

317/2002 DEKRETUA, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa (Huts-zuzenketa, EHAA 69 ZK., 2003-04-07)

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

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

Oro har eta 2003-2005eko Etxebizitza Plan Zuzentzailean bildutako jarduketa-jarraibideen arabera, ondokoa aldarrikatzen da: eraikin eta etxebizitza okupatuen birgaitzeari bultzada tinkoa ematea, alokairuan jartzeko etxebizitza hutsen birgaitzea sustatzea, hiri-berrikuntza orokorra eta, horrez gain, berrurbanizazioari eta ekipamenduen eta espazio publikoen zuzkidurari bultzada handia ematea, gure eguneroko bizitzaren inguruko habitata hobetzeko parametropean. Eta, hori guztia, landa-eremua ahaztu gabe; bertan egingo diren esku-hartzeek despopulazte-prozesuei aurre egiteko baldintza egokiak bilatuko dituzte.

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

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

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

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

XEDATU DUT:

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.– Xedea.

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

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

2. artikulua.– Birgaitzeko jarduketak.

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

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

3. artikulua.– Birgaitzeko jarduketan eremua.

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

a) Eraikuntza-unitateak hirigintzara moldatzea.

b) Eraikuntzen egitura edo/eta eraikuntza moldatzea.

c) Etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak moldatzea.

d) Eraikinen era etxebizitzen elementu komun edo pribatiboen akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara moldatzea.

e) Etxebizitzak eta lokalak eta horietarako sarbideak minusbaliotasunen bat duten pertsonentzat egokitzea.

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

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

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

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

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

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

Egiturari eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko baldintza orokorrak eta egoera horietara iristeko obrak Dekretu honetako III. eranskinean bildu ditugu eta Eraikuntzaren Ordenamendurako azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3. artikuluan.

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

Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta egoera horretara iristeko obrak Dekretu honetako IV. eranskinean daude, bai eta Eraikuntzaren Ordenamendurako azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3. artikuluan ere.

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

Helburu hori izango dute, halaber, etxebizitzak eta lokalak instalazio komunez nahikoa hornituta egoteko egindako obrek. Horien artean hartuko ditugu barne tximistorratza, ikus-entzunezkoetarako antenak edo gasaren sare orokorren instalazioa, edo etxebizitzak energia aurrezteko egokituta egotea ere.

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

4. artikulua.– Birgaitzeko jarduketa babestuenak.

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

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

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

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

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

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

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

– Kreditu Erakundeen zuzeneko maileguak.

– Kreditu Erakundeen obra-egiaztagirien banku-deskontuak.

b) Zuzeneko dirulaguntzak:

– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak emandako dirulaguntzak.

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

c) Eusko Jaurlaritzak Dekretu bidez ezartzen duen beste edozein, xedapen honetan xedatutakoaren garapena eta burutzapena kontuan hartuta eta, bereziki, berariazko biztanle-taldeen zuzendutako birgaitzeko jarduketei bereiz erantzuteko.

2.– Birgaitze-jarduketa babesgarriengatik –obra partikularretarako nahiz erkidegoko obretarako– 6.000 euro edo gehiagoko zuzeneko laguntzak jaso dituzten etxebizitzan edo lokalen titularrek ezin izango dituzte etxebizitza edo lokal horiek inter vivos borondatez bereganatu ez mortis causa eskualdatu obra-amaiera ziurtatu eta 10 urteko epean, ez bada aldez aurretik egiaztatzen jasotako laguntzak eta dagokien legezko interesa itzuli egin direla.

6. artikulua.– Jarduketa-motak.

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

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

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

Halaber, Banakako Birgaitzetzat joko dira ondoren adierazitako jarduketak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dena dela, ondoren zehaztuko diren etxebizitzetan hustuketa-obrak barne hartzen dituzten birgaitzeko jarduketaren titularrek arau honetan ezarritako finantza-neurriak eskuratu ahal izango dituzte:

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

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

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

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

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

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

Terrazak ixteko jarduketak ez dira babes daitezkeen birgaitzeko jarduketatzat hartuko.

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

8. artikulua.– Birgaitzeko jarduketa babestuen titularrak.

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

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

2.– Birgaitzeko jarduketetako titularra jabea ez denean, ezinbestekoa izango da jabearen baimena eta birgaitzeko obren kostuen ordainketaren inguruko erabakia aurkeztea.

II. KAPITULUA

BIRGAITZE INTEGRATUKO AREEN ETA AREA DEGRADATUEN ERREGIMEN JURIDIKOA

9. artikulua.– Birgaitze integratuko areen definizioa.

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

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

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

a) Areako biztanleen errenta-mailek Euskal Autonomia Erkidegoko dagokion Lurralde Historikoa-ren batez besteko errentaren % 80tik beherakoak izan beharko dute. Paragrafo honen hurrengo letretan ezarritako portzentajeen % 30tik gorako arkitektura edo hirigintza degradazioa dagoen kasuetan, portzentajea % 85era igoko da.

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

c) Berriz urbanizatzeko obren zenbatekoak urbanizazioaren balioaren % 40 gainditzea.

d) Egiturari eta eraikuntzari dagokienez egoki izateko eta Dekretu honetako IV. eranskinean ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko birgaitzeko obren zenbatekoak eraikuntzaren balioaren % 25 gainditzea, lurraren balioa kenduta.

3.– Multzoak eraikuntza bakarreko eraikuntza-unitatea, eraikuntza-konplexua duen eraikuntza-unitate bat edo batzuk edo hiri- edo landa-area zabalagoa barne har ditzake.

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

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

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

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

10. artikulua.– Birgaitze-plan bereziak.

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

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

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

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

5.– Garatzen dituzten arau edo planen kalifikazioaren zehaztasunak errespetatzea alde batera utzita, birgaitze-plan bereziek beren zehaztasunen artean hartu beharko dituzte barne artikulua honetako lehen pasartean adierazitako administrazioaren ekintza berezia osatzen duten neurriak planifikatzea ahalbidetuko dutenak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.– Horien eragina izango duen tokiko korporazioaren edo korporazioen baimenaren ostean eta aurreko paragrafoan adierazitako izapideak egin ondoren, birgaitzeko hirigintza-sozietateek birgaitze-plan bereziak formulatu ahal izango dituzte. Indarrean dagoen lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian xedatutakoaren arabera, hirigintza-antolamenduari dago-kionez horiek organo eskumenduntzat hartuz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Garraio eta komunikazioen tokian tokiko sistemaren trazadura eta ezaugarriak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak eta aparkaleku publikoak barne. Horiek guztiz zehazteko beharrezko lerrokatzeak eta sestrak adieraziko dira, baita sistema orokorrekin edo, hala badagokio, hiriko gainerako trazadurekin ondo lotzeko beharrezkoak direnak ere.

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

f) Hala dagokionean, eraikuntza-lerroa eta errepide bazterretako hesien ezaugarriak eta koka-gunea finkatzea.

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

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

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

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

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

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

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

n) Urbanizatzeko esku-hartzeak, ezaugarri teknikoak eta urbanizazio-elementuen eta hiri-altzarien trazadura zehaztuz eta, Dekretu honetako I. eranskinean aipatutakoaren arabera, planak birgaitzeko esku-hartzetzat hartzen dituenak adieraziz. Behar adina zehaztu eta mugatuko dira horiek egiteko gastuen ebaluazio ekonomikoa egin ahal izateko.

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

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

q) Birgaitze-arean baimentzen diren jardueren katalogoa.

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

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

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

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

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

4.– Birgaitze-plan berezia onartu aurretik ezarritako erabilerak edo jarduerak, beren kalifikazioaren arabera ezarpen berriko erabilera baimendu gisa zehaztutakoen artean barne hartzen ez badira, antolamenduaren kanpoko erabilera gisa edo erabilera toleratu gisa kalifikatuko dira gainerako kasuetan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Urbanizazioko esku-hartzeen ekonomia-ebaluazioa, birgaitzeko esku-hartze gisa zehaztu direnen kostuak banakaturik, poligono, jarduketa-unitate eta jarduketa isolatu bakoitzari dagozkion kostuak izendatuz.

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

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

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

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

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

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

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

4.– Lurzorua eta, hala badagokio, artikuluko honetako lehen paragrafoko h) zehaztapenean jasotako eraikuntzen balorazioa kontuan izango da ondasun higiezin eta hiri-izaerako luraren balioa handitzearen gaineko udal-zergen ondorioetarako. Balorazio horren berri eman beharko zaie zerga-administrazio organo eskumendunei indarrean dagoen lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian definituta zerga-balioen eta hirigintza-balioen arteko ezinbesteko egokitzapena egiteko.

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

6.– Urbanizazioko esku-hartzeen ekonomia-ebaluazioa Zatik Planetarako lurzorua erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko araudian obren eta zerbitzuen ezarpenaren ebaluazioari dagokionez adierazitakoaren arabera egingo da.

15. artikulua.– Jarduketa-programaren zehaztasunak.

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

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

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

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

- a) Egin beharreko urbanizazioko proiektuak formulatzeko epea.
- b) Desjabetzapenerako, birpartzelaziorako eta konpentsaziorako proiektuak formulatzeko epea.
- c) Urbanizazioko esku-hartzeak gauzatzeko faseak, horietako bakoitzari dagozkionak eta iraupena adieraziz, ezarritako epeen hasierako data aipatzearekin batera.
- d) Tokian tokiko sistemarako gordetako lurzorua zerbitzuan jartzea.

5.– Administrazio publikoek birgaitze-plan berezia gauzatea finantzatzeko hartutako konpromisoak berariaz beren gain hartu dituztenean bakarrik izango dira lotesleak, aurreko artikuluko seigarren paragrafoan zehaztatutakoa kaltetu gabe.

16. artikulua.– Birgaitze-plan berezien agiriak.

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

- a) Hirigintzako informazioa bilduko duen gizarte eta hirigintza alderdien azterketa.
- b) Deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
- c) Hirigintzako araudia, Antolaketaren planoak izango dituenak.
– Eraikuntza-unitate guztien trazadura, erabilera eta partzelazioa adieraziko dituzten ordenantzak.
Honako ordenantzak gutxienez:
– Segurtasun, osasungarritasun eta apainketaren ingurukoak.
- d) Ekonomia eta finantza alderdien azterketa.

e) Jarduketa-programa.

f) Babestu behar diren ondasunen katalogoa.

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

17. artikulua.– Birgaitze integratuko area deklaratzeko.

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

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

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

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

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

18. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateak. Aginduak bitarteko propioei.

1.– Administrazio publikoek, beren ahalmenen esparruan eta birgaitzeko hirigintza-sozietateetako bazkideen esparruan, aurretik lizitazio edo lehiaketarik egiteko premiarik gabe, prozesuak exekuzio publikoaren erregimenean kudeatzea edo esku-hartzeak eta jarduketak gauzatzea agindu ahal izango diete sozietate horiei.

2.– Agindua emateak berekin dakar desjabetzearen onuradun izatea eta exekuzioaren eragiketara materialak egin ahal izateko Administrazioaren gaitasunak subrogatzea, edo higiezinaren jabetza nahitaez eskualdatzea, betebeharrak betetzen ez dituztenen kasuan.

3.– Aginduak berekin ekar dezake, halaber, hirigintza-planetan lege ezartzen diren eroslehen-tasunez eskuratzeko eta atzera egiteko eskubideak gauzatzea, kasuan kasuko Udalaren orde.

4.– Etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak baimena eman ahal izango du alde biko hitzarmenak formalizatzeko birgaitzeko hirigintza-sozietateekin, sozietate horiek erakunde laguntzaile gisa jardun dezaten birgaitzeko laguntzen kudeaketarako eta ordainketarako espedienteetan.

5.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen xedeak honako eginkizun hauetako bat, gutxienez, izan beharko du:

a) Hirigintza-azterlanak egin eta nola gauzatzen diren zaintzea.

b) Hirigintzako planak eta proiektuak egitea, kargak eta onurak banakatzekoak barne, eta hirigintzari buruz indarrean diren legeen arabera plan eta proiektu horiek izapidetzeko eta onartzeko ekimena.

c) Era guztietako eraikuntzei buruzko birgaitze-proiektuak idaztea.

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

e) Lurzoruaren programazioa eta prestazioa sustatzea, birgaitze-plan bereziek zehaztutakoa egiteko asmoz.

f) Jabetza nahitaez kentzeko espedienteen idazketan eta kudeaketan lankidetzan aritzea, onuradun ez denean.

g) Birgaitze-plan bereziak egiteko behar diren ondasun, obra eta zerbitzuak kudeatu, ustiatu eta zaintzea, baita birgaitze integratuko eremuetan edo eremu degradatuetan daudenak ere.

h) Hirigintza-sozietate horrek edo Administrazioak bere ahalmenak gauzatzeko behar duen beste edozein agiri tekniko edo juridiko egitea.

i) Erakunde laguntzaile gisa, Eusko Jaurlaritzaren birgaitze-dirulaguntzak kudeatzea eta ordaintzea.

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

6.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateek birgaitze integratuko eremu edo eremu degradatu batean baino gehiagotan bete ahal izango dute beren xede soziala, eta, gainera, udalerrri batekoak nahiz zenbaitetakoak izan daitezke eremu horiek.

19. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen eginkizunak.

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

I.– Birgaitzeko jarduketa publikoei dagokienez:

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

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

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

II.– Birgaitzeko jarduketa pribatuei dagokienez:

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

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

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

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

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

20. artikulua.– Birgaitzeko hirigintza-sozietateen baliabideak.

Birgaitzeko hirigintza-sozietateen aurrekontu-fondoak honako hauek dira:

a) Sozietatea osatzen duten administrazioen aurrekontuen kargura egindako ekarpena.

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

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

XEDAPEN GEHIGARRIAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XEDAPEN IRAGANKORRAK

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

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

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indarrik gabe geratuko da abenduaren 26ko 308/2000 Dekretua, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa, eta Dekretu honetan xedatutakoaren aurkako gainerako xedapenak, Dekretu honen babesean sortutako egoeretan aplikatzen jarraitzea eragotzi gabe.

AZKEN XEDAPENAK

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

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

Vitoria-Gasteizen 2002ko abenduaren 30ean.

Lehendakaria,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburua,
FRANCISCO JAVIER MADRAZO LAVÍN.

I. ERANSKINA

Birgaitzeko esku-hartzeak

I.– Sarrera.

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak.

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

III.– Eraikuntzako esku-hartzeak.

1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

2.– Errausteko esku-hartzeak.

3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:

a) Eraikiari estu lotuta egingo dena:

– Zaharberritze zientifikoa.

– Zaharberritze kontserbatzailea.

– Zaintzea eta apaintzea.

– Sendotzea.

b) Eraikia sakonean aldatuko duena:

– Berreraikitzea.

– Berriztatzea.

4.– Handitzea ekarriko duten eraikuntzako esku-hartzeak.

5.– Bitariko esku-hartzeak:

a) Ordezkatzea.

b) Berreraikitzea.

I.– Sarrera.

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

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

2.– Aurreko idatz-zatian aipatutakoa horrela izan arren, birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira jadanik bazeuden urbanizazio edo eraikuntzak erraustu ondoren berritik eraikitze edo oin berriko eraikuntzak egiteko obrak, berariaz gisa horretan definitzen badira birgaitze-plan

berezietan, birgaitze integratuko areetan hiri-ehuna zaharberritzeko eta hobetzeko ondorio nabariak izaten dituztelako.

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

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

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

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak.

1.– Ondare urbanizatua birgaitzeko urbanizazioko esku-hartzeak honetan dautza: jadanik badauden urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berriztatzeko edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitzeke obrak egitean ere.

2.– Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementutzat:

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

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

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

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

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

III.– Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak.

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

a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

b) Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak.

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

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

Sailkapen hori ez da ulertuko ordezkatzeko eta berreraikitze bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan.

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

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

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

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

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

III.2.– Errausteko esku-hartzeak.

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

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

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

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

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

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

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

2.– Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

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

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

- a) Berreraikitzea.
- b) Berriztatzea.

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

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

Zaharberritze zientifikoa

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

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

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

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

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

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

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

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

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

Zaharberritze kontserbatzailea

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

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

3.– Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

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

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

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

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

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

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

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

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

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

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

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

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

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

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

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

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

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

Zaintzea eta apaintzea

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

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

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

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

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

c) Eraikinaren edozein elementu inpermeabilizatzeako obrak.

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

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

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

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

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

Sendotzea

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

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

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

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

Berreraikitzea

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

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

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

Berriztatzea

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

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

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

Barruko hormak eta gangak.

Pilareak, forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia

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

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

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

2.– Zabalkuntzako esku-hartzea berriztatzeko esku-hartzearekin batera egin ahal izango da eta, hala dagokionean, eraikuntzaren zati bat erraustearekin batera.

II. ERANSKINA

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

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

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

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

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

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

III. ERANSKINA

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

Baldintza Orokorrak

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

- Behar bezalako zimenduak izatea.
- Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
- Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.
- Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
- Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.
- Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.
- Eraikinaren beste elementu batzuk –teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak– askatzen direnerako segurtasun-bermeak.

2.– Sarbideen ingurukoak:

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

3.– Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

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

4.– Instalazioen egoera onaren ingurukoak:

- Instalazioen estankotasuna eta funtzionalitatea.
- Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

IV. ERANSKINA

Etxebizitzen gutxienerako bizigarritasun-baldintzak

Gutxienerako bizigarritasun-baldintzak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.– Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 36 metro koadro baino handiagoa.

Espazioek gutxienerako azalera hauek izango dituzte:

Sukaldea 5 m.2

Sukaldea-jangela 8 m.2

Egongela 10 m.2

Logela nagusia 10 m.2

Bi oheko logela 8 m.2

Ohe bateko logela 6 m.2

Komuna 1,5 m.2

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

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

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

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

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

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

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

11.– Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.

12.– Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.