauetan ezartzen direnei atxikiko zaizkie. Etxebizitzako metro karratu erabilgarri bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa, aipatu diren arau horietan ezartzen dena izango da.

Dena dela, Birgaitzeko izan eta babespekoak diren ihardueren ondoriozkoak diren etxebizitzaren sustatzaileek ez direnetan eraikineko etxebizitza guztiak, ez dira uztailaren 24ko 2114/1968 Dekretuak onartutako babes ofizialeko etxebizitzaren Arautegiaren 111. atalak ezartzen duen erantzunkizunera makurtuko, hain zuzen, eraikinaren elementu arruntetan eraikuntzaren aldetiko akatsak edo hutsegiteak direla eta, konponketa-lanak behar badute.

Hemendik kanpo geratuko dira, etxebizitzaren jabe eta erosleek egin ditzaketen egintzak, Kode Zibileko 1.484. eta ondorengo, 1.591. eta 1.909. eta derrigorrez ezargarri diren gainontzeko arauetan ezarritakoaren babespean.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren era orokorra izango den erregimenaren indarraldia, 10 urtekoa izango da, aurrez errentan emandako etxebizitzaren sustapen kasuan izan ezik.

Dena den, babes ofizialeko erregimena, hala bada-gokio, emandako finantza neurriak osoan amortizatu arte luzatuko da.

Etxebizitzaren deskalifikapena, dagokion administrazio organuak emango du aukeran, titularrek hala eskatuta, beti ere horretarako arrazoiak eman daitezenean, eta eskari-egileak babes ofizialeko etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa eman denetik jasotako zerga-onura, tasa eta artez jasotako dirulaguntzen zenbateko gaurkotua, hauei dagozkien korrituekin batera itzuli eta gero, indarrengo berandutza-interes tasaren arabera.

CAPÍTULO III.- DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1.ª.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38.- Régimen jurídico de las viviendas resultantes de actuaciones protegidas de Rehabilitación.

1.- A excepción de las actuaciones protegidas efectuadas por no promotores cuyo presupuesto protegible por metro cuadrado útil de superficie computable no supere el resultado de multiplicar el Módulo (M) ponderado aplicable vigente por 0,40, las viviendas resultantes de actuaciones protegidas de rehabilitación, siempre que sus titulares hayan resultado beneficiarios de medidas financieras a tal objeto, se acogerán al régimen jurídico de viviendas de protección oficial, quedando sujetas a su régimen legal y a la Ley del Parlamento Vasco 7/1988, de 15 de Abril, y normas complementarias, a cuyos efectos quedará constancia en escritura pública y constancia registral de dicha calificación.

Por todo ello el régimen de tenencia y uso, así como las obligaciones de los promotores y posteriores transmitentes en cuanto a visados de contratos de compraventa y de arrendamiento será el establecido en la normativa vigente de viviendas de protección oficial. El precio de venta máximo por metro cuadrado útil será el establecido en la citada normativa.

Esto no obstante, en los supuestos de promotores de viviendas mediante una actuación protegida de rehabilitación que no lo sean de la totalidad de las viviendas del edificio, no estarán sujetos a la responsabilidad que por vicios o defectos de la construcción en elementos comunes del edificio que hiciesen necesarias obras de reparación, establece el artículo 111 del Reglamento de viviendas de protección oficial, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Quedarán a salvo, en todo caso, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de lo establecido en los artículos 1.484 y siguientes, 1.591 y 1.909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

2.- La duración del régimen de protección oficial, salvo en los supuestos de promoción de viviendas que no estén previamente arrendadas, que será la general, se establecerá por un período de 10 años.

Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

La descalificación de las viviendas, a petición de los titulares de las mismas, se concederá discrecionalmente por el órgano administrativo correspondiente, siempre que medie justa causa que lo fundamente, previo reintegro por el que lo solicite, del importe actualizado de las bonificaciones fiscales, tasas y ayudas económicas directas percibidas desde la calificación definitiva de vivienda de protección oficial, incrementado con los intereses correspondientes, conforme al tipo de interés de demora vigente.

39. *atala.*– Erregimen juridikoan ezartzen dena ez betetzea.

1.– Iharduera babesgarri bidez birgaitu diren etxebizitzaren erregimen juridikoa ez betetzeak, Kreditu Era-kundeak emandako finantzaketa kentzea ekarriko du, artez jasotako dirulaguntzak eta eskuratu diren zerga-onurak itzuli egin beharko direla.

2.– Atal honetako aurreko parrafoan ezarri dena aplikatuko zaie honako kasu hauei ere: Osoan Birgaitze edo Bakarreko Birgaitetaren titularrek aurkeztu dituzten agiriak, ezegiazkoak izatea edo emanketaren zio izan ziren helburuez bestetarako, dirulaguntzak erabiltzea gerta dadinean eta bai, finantzaketa kualifikatua eskatu zenean etxebizitzak hutsik egon arren, obrak amaitu izanaren ziurtagiria egin zeneko egunetik hasi eta hiru hilabeteko epearen barruan etxebizitzak bete gabe egotea gerta dadinean. Osoan Birgaitze interbentzioak Jabe Elkartean egiteari buruz espreski ezartzen dena, ez zaie izango aplikagarri.

3.– Birgaitutako etxebizitzari buruzko erregimen juridikoa ez betetzea, babes ofizialpeko etxebizitzari buruz indarrean dagoen arauterian pean gelditzen da; eta, bereziki, Dekretu honetan ezartzen denaren aurka, birgaitetaren titularrek finantzaketa kualifikatua erabiltzea, falta oso larritzat joko da, azaroaren 10eko 3148/1987 Errege Dekretuko 56. ataleko azken aurreko parrafoan ezartzen denaren arabera.

2. SEKZIOA.– FINANTZA NEURRIEI IZAPIDEAK EGINERAZTEA.

40. *atala.*– Finantza neurriak eskatzea.

1.– Birgaitze ihardueren titular izan eta, ez osoan birgaitzeari eta ez bakarreko birgaitetari dagozkienetan, sustatzaile ez direnek, gauzatuko diren interbentzioak, Dekretu honetan ezartzen den finantza neurriak lortzeko eskabidea barne, babespeko iharduera gisa onartuak izan daitezkeenaren eskabidea egingo dute. Eredu ofizialean formalizatuko da hori eta honako agiri hauek erantsiko zaizkio:

a) Eskegilearen eta, hala behar izan dadinean, izan dezan ordezkariaren nortasuna ziurta dezan agiria. Halaber, titularrek Jabeen Elkartean bidez ihardun dezatenean, Elkarteko ordezkariaren nortasuna ziurta dezan agiria.

b) Honako agiri hauek etxebizitzaren titularra maizterra izan dadinean: Eraikin edo etxebizitzaren jabe izatea, edo erabilpen edo baliatze eskubide baten titular izatea edo, hala behar izan dadinean, jabearen baimena izatea ziurta dezan agiria.

c) Eraikinaren edo etxebizitzaren antzinatasuna eta azalerari buruzko datuak ziurta ditzan agiria. Salmentari buruzko eskritura publikoan, ofizialtasuna duen edozein dokumentutan edo horretarako gaitasuna duen teknikariak emandako agirian azal daitezkeen datuek, balioa izango dute.

d) Gauzatzea nahi deneko iharduera moeten deskribapena, obraren proiektu, memoria, aurrekontu eta obrak burutzeko egutegi eta guzti. Kontratua hartu

Artículo 39.– Incumplimiento del régimen jurídico.

1.– El incumplimiento del régimen jurídico de las viviendas rehabilitadas mediante actuaciones protegidas conllevará la cancelación de la financiación cualificada concedida por la Entidad de Crédito con la devolución de las ayudas económicas directas, y de los beneficios tributarios percibidos.

2.– Se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior de este artículo a los supuestos en que los titulares de la Rehabilitación Integrada o Aislada falsearan la documentación presentada o destinaran la financiación recibida a fines distintos de los que motivara su concesión e, igualmente, cuando, estando las viviendas vacías en el momento de solicitar la financiación cualificada, no se ocupasen en el plazo de tres meses desde la fecha de certificación final de las obras, salvo lo expresamente contemplado para intervenciones de Rehabilitación Integrada en Comunidades de Propietarios.

3.– El incumplimiento del régimen jurídico de las viviendas rehabilitadas estará sometido al régimen sancionador de la normativa vigente para viviendas de protección oficial, y, especialmente, la utilización de la financiación cualificada por los titulares de la rehabilitación contraviniendo lo dispuesto en este Decreto constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56, anteuúltimo párrafo, del Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre.

SECCIÓN 2.ª.– TRAMITACIÓN DE LAS MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 40.– Solicitudes de medidas financieras.

1.– Los titulares de actuaciones de rehabilitación, que no tengan la condición de promotores, tanto en rehabilitación integrada como en aislada, presentarán solicitud de reconocimiento de las intervenciones a realizar como actuación protegida, incluida, en su caso, la solicitud de las medidas financieras establecidas en el presente Decreto, que se formalizará en modelo oficial, y a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente. Asimismo, cuando actúen a través de una Comunidad de Propietarios, documento acreditativo del representante de la Comunidad.

b) Documento acreditativo de la propiedad del inmueble o vivienda, o de su condición de titular de un derecho de uso o disfrute, o autorización, en su caso, del propietario, cuando el titular sea arrendatario de la vivienda.

c) Documento justificativo de la antigüedad y datos de la superficie del inmueble o vivienda. Se considerarán válidos los que figuren en la escritura pública de compraventa, en cualquier otro documento de carácter oficial o el emitido por un técnico competente.

d) Descripción del tipo de actuaciones a realizar, acompañando proyecto, memoria, presupuesto y calendario de ejecución de las obras, firmados todos ellos por

duen enpresak, baimena duen teknikari batek, birgai-
ketaren titularrak edo, ahal behar izan dadinean, Elkar-
teko Lehendakariak izenpetu beharko ditu guztiak.

Azken kasu honetan, Jabeen Elkartek hartutako,
obrak egiteko nahia jasoko deneko eta legez eskatzen
diren gehiengoz onartutako akordioa aurkeztu beharko
da.

Eraikinen edo etxebizitzaren egoeraren argazkiak
aurkeztu beharko dira.

e) Obretarako udal baimenaren eskaria. Iharduera
birgaikuntza babestu gisa onartzen duen administrazio
erabakia eta dirulaguntzak jasotzea, udal baimena lor-
tzearen menpe egongo dira. Hau egiaztatzeko dagokion
Lurralde Ordezkaritzan kopia bat aurkeztu beharko da,
aipatutakoak eskuratu aurretik.

f) Zerga ekitaldian elkarbizitza-unitateari dagozkion
eta Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren
aitorpenaren edo aitortzen erkatutako kopia. Foru
Haziendak emango du erkaketa hori. Eskabidea egin
aurrekoa izan behar du zerga ekitaldiak eta amaituta
egon behar du aitortzen egiteko epeak.

Aipatu den zerga horren aitortzea aurkeztu behar-
rik ez duten kideak elkarbizitza-unitateetan egotea
gerta dadinean, honako agiri hauek aurkeztuz egingo
da diru-sarreraren justifikazioa:

Inoren kontura lan egiten duten langileak izan dai-
tezenean, guztira eskuratutako irabazi gordin guztiei
buruz enpresak emandako agiri bidez.

Pentsionistak edo langabeziagatik dirulaguntza
jasotzen dutenak izan daitezenean, urtean zehar eskura-
tutako pentsioa eta dirulaguntza ziurtatuz.

Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren
deklarazioa aurkeztu beharrik ez izateari buruzko ziur-
tagiria, beti aurkeztu beharko da. Foru Haziendak
emango du ziurtagiri hori.

g) Agintea duen organuaren eritzitan, egin den eska-
bideari ebazpena emateko beharrezkoa izan dadin beste
edozein agiri.

Era berean, honako agiri hauek ere aurkeztu beharko
dira, finantzaketa kualifikatuz baliatu ahal izateko eta
Dekretu honetan horrela ezarri dadin kasuetan:

h) Eskegileak, etengabe bizi izateko etxebizitza era-
biliko duela justifika dezan agiria, ihardueren gai den
etxebizitzan bizi denaren udal egiaztatze bidez edo,
hala behar izan dadinean, obren azken egiaztatze egin
dadin egunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan
hori aurkeztuko denaren konpromezua.

Errentan emandako etxebizitzak izan daitezenean,
errenta-kontratua aurkeztu beharko da, maizterren
nortasunaren berri emango dela bertan. Halaber,
Dekretu honetan zehazten den etxebizitza hutsten
kasuan, jabetzapean edo errentapean etxebizitza uzten
denaren konpromezua, hiru hilabeteko epearen barruan.

2.- Birgaiketa babesgarriaren behin-behineko sail-
kapena emateko eskatuko diote Eusko Jaurlaritzako

la empresa contratada, por un técnico autorizado y por
el titular de la rehabilitación o, en su caso, por el Presi-
dente de la Comunidad.

En este último caso se añadirá acuerdo de la Comu-
nidad de Propietarios en la que se refleje la voluntad de
realizar las obras, con el régimen de mayorías legalmen-
te exigible.

Se adjuntarán fotografías del estado de los inmuebles
o de la vivienda.

e) Solicitud de licencia municipal de obras. La reso-
lución administrativa de reconocimiento de la actua-
ción como rehabilitación protegida y la percepción de
las ayudas económicas quedarán condicionadas a la
obtención de la licencia municipal, cuya constancia se
acreditará mediante entrega de copia en la Delegación
Territorial correspondiente previamente a la disposición
de aquéllas.

f) Copia cotejada por la Hacienda Foral correspon-
diente de la declaración o declaraciones del Impuesto
sobre la renta de las Personas Físicas que correspondan
a la unidad convivencial del período impositivo que,
vencido el plazo de presentación, sea inmediatamente
anterior al momento de la solicitud.

En el supuesto de integrantes de la unidad conviven-
cial que no estuvieren obligados a presentar la declara-
ción del referido impuesto, la justificación de sus ingre-
sos se realizará mediante la presentación de:

En el caso de trabajadores por cuenta ajena, median-
te documento expedido por la Empresa sobre la totali-
dad de los ingresos brutos percibidos por todos los con-
ceptos.

En el caso de pensionistas o perceptores de la presta-
ción o subsidio de desempleo, mediante acreditación de
la pensión, prestación o subsidio anual percibido.

En todo caso será precisa la aportación de certifica-
ción de la Hacienda Foral correspondiente de la no
obligatoriedad de presentación de la declaración del
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

g) Cualquier otro que a juicio del órgano competen-
te sea preciso para la resolución de la solicitud formula-
da.

Asimismo para el acceso a la financiación cualifica-
da, cuando así se establezca en el presente Decreto, se
acompañará además:

h) Documento justificativo del destino de la vivien-
da a residencia habitual y permanente del solicitante
mediante la presentación de la certificación municipal
de empadronamiento en la vivienda objeto de las actua-
ciones de rehabilitación, o compromiso, en su caso, de
presentarlo en el plazo de 3 meses desde la fecha de la
certificación final de obras.

En el caso de viviendas arrendadas deberán entregar
contrato de arrendamiento, donde se haga constar la
personalidad del arrendatario. Asimismo en el caso de
viviendas vacías señalado en el presente Decreto, com-
promiso de cesión de la vivienda en propiedad o en
arrendamiento en el plazo de tres meses.

2.- Los promotores de viviendas mediante actua-
ciones protegidas de rehabilitación, para poder acceder a

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko Lurralde Ordezkaritzari birgaiketarako iharduera babesgarriz etxebizitzaren sustapena egin dutenek, era honetan, Dekretu honetan ezartzen den finantza neurriez baliatu ahal izateko. Ondorio hauetarako, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira, eskabiderako Eredu ofizialarekin batera:

a) Eskegilearen nortasuna eta, hala behar izan dadinean, izan dezan ordezkartza kredita dezaten agiriak.

b) Honako hauek gutxienez jaso ditzan memoria:

– Burutuko diren iharduera moeten deskribapena.

– Eraikin eta etxebizitzaren titularitatearen, egin zeneko urtearen eta, hala behar izan dadinean, etxebizitzak duen babes ofizialaren erregimenari buruzko datuak.

– Etxebizitzaren edo eraikinaren azalera erabilgarria.

– Obretarako proiektu teknikoa.

– Sustatzaileak, hori egitearen ardura duen pertsonak eta/edo agintedun teknikariak izenpetutako obraurrekontua.

– Obrak burutzeko gehienezko epea.

– Birgaiketa egin behar deneko eraikinaren argazkia.

c) Egin behar diren obrei buruzko Udal Baimena.

d) Jabetzaren Erregistroak emandako egiaztagiria, jabetza edo, hala behar izan dadinean, gozamina eta obren garapenerako eragozpen izan daitezkeen kargarik eza ziurtatuko dela bertan.

e) Etxebizitzak uzteko erregimena, salmentarako gehienezko prezioa zehaztuz, hala behar izan dadinean.

f) Dekretu honetan aipatu eta jabeen eta maizterren artean izenpetuko den borondatezko Hitzarmenaren kopia, hala behar izan dadinean.

g) Administrazio organuak, behin-behineko sailkapena eman ahal izateko, beharrezkotzat jo dezan beste edozein agiri.

h) Zerga-ordainbearra bete izanaren egiaztapena.

3.- Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztuko dira eskabideak, Osoan Birgaitzeko interbentzioak izan daitezenean izan ezik; kasu honetan, Birgaitetarako Hirigintza-Elkartean aurkeztu beharko dira, Elkar-atea eratuta baldin badago behintzat. Honek, egin den eskabideari buruzko txostena egin beharko du eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saileko dagokion Lurralde Ordezkaritzan aurkeztuko hilabeteko gehienezko epearen barruan eta, horrela ezarrita egongo balitz, bere dirulaguntzak eman ahal izango ditu aurrez. Birgaitetarako Hirigintza-Elkar-atea eratuta egon ez dadin kasuetan, Lurralde Ordezkaritza horrekin elkarlana burutzeko eta Osoan Birgaitzeko interbentzioen kudeaketarako formulak sortuko ditu dagokion Udalak.

las medidas financieras establecidas en el presente Decreto, solicitarán ante la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco el otorgamiento de la correspondiente calificación provisional de rehabilitación protegida. A estos efectos, junto al Modelo oficial de solicitud, deberán acompañar la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Memoria que contenga al menos:

– Descripción del tipo de actuaciones a realizar.

– Datos sobre la titularidad del inmueble y vivienda, año de su construcción y, en su caso, régimen de protección oficial de la vivienda.

– Superficie útil de las viviendas o del inmueble.

– Proyecto técnico de ejecución de las obras.

– Presupuesto de ejecución de las obras a realizar firmado por su promotor, por la persona encargada de su ejecución y/o por el técnico competente.

– Plazo máximo de ejecución de las obras.

– Fotografía del edificio en el que se proyecta la rehabilitación.

c) Licencia Municipal referida a las obras a realizar.

d) Certificación del Registro de la Propiedad acreditando el dominio o usufructo, en su caso, y la libertad de cargas que pudieran constituir un obstáculo al desarrollo de las obras.

e) Régimen de cesión de las viviendas, con señalamiento del precio máximo de venta, en su caso.

f) Copia, en su caso, del Convenio voluntario entre propietarios e inquilinos a que hace referencia el presente Decreto.

g) Cualquier otra documentación que a juicio del órgano administrativo se requiera para la concesión de la calificación provisional.

h) Acreditación de cumplimiento de las obligaciones tributarias.

3.- Las solicitudes se presentarán ante la Delegación Territorial correspondiente, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente a excepción de la Rehabilitación Integrada, que se presentarán ante la Sociedad Urbanística de Rehabilitación, si ésta se hallare constituida, que deberá efectuar el correspondiente informe sobre la solicitud realizada y remitir el expediente en el plazo máximo de un mes a la Delegación Territorial del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco correspondiente, pudiendo conceder previamente, si así estuviere establecido, sus propias ayudas económicas. En aquellos casos en que la Sociedad Urbanística de Rehabilitación no se encuentre constituida, el Ayuntamiento correspondiente deberá establecer fórmulas de colaboración en la gestión de la Rehabilitación Integrada con la citada Delegación Territorial.

4.- Obrak egiterakoan, obra horien hedadura, eduki-na eta kosteak aldatzea gertatuko balitz, laguntza eskabideari berriro izapideak eginarazi ahal izango zaizkio, eman zen ebazpena edo behin-behineko sailkapena aldatu ahal izateko eta mailegu kualifikatua eta artezko dirulaguntzak gehiagotu ahal izango direla. Administrazio ebazpena eman ondoren, aurreko titularrarentzako onartuta zegoen finantzaketa indargabetu ondoren egingo da birgaiketaren titularra aldatzea.

41. atala.- Administrazio Ebazpena eta Kalifikazioa.

1.- Aurkeztu diren agiriak kontutan hartuz, ebazpena emango du dagokion Lurralde Ordezkariek ondorengo hiru hilabeteko epearen barruan, honako hauek onartuko direla ebazpen horretan: Iharduerak birgaiketa babesgarritzat ematea eta birgaiketa-iharduera horien titular erabiltzailea horretaz baliatu ahal izango deneko finantza neurrien finkapena.

Dagokion Lurralde Ordezkaritzak eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epearen barruan berarizko ebazpenik ez emateak ezespren-ondorioak izango ditu.

2.- Halaber, dagokion eskabidea aurkezten denetik hilabeteko epearen barruan, babespeko birgaiketarako behin-behineko sailkapena emango zaie sustatzaileei, honako hauek jaso beharko direla bertan beste batzuekin batera:

a) Sailkapenaren gai diren ihardueren finantzaketa-erregimena finkatuko duen araua.

b) Eskegilearen identifikazioa (izena edo baltzuren izena, identifikazio fiskala eta goitza).

c) Sustapenak hartzen dituen etxebizitzaren kopurua eta azalera erabilgarria. Garajerik, trastetegirik edo eraskinik dagoen ala ez, atxikitakoak diren ala ez zehaztuz eta bai horien azalera ere.

d) Iharduerak Osoan eta Bakarrean Birgaitzearen izakera zehaztea.

e) Etxebizitzak uzteko edo erabiltzeko erregimena.

f) Etxebizitzaren salmentarako gehienezko prezioak eta gehienezko errentak.

g) Aplikagarri den modulo ponderatua.

h) Mailegu kualifikatuak eta artezko dirulaguntzak.

i) Etxebizitzak, babes ofizialpeko etxebizitza gisa sailkatuak izan direnaren aipamen espresua.

3.- Dagokion eskabidea aurkezten denetik hile bateko epearen barruan, babespeko birgaiketarako behin-behineko sailkapenari dagozkion espedienteen berarizko ebazpenik ez emateak baiespen-ondorioak izango ditu.

4.- Dagokion eskabidea aurkezten denetik hiru hileko epearen barruan, babespeko birgaiketarako behin betiko sailkapenari dagozkion espedienteen berarizko ebazpenik ez emateak baiespen-ondorioak izango ditu.

42. atala.- Dirusarrerak.

4.- Cuando en el transcurso de las obras, se modifique su alcance y contenido, así como su coste, se podrá tramitar nuevamente la solicitud de ayudas, a efectos de modificación de la resolución o de la calificación provisional otorgada, pudiendo ampliarse el préstamo cualificado y las ayudas económicas directas reconocidas. La modificación del titular de la rehabilitación, una vez dictada resolución administrativa, se efectuará previa cancelación de la financiación reconocida al anterior titular.

Artículo 41.- Resolución Administrativa y Calificación.

1.- A la vista de la documentación presentada, el Delegado Territorial correspondiente, en el plazo de los tres meses inmediatamente posteriores, dictará resolución reconociendo las actuaciones como rehabilitación protegida así como la determinación de las medidas financieras a las que tendrán acceso los titulares de las citadas actuaciones de rehabilitación.

Tendrá efectos desestimatorios, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud, la falta de resolución expresa de la correspondiente Delegación Territorial.

2.- Asimismo, en el plazo de un mes inmediatamente posterior a la presentación de la correspondiente solicitud, se otorgará a los promotores la calificación provisional de rehabilitación protegida que deberá constar, entre otros, de los siguientes extremos:

a) Consignación de la norma que determine el régimen de financiación de las actuaciones objeto de la calificación.

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

c) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como sus respectivas superficies.

d) Determinación sobre el carácter de rehabilitación integrada o aislada de las actuaciones.

e) Régimen de cesión o uso de las viviendas.

f) Precios máximos de venta, y renta máximas de las viviendas.

g) Módulo ponderado aplicable.

h) Préstamos cualificados y ayudas económicas directas.

i) Consignación expresa de la calificación de las viviendas como viviendas de protección oficial.

3.- Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los expedientes de calificación provisional de rehabilitación protegida, transcurrido un mes desde la presentación de la correspondiente solicitud.

4.- Tendrá efectos estimatorios la falta de resolución expresa en los expedientes de calificación definitiva de rehabilitación protegida, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Artículo 42.- Ingresos económicos.

1.- Finantza neurriez baliatu ahal izatea finkatuko dituzten dirusarrerak, familiaren urteko irabazi ponderatuekikoak izango dira. Honako hauek kontutan hartuz finkatuko dira:

- Oinarri zergagarri/ak, zerga-aldiko profesioarteko gutxienezko soldata zenbat bider. Finantza neurriak eskatu zireneko zerga-aldiaren aurrekoari dagokiona eta elkarbizitza-unitatearen Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena edo aitortpenak aurkezteko epea amaitu ondorengoa.

- Elkarbizitza-unitatearen kide kopurua. Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 26ko 178/1990 Dekretuaren 3. atalak, Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 3ko 2/1990 Legearen 4. atalari dagokionean, ezarritakoaren arabera, elkarbizitza-unitatea bizitegi berean bizi eta ekonomiaren aldetik unitate bera duten bi pertsonak edo gehiagok osatzen duten unitatea jotzen da. Bizitegi independentea, pertsona bakarren edo, hala badagokio, ezkontzaz edo ezkontzaren antzeko beste harreman iraukorrez, semetzat hartuta, senitasunez eta atxikipeenez lotuta dauden biren edo gehiagoren egoitza iraunkorra den esparru fisikoa jotzen da, 4. eta 2. mailaraino, hurrenez hurren. Kidadesunez edo komenigarritasunez lotuta dauden elkarbizitzak ez dira hemen sartzen.

- Elkarbizitza-unitateko kideen kopurua, dirusarrerak sortzen dituztenena, hauen 100eko 20a etxeratzuz gutxienez.

2.- Honako formula honi jarraituz egingo da dirusarreraren zenbaketa: $IP = BI \times N \times A$. Hona hemen faktore horien azalpena:

IP: Dirusarrera ponderatuen zenbatekoa: Dagokion zerga-urteko profesioarteko gutxienezko soldata zenbat bider.

BI: Kide batek edo gehiagok osatzen duten elkarbizitza-unitateak egiaztatutako oinarri zergagarriaren/en zenbatekoa, dagokion zerga-urteko profesioarteko gutxienezko soldata zenbat bider.

N: Koefiziente ponderatzailea, finantzaketa kualifikatua eskatu zeneko unean, elkarbizitza-unitateak dituen kideen kopuruaren arabera.

A: Koefiziente ponderatzailea, dirusarreraren 100eko 20a gutxienez etxeratzen duten elkarbizitza-unitateko kideen kopuruaren arabera.

3.- Birgaitu behar den etxebizitza eta eraikin baten jabe, bat baino gehiago direnean, jabe diren guztien irabazi ponderatuak hartuko dira kontutan; hala ere, hori justifikatzen dezaten zirkunstantzia bereziak eman daitezenean, alde batera utzi ahal izango du puntu hori dagokion Lurralde Ordezkaritzak, adibidez, jabetza kuoten zenbatekoak, jabe direnetako batek etxebizitza erabiltzea edo eman daitezkeen antzeko beste zirkunstantzia batzuk.

43. atala.- Obrak burutzeko epea.

1.- Babespeko iharduerari onarpena ematezko ebazpen administratiboa edo behin-behineko sailkapena eman denaren berri jaso ondoren emango zaie hasera, birgaiketarako babespeko iharduera osatzen duten obrei eta hurrengo sei hilabeteko epearen barruan beti. Bir-

1.- Los ingresos económicos determinantes de las medidas financieras vendrán referidos a los ingresos anuales ponderados que se determinarán en función de:

- La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad convivencial, sea inmediatamente anterior al momento de solicitar las medidas financieras.

- Número de miembros de la unidad convivencial. Conforme establece el artículo 3 del Decreto del Gobierno Vasco 178/1990, de 26 de junio, en relación con el artículo 4 de la Ley 2/1990, de 3 de mayo del Parlamento Vasco, se entiende por unidad convivencial la compuesta por dos o más personas que, formando parte de una misma unidad económica residen en el mismo hogar. Tiene la consideración de hogar independiente el marco físico de residencia permanente de una sola persona o, en su caso, de dos o más unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, consanguinidad y afinidad, hasta el 4.º y 2.º grado respectivamente. Quedara excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

- Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

2.- La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: $IP = BI \times N \times A$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas por la unidad convivencial de uno o más miembros, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que corresponda.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20 por 100 de los ingresos.

3.- En situaciones de copropiedad sobre una vivienda o edificio a rehabilitar, se tendrán en cuenta los ingresos ponderados de todos los copropietarios, si bien, la Delegación Territorial correspondiente podrá no tener en cuenta este extremo cuando concurren especiales circunstancias que lo justifiquen, como pueden ser tamaño de las cuotas de propiedad, utilización de las viviendas por uno de los copropietarios u otras del mismo tenor que puedan apreciarse.

Artículo 43.- Plazo de las obras.

1.- Las obras que constituyan la actuación protegida de rehabilitación deberán iniciarse con posterioridad a la notificación de la resolución administrativa de reconocimiento de la actuación protegida o la notificación de la calificación provisional, y siempre en el plazo de

gaiketa proiektuaren memoriako Eraskin gisa jaso beharko den burutze-egutegian ezarri dadin epearen barruan burutu beharko dira obrak. Burutze-egutegia zehaztuta ez duten espedienteen kasuetan, urtebetekoa izango da obrak egiteko gehienezko epea.

Salbuespenez eta behar bezala justifikatutako arrazoiak eman daitezenean, ebazpen administratiboaren berri jaso baino lehen eman ahal izango zaie hasera obrei, dagokion Lurralde Ordezkaritzako Zerbitzu Teknikoek edo Birgaiketarako Hirigintza Elkarteak aurrez ikuskaketa egin dezanaren baldintzapean.

Halaber, ebazpen administratiboaren berri jaso baino lehen eman ahal izango zaie hasera obrei, obren xedea eraikinean gasaren ezarketa denean.

2.- Aurrez ezarrita dagoen epearen barruan obrei ekin ez edo lau hilabete baino gehiagoko epez obrak geldituta egotea gerta dadinean, ebazpena edo behin-behineko sailkapena eman zuen agintedun organuak, finantzaketa kualifikatua kendu egin ahal izango du, gainditu ezinezko arrazoiak edo titular erabiltzailearen edo sustatzailearen ardurapekoak ez diren arrazoiak eman daitezenean izan ezik. Halaber, obrak burutzeko epea luzatu ahal izango da interesdunak hala eska dezanen eta kausa justifikagarria eman dadinean, baina ezarrita dagoen epearen herenekoa izango dela gehienera luzapen hori.

3.- Obrak burutzeko ezarrita dagoen epealdia amaitu eta hilabeteko epearen barruan, obrak egin direla justifikatu beharko dute titularrek ebazpena edo behin-behineko sailkapena eman zuen Lurralde Ordezkaritzaren aurrean; horretarako, obraren gidari izan den teknikariak, obrei buruzko azken egiaztagiria, titularraren adostasunez, eman beharko duela eta interbentzioak edo interbentzioek hartzen dituen alde guztien azken zenbatekoa zehaztu beharko dela bertan.

4.- Birgaiketarako babespeko iharduera-bidezko etxebizitzaren sustapenak izan daitezenean, babespeko birgaiketaren behin-betiko sailkapena emango da, burutu diren obrak, aurkeztutako agirietan ezartzen zenarekin bat datozenari buruzko ikuskaketa egin eta sustatzaileak obren azken egiaztagiria aurkeztu ondoren, atal honetako aurreko zenbakian ezartzen denaren arabera.

GEHIGARRIZKO XEDAPENAK

Lehenengoa. - Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Herri Administrazio Sailburuak eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak, honako diru kopuru hauek finkatuko dituzte urtero eta batera:

Kreditu Erakundeekin egin daitezkeen hitzarmenek hartuko lituzketen baliabideen gehienezko zenbatekoa, Dekretu honetan aipatzen diren iharduera babesgarrien finantzaketa kualifikatuari dagozkionetan.

Artezko dirulaguntzen eta babespeko ihardueraren modalitate bakoitzari emango zaion guztirako zenbate-

los seis meses inmediatamente posteriores, desarrollándose las obras en el plazo previsto en el calendario de ejecución que constará obligatoriamente como un Anexo de la memoria del proyecto de rehabilitación. En los expedientes en los que no se acompañe calendario de ejecución, el plazo máximo de realización de las obras será de un año.

Excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, podrán iniciarse las obras por los titulares con antelación a la notificación de la resolución administrativa, siempre que se realice inspección previa por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial correspondiente o bien por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación.

Asimismo cabrá el inicio de las obras con anterioridad a la notificación de la resolución administrativa cuando las obras tengan por objeto la instalación de gas natural en el edificio.

2.- Cuando las obras no se iniciasen en el plazo previsto o estuvieren paralizadas por tiempo superior a cuatro meses, el órgano competente que otorgó la resolución o la calificación provisional, podrá proceder a la revocación de las medidas financieras, salvo supuesto de fuerza mayor o de causas no imputables al titular usuario o al promotor. Asimismo podrá prorrogarse el plazo para la ejecución de las obras a instancia del interesado, mediante causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

3.- En el plazo de un mes a partir del vencimiento del término señalado para la ejecución de las obras, los titulares de las mismas justificarán su realización ante la Delegación Territorial que dictó la resolución u otorgó la calificación provisional, mediante certificación final de las obras expedida por el técnico competente que la hubiere dirigido, con la conformidad del titular en la que se especificará el importe final de cada uno de los conceptos de que se componga la intervención o intervenciones.

4.- En las promociones de viviendas mediante actuaciones protegidas de rehabilitación, previa inspección de las obras realizadas para comprobar su adecuación con la documentación presentada, se otorgará la correspondiente calificación definitiva de rehabilitación protegida, una vez presentada la certificación final de las obras por el promotor, conforme a lo establecido en el número anterior de este artículo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. - Los Consejeros de Hacienda y Administración Pública y de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco fijarán anualmente y de forma conjunta, las siguientes magnitudes:

El volumen máximo de recursos a convenir con las Entidades de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en el presente Decreto.

El volumen total de ayudas económicas directas y su distribución por cada modalidad de actuación protegi-

koa, Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorrei buruzko Legean diru-ekitaldi horretarako izendatzen diren kredituak edo, indarrean dauden legetan ezartzen denaren arabera, aurrekontuetan aldaketak onartzea gerta dadin kasuek ekar ditzaketan gaurkoke-tarako kredituak ez direla gaudituko.

Ez da bidezko izango dirulaguntzak ematearen ebazpena, aipatutako dirulaguntzak eragozgarri zaizkion aurrekontuak lortu nahi den helburua betetzeko beharrezko eta nahikoa izan behar duen kreditua ez duenean. Kasu honetan Dekretu honen eta bera garatzeko arauen eraginkortasuna eten egingo da, dirulaguntza berriak emateari dagokionean.

Lurralde Antolamendua, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari atxikitutako Elkarrekin Publikoen kasuan, deskonturako eragiketaren bidez finantzaketarako urteko mugak Euskal Autonomi Elkartearen Aurrekontu Orokorrei buruzko legean ezarriko dira.

Bigarrena. - Arkitektura, eraikin eta etxebizitza arloari buruzko Zerbitzuak Transferitzeari buruzko Dekretuz, Euskal Autonomi Elkartearen Administrazio Orokorri eman zaizkion etxebizitza-taldeen birgaitzaren ardura, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak bereganatu ahal izango du artez, bere pentzutan izango dela obren finantzaketa partziala, etxebizitzetara, Dekretu honetan ezartzen diren dirulaguntzen arabera, legokiekkeen antzeko zenbatekoz. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak egingo du finantzaketaren finkaketa, horrek haien gain eragina izan lezakeen Jabeen Elkarrekin egoki diren Hitzarmenak izenpetu daitezkeela.

Salbuespen gisa eta Eusko Jaurlaritzak sustatutako etxebizitza-taldeetako Jabeen Elkarrekin birgaitzeta ihar-duera jakin batzuri ekitea gerta dadinean, ez da eskatuko Dekretu honetako 7. atalean ezartzen den antzinatasun-baldintza betetzea.

Hirugarrena. - Dekretu honen 42.2 atalean aipatzen diren N eta A koefizienteak, ponderatutako dirusarrerak zehazteko aplikagarri direnak, honako hauek izango dira:

N	
Lagun 1 edo 2ko elkarbizitza-unitateak	1,00
3 edo 4 laguneko elkarbizitza-unitateak	0,95
5 edo 6 laguneko elkarbizitza-unitateak	0,90
6 lagun baino gehiagoko elkarbizitza-unitateak	0,80
A	
Kide bakarrak ekarritako irabaziak dituzten elkarbizitza-unitateak:	1,00
Bi irabazleek ekarritako irabaziak dituzten elkarbizitza-unitateak:	0,95
Hiru irabazleek edo gehiagok ekarritako irabaziak dituzten elkarbizitza-unitateak:	0,90

ble, no superando los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el referido ejercicio o el crédito que resulte de su actualización en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad a la legislación vigente.

No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse las citadas ayudas carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia del presente Decreto y de sus normas de desarrollo en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas.

En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijados en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Segunda. - La rehabilitación de grupos de viviendas transferidos a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante Decreto de Transferencias de Servicios en materia de patrimonio arquitectónico, edificación y vivienda podrá ser directamente acometida por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, siendo a su cargo la financiación parcial de las obras en una cuantía similar a la que correspondería a las viviendas según las subvenciones establecidas en el presente Decreto. La determinación de la financiación se realizará por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco pudiendo suscribirse el oportuno Convenio con las Comunidades de Propietarios afectadas. En este Convenio podrá participar el Ayuntamiento interesado correspondiente.

Excepcionalmente, si por las Comunidades de Propietarios de los grupos de viviendas promovidas por el Gobierno Vasco, se inician determinadas actuaciones de rehabilitación, no se exigirá el requisito de antigüedad señalado en el artículo 7 de este Decreto.

Tercera. - Los coeficientes de ponderación N y A que se refiere el artículo 42.2 del presente Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados, serán los siguientes:

N	
Unidades convivenciales de 1 ó 2 miembros	1,00
Unidades convivenciales de 3 ó 4 miembros	0,95
Unidades convivenciales de 5 ó 6 miembros	0,90
Unidades convivenciales de más de 6 miembros	0,80
A	
Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a un sólo perceptor:	1,00
Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a 2 perceptores:	0,95
Unidades convivenciales cuyos ingresos se deban a 3 o más perceptores:	0,90

Laugarrena. – Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Sailburuak, laguntza bereziak izango dituzten birgaiketa programa espezifikoak eratu ahal izango ditu Agindu bidez, birgaiketa-interbentzio jakinen batzuren zernolako bereziek edo ezohizko eta ustekabeko zirkunstantziek sortutako egoerek hala eskatu dezatenean.

Bosgarrena. – Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren Sailburuak, horretarako ematen den Aginduaren bidez eta Lurraldearen Antolamendurako Zuzendaritzaren irizpena jaso ondoren, Dekretu honen 9.2 atalean Osoan Birgaitzeko Eremuetarako definitzen diren laguntzak eman ahal izango dizkie, bere kudeaketak eta burutzeak Birgaitzeko Plan Berezia idaztea eskatzen ez duten Eremu Degradatuak.

Horiatarako, honako agiri hauek erantsi beharko zaizkio udal eskabideari:

- Eremuaren mugaketa.
- Deskribapen eta justifikazio memoria.
- Gizarte eta hirigintza mailako ikerketa.
- Ekonomi eta finantza mailako ikerketa eta Iharduera Programa.

Seigarrena. –

1.– Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezartzen denaren arabera, Monumentu Gune mailako Sailkapena edo Inbentarioa egin dadineko Eremuetarako, osoan birgaitzeari buruz Dekretu honetan ezartzen diren finantzaketa neurriak eman ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eremuak hartzen dituen Kultura mailako Ondasun Higiezinak eta Inbentariatuak babesteko neurriak ezartzeko Plan Berezia jaso daitezenean xedapenek, Birgaiketarako Plan Bereziei buruz Dekretu honetan aipatzen dena jaso beharko dute.

b) Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak Osoan Birgaitzeko Eremutat deklaratu dezala aipatutako Eremu hori.

2.– Dekretu honetako 1.– zerbakian ezartzen denaren ondorioetarako, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailari arauzko txostena eskatu beharko zaio, Plan Berezia landu ahal izateko. Dekretu honetako 12.4 atalean ezartzen denaren arabera bereganatu beharko ditu Sail horrek konpromezu ekonomikoak.

Zazpigarrena. – Fondo galdura emandako dirulaguntzak bateragarriak izango dira Euskal Autonomi Elkarteko Administrazio Orokorrek edo beste Administrazio eta Erakundeek emandako laguntzekin, beti ere emandako fondo galdurako dirulaguntzen zenbatekoa ez badu ihardueraren kostea gainditzen.

Cuarta. – El Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente 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.

Quinta. – El Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente podrá conceder, mediante Orden dictada al efecto, previo informe de la Dirección de Ordenación del Territorio, las ayudas definidas para las Áreas de Rehabilitación Integrada, a aquellas Áreas Degradadas definidas en el artículo 9.2 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.

Sexta. –

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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente 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 Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. En todo caso, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 12.4 del presente Decreto la asunción de compromisos económicos por el citado Departamento.

Séptima. – Las subvenciones a fondo perdido serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan establecerse por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

ALDIBATERAKO XEDAPENAK

Lehenengoa. – Dekretu honetan xedatutakoa aplikagarri izango zaie indarrean jartzen denetik aurrera aurkeztu diren finantza neurri- eta behin-behineko kalifikazio-eskariak. Egun horretatik atzera egindako eskariak, eskaria egin deneko egunean indarrean dagoen arauen arabera izapidetu eta ebatziko dira.

Bigarrena. – Osoan birgaitzeko ihardueratzat joko dira, Dekretu hau indarrean jarri aurretik Osoan Birgaitzeko Eremu deklaratzeko espedienteak hasarazi deneko hiri edo baserri multzoetan egin daitezkeen iharduerak, beti ere Birgaitzeko Plan Bereziaren hasierako onarpena urte beteko epearen barruan egin eta behin betiko onarpena bi urteko epearen barruan, Dekretu hau indarrean jartzen denetik kontatzen hasita bi kasuetan.

INDARGABETZE XEDAPENA

Dekretu hau indarrean jarri dadin egunetik hasita, hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretua indargabetuta gelditzen da eta bai Dekretu honetan ezartzen denaren aurkakoak izan daitezkeen gainontzeko xedapenak ere. Dena den, bere babespean eraturako egoerei aplikatzen jarraitu ahal izango zaie.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. – Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailburuak, Dekretu hau garatzeko eta aplikatzeko beharrezkoak diren xedapenak eman ahal izango ditu.

Bigarrena. – Dekretu hau, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitara dadin egunaren biharamuneari jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 1996ko uztailaren 30ean.

Lehendakaria,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

Ogasun eta Herri Administrazio sailburua,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza
eta Ingurugiro sailburua,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.

I. ERASKINA

BIRGAITZEKO IHARDUERAK

Birgaitzeko ihardueren zehaztasunen eskema

I. Sarrera

II. Hirigintzako Interbentzioak

Hirigintzako elementuen eta egon dauden hiri alzariteriaren iraunerazpen, eraberritze eta berritze obrak.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. – Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación para aquellas solicitudes de medidas financieras y de calificación provisional 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. – Tendrán la consideración de rehabilitación integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos o rurales en los que se haya incoado expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, siempre que la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación se produzca en el plazo de un año y la aprobación definitiva en el plazo de dos años, a contar ambos plazos desde la entrada en vigor del presente Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto queda derogado el Decreto 189/1990, de 17 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, del Gobierno Vasco y demás disposiciones que se opongan a lo dispuesto en aquél, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

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

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

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 30 de julio de 1996.

El Lehendakari,
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

El Consejero de Hacienda y Administración Pública,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda
y Medio Ambiente,
FRANCISCO JOSÉ ORMAZABAL ZAMAKONA.

ANEXO I

INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN

Esquema de definiciones de las 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. Eraikuntzako Interbentzioak.

1.- Berritik eraiki beharreko eraikuntzako interbentzioak

2.- Behera botatzeko Interbentzioak.

3.- Handiagotzerik gabeko Eraikuntzako Interbentzioak:

a) Eraikiari estuki lotuta egingo dena:

- Eraberritze zientifikoa
- Eraberritze iraunerazlea
- Iraunerazpena eta apainketa
- Gotortzea

b) Eraikiari buruzko aldaketa sakona:

- Birreraikuntza
- Berriztatzea

4.- Handiagotzea ekarriko duten Eraikuntzako Interbentzioak.

5.- Bitariko Interbentzioak:

- a) Ordezkatzea
- b) Birreraikuntza

I. Sarrera

1.- Jadanik dagoen eraikuntza edo urbanizazio baten egin beharreko obra multzo sistematikoari deituko zaio birgaitzeko interbentzioa, aurretik zegoenarengandik guztiz desberdina edo zati baten desberdina den beste baten eraldatzeko denean, arkitektura mailako balioei gehiago egokituta eta bizi izateko eta erabiltzeko baldintza hobez hornituta. Eraikuntzei buruzko birgaitzeko interbentzioak, urbanizazioa egokitze obretara eta eraikin unitatea osatzen duten eraiki gabeko lurren azken amaietara hedatu ahal izango dira, hala nola, etxarte, baratze, lorategi, klaustro eta atarietara.

2.- Aurreko idazatian aipatutakoa horrela izan arren, birgaitzeko interbentziotzat hartu ahal izango dira jadanik zeuden urbanizazio edo eraikuntzak behera bota ondoren berritik eraiki edo lehenengo etxe lez egindako obrak, Osoan Birgaitzeko Eremuetan hiri sarea eraberritzeko eta hobetzeko ondorio nabariak sortzen dituztelako, Birgaitzarako Plan Berezietan berariz horrela definitzen badira.

3.- Birgaitzeko interbentziotzat hartu ahal izango dira baita ere jadanik dauden eraikuntza edo urbanizazioak osoan edo zati batez behera botatzeko obrak, lan horiekin plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortu eta ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handiagotzeko direnean, edo elkarte osorako lehen mailako ekipamenduak hartuko dituzten lurak lortzeko badira; aisialdia, elkartzea, sorospena, osasunketa, mertakaritza, kirola, administrazioa edo/eta antzerako helbururen bat izan behar dute horrelako establezimenduek, eta Birgaitzarako Plan Bereziko zehaztasunetan helburu horietarako izendatuak egon beharko dira.

4.- Birgaitzeko interbentzioak eraikuntzako edo hirigintzako interbentzioak izan daitezke, euren helburua hurrenez-hurren eraikuntzak edo hirigintza lanak diren neurrian.

5.- Eraikuntza unitate bateko birgaitzeko iharduera bat birgaitzeko interbentzio bat edo gehiagoz osa daiteke, elkarrekin bateragarri izango direlarik.

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.

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

II. Urbanizaziozko Interbentzioak

1.- Ondare hirigintzatuaren birgaitzeko hirigintzako interbentzioak, jadanik dauden hirigintzako elementuen eta hiri altzariteriaren iraunerazpen, eraberritze, berriztatze edo handiagotze obrak egitean datzate, baita Birgaikuntzarako Plan Bereziatan berariz horrela zehaztuta agertu daitezen lehenengo etxe lez egindako obrak ere.

2.- Ondorio horietarako honako hauek dira hirigintzako elementuak:

a) Hiri zerbitzuak osatzen dituzten azpiegiturako mota guztietako sareak, hala nola, ura eta gasa banatze-koak, estolderia, osasunketa, argiteri publikoa eta argi indarraren banaketa, euren osagarri guztiekin eta eraikuntzekin dituzten banan-banako loturekin batera.

b) Kale, plaza, zumardi, parke eta jendeak erabiltzeko beste edozein gunetako zoladura.

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

3.- Hiri altzariteri lez hartzen dira kaleetan hirigintzako edo eraikuntzako elementuei gainean edo lotuta jartzen zaizkien gauza guztiak, eurek dituzten ezaugarriak direnak direlako itxuraz aldatu edo bertatik kendu arren, kaleetan funtsezko aldaketarik sortzen ez duten neurrian.

4.- Hirigintzako elementuek eta hiri altzariteriak, denak batera hartuta, osatzen dute ondare hirigintzatu.

III. Birgaikuntzarako Hirigintzako Interbentzioak

1.- Ondare eraikiaren birgaikuntzarako eraikuntzako interbentzioak lau talde handitan sailkatzen dira:

a) Berritik eraikitzeko eraikuntzak sorrerazten dituzten interbentzioak.

b) Jadanik dauden eraikuntzak behera botatzea sorrerazten duten interbentzioak.

c) Jadanik dauden eraikuntzei buruzko interbentzioak, ez eraikitako azaleran, ez garaieran edo solairu kopuruan handiagotzerik ekarriko ez duten aldaketak sortuko dituztenak badira.

d) Jadanik dauden eraikuntzei buruzko interbentzioak, euren azalera eraikiaren handiagotzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak badira.

Ordezkatzea eta birreraikuntza moduko bitariko interbentzioen kaltetan barik ulertu behar da aurreko sailkapen hori.

2.- Dekretu honetako ondorioetarako, eraikuntza lez ulertu behar dira jarraian aipatzen diren definizioen arabera eraikinak eta instalazioak. Eraikinak eta instalazioak denak batera hartuta ondare eraikia izenez ezagutzen den hori osatzen dute.

3.- Eraikin lez ulertuko da, zimenduak izan ala ez, lurpean edo lur azalean kokatuta egon, harriz, adreiluz edo beste edozein material ez egindakoa izanik, egurats izkutuan bizi izateko moduko gunea osa dezan edozein obra, bertan bizi egoitza jartzeko gai baldin bada edo

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 aquélla.

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, dotada o no de cimientos, situada en el subsuelo o emergente de éste, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material que tenga la característica de constituir espacio habitable a resguardo de la intemperie, apto

ondasunak ekoiztu edo zerbitzuak betetzeko iharduerak bertan burutzeko gai baldin bada.

4.- Instalazio lez ulertuko da, plan baten inguruan biltzen diren elementu guztien multzoa, bizi izateko gunerik sortzen ez duten bestean, eta euren helburua ondasunak eta zerbitzuak emateko iharduera ekoizleak burutzea dela. Eraikinetatik independenteak edo horien barnean kokatuta egon daitezke.

III.1.- Berritik eraikitako Eraikuntzako Interbentzioak

Berritik eraikitako eraikuntzak sortzen dituzten interbentzioak izango dira, aurretik egon ez eta birre-erakuntzen sailkapenean sartu ezin diren erikuntzak sortzeko obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian, aurretik, gaur egun behera botata dagoen beste eraikin bat egon.

III.2.- Behera botatzeko Interbentzioak

1.- Jadanik dagoen eraikuntza bat osoan edo zati batez desagertzeko bideratutako eraikuntzako interbentzio mota bat da behera botatzea.

2.- Osoan behera botatzeko interbentzioa, birrerakitzeko edo berritik eraikitze interbentzio bati lotuta egon daiteke.

3.- Zati bat behera botatzeko interbentzioa, berrizatzeko eta horrela denean baita handiagotzeko interbentzio bati lotuta egon daiteke, eraikuntzako beste interbentzio batzuetan sartutako itxura gabeko eraskinak behera botatzeko obrak hortik aparte gelditzen direlarik.

4.- Halaber, osoan edo zati batez behera botatzeko interbentzioa, lan horiekin plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortu eta ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handiagotzeko, edo elkarte osorako lehen mailako ekipamenduak hartuko dituzten lurak lortzeko izan daiteke, Birgaikuntzarako Plan Bereziko zehaztasunekin bat etorritz.

5.- Behera botatzeko interbentzio bat berritik eraikitze interbentzio bati lotuta egon dadinean, biok batera osatzen duten ekintza multzoari ordezkatzeko interbentzioa deituko zaio, birrerakitze interbentzio lez hartzeko baldintzak betetzen ez badira behintzat.

III.3.- Handiagotzerik gabeko Eraikuntzako Interbentzioak

1.- Eraskin honetan jarritako eraikuntzako interbentzioen hirugarren taldean bi azpitalde nagusi bereizten dira, bata, jadanik eraikitakoari ahal denik eta estuen lotuta egiten baldin bada eta, bestea, aldaketa sakonagoak egiteko aukera eskaintzen badu kontuan hartuta.

2.- Lehenengo azpitaldeko interbentzio motak honako hauek dira:

- a) Eraberritze zientifikoa.
- b) Eraberritze iraunerazlea.
- c) Iraunerazpena eta apainketa.
- d) Gotortzea.

3.- Bigarren azpitaldeko interbentzio motak honako hauek dira:

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) Birreraikuntza.
- b) Berriztatzea.

4.- Talde honetako eraikuntzazko interbentzioak egiteko baimena izan dezaten eraikuntzetan, batez ere oinarrizko instalazio teknologikoak eta garbi-ikuzketa eta osasunketarakoak jartzeko, handiagotzeko interbentzioa baimendu dezakete Birgaikuntzarako Plan Bereziek.

5.- Birgaitutako eraikuntza batek bizi izateko gutxienezko baldintzak izan ditzan, honako oinarrizko instalazio teknologikoak eta garbi-ikuzketa eta osasunketarakoak izango ditu: argi indar, ur banaketa, telefono, berogailu, garbi-ikuzketa zerbitzu eta mekanika bidez aireatu eta argitutako sukalde instalazioak; normalean horma barrutik joan beharko dira instalazio horiek, bai eraikuntzaren barrukaldekoak direnak, bai eraikuntza barrura iristen diren kanpoko lotuneak ere.

Eraberritze Zientifikoa

1.- Arkitekturaren ikuspegitik berarizko balioen indarrez hiri ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio baten eta, horrela denean, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzazko interbentzio mota bat da eraberritze zientifikoa. Bere kualitateen iraunerazpena eta lehengo balioa lortzeko izango dira, aipatutako balio horiei egokitutako erabilera bat edo gehiago emateko bere barnean.

2.- Eraikuntzaren gai tipologikoak, formari dagozkionak eta egiturazkoak errespetatuz egindako eraberritze zientifikoa honako obrak har ditzake:

a) Arkitekturazko itxura eraberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauek eginda:

Barruko edo kanpoko fatxadak eraberritzea.

Barruko guenak eraberritzea.

Jausi edo behera botatako eraikin alderdiren bat edo batzuk filologian oinarrituta birreraikitzea.

Jatorrizko guneen banaketa eta antolaketaren iraunerazpena edo lehengoratzea.

Eraikin unitatearen zati bat osatzen duten eraikitako lurren jatorrizko egoeraren iraunerazpena edo lehengoratzea, hala, patio, klaustro, plaza, baratze edo lorategiak.

b) Berreskuratu ezin diren zatien ordezkatzeko eginez lortutako gotorketa, egituraren honako elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

- Zama duten kanpoko eta barruko hormak.

- Oin-arteak zolak eta sapaia.

- Eskailerak.

- Gaina, jatorriz zituen estalgiak lehengoratuz.

c) Itxura gabeko eraskinak eta interesik gabeko beste edozein obra mota berri edo eraikuntzaren, eraikin unitatearen edo bere inguruaren arkitekturari buruzko jatorrizko ezaugarriekin kontraste txarra egiten dituztenak kentzea.

- 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) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta garbi-ikuzketa eta osasunketarakoak sartzea, aurretik aipatutakoa betetzen bada.

Eraberritze Iraunerazlea

1.- Arkitekturaren ikuspegitik berarizko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio baten eta, horrela denean, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzazko interbentzio mota bat da eraberritze iraunerazlea. Eta hori horrela da, tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lurzatiaren gainean egindako okupaketa eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfokolikogatik.

2.- Beti ere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formari dagozkionak eta egiturazkoak errespetatuz egindako obra multzoaren bidez eraikuntzaren iraunerazpena lortzeko eta bere funtzionalitatea ziurtatzeko egindakoa da eraberritze iraunerazlea. Aipatutako balio horiei egokitzen ez den erabilerarik ez da baimenduko bere barnean. Delako eraikuntza osatzen duten elementuak gotortzea, eraberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak hartzeko beharrezko elementu berriak sartzea eta itxura gabeko eraskinak kentzea izango dira interbentzio honen zereginak.

3.- Honako kategoria hauetan zatitzen da eraberritze iraunarazlea:

- 1) A kategoriako eraberritze iraunarazlea.
- 2) B kategoriako eraberritze iraunarazlea.
- 3) C kategoriako eraberritze iraunarazlea.

4.- Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako eraberritze iraunarazlea: Horien konserbazio egoerak, eraikinaren balore tipologiko, formal eta egiturazkoak nabarmen jartzeko bide eman eta osoan bereoneratzeko aukerak eskaini ditzaten eraikinei. Honako obra hauek har ditzake:

a) Balore arkitektonikoak nabarmen jartzea, hau da, balore originalak bereoneratzea honako hauek gauzatuz:

Kanpoko eta barruko fatxadak eraberritzea, aldaketa partzialak egin daitezkeela honako baldintza hauen pean, hots, konposizio unitatea ez dadila aldatu eta estilo-balore berezia duten elementuak errespetatzea daitezkeela.

Barneguneak eraberritzea, arkitektura edo kultura mailan garrantzi nabarmena duten elementuak izan daitezenean.

b) Aurreko apartaduko bigarren parrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5.- Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako eraberritze iraunarazlea: Konserbazio egoera, nahiko txarra edo txarra izan eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, eraikitako ondarearen alde interesgarritzat har daitezkeen eraikinei.

Honako obra hauek har ditzake:

a) Balore arkitektonikoak nabarmen jartzea, honako hauek gauzatuz:

Kanpoko eta barruko fatxadak eraberritzea, barru-

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:

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,

koetan zulo berriak zabaltzea zilegi izango dela, konposizio unitatea aldatu ez dadinaren baldintzapean.

Barneguneak eraberritzea, oinarreko zolen kotak aldatu ahal izango direla, leihoen kotak eta erlaitzen lineak aldatu ez daitezaren baldintzapean.

b) Egoera eskasean dauden egitura-elementuak indartzea eta, hala behar izan dadinean, berriez ordezkatzeta, eraikineko oinarreko zolen kotarik gehienak aldatu ahal izango direla agian.

c) Aurreko apartaduko bigarren parrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6.- Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako eraberritze iraunarazlea: Erdi jausita daudelako, Eraberritze Zientifikoan sartutzekotzat hartu ezin diren eta lehenengotan izan zuten eraikintza-moetaren antolaketari buruzko agiri fidagarriak aurkitzea posible deneko eraikinei, eraberritze orijinal bat lortzeko xedez.

Ondorio hauetarako, honako obra hauek burutzea hartu ahal izango du eraberritze iraunarazle honek, arkitektura aldeei dagozkienetan:

Elementu bertikalak eta horizontalak, adibidez, atariak, eskailera blokeak, portikoak, galeriak, etab., haseran izan zuten eran jartzea.

Eraikuntza unitatearen forma eta dimentsioak, eta eraikuntzaren eta ikerketaren ondorioz eskuratu diren zatien arteko erlazioa, haseran izan zuten eran jartzea, adibidez, patioak, klaustroak, etab.

Eraikuntza osatzen duten gainontzeko elementu guztiak, haseran izan zuten eran jartzea.

Iraunerazketa eta Apainketa

1.- Iraunerazketa eta apainketa interbentzioen xedeak honako hauek dira: dauden eraikuntzetako amaierako elementuak konpondu, berritu edo ordezkatzeta; eraikuntza horietan bizi izateko, gutxienezko garbikuzketa zerbitzuei eta garbigeletako, komunetako, sukaldeetako eta gainerako geletako gasak kanporatzeko bideei irauneraztea; urari, argindarrari, berogailuei eta osasunbideei buruz legeek ezartzen dituzten gisako antolapideez etxeak hornitzea; beharrezko izanez gero, fatxadetako leiho-zuloak konponduz edo berriak eginez, geletako argi eta haizebideak hobetzea; eta, Dekretu honen II. eta III. eraskinetan zehazten diren etxea ez zaharkiltzeko baldintza orokorrean eta bizi izateko gutxienezko baldintzez eraikuntza hornitzeko beharrezko diren lantxoak egitea.

2.- Iraunerazketa eta apainketa interbentzioek ez dute eraginik izango eraikuntzaren irmotasunean, ez zimenduei, ez zamadun egiturei eta, ez egitura estalpegileei dagozkienean ere; bestalde, barruko azalera erabilgarrian nolabaiteko eragina izan dezakete, eta hori lehen aipatutako, teknika, garbiketa eta osasun-bideetarako fintsezko baliabideez eta bizi izateko gutxienezko baldintzez hornitzeko xedez.

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 aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de gases 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.- Iraunerazketa eta apainketa interbentzioak bere baitan hartzen dituen obrak, besteak beste, honako hauek izan daitezke:

a) Etxaurreen itxura aldatzen duten obra txikiak, aldaketak leiho-zuloei buruzkoak direnean, edo zulo berriak irekitzeari buruzkoak, baldin eta horiek lehen-dik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osakera orokorra aldatzen ez dituztenean.

b) Teilatua konpontzeko obrak egitea, habeak berak edo beste egitura-zati batzuk ere alda daitezkeelarik, beti ere, beroien itxura gordeaz.

c) Etxearen edozein elementuren hezetasun-sarbi-deak kentzeko obrak.

d) Fatxadako, balkoi, begiraleku, erlaitz eta sarbi-de-ateetako egurrak aldatzea; horrelakoetan, ordezkaketak egiteko erabiltzen diren gaiak, lehengoan antzeko eta itxurakoak izan beharko dute, etxearen hobekuntza-obrek aldatzea eskatzen dutenean izan ezik.

e) Zaharkilduta dagoen apaintze-gairen bat konpontzea xedetzat duten obrak, funtsezko edo eusketa egitekoren bat ez izatearen baldintzapean.

f) Eraikuntzaren barru-banaketaren gain eraginik ez duten edo banaketa aldatuko ez duten obrak, honako hauek izan daitezke: zarpeaketa, margoketa, zolak egitea eta konpontzea, barruko zurgin-lanak, ubideen, berobideen eta kebiddeen konponketak, berobideak eta kebiddeak aldatzea, eta funtsezko teknika eta garbikuzketa instalakuntzak sartzea.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo parekoa duen edozein obra.

4.- Iraunarazketa eta apainketa interbentzioek honako hauei ere badaragieke: eraikuntzari ez dagozkion eraskinak kentzeari, baita kanpoko ormen estaltzemu ezegokiei ere, bai estaltze-gaiari berari dagokionetan, bai margoaren kolore eta, hala behar izanez gero, bai margo-gaiari dagokionetan ere.

Gotorketa

1.- Gotorketa interbentzioek honako helburu hauek izango dituzte: iraunerazketa eta apainketarakoek dituzten berberak alde batetik, eta, bestetik, eraikuntzaren irmotasuna hobetzea, egitura-mailako aldeak berrituz eta ordezkatzuz.

2.- Gotorketa interbentzioek honako obra hauek har ditzakete beren baitan: iraunerazketa eta apainketarakoek gain, egoera txarrean dauden egitura-mailako zatiak beste berri batzuek ordezkatzeko, hauek material ezberdinekoak badira ere; horietaz gain, iraunkortasuna eta irmotasuna gehitzea ekar lezaketan egitura eta zimenduetako osagaiak aldatzeko ekintzak.

3.- Egitura-mailako zatiak aldatzeko obrek, oin-arte zolen altuera neurria gutxiasko aldatu ahal izango dute, erlaitzen eta leihoen altuera mailari lehengoan eutsiko dielarik.

4.- Egituraren gotorketarako obrak burutu ondoren, baldin eta obra horiek egiteko elementuren bat edo

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) 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

beste lurreratu beharra izan bada, zati horiek birmoldatu egin beharko dira, lehen zituzten itxura eta banaketa bera gorde beharko dutelarik.

Birrerakuntza

1.- Lehendik zegoen eraikin batek, arkitektura mailako berarizko baliorik ez duela-eta, eraberritze zientifiko edo iraunerazleaz baliatzerik eskatzen ez duenean, berori bota eta eraikin berria egitera bideratzen dena izango da birrerakuntza interbentzioa.

2.- Birrerakitzen den eraikinaren kanpokaldeko azal solidoa lehengoari egokituko zaio hedadurari dago-kionean, lur eta leku berean egon beharko du kokatuta eta oin guztiek, lurrazpikoek zein goragokoek, azalera berbera izan beharko dute; eraikuntzarako azalera berbera izango da eta oinen kopurua ere bai.

3.- Interbentzio mota honetan ez dira derrigorrezko izango honako hauek: erabiliko diren materialeek lehendik zegoen etxeak zituenen ezaugarri berberak izatea, hark zuen etxebarruko banaketari bere horretantxe eustea edo fatxadek taiuketa berbera izatea; hala ere, eraikuntza motari eta fatxaden eta etxegainaren erakeraren alderdi nabarmenen itxurari dagozkionetan, funtsezko antolamenduari lehengoan eutsi beharko zaio.

4.- Horrelakoetan, zilegi izango da, lehendik zegoen eraikinak horrelakorik ez bazuen ere, hark zuen lur-mailako oinaren neurri bereko lur-mailaz behegoko oin bat egitea, beheko solairuaren oinarteko zolaren altuera-neurriek 50 zentimetroz gorako aldaketarik ez duelarik jasan beharko, ez eta oinarteko zolaren beraren edo zolen arteko altuerak 50 zentimetro baino gehiagoko desplazamendua ere, eta horrek ez duelarik biderik ematen lur-mailaz behegoko oina lur-mailako oin bihurtzeko edo lehendik zegoen etxeak zituen baino oin bat gehiago egiteko.

Eraberriketa

1.- Honako hauek ditu xedetzat eraberriketarako eraiketa interbentzioak: irmoketa interbentzioei buruz adierazitako guztiak eta, horiez gain, honako hauek:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolakeraren aldaketa, baldin eta funtsezko instalakuntza teknologikoak eta gabikuzketarakoak sartzeak ekar ditzakeen egokiketa txikiak baino harago bado hori.

b) Ondorengo egitura-elementu hauen egoera, altuera, forma eta neurriak aldatzea:

Barrukaldeko eta kanpokoko hormena.
Zutabe, oinarte-zola eta bobedena.
Eskailerena.
Gainarena.

c) Estilo mailako balio berezia duten zatiak gordez eta zati ezberdinen konposaketa-batasuna beti zaindu behar dela, barru eta kanpokaldeko fatxadak aldatzea.

2.- Beti ere, eraldaketa-obrek gorde egin beharko dute jatorrizko eraikinaren erlaitzen altuera-neurria eta,

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.

4.- Se podrán permitir en estos casos, aún cuando no exista en el edificio primitivo, la construcción de una planta de sótano, con la misma ocupación que la planta baja, de forma que no varíe en más de 50 centímetros el nivel del forjado primitivo de planta baja, así como un desplazamiento altimétrico de los forjados, tanto absoluto como relativo entre sí, no superior a 50 centímetros, sin que ello pueda suponer un cambio de carácter de una planta de sótano a planta baja, o se cree una planta más que las del primitivo edificio.

Reforma

1.- 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.

2.- En cualquier caso las obras de reforma deberán respetar la cota de cornisa del edificio original y, en su

hala gertatu gero, gainaren zatirik gailurrenak duena, 50 zentimetro baino aldaketa handiagorik ezin eman zaiolarik.

III. 4.- Gehituz egindako eraikuntzazko interbentzioak

1.- Oin berriak erantsiz, eraikinaren perimetroa handiagotuz, oinarteko zola berriak eraikiz edo beste edozein arrazoiz, egon dagoen eraikinaren eraikitako azalera gehitzera bideratutako eraikuntza interbentzio motari esaten zaio gehikuntza.

2.- Eraldaketa interbentzioarekin eta zati baten sunsiketarekin bateratu ahal izango da gehikuntza interbentzioa.

II. ERASKINA

ERAIKIN UNITATE BATEK HIRIGINTZA ALDETIK EGOKI EGON DADIN BEHAR DITUEN OBRAK

Eraikin unitate bat edo eraikintza bat hirigintza aldetik egokitzeko obrak hauek dira: beren disposizioak planeamendua gauzatzeko iharduketa materialak egitea ahalbideratzen dutenak, halaber, hala gertatuz gero, eraikin unitate bat edo eraikintza bat osoan edo zati batean kentzea, planeamenduak bere helburuekin batera ezinekotzat deklaratu duelako, ondorengo hauek bezala:

a) Gainak, oinarteko zolak, hormak eta eraikinaren beste edozein egitura-elementuren bat edo eraikin unitateko lurretako urbanizazioa sunsitzzea.

b) Aurreko apartaduko sunsiketen eraginaren ondorioz egitura-elementuen sendoketa.

c) Aurreko a) apartaduko obren ondorioz geratutako egoera berrian, itxiturako, eztaldurako eta, hala gertatuz gero, eraikin-unitate berriaren lurren urbanizazioko elementu berriak birjartzea.

Eraikin unitatean, a) apartaduan adierazitako sunsiketaren obren ondorioz egin beharreko gainerako obrak egitura egokitzeko obrak bezala katalogatuko dira edo edifizioa eraikitzeak edo etxebizitzan bertan bizi izateko gaitasuna egokitzekoak.

III. ERASKINA

ERAIKIN BATEK, EGITURA ETA ERAIKUNTZA MAILAN EGOKI EGON DADIN, BETE BEHAR DITUEN BALDINTZA OROKORRAK ETA EGOERA HORRETARA HELTZEKO OBRAK

Baldintza Orokorrak

1.- Egitura eta eraikuntza mailako elementuen sendotasun eta segurantzari buruzkoak:

- Behar bezalako zimenduak izan ditzala.

caso, la cota de la cumbrera más alta de la cubierta con una variación no superior a 50 centímetros.

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 Y OBRAS CONDUCENTES A TAL ESTADO

Condiciones generales.

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

- Disponer de cimentación adecuada.

– Egitura mailako elementuek duten materiala ez dadila zaharkilduta egon, horien gogortasuna ez dela aldatu bermatu beharko dela.

– Euskarri diren elementuetan desplomerik ez egotea.

– Habe eta zuntoiek beherantzako flexiorik ez dezatela izan.

– Euskarri diren elementuak errekaizak izan daitezela.

– Segurtasun bermeak, eraikinaren hormez kanpo-koek osatzen dituzten elementuak jaustea gertatuko balitz ere.

– Lehenago jausitako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek estekatzeko bermeak.

– Segurtasun bermeak, elementuren batzuk, adibidez, teilak, fatxadako xaflak, tximiniak, isurtodiak, ategainak eta kristalak, erortzea gertatuko balitz ere.

2.– Sarbideei buruzkoak:

– Bide edo gune publikotik sartzeko bide independentea.

– Etxebizitzetara libreki sartzeko eragozpenik eza.

3.– Estanteitateari buruzkoak, euri eta hezetasunari dagozkienetan:

– Itoginik eza.

– Etxegaina osatzen duten elementuen osotasuna.

– Etxegaineko elementuek ez dezatela izan bertakoa ez den zerik.

– Fatxadetan hezetasunik ez izatea.

– Azpiharrietan, hormetan eta beste elementu batzutan hezetasunik ez izatea.

4.– Instalazioak ondo egoteari buruzkoak:

– Instalazioen estanteitate eta funtzionalitatea.

– Horman edo hodian sartutako elektra instalazio nagusia.

5.– Istripuak eta hondamendiak gerta daitezenerako segurtasun-neurriei buruzkoak:

– Suitzalgailuak, NBE-CPI-82 arauaren arabera jarrita egotea eta segurtasun hori bermatuko duten beste neurri batzuk gauzatzea.

– Antepetxoen eta beste eraikuntza-elementu batzuren segurtasun-baldintzak.

Egitura eta eraikuntza elementuak egokitzeko diren obrak.

1.– Egitura eta eraikuntza elementuen gogortasun eta segurtasunari buruzkoak:

– Zimenduetako errekaizak.

– Egitura gogortzezkoak (pilareak, habeak, zuntziak, etxegaina egitea).

– Egitura elementuak sutatik babestea.

– Fatxadak eta medianerak indartzea.

– 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.

– Poseer condiciones de resistencia al fuego de los elementos portantes.

– 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, aplanados 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.– Relativas al buen estado de las instalaciones:

– La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.

– La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

5.– Relativas a medidas de seguridad frente a accidentes y siniestros:

– Estar colocados los extintores de incendios de acuerdo con la NBE-CPI-82 y realización de otras medidas constructivas que garanticen dicha seguridad.

– Condiciones de seguridad en antepechos y otros elementos constructivos.

Obras conducentes a la adecuación estructural y constructiva

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

– Los recalces de cimientos.

– Los refuerzos de estructura (pilares, vigas, forjados, formación de cubierta).

– La protección de los elementos estructurales contra el fuego.

– El afianzamiento de fachadas y medianeras.

– Eraikinaren hormez kanpoko elementuak indartztea, adibidez, balkoiak, teilatu hegalkak, kornisak.

– Eskailerak indartztea.

– Beste elementu batzuk, adibidez, teilak, fatxadako xaflak, tximiniak, isurtodiak, ategainak eta kristalak.

2.– Sarbideei buruzkoak:

– Eraikinetarako sarbidea lortzeko behar direnak.

3.– Estanteitateari buruzkoak, euri eta hezetasunari dagozkienetan:

– Etxegainetan sortzen diren landareak kentzea.

– Erretilak.

– Fatxadak berritzea eta inpermeabilizatzea.

– Kanpokaldeko zurezko elementuak berritzea eta aldatzea.

– Azpiharriak, hormak eta beste eraikuntza-elementu batzuk inpermeabilizatzea.

– Isurtodiak eta ategainak berritzea eta aldatzea.

– Kristalak aldatzea.

– Lotuneak estaltzea.

– Kondentsazioak kentzea.

4.– Instalazioak egokitzeari eta aldatzeari buruzkoak:

– Instalazioak berritzea eta aldatzea.

– Elektra instalazioak berritzea eta aldatzea, adibidez, hariak hormetan edo hodian sartzea, diferentzialak jartzea, kontagailu sistema egokitzea, elektra-estekaguneak egokitzea.

5.– Istripuak eta hondamendiak gerta daitezenerako segurtasun-neurriei buruzkoak:

– Egitura elementuak babestea.

– Sukaldeak, tximiniak eta berogailuetikako beste elementu batzuk berritzea eta aldatzea.

– Detektagailuak.

– Suitzalgailuak.

– Husketa sistema.

– Antepetxoak.

IV. ERASKINA

ETXEBIZITZEK, BIZI IZATEKO, BETE BEHAR DITUZTEN GUTXIENEZKO BALDINTZAK ETA HORRETARAKO BIDE DIREN OBRAK

Bizi izateko gutxienezko baldintzak.

1.– Sukaldea, jangela, egongela eta bi oheko logela eta ikuzgela hartuko dituzten eta bizi izateko gai diren bi alde izan behar ditu gutxienez etxebizitzak, elkarren artean bereiztuta egon behar dutela.

Ezin jarri ahal izango dira gunee berean, sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak.

– Los refuerzos en elementos volados tales como balcones, aleros, cornisas.

– Los refuerzos en escalera.

– Otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.– En relación a la accesibilidad:

Las necesarias para la consecución de la accesibilidad a los edificios.

3.– En relación a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

– La limpieza de vegetaciones en cubierta.

– Los retejos.

– Los repasos e impermeabilización de fachada.

– Los repasos y reposición de carpintería exteriores.

– La impermeabilidad de solera, de muros y de otros elementos constructivos.

– Los repasos y reposición de dinteles y vierteaguas.

– La reposición de cristales.

– El sellado de juntas.

– La eliminación de condensaciones.

4.– En relación a la adecuación y reposiciones de instalaciones:

– Los repasos y reposiciones de instalaciones.

– Los repasos y las reposiciones de la instalación eléctrica tales como empotramiento o entubado de cables, instalación de diferenciales, adecuación del sistema de contadores, adecuación de la acometida eléctrica.

5.– En relación a las medidas de protección contra accidentes y siniestros:

– La protección de los elementos estructurales.

– Los repasos y reposiciones de cocinas, chimeneas y demás elementos de fumistería.

– Los detectores.

– Los extintores.

– El sistema de evacuación.

– Antepechos.

ANEXO IV

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y OBRAS CONDUCTENTES A TAL ESTADO

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.- Bi gelak bereiztu egin behar dira elkarren artean, ez dadila batera joetako igarobide izan logela eta ez dadila ikuzgelara joetako pasabide izan. Logela, bakarra izan dadinan, ikuzgela egon daiteke horri atxikita.

3.- Bizi izateko gai diren tokiek, artez kanporantz jotzen duten eta kristalezko zuloak izan ditzatela, ikuzgelak, sukaldeak eta jangai-gordelekua izan ezik. Hori lortzea arkitektonikoki ezinezkoa izanez gero, zilegi izango da, argia hartzen duen toki batek edo eskailera-ko zuloak beste gela bati argia ematea, eskailerak, goitik behera, galeria edo antzeko beste gune batetik argia har dezanaren baldintzapean. Argitan jartzen den azalera osoaren 100eko 10a baino txikiagoa ez da izango zuloen azalera, eskailera kaxaren bidez argia sar dadinean izan ezik; kasu honetan, lehen aipatu diren baloreen erdiraino beheratu daiteke zuloen azalera.

4.- Kanpotikako eta artez hartzen den airea izan behar dute gune guztiek, ikuzgelak, sukaldeak eta jangai-gordelekua izan ezik. Argiketa azaleraren 1/3koa izango da, aireketa guneen azalera. 3. apartaduan aipatu diren baldintzak, honetarako ere onartzen dira.

Artezko aireketa izan ez dezaten ikuzgelak, ezin aireatu ahal izango dira beste gela batetikakoaren bidez. Kasu honetan, mekanika bidezko aireketa-sistema jarri beharko da, era honetan, airea berritu eta garbitu dadin.

Sukaldea, beti hornitu beharko da mekanika bidezko aireketa gailuz, bertan sortzen diren ur lurrinak, gasak edo keak kanporatu ahal izateko.

5.- Bizi izateko gai diren, berritik egin edo eraberrituak izan diren guneei argia eta airea eman diezaieten patioek, zazpi metroko azalera izan behar dute gutxienez eta bi metrotako artezko argia.

Patioa lehendikakoa denean eta eraberriketarik bertan egin ez dadinean, dituen dimentsioei eutsi ahal izango zaie.

6.- Etxebizitzaren azalera erabilgarria, ez dadila izan 33 metro karratu baino txikiagoa.

Honako azalera hauek izan ditzatela gutxienez guneek:

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
Ikuzgela	1,5 m. ²
Ataria	1,5 m. ²

Etxebizitza guztiek izan beharko dute logela nagusi bat gutxienez.

Sukalde, egongela eta jangelaren guztirako azalera, 18 metro karratu erabilgarri izan beharko ditu gutxienez.

7.- Egiturarekiko behar den bezalako segurtasuna izan dezan eraikin batetan kokatuta dauden etxebizitza guztietan, eutsi ahal izango zaie dauden altuerari, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak izan daitezaren baldintzapean.

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 por 100 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, cocinas 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 no inferior a 33 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
Vestíbulo	1,5 m. ²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 18 metros cuadrados 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.

Ganbarak diren tokietan, 1,20 metrotik beherako altuera duten azalerak ez dira hartuko metro karratu erabilgarritzat; horien altuerak 2,20 metrotakoa izan beharko du eta, bolumenak, azalera berdineko gelari dagokiona baino handiagoa izan beharko du.

8.- Beheko solairuan etxebizitzak egotea gertatuz gero, berotatik libre gelditzea eta inpermeabilizazioa bermatu beharko dira, urkentuak diren material eta isolagailu egokien bidez egin beharko dela hori.

9.- Hoditeria iragazkaitzez eta aireztatutakoez, estolda sare nagusira ur zikinak botatzeko modua bermatuta izan dezatela. Sare hori jarri gabe dagoela gerta dadinean, kanpoko uretara bota edo lurrean gorde baino lehen, ura garbituko duten zulo septikoak egin beharko dira.

10.- Ikuzgelak, gutxienez, komuna, konketa eta dutxa izan ditzala, polibanak edo bainontzi ertainak erabiltzea komenigarri dela, ahal denean behintzat.

11.- Etxebizitzako elektra instalazioak, Volt maila apalari buruzko Arauek ezartzen dutena bete beharko du.

Etxebizitzak bizi izateko gai bilakatzeko baldintzei egokitzea xedetat duten obrak.

- Etxebizitzaren barne-birbanaketa.

Terrazak eta kanpoko beste espazio batzuk ixtea, etxebizitzak edo honen espazioek eraskin honetako 6. idazatian aipatzen den gutxieneko azalera har dezaten heinean.

- Iturkintza eta saneamendua horma barnetan sartzeari, eta bizi izateko baldintzei etxebizitzak egokitzeak ekarri dezan horiek aldatu beharra.

- Elektra hariak horma barnetan sartzeari, Volt maila apalari buruzko Arauek ezartzen dutenaren arabera.

- Berotatik eta zaratatetik isolatzea, bizi izateko getxienezko baldintzak bete ahal izateko.

- Sukaldeak, bainutegiak eta ikuzgelak mekanika-bidez aireatzea.

- Argiketa naturala.

- Aireketa naturala.

- Sukaldeko oinarritzko instalazioak.

- Lehen aipatu diren ekintza horiek sor ditzaten amaiera-obra guztiak (zarpeaketa, azulejoak jartzea, zolak berritzea, zurgintza lanak, margotze lanak, e.a.).

Zehaztu diren obrez aparte, etxebizitza bizi izateko gaitzeko egokitze-obratzat joko dira honako hauek ere, hau da, indarrean dagoen planeamenduan zehaztu eta bizi izateko baldintzak lortzekoak direnak hain zuzen.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,20 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, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.

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

Obras que conducen a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

La redistribución interior de la vivienda.

El cerramiento de terrazas u otros espacios exteriores, siempre que den lugar a que la vivienda o sus espacios alcancen la superficie mínima establecida en el apartado 6 del presente Anexo.

La instalación interior de fontanería y saneamiento, y la reposición de las mismas derivada de la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.

El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad.

La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.

La iluminación natural.

La aireación natural.

Las instalaciones básicas de cocina.

Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

Además de las obras señaladas, tendrán la consideración de obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de una vivienda, aquellas destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad señaladas en el planeamiento vigente.