

TOLOSAKO UDALA

«9.1 Euskal Herria Plaza eta Ingurunea» Azpiesparrua Birgaitzeko Plan Bereziaren behin betiko Onarpena.

Udalbatzak, 2010eko apirilaren 27an egin zuen osoko bilkuran, besteak beste, honako erabakia hartu zuen:

«9.1 Euskal Herria plaza eta ingurunea» azpiesparrua Birgaitzeko plan Berezia. Behin betiko onespren erabakian, 2009ko azaroaren 24koan, ezarritako zehaztapenetara egokitutako testua onartzea.

Aginduzko lege tramitazioa egin eta gero, Udalbatzak, 2009ko azaroaren 24an egindako ohizko bilkuran, behin betiko onartu zuen «9.1 Euskal Herria plaza eta ingurunea» azpi-esparrua Birgaitzeko Plan Berezia, 2008ko urrikoa, Tolosako Udalak sustatua eta Iñaki Etxeberria Izagirre arkitektoak idatzia.

Erabaki horretan honako hau xedatu zen: Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako txostenaren arabera, aldatu edo justifikatu egin behar zela hark exijitzen zuena.

Aipatu txostenak dioena eta 2009ko azaroaren 24ko behin betiko onarpenean xedatua betetzeko, haietara egokitutako Testu Bateratua idatzi da.

Ondorioz, ikusirik egindako txostena eta Hirigintzako batzordeak jaulkitako diktamena, Udalbatzak, aho batez, Udalbatzaren gehiengo quoruma absolutua duelarik,

ERABAKI DU

1. Onartzea «9.1 Euskal Herria plaza eta ingurunea» azpi-esparrua Birgaitzeko Plan Bereziaren Testu Bateratua, 2010eko otsailekoa, Iñaki Etxeberria Izagirre arkitektoak idatzia.

2. Behin betiko erabakia jakinaraztea Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailari.

3. Plana bidaltzea Gipuzkoako Foru Diputaziora, Hirigintza Planeamenduaren Administrazio Erregistroan jasotzeko. 2010eko maiatzaren 14an, dagokion Erregistroaren datarekin sartu zen.

4. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea behin betiko onespren erabaki osoa eta Planaren hirigintza arauak, Plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistroan gorde izanaren aipamenarekin batera.

5. Behin betiko erabakia argitara ematea eguneroko prentsan.

Erabakia behin betikoa da, eta bide administratiboari amaiera ematen dio. Erabakiaren kontra Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa jar daiteke, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau jakinarazi edo argitaratu eta biharamunetik kontatzen hasita bi hilabeteko epean.

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Aprobación Definitiva del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito Urbanístico «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno».

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Plan Especial de Rehabilitación del subámbito urbanístico «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno». Aprobación del Texto adaptado a las determinaciones del acuerdo de aprobación definitiva de 24 de noviembre de 2009.

Tras la tramitación legal preceptiva, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2009, aprobó, con carácter definitivo, el Plan Especial de Rehabilitación del subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», promovido por el Ayuntamiento de Tolosa y redactado por el Arquitecto D. Iñaki Echeverría Izagirre, con fecha octubre de 2008.

En dicho acuerdo, se estableció que, a la vista del informe emitido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, se procediera a modificar o justificar el cumplimiento de lo exigido en el mismo.

Para dar cumplimiento a las determinaciones del mencionado informe y del acuerdo de aprobación definitiva de 24 de noviembre de 2009, se ha procedido a la redacción del Texto Refundido adaptado a las mismas.

En consecuencia, visto el informe emitido al efecto y el dictamen favorable de la comisión de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, que supone la mayoría absoluta legal de los miembros que componen la Corporación,

ACUERDA

1. Aprobar el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación del subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y su entorno», redactado por el Arquitecto D. Iñaki Echeverría Izagirre con fecha febrero de 2010.

2. Comunicar el acuerdo de aprobación definitiva al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

3. Remitir el Plan a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico, cuya entrada consta, en el señalado Registro con fecha de 14 de mayo de 2010.

4. Publicar en el B.O. de Gipuzkoa el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las normas urbanísticas del Plan, con indicación de haberse producido el depósito del Plan en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

5. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la prensa diaria.

La presente resolución es definitiva y pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrá interponerse Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o pública de esta Resolución.

HIRIGINTZA ARAUAK

ORDENANTZAK

1

TRAZAERA, ERABILERA, LURZATIKETA
ETA URBANIZAZIOA

1.1. ERAIKUNTZAREN LERROKADURAK

1. artikulua. Lerrokadurak.

Eraikuntzaren lerrokadurak, 2.03 eta 2.03 bis zk.ko Antolaketa planoetan eta Hirigintzako Arautegiaren barruko 2.09 zenbakiko grafikoetan adierazten direnak dira. Lerrokadura horiek Planak hartzen duen esparruaren barruan burutzen diren eraiketa guzti-guztietan bete beharko dira derri-gorrez, Plan indarrean sartzen den une beretik aurrera.

1.2. SESTRAK

2. artikulua. Sestrak.

Kale publiko zein pribatuek definitzen dituztenak izango dira sestrak. Kaleak berak egun dauden egoera finkatua hartuko da definizio horretarako oinarritzat, edo zoladura egokitze aurreikusita dauden zuzenketa txikien ondoren kaleek hartzen dutena bestela. Espazio libreetan edo hiritartze lan berrien ondoriozko pasabideetan, kasuan-kasuan zehaztuko da sestra, lotzen dituzten herribideen artean lotura hori oztopo edo irtenerik gabe egingo den moduan.

2.03 eta 2.03 bis zk.ko antolaketa planoetan adierazten dira.

1.3. ERAIKINEN ERABILERA

3. artikulua. Erabilera orokorrak.

Plan honetako Memorian eta planoetan adierazita dagoenez, hartzen duen esparruaren barruan herriko kaleak eta espazio libreak ezezik, eraikuntzarako emango diren lursailak ere antolatzen dira. Azken horiek, bi motako erabilera izango dituzte:

- 1 Erabilera multzoa: Ekipamendu Komunitarioa.
- 2 Erabilera multzoa: Bizitegia.

4. artikulua. erabileren kokamendua.

Lehenbiziko taldekoak dira -ekipamendu komunitarioko erabilera dutenak- Euskal Herria plazako 1 A eta 1 B finketan antolatutako eraikinak.

Bigarren taldekoak -bizitegi erabilera dutenak- dira, aldiz, Planaren esparruko gainontzeko eraikinak.

1.4. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
DUTEN ERAIKINAK*5. artikulua. Euskal herria plazako 1A eta 1B eraikina.*

— Euskal Herria plazako 1 A eraikinean –gaur egun obretan- onartzen diren erabilera hauexek dira: Kulturala, administratiboa eta zerbitzu publikoa; eta aukera dago 1 A eta 1 B eraikinetan jarduketara bateratua ezartzeko.

— Euskal Herria plazako 1 B eraikinean –gaur egun erabilpenik gabe- onartzen diren erabilera hauexek dira: Asistentziala, kulturala, administratiboa eta zerbitzu publikoa; eta aukera dago 1 A eraikinarekin jarduketara bateratu bat ezartzeko.

NORMAS URBANISTICAS

ORDENANZAS

1

TRAZADO, USOS, PARCELACION Y URBANIZACION

1.1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación serán las que reflejan los planos de Ordenación N.º 2.03 y 2.03 Bis y los gráficos del n.º 2.09 de la Normativa. Tales alineaciones son obligatorias para todas las intervenciones constructivas que se acometan en el ámbito del Plan a partir de su entrada en vigor.

1.2. RASANTES

Artículo 2. Rasantes.

Las rasantes serán las definidas por las vías públicas en el estado consolidado en que se encuentran o en el que lleguen a tener después de efectuadas las rectificaciones previstas para las mismas. En los espacios libres o pasos de nueva urbanización, las rasantes serán las definidas en cada caso, facilitando la unión sin obstáculos o resaltos entre las vías públicas que conecten.

Se indican en los planos n.º 2.03 y n.º 2.03 Bis.

1.3. USOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3. Usos generales.

Tal como se indica en la Memoria y los Planos del presente Plan, en su ámbito se ordenan, además del suelo dedicado a vías públicas y espacios libres, suelos destinados a la edificación, acogiendo dos tipos de casos:

- Grupo 1 de uso: Equipamiento Comunitario.
- Grupo 2 de uso: Residencial.

Artículo 4. Ubicación de los usos.

Pertenecen al primer grupo - de uso equipamiento comunitario - los edificios ordenados en las fincas 1 a y 1 b de Euskal Herria Plaza.

Pertenecen al segundo grupo - de uso residencial - los restantes edificios del ámbito del Plan.

1.4. EDIFICIOS DE USO EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO*Artículo 5. Edificio 1A y 1B de Plaza Euskalherria.*

En el edificio 1A de Euskalherria Plaza, actualmente en obras, los usos permitidos son el cultural, administrativo y de servicio público, pudiéndose establecer una actuación conjunta de los edificios 1 A y 1 B.

En el edificio 1B de Euskalherria plaza, actualmente en desuso, se admiten el uso asistencial, cultural, administrativo y de servicio público, pudiendo establecerse una actuación conjunta con el edificio 1A.

1.5. BIZITEGI ERABILERA KO ERAIKINAK

6. artikulua. Gainontzeko eraikinak.

Sotoa duten eraikinen kasuan lehenetsuna izango dute erabilera hauek: Erantsiak eta osagarriak, garajeak, trastetegiak, biltegiak edo zerbitzu instalazioak (eraikinarenak eta bere lokal edo etxebizitzak edo beste eraikin batzuenak).

Era berean, onar daitezke erabilera tertziarioak eta ekipamendu komunitariokoak, baldin eta justifikatzen bada betetzen direla beharrezkoak diren baldintzak haiek garatzeko solairu hauetan eta betetzen direla 7.2 artikuluko ezarritakoak.

Beheko solairuaren lehenetsunezko erabilerak hauek izango dira: Tertziarioa, ekipamenduetarakoa, erabilera osagarriak—etxebizitzak— eta Plan Orokorrean definitutako bizitegi partzelei berez dagozkien gainerako erabilerak, eraikin horretan bertan lokalizatuak egon nahiz bereizitako beste batean.

Bestalde, instalazioetako elementu tekniko jakin batzuk, beren ezaugarria delarik eusten dituen lurzoruari transmitzen dioten karga handia (deposituak, igogailuen makineria, galdara gelak, etab.), batez ere lur gainean edota sotoetan edo erdi-sotoetan ezarriko dira.

Aparkaleku erabilera onartzen da, salbuespen gisara, behe solairuetan, Soldatu kaleko 4, 7, 8 eta 10 zenbakietan eta Andia kaleko 5 eta 7 zenbakietan, eremua oinezkoentzat jartzeko posibilitatearen mende.

Beheko oinetan, solairuarean eta lehenbizikoan erabilera hauek onartzen dira: Merkataritza (1. eta 2. kategoría), bulegoak, jolas erabilerak, osasunekoak, asistentzialak, soziokulturalak, irakaskuntzakoak eta ekipamendu komunitariokoak, 7.3 artikuluan ezarritako baldintzetan.

Goiko solairuen lehenetsunezko erabilerak hauek izango dira: Bizitegiak eta haien lagungarriak, salbu zuzenean lur gainean jarri behar diren instalazioen elementu teknikoak edo bizitegi erabilera duten lokalen erabiltzaileei eragozpenak sortzeko instalazioak. Era berean, onartzen dira etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak, «Erabileren baldintzak eta haien kokapena» ataleko 7.3 eta 7.6 artikuluetan ezarritako baldintzetan.

Onartzen da bizitegi erabilera beheko eta solairuarean oinetan, 7.4 artikuluan ezarritako baldintzetan.

Onartzen da hotel erabilera, 7.6 artikuluan ezarritako baldintzetan.

Onartzen da 1. kategoriako erabilera industrial erdisotoan eta beheko oinean, baldin eta bere sarbidea etxebizitzetatik independentea bada.

Estaldi azpiko oina batez ere eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzeko erabiliko da eta etxebizitzak eta eraikinaren gainerako erabileren erabilera osagarri edo erantsietarako (trastetegiak, etab.). Era berean, beste eraikinetan kokatutako erabilera nagusien erabilera osagarri edo erantsietarako izan daitezke.

Onartzen da, modu berean, bizitegi erabilera, 7.5 artikuluan ezarritako baldintzetan.

1.6. ERABILEREN BALDINTZAK ETA HAIEN KOKAPENA

7. artikulua. Erabileren baldintzak eta haien kokapena.

1. Hirigintza erabileren karakterizazioa eta edukia Hiri Ordenazioko Plan Orokorrean definitutakoak izango dira.

1.5. EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

Artículo 6. Resto de los edificios.

Las edificaciones que cuenten con sótano, se destinarán preferentemente a usos anejos y auxiliares, garajes, trasteros, almacenes o instalaciones de servicio del edificio y de los locales o viviendas del mismo o incluso de otras edificaciones.

Podrán asimismo destinarse a usos terciarios y de equipamiento comunitario, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para su desarrollo en estas plantas y cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 7.2.

La planta baja se destinará preferentemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales definidos en el Plan General, tanto estén localizados en esa misma edificación como en otra diversa a la anterior.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan - depósitos; maquinaria de ascensores; cuartos de calderas etc. se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieran.

Se permite el uso de aparcamiento, excepcionalmente, en las plantas bajas de las edificaciones de Soldadu kalea n.º 4, 7, 8 y 10 y Andia kalea n.º 5 y 7, supeditada a la posible peatonalización del Área.

En las plantas bajas, entreplanta y primera, se admiten los usos de comercio (1.ª y 2.ª categoría) oficina, recreativos, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.

Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales. Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda en las condiciones establecidas en los artículos 7.3 y 7.6 «Condiciones de los usos y su ubicación».

Se autoriza el uso residencial en las plantas baja y entreplanta en las condiciones establecidas en el artículo 7.4.

Se autoriza la implantación del uso hotelero en las condiciones establecidas en el artículo 7.6.

Se autoriza la implantación del uso industrial de 1.ª categoría en planta de semisótano y planta baja siempre que dispongan de acceso independiente al de las viviendas.

La planta bajo cubierta se destinará de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o anejos (trasteros, etc.) a las viviendas y a los restantes usos del edificio. Podrán asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones.

Podrán asimismo, destinarse al uso de vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 7.5.

1.6. CONDICIONES DE LOS USOS Y SU UBICACION

Artículo 7. Condiciones de los usos y su ubicación.

1. La caracterización y el contenido de los usos urbanísticos serán los definidos en el Plan General de Ordenación urbana.

2. Soto, erdisoto eta behe solairuetan ezarritako erabileren sarbidea etxebizitzetatik independentea izango da, garajeak izan ezik.

3. Erabilera hauen baldintzak: Merkataritzakoa (1. eta 2. kategoría), bulegoak, jolas erabilera, osasunekoak, asistentziala, soziokulturala, irakaskuntzakoa eta ekipamendu komunitariokoa.

Beheko oinean, solairuaratean eta lehenbizikoan erabilera hauek onartzen dira: Merkataritza (1. eta 2. kategoría), bulegoak, jolas erabilerak, osasunekoak, asistentzialak, soziokulturalak, irakaskuntzakoa eta ekipamendu komunitariokoa; hurrengo baldintza hauetan onartutako erabileraren arabera.

3.1. Merkataritza (1. eta 2. kategoría) eta jolas erabilerak:

Merkataritza erabilera artíkulu eta produktuen salmenta publikoa bada, beheko solairuan kokatu behar da, aukera dagoelarik lehenbiziko oina edo solairuarate egokitzeko aipatu jardueraren zabalkunde bezala, bien artean barne aldetik komunikazioa ezarritik.

Gainera, merkataritza erabilera eta jolasekoa onartzen dira solairuaratean, baldin eta sarbidea badu etxebizitzetatik independentea eta haren azpian dagoen oinak bizitegia ez den beste erabilera bat badu.

Salbuespen gisara, onartzen dira lehenbiziko oinean edo solairuaratean merkataritzako zerbitzu publiko hauek: Ile-apaindegia, apaindegia, tindategia, jostunak eta antzekoak, sarbidea komuna edo independentea izanda etxebizitzetatik, azpian dagoen oinak bizitegia ez den beste erabilera bat badu.

3.2. Bulego, osasun, asistentzia, soziokultura, irakaskuntza eta ekipamendu komunitarioko erabilera.

Beheko solairu, solairuarate eta lehen oinean erabilera hauek onartzen dira: Bulego, osasun, asistentzia, soziokultura, irakaskuntza eta ekipamendu komunitarioa, sarbidea etxebizitzetatik independentea nahiz komuna izan daitekeelarik. Ostalaritzako erabilera osagarriak jarri nahi izanez gero, nahitaez behe oinean instalatu behar dira.

Lehenbiziko oinaren gainetik dauden solairuetan honako erabilera hauek onartzen dira: Osasuna, asistentzia, soziokultura eta bulegoak, baldin eta eraikin osoan garatzen badira.

Erabilera horiek eraikinean partzialki ematen badira, onartzen dira sestra gaineko oin guztietan, baldin eta erabilera horiei lotutako azpiko oin bati berari ere ez bazaio eman bizitegi erabilera.

Ez dituzte bete behar aurreko baldintzak etxebizitzetara parekatutako bulego profesionalen erabilerak, baldin eta betetzen badituzte hurrengo baldintza hauek:

Erabilera ezartzen den lokalak bere titularraren edo legezko ordezkariaren etxebizitza iraunkor eta ohizkoa izan behar du.

Parekatutako erabilera hauen azalera erabilgarriak ez ditu gainditu behar lokalaren azalaren erdia eta 125 m²ko azalera erabilgarria.

Erabilera erlijiosoa beheko oinean onartzen da, edo solairuaratean, jardueraren handitzea, bien arteko komunikazioa barneetik ezarritik.

4. Bizitegi erabilera emateko baldintzak beheko oinean eta solairuaratean.

Onartzen dira bizitegi erabilerak beheko oinetan, baldin eta betetzen badituzte baldintza batzuk altuerari, argiteriari eta aireztapenari buruz -Hiri Ordenazioko Plan Orokorrekoak, Eraikuntzako Udal Ordenantzetakoak eta indarrean dauden legezko xedapenetakoak-; eta beren sarbidea eraikineko elementu komunetatik bada (ezkaratza edo eskailera) edo partzela barneetik.

2. Los usos implantados en las plantas de sótano, semisótano y baja dispondrán de acceso independiente al de las viviendas, excepto los garajes.

3. Condiciones de uso de comercio (1.^a y 2.^a), oficina, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y equipamiento comunitario.

Se autoriza el uso comercial de 1.^o y 2.^a categoría, oficina, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario en las plantas baja, entreplanta y planta primera con las siguientes condiciones en función del uso autorizado.

3.1. Uso comercial de 1.^o y 2.^a categoría y recreativo:

Si el uso comercial es de venta al público de artículos y productos, se ubicará únicamente en planta baja, pudiendo acondicionarse la planta primera o la entreplanta para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.

Además, se autoriza el uso comercial y recreativo en la entreplanta si dispone de acceso independiente al de las viviendas y siempre que la planta situada por debajo de ésta se destine a usos diversos al de vivienda.

Excepcionalmente, se admiten en planta primera o entreplanta los usos comerciales de prestación de servicio al público como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, modistas y similares con acceso común o independiente al de las viviendas siempre que las plantas situadas por debajo a éstas se destinen a usos diversos al de vivienda.

3.2. Uso de oficina, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario.

Se autorizan en plantas baja, entreplanta y planta primera el uso de oficina, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario con acceso independiente o común al de las viviendas. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares deberán instalarse obligatoriamente en planta baja.

Se admiten en las plantas situadas por encima de la planta primera el uso sanitario, asistencial, sociocultural y de oficina cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

En el supuesto de destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda.

No deberán cumplir el condicionado anterior los usos de oficina y despachos profesionales asimilados a viviendas que cumplan las siguientes condiciones:

El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal.

La superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local ni 125 m² de superficie útil.

El uso religioso se admite únicamente en planta baja o la entreplanta para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.

4. Condiciones de uso residencial en planta baja y entreplanta.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas bajas siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. Establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela.

Onartzen dira bizitegi erabilerak Euskal Herria plazako behegain oinetan, nahiz eta beren altuera libre minimoa 2,50 m-ra ez iritsi, baldin eta etxebizitzetako sarbidea eraikineko komunikazio nukleo bertikaletik egiten bada eta betetzen badituzte Hiri Ordenazioko Plan Orokorrean, Eraikuntzako Udal Ordenantzetan eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak.

Bizitegi erabilera onartu ahal izango da behe solairuan eta solairuarlean, baldin eta soluzio berriak ez badu negatiboki eragiten higiezinaren fatxadetan edo ingurunean.

5. Estalkipeko solairuaren erabilera baldintzak.

Estalki azpiko oina batez ere eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzeko erabiliko da eta etxebizitzan eta eraikinaren gainerako erabileren erabilera osagarri edo erantsietarako (trastetegiak, etab.).

Era berean, beste eraikinetan kokatutako erabilera nagusien erabilera osagarri edo erantsietarako izan daitezke.

Onartzen dira bizitegi erabilerak beheko oinetan, baldin eta betetzen badituzte baldintza batzuk altuerari, argiteriari eta aireztapenari buruz -Hiri Ordenazioko Plan Orokorrekoak, Eraikuntzako Udal Ordenantzetakoak eta indarrean dauden legezko xedapenetakoak-. Etxebizitza erabilera hurrengo baldintza hauetan baimendu ahal izango da:

a) Azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzei erantsitako edo lotutako bizitegi-espazioen gisa. Juridikoki eta, ahal bada, fisikoki etxebizitza horiei loturik egongo dira eta multzo osoak erregistro-finka bakarria osatuko du.

b) Loturarik gabeko eta bereizitako etxebizitzan gisa, juridikoki eta erregistroari dagokionez modu autonomoan konfiguraturata, lehendik dauden eta egungo ezaugarri formalekin finkatutako eraikuntzetan, eraikuntza berrietzat hurrengo «c» idatz zatian ezarritako salbuespenekin, lehendik daudenen ordez.

c) Lehendik daudenen ordezko eraikuntza berrietan, estalkipeko solairuetan etxebizitza independenteak baimentzeko nahitaezkoa izango da alde aurretik egiaztatzea eta bermatzea dagokien igogailua estalki-planoaren mugen barruan instalatu ahal izango dela. Bestela, etxebizitza-erabilera azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzei erantsitako edo lotutako erabilera gisa besterik ezin izango da baimendu. Juridikoki eta, ahal bada, fisikoki etxebizitza horiei loturik egongo da eta multzo osoak erregistro-finka bakarria osatuko du.

Estalkipeko etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da baldin eta obrek, aldaketa honetatik eratorritakoek, errespetatzen badituzte higiezinaren bolumetria, kanpoaldeko irudia eta oinarriko banaketa tipologiko eta estrukturala, egituraren material generikoa mantenduta.

Baimendutako solairu kopuruaren gaineratik kokatutako estalkipeko solairuen erabilera baldintzak Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorreko 3. Liburuko Hirugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoak dira.

6. Hotel erabileraren baldintzak.

Eraikuntza zati bat erabilera horietara zuzenduz gero, baimentzen da sestra gaineko solairu guztietan, baldin eta hotel-erabilerari lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza-erabilerara zuzentzen ez bada.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en plantas de entresuelo de la Plaza de Euskal Herria, aún cuando la altura libre mínima de las mismas sea inferior a 2,50 m. siempre que el acceso a las viviendas se realice a través del núcleo vertical de comunicación del edificio y cumplan con las condiciones establecidas tanto en Plan general de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes.

La autorización del uso de vivienda en planta baja y entreplanta será admisible siempre que la nueva solución no afecte negativamente a las fachadas del inmueble o al entorno ambiental.

5. Condiciones de uso de planta bajo cubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o anejos (trasteros, etc.) a las viviendas y a los restantes usos del edificio.

Podrán asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. Establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes. Se podrá autorizar el uso de vivienda en las siguientes condiciones:

a) Como espacios residenciales anejos o vinculados a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculados jurídica e, incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

b) Como viviendas independientes y diferenciadas, configuradas jurídica y registralmente de forma asimismo autónoma en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, con las salvedades establecidas en el siguiente apartado «c» para las nuevas edificaciones, en sustitución de las preexistentes.

c) Se condiciona la autorización de viviendas independientes en las plantas bajo cubierta de las nuevas edificaciones, en sustitución de las preexistentes, a la previa acreditación y garantía de que el correspondiente ascensor se instalará dentro de los límites del plano de cubierta. En caso contrario el uso de vivienda únicamente podrá ser autorizado como anejo o vinculado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior. Vinculados jurídica e, incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

La autorización del uso de vivienda en el bajocubierta será admisible siempre que las obras, que de este cambio se deriven, respeten la volumetría del inmueble, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura.

Tratándose de plantas bajo cubierta situadas por encima del número de plantas autorizado las condiciones de uso de las mismas serán establecidas en la Disposición Transitoria Tercera del Libro 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

6. Condiciones del uso hotelero.

En el supuesto de destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda.

Sestra gaineko bigarrenaren gainean kokatutako solairuak erabilera horretara edo etxebizitzaz bestelakoetara zuzentzen badira, etxebizitzenez bestelako sarbidea izan beharko dute.

Onartzen da hotel erabilera eraikuntza osoa eta bere solairu guztiak okupatuz.

8. artikulua. Erabilera toleratuak eta ez onartuak.

Eraikin jakin batean ezarritako erabilerak edo jarduerak ez badaude beren kalifikazioagatik onartuta aipameneko eraikinean, erabilera toleratuak bezala hartuko dira, baldin eta erabilera edo jarduera hori 9-1 "Euskal Herria plaza eta ingurunea" azpi-esparruaren barruan onartutakoen artean badago.

Eraikin batean onartzen ez den erabilera edo jarduera eremu ere ez badago onartuta, erabilera hori ordenaziotik kanpo geratuko da.

Ordenaziotik kanpoko erabilera daukaten eraikin, lokal edo etxebizitzetan, behar bezalako osasungarritasuneko, segurtasuneko eta apaindurako baldintza minimoetan mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak egitea besterik ez da baimendu ahal izango. Gainera, erabilera hori bakar-bakarrik mantendu ahal izango da titularrak jarduera bertan behera utzi arte.

Erabilera toleratua daukaten eraikin, lokal edo etxebizitzetan, aurreko paragrafoan aipatutako obrez aparte, mantentze, kontserbatze eta sarbideak hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira; baina ez, modernizatzeko edo erreformatzeko obrak. Erabilera toleratuei dagozkien lizentziak eskualdatu ahal izango dira, baldin eta eskualdatzaileak indarrean dagoen lizentzia badauka.

Bi kasuetan, ordenaziotik kanpoko erabilera edo erabilera toleratuek desagertu egin behar dute dagokion eraikuntza ordezkatzeko edo erabat erreformatzeko obrak egitean.

1.7. LURZATIKETA

9. artikulua. Lurzatiketa.

2.03 eta 2.03 bis zk.ko antolaketa planoetan zehazten den espazio eraikigarrien lurzatiketa derrigorrezkoa da.

Soldadu kalea 1 eta Soldadu kalea 3.

Andia kalea 1 eta Andia kalea 2.

Andia kalea 5 eta Andia kalea 7.

Aipatu plano horietan zehaztutako elkarren ondoko bi lurzati edo gehiago aldi berean eraiki edo berritu nahi direnean, aurretik zeuden mehelinak mantenduz egingo da eraikuntza edo berrikuntza lan hori.

Euskal Herria 2 eta Euskal Herria 4.

1.8. URBANIZAZIOA

10. artikulua. Urbanizazioa.

Plan honek antolatzen dituen espazio libreak, kaleak eta oinezkoen pasealekuak urbanizatzeko, dagokien Urbanizazio Proiektua egin beharko da aurrez eta horrek, bidezko administrazio tramitazioa jarraituko du.

Proiektu horrek zehaztuko du, kasuan-kasuan, espazio librean barruko antolamenduaren behin betiko eraketa, hau da, honako Plan honetan gutxi gora-behera aurreratzen den antolaera.

En caso de que se destinen a esos usos o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda sobre rasante deberán disponer de acceso independiente al de las viviendas.

Se admite el uso hotelero ocupando la totalidad de la edificación y de las plantas de la misma.

Artículo 8. Usos tolerados y no permitidos.

Los usos o actividades implantados en un edificio determinado, que no se encuentren entre los definidos por su calificación como permitidos en tal edificio, serán considerados usos tolerados, solamente en aquellos casos en que tal uso o actividad si se encuentran entre los permitidos dentro del subámbito 9-1 «Plaza Euskal Herria y su entorno».

Cuando el uso o la actividad no permitido en un edificio esté excluido también en el resto del Area, tal uso se considerará como fuera de ordenación.

En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso fuera de ordenación se podrán autorizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato. Además el uso sólo se podrá mantener hasta el cese de la actividad por parte del titular.

En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso tolerado se podrán autorizar además de las obras mencionadas en el párrafo anterior, las obras de mantenimiento, conservación y de mejora de la accesibilidad pero no así las de modernización o reforma. Se podrán transmitir licencias que afecten a usos tolerados, siempre que se cuente con la licencia en vigor por parte del transmitente.

En ambos casos, usos fuera de ordenación o usos tolerados, los mismos deberán desaparecer con ocasión de la ejecución de obras de sustitución o de reforma integral de la edificación afectada.

1.7. PARCELACION

Artículo 9. Parcelacion.

La división en parcelas de los espacios edificables que se reconocen en los planos de ordenación n.º 2.03 y n.º 2.03 Bis es obligatoria. Se permiten, exclusivamente, las agrupaciones o segregaciones señaladas como tales que son:

Soldadu kalea 1 y Soldadu kalea 3.

Andia kalea 1 y Andia kalea 2.

Andia kalea 5 y Andia kalea 7.

Cuando se emprenda la construcción o renovación simultánea de dos o más parcelas contiguas, la construcción o renovación se realizará conservando la situación o, en su caso, la propia fábrica de los muros medianeros, en el caso que se consideren de interés.

Euskalherria 2 y Euskalherria 4.

1.8. URBANIZACION

Artículo 10. Urbanización.

Para la urbanización de los espacios libres, calles y pasos peatonales ordenados en el presente Plan, se requiere disponer del Proyecto de Urbanización correspondiente, que será objeto de la tramitación administrativa que proceda.

Tal proyecto será, en cada caso, el que determine la configuración definitiva de la organización interna de los espacios libres, que en el presente Plan, se adelantan de forma aproximada.

Proiektu hori idazteko, kasu bakoitzean lehendik dagoen guztiaren ezaugarriak aztertu behar dira zehaztasun osoz.

Euskal Herria plazari dagokion espazio librean lurpeko aparkaleku bat eraikitzeak aukera dago. Ibilgailuen nahiz oinezkoen sartu-irteerak eraikuntzetako behetatik egingo da, egungo espazio libre bat bera ere ezin izango delarik okupatu. Era berean, beharrezkotzat jotzen diren instalazioak zona pribatuetan baliatu beharko dira, dauden espazio libreak okupatu gabe.

Aurreikusten diren urbanizazioak osatzeko beharrezkoak diren espazioak lortzeko, desjabetze sistemari helduko zaio.

1.9. ANTOLAKETAZ KANPOKO ERAIKINAK

11. artikulua. *Antolaketaz kanpoko eraikinak.*

Plan honen esparruan honako eraikin huek geratu dira ordenaziotik kanpo:

Andia kalearen barruan dagoen eraikuntza, beheko solairua eta lehena dituen, funtzionalki Euskal Herria plazako 1b zenbakiari dagokiona. Jarduketa sistema desjabetzearena izango da. Atzeko aldeko eraikuntzen finkatze iragankorra, haiek berriztatu arte. Une horretan Xehetasun Azterketa idatziko da.

Andia kalearen barruan dagoen eraikuntza, beheko solairuan garatua, aurrekoaren ondoan eta Andia kaleko 7 zenbakiaren alboan. Jarduketa sistema desjabetzearena izango da.

Eraikin horietaz aparte, ordenaziotik kanpo geratzen dira hurrengo eraikin hauetako zati batzuk:

Lekuona kaleko 2 zenbakia: Partziala beheko solairuan. Aukera utzi behar du pasabide publiko bat irekitzeko, Rondilla kaleko atzeko aldeko kalearen eta A. Lekuona kalearen artean. Jarduketa sistema desjabetzearena izango da.

Euskal Herria plazako 1B zk.: Partziala atzeko aldeko eraikuntzetan. Aukera eman behar du oinezkoentzat lotunea egiteko Andia kalearen eta Soldadu kalearen artean, trenbidearen ondoan.

2

ERAIKITAKO ONDAREAN ESKUHARTZEKO ERAK

2.1. ESKUHARTZE MOTAK

12. artikulua. *Eskuhartze motak.*

Plan honen esparruko orube bakoitzean egokiena gertatzen den jarduera motaren arabera, hiru ordenantza mota desberdin bereiz daitezke. Bakoitzak, dagokion eraikuntza-eskuhartzearen ezaugarriak eta baldintzak arautzen ditu, honako mota hauen arabera:

- Zaintzeko Ordenantza.
- Berritzeko Ordenantza.
- Erreforma Ordenantza.

Plan honen esparruan, aipatu ordenantzei esleitzen zaizkien orubeak 2.06 eta 2.06 bis planoetan jasota daude.

13. artikulua. *Erregulazio berezia.*

Planaren aplikazio esparruko orubeetako jarduerari aplikagarriak zaizkion ordenantzen erregimenaren barruan, eta bakoitzaren baldintza partikularren arabera, «Eraikuntza unitate

Para la realización de dicho proyecto, se deberá estudiar, minuciosamente, los caracteres de las preexistencias en cada caso.

Se posibilita la construcción de un aparcamiento subterráneo en el espacio libre correspondiente a la Plaza de Euskal Herria, tanto los accesos de vehículos como de peatones se realizarán a través de los bajos de las edificaciones existentes, sin que pueda ocuparse ninguno de los espacios libres actuales. Así mismo las instalaciones que se consideren necesarias se resolverán a través de zonas privadas sin ocupación de los espacios libres existentes.

La consecución de los espacios necesarios para el complemento de las urbanizaciones previstas se llevará a cabo por el sistema de expropiación.

1.9. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Artículo 11. *Edificios fuera de ordenación.*

Los edificios que quedan fuera de ordenación en el ámbito del Plan son los siguientes:

Edificación situada al fondo de Andia kalea, perteneciente, funcionalmente, a Plaza Euskal Herria n.º1B, desarrollada en planta baja y primera. El sistema de actuación será por expropiación. Consolidación transitoria de las edificaciones trasera hasta tanto no se lleve a cabo su renovación, momento en el cual se redactará un Estudio de Detalle.

Edificación situada al fondo de Andia kalea, desarrollada en planta baja, junto a la anterior y a la edificación n.º 7 de Andia kalea. El sistema de actuación será por expropiación.

Además de estos edificios, quedan fuera de ordenación las partes que se indican de los siguientes edificios:

Lekuona kalea n.º 2: Parcial en planta baja, que permita la apertura del paso público de unión entre la calle trasera a Rondilla kalea y a. Lekuona kalea. El sistema de actuación será por expropiación.

Plaza Euskal Herria n.º 1b: Parcial en las edificaciones traseras, que permita la conexión peatonal junto al ferrocarril, entre las calles Andia y Soldadu.

2

FORMAS DE INTERVENCION SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

2.1. TIPOS DE INTERVENCION

Artículo 12. *Tipos de intervencion.*

En función del tipo de actuación que resulta adecuado acometer en cada solar de los comprendidos en el ámbito del Plan, pueden distinguirse diferentes ordenanzas que regulan las características y condiciones de la intervención constructiva en cada uno de ellos, según los siguientes tipos:

- Ordenanza de Conservación.
- Ordenanza de Renovación.
- Ordenanza de Reforma.

Los planos n.º 2.06 y 2.06 Bis, recogen la asignación de los solares del área del Plan a las ordenanzas antedichas.

Artículo 13. *Regulación específica.*

Dentro del régimen de ordenanzas aplicables a la actuación en los solares del área del Plan y, en función de las condiciones particulares que reúne cada uno de ellos, en el documento n.º 2.09, titu-

bakoitzaren erregulazio berezia» izeneko 2.09 dokumentuan zehazten dira lurzati bakoitzean baimenduko diren obra motak; betiere, Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Dekretuaren i. eranskinean, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduera babes-tuei buruzkoan, ezarrita dauden definizio eta edukiaren arabera.

2.2. ZAINTEKO ORDENANTZA

14. artikulua. Helmena.

Ordenantza honen erregimenaren barruan sartzen dira, berezitasunak kontuan harturik, eta Plan honen esparruan balio arkitektoniko edo historikorik handiena izanik, babesgarriak diren eraikinak, edota, organo eskudunen administrazio-ebazpenaz, halakotzat adierazita dauden eraikinak.

Guztien artean, bi kategoria hauek bereizten dira:

- Monumentu historiko-artistikoak.
- Interes historiko-artistikoa eta tipologikoa duten eraikinak.

15. artikulua. Monumentu historiko-artistikoak.

1. Identifikazioa.

Kategoria honetan sartzen dira izaera orokorreko legezko xedapenen baten bidez monumentu aitorturiko eraikinak eta, espreski hala aitortu gabe egonik ere, balio artistiko eta historiko nabarmenak dituzten eraikinak. Plan Berezi honetako 2.06 eta 2-06 bis zk.dun planoetan adierazitakoak dira.

2. Babes maila.

Eraikin hauetan babes maila bakarra ezartzen da: Kontserbazioa erdi mailako babesarekin.

Honako eraikin hauengan izango du eragina:

Euskal Herria Plaza eraikineko 1.^a, 1B, 2, 3, 4, 5, eta 6.

Rondilla kaleko eraikineko 12, 14, 16, 18 eta 20.

A. Lekuonako kaleko eraikineko 1zk.

Babes maila honetan sarturiko eraikin horiek ezingo dira eraitsi, ez guztiz ez partzialki ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 36. artikuluan ezarritako baldintzetan izan ezik. Betekizun hori hausten bada, eraikina oso-osorik berreraiki beharko da derrigorrez, hasieran zegoen bezala utziz.

Eraikin horiek uki ditzakeen obra orotan, eraikinaren oinarriko bolumetria eta lerroakadurak errespetatu beharko dira. Aurrekoaren salbuespen izango dira Euskal Herria plazako 1A eta 1B erakuntzak. Batez ere azken horrek erabateko aldaketa jasan du bere atzeko aldean; eta proposatzen da Xehetasun Azterketa bat egitea haiek garatzeko, atzeko aldeko lerroakadurak aldatu ahal izateko eta haietan ezartzen diren erabilerak berrietara egokitzeko. Edozein kasutan ere, fatxadako hormetan duten harlanduzko lana oso-osorik gorde behar da.

Eraikin horiei ematen zaien erabilerak bere artapena bermatu beharko du eta aurrean aipatutako Euskal Kultur Ondareari buruzko Legeko III. Idazpuruan ezarritako xedapenak ez dira inola ere urratuko.

Babes maila honetan dauden higiezinetan baimentzen diren interbentzioek areagotu egin behar dute higiezinaren ezaugarri formal, tipologiko eta estrukturalen balioespina eta ahalbidetu egin behar dute eraikuntzaren berreskurapena. Interbentzio horiek hurrengo jarraibide hauei segituz gauzatu behar dira:

lado «Regulación específica de cada unidad edificatoria» se establecen los tipos de obras permitidos en cada parcela, conforme a las definiciones y contenido establecidos en el Anexo i del Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco, relativo a las actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2.2. ORDENANZA DE CONSERVACION

Artículo 14. Alcance.

Quedan incluidos en el régimen de esta Ordenanza los edificios de mayor valor arquitectónico o histórico del área del Plan que han de ser objeto de protección en razón de sus singulares características, o que han sido señalados como tales por resoluciones administrativas de órganos competentes.

Pueden distinguirse dos categorías entre todos ellos:

- Monumentos histórico-artísticos.
- Edificios de interés histórico-artístico y tipológico.

Artículo 15. Monumentos histórico-artísticos.

1. Identificación.

Se comprenden, en esta categoría, los edificios declarados monumentos mediante una disposición jurídica de carácter general y aquellos otros que, aún no habiendo sido objetos de tal declaración expresa, se considera que cuentan con destacados valores artísticos e históricos. Quedan señalados en los planos n.º 2.06 y 2.06bis.

2. Grado de Protección.

Se señala un único grado de protección de estos edificios: Conservación con protección media.

Afecta a los siguientes edificios:

Edificaciones n.º 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 y 6 de Plaza Euskal Herria.

Edificaciones n.º 12, 14, 16, 18 y 20 de Rondilla kalea.

Edificación n.º 1 de a. Lekuona kalea.

Los edificios incluidos en este nivel de protección, están sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente, salvo los términos establecidos por el Artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco. En el caso de infracción de este precepto, será obligatoria la restitución íntegra de lo derribado.

En toda obra que afecte a estos edificios se deberá mantener tanto la configuración volumétrica como las alineaciones de la edificación. Excepción a lo anterior, serán las edificaciones 1a y 1b de la Plaza Euskal Herria, principalmente esta última ha sufrido una transformación total de su parte trasera, proponiéndose la redacción de un Estudio de Detalle que las desarrolle con el objetivo de poder modificar las alineaciones traseras y adaptarlas a los nuevos usos que se dispongan en las mismas. En cualquier caso, se conservará íntegramente la sillería de piedra caliza en los muros de fachada y las fachadas a la plaza Euskal Herria en su totalidad.

El uso a que se dediquen estos inmuebles deberá garantizar su conservación sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título iii de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco anteriormente citada.

Las intervenciones autorizadas en los inmuebles incluidos en este grado de protección, acentuarán la puesta en valor de las características formales, tipológicas y estructurales del inmueble y permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de los siguientes criterios:

Bere alderdi arkitektonikoari balioa emateak esan nahi du bere jatorrizko baloreak berreskuratuz egin behar direla honako era honetan:

— Kanpoaldeko eta barnealdeko fatxada berritzea, aukera emanez azken horietan aldaketa partzialak egiteko, baldin eta ez bada aldatzen bere konposizioaren unitatea eta errespetatzen badira balio artistikoa duten elementuak.

— Barneko espazioen berriztapena, baldin eta arkitektura edo kultura aldetik garrantzizko elementuak badira.

— Sendotzea, errekuperatu ezin diren zatiak ordezkatzuz, hurrengo egitura-elementu hauen kokapena edo kota aldatu gabe:

Kanpoaldeko edo barneko karga-muruak.

Forjatuak eta bobedak.

Eskailerak.

Estalkia jatorrizko estalkiaren materiala berrezarrita.

— Teiltupeko berrien eraikuntza ekidin egingo da, haien eraiketa erregularizatuz, daudenak bateratuz eta euren kokapen eta neurriak finkatuz 2.11 «Eraikuntza Unitate bakoitzaren Erregulazio Espezifiko» dokumentuan.

— Kentzea eranskin itsugarriak edota edozein eratako obra berriak, arestian eginak, baldin eta interesik ez badute edota eraikuntzaren, bere eraikuntza unitatearen edo bere ingurumenaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoei modu negatiboan eragiten badiete.

— Funtsezko instalazio higieniko-sanitarioak ezartzea, lehen adierazitako errespetatzen den neurrian. Ildo horretatik, aukera emango da igogailuak instalatzeko, eraikuntzarentzat eranskin itsugarriak ezartzea suposatzen ez duten heinean.

16. artikulua. Interes historiko-artistiko eta tipologikoko eraikuntzak.

1. Identifikazioa.

Kategorian honetan sartzen dira beren interes, berezitasun edo egikeraren bikaintasunagatik oinarritzko babesak eduki behar duten eraikinetako beheko solairuak (guztiz edo partzialki), gainerako bolumenean ordezkatuak izan daitezkeelarik edo aipatu eraikuntzetako elementuak.

Hurrengo eraikin hauei dagokie:

A. Lekuona kaleko 4 eta 6 eraikuntzetako beheko solairua.

2.06 eta 2.06 Bis planoetan adierazten dira, eraikin bakoitzera berretsiz 2.11 «Eraikuntza Unitate Bakoitzeko Erregulazio Espezifiko» dokumentuan.

2. Eraikinen oinarritzko babeserako arauak.

Babes maila honetan sartutako eraikinak ezin dira ez zati batez ez oso-osorik eraitsi, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan aurreikusitako baldintzetan izan ezik.

Eraikin hauek ukitzen dituzten interbentzioek bere horretan mantendu beharko dituzte lerrokadurak, edozein kasutan ere, fatxada hormetan duten harlanduzko lana oso-osorik gordeko da.

Eraikin horietan, aurreko artikuluan monumentuen kontserbaziorako onartutako obra motak baimentzen dira eta, horiez gain, baita honako hauek ere:

— Eraikineko edozein elementu iragazkaizteko obrak.

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

— La restauración de fachadas exteriores o interiores, permitiéndose en éstas últimas, modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor artístico.

— La restauración de los espacios interiores, siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.

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

Muros portantes externos o internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con restablecimiento del material de cobertura original.

— Se evitará la construcción de nuevas buhardillas, regularizándose la construcción de las mismas, unificando las existentes y fijando la posición y dimensiones según se señalan en el documento n.º 2.11 «Regulación Específica de Cada Unidad Edificatoria».

— La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo 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 su entorno.

— La introducción de instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado. En este sentido, se facilitará, así mismo, la instalación de ascensores con características que no supongan añadidos degradantes en la edificación.

Artículo 16. Edificaciones de interés histórico-artístico y tipológico.

1. Identificación.

Se incluyen en esta categoría las plantas bajas (total o parcialmente) de edificaciones que deben ser objeto de protección básica en razón de su interés, de su singularidad o de la nobleza de su factura, pudiendo ser objeto de sustitución en el resto del volumen o elementos de dichas edificaciones.

Afecta a los siguientes edificios:

Planta baja de las edificaciones n.º 4 y n.º 6 de a. Lekuona kalea.

Se señalan en los planos n.º 2.06 y 2.06 Bis, confirmándose para cada edificio en el documento n.º 2.11 «Regulación Específica de Cada Unidad Edificatoria».

2. Normativa para la protección básica de los mismos.

Se prohíbe el derribo total o parcial de la parte del inmueble incluida en este grado de protección, salvo en los términos previstos por el art. 36 de la Ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco.

Las intervenciones que afectan a estos inmuebles, deberán mantener las alineaciones. En cualquier caso, se mantendrá, íntegramente, la sillería de piedra de los muros.

En estas edificaciones, se autorizan los tipos de obras admitidos en el artículo anterior para la conservación de los monumentos y, además, las siguientes:

— Obras de impermeabilización de cualquier elementos del edificio.

— Fatxada, balkoi-hegalkin, begiratoki, erlaitz eta sartzeko ateetako arotzia aldatzeko obrak; horrelakoetan, aurrez zegoenaren antzeko materiala eta diseinua erabiliz zertuko dira ordezkatzeko lanak, hura hobetu beharraz beste aukeraren bat egitea komeni den kasuetan izan ezik.

— Barnealdeko lanak, entokatu eta pintaketa esaterako, edo zoruak berregitea edo konpontzea, barnealdeko arotzia lanak, iturgintza, berokuntza eta tximinietako konponketak, sukaldeko eta komuneko aparatuak aldatzea eta oinarrizko teknologi eta higiene-osasuneko instalazioak jartzea.

— Hondatuta dagoen akaberako beste edozein elementu konpontzeko beste edozein lan, edota artikulua honetako aurreko epigrafeetan aipatutakoen garrantzi berekoak, eraikineko higiene-osasun baldintzak hobetzera zuzenduta egonik eraikinaren beraren ingurugiro edo tipologi balioei eragiten ez badiete.

— Egoera txarrean dauden egiturako elementuak ordezkatzeko obrak, material desberdinekoak izan arren, eta egituraren konposizioan eta zimentazioan egonkortasun eta segurtasun handiagoa ekarriko duten bestelako guztiak.

— Barnealdeko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak ere bai, teknologi eta higiene-osasuneko oinarrizko instalazioak sartzearen ondoriozko egokitzapenetik haruntzagokoak, baldin eta bizigarritasun baldintzak hobetzera zuzenduta badaude, eta eraikinaren beraren ingurugiro edo tipologia-balioei eragiten ez badiete.

— Eraikineko babesik gabeko gainerako elementuetarako Berrikuntza Ordenantzak aplikatuko dira, edo, hala badagokio, Erreformakoak.

2.3. BERRIKUNTZA ORDENANTZA

17 Artikulua. Helmena.

Oinplano berriko lanei aplikatuko zaie Ordenantza hau, lan osoei eta zati batekoei, hots, egun dagoen eraikinen bat eraitsi eta atera-tzen den orubean berriro eraikitze-koei zein aurretik dauden profil eta altuerak altxa-duraren bat egitea onar dezaketen kasuetakoei. Azkeneko hori bideragarria izan dadin, eraikin osoan bete beharko dira lur-zatiketa, fatxada, eta komunikazioko nukleo bertikalaren argiztapen eta aireztapenari buruzko baldintzak.

Bitartean, berrikuntza lanak izan ditza-keten eraikinak Eraberri-tzeko Lanen Ordenantza-ren pean geratuko dira.

Ordenantza honek ukitzen dituen eraikinetan-eta, beraz, Eraberri-tzeko Lanen Ordenantzak ere ukitzen dituenetan-inguruarekiko eta hiri inguruan mantendu behar diren ezaugarri nagusiekiko kontraste nabarmena egiten dutenak sar-tzen dira; izan ere, horrelako kasuetan ondoren aipatzen den egoeraren bat gertatu baita:

— Eraikin mota diskordanteak altxatu dira, alde zaharrean ohikoa den oinarrizko hiri morfologiarekiko zeharo bestelakoak direnak.

— Alde zaharrean ohikoa den oinarrizko hiri morfologia batere mantentzen ez duten fatxa-den konposizio, bolumen eta materialei loturiko irudiak eratu dira.

18. artikulua. Aplikazio esparrua.

Ordenantza hau, 2.06 eta 2.06 bis z.k. planoetan adierazitako finkei ere aplikatuko zaie. Salbuespen bakarrak, Zaintzeko Ordenantza-ren pean dauden eraikinak eta planeamenduko aurreikuspenek ukitzen dituzten eraikin horiek izango dira.

— Obras de sustitución de carpinterías de fachada y puertas de acceso, debiendo, en estos casos, efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquel, aconsejen su modificación.

— Obras interiores como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de aparatos sanitarios, introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias e instalación de ascensores.

— Cualquier otra obra de reparación de algún elemento de acabado que esté deteriorado o aquellos de la misma importancia o análogos a los citados epígrafes anteriores del presente artículo y que, estando encaminadas a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio, no afecten a sus valores ambientales o tipológicos.

— Obras de 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.

— Y también, aquellas obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambientales o tipológicos del inmueble.

— Para el resto de los elementos del inmueble no protegidos, será de aplicación las Ordenanzas de Renovación o, en su caso, de Reforma.

2.3. ORDENANZAS DE RENOVACION

Artículo 17. Alcance.

Esta Ordenanza será aplicable a las obras de nueva planta totales o parciales, es decir a las obras de derribo de la edificación existente y nueva construcción sobre el solar resultante y a los levantes, en aquellos casos en que el perfil y las alturas preexistentes lo hagan autorizable. Para que esto último sea posible, deberán cumplirse, además, en el conjunto del edificio, las condiciones relativas a parcelación, fachadas, iluminación y ventilación del núcleo vertical de comunicaciones.

Mientras tanto, los edificios susceptibles de renovación se registrarán por la Ordenanza de Reformas.

Entre los edificios a los que afecta esta Ordenanza y, por tanto, también la Ordenanza de Reforma, se incluyen aquellos que, particularmente, discordantes con el entorno y con las características principales a defender en el conjunto urbano, que se distinguen porque conllevaron, al menos, alguna de las siguientes situaciones:

— La implantación de tipos edificatorios distorsionantes, no concordantes con la morfología del Área.

— La incorporación de imágenes asociadas a composiciones de fachadas, volúmenes y materiales no respetuosos con la morfología urbana del Área.

Artículo 18. Ambito de aplicación.

La aplicación de esta Ordenanza se extiende a las fincas señaladas en los planos n.º 2.06 y 2.06bis. Se excluyen de la misma, solamente, los edificios sometidos a la Ordenanza de Conservación y aquellos otros afectados por las previsiones de planeamiento.

19. artikulua. Eraikuntzaren altuera eta oin kopurua.

1. Eraikin bakoitzeko teiletegalaren gehieneko altuera, «Eraikuntza unitate bakoitzaren erregulazio berezia» izeneko 2.09 eta 2.10 211ZKI. dokumentuan zehaztuta dago, ataria gaur egungo egoeran kokatzen den fatxadaren batezbesteko puntuan neurtuta, betiere. Erlaitza edo teiletegala altuera berean kokatuko da lurzati bakoitzeko eraikin guztietan.

Eraikinen gailurrak gehienez hartuko duen altuera, estalkiko isurialdeei %36eko malda aplikatuztik ondorioztatzen dena izango da, 25. artikuluan zehazten denez, Zenbait lurzati sakontasun handia dela eta, gailur horrek ez du gaindituko lau metroko altuera, inolaz ere, eraikineko edozein fatxadako teiletegalaren altueratik gora. Kasu hipotetiko horietako bat emango balitz, isurialdeen malda gehienez baimenduta dagoen maldaren azpitik egokituko da.

3. Oro har, eraikinek beheko oina eta goian beste lau oin izango dituzte. Hala ere, xedapen horren salbuespen dira Tolosako Rondilla kale aldera dauden eraikinak, hau da, 2, 4, 6 eta 8 zenbakiak eta A. Lekuona kaleko 2 zenbakiko eraikina. Hauetan aukera egongo da solairuarterkoa ezartzeko hurrengo muga hauekin:

— Solairuarte hauek sortutako espazioen gutxieneko altuerak 2,50 m-koa izan behar du.

— Kaleko kotan ateratzen den espazioak 3,50 metrotik beherako altuera badu, jarduera nagusiaren osagarri ez diren erabileretarako balioko du (komunak, biltegiak, kutxa gotorrak, etab.).

— Solairuarreak kaleko kotaz aparte sortzen dituen espazioak ez dira baliagarriak izango aipatutako erabilera osagarrietatik desberdinak diren erabileretarako, baldin eta ez badute 2,70 m-ko altuera librea.

— Solairuarrean fatxada lerrotik atzeraeraman behar dira Rondilla, Lekuona, Soldadu eta Beotibar kaleetara gutxienez 5,00 m. Inongo kasutan ezin izango da heldu eraikinaren lerrokadura aipatu kaleetara, ezta gainazalaren % 100 okupatu ere.

— Lehen aipatutako edozein kasutan, beheko solairuaren konposaketa unitarioa izango da eta bereiziko egingo goiko solairuetatik, baina ez baoen ardatzetatik.

— Solairuarreen erabilera ezin da bereizi bera dagoen beheko solairuaren lokalak duenetik eta ondorio guztietarako ezin izango dira bereizi haietatik. Hortaz, beheko solairuko lokalaren zati bat izango da, irtenbide independenterik gabe eraikineko elementu komun batera edo erregistro unitate bat eratu lezakeen beste finka batera.

4. Gaur egun sotoa duten eraikinetan aukera dago sotoa ezartzeko. Honako hauetan, hain zuzen ere: Rondilla 2 eta 20an, Beotibar 2 eta 4an, Soldadu 4an eta Euskal Herria plaza 5ean. Berritze Ordenantzei loturiko eraikinetan eraiki ahal izango da bakar-bakarrik biltegi erabilerako izango den sotoko solairua, eraikigarria den azaleran.

20. artikulua. Fatxadak.

1. Fatxadak laukizuzen formako kofaduren antolaketa erregular batekin diseinatuko dira oro har, ardatz bertikal komun arabera moldatuak. Bao bakoitza, bestalde, posizio bertikalean ere proiektatuko da.

2. Ardatz bertikala, bao multzo bateko ardatz bertikal komuna gainjarritako kofaduren segida bereko erdigunetik pasatzen den lerro irudikariari deituko zaio.

Artículo 19. Altura y número de plantas de la edificación.

1. La altura máxima a alero será la que se señala, para cada edificio, en los planos n.º 2.09 y 2.10 Alzados y en el documento n.º 211 «Regulación específica de cada unidad edificatoria», medida en el punto medio de la fachada en la que se sitúa el portal en su estado actual. La altura de cornisa o alero se situará al mismo nivel en todas las fachadas de cada parcela.

2. La altura máxima a cumbrera de los edificios será la resultante de aplicar una pendiente máxima del 36% a los faldones de cubierta, conforme se establece en el Art. 25, sin que, en ningún caso, como consecuencia de la gran profundidad de algunas parcelas, pueda llegar a elevarse más de cuatro metros sobre la altura del alero de cualquiera de las fachadas del edificio. Cuando se presente uno de estos hipotéticos casos, se adaptará la pendiente de los faldones por debajo de la máxima pendiente permitida.

3. Como solución general, el número máximo de plantas de los edificios será de planta baja y cuatro plantas altas. No obstante, constituyen excepción a esta disposición, los edificios situados en el frente de Rondilla kalea, es decir las edificaciones N.º 2,4,6,y 8 de dicha calle, el N.º 2 de a. Lekuona kalea y que permitirá una entreplanta, sujeta a las siguientes limitaciones:

— Las alturas mínimas de los espacios generados por estas entreplantas no podrán ser menores de 2,50 m.

— Ningún espacio de los que resulten a cota de calle y tengan altura menor de 3,50 m. servirá para usos distintos de los complementarios de la actividad principal (aseos, almacenes, cajas fuertes, etc.).

— Los espacios a cota distinta de la calle que genere la entreplanta, no servirán para usos distintos de los complementarios aludidos, a menos que alcancen la altura libre de 2,70 m.

— Las entreplantas se retranquearán de la línea de fachada a las calles Rondilla Lekuona, Soldadu y Beotibar un mínimo de 5,00 m. Sin que en ningún caso puedan alcanzar la alineación del edificio a dichas calles ni ocupar el 100% de la superficie.

— En cualquiera de los casos anteriormente citados, la composición de toda planta baja será unitaria y se distinguirá en lo que comúnmente procede de las plantas altas, no así en los ejes de los huecos.

— El uso de las entreplantas no se podrá separar del general del local de la planta baja en el que se encuentren y serán indivisibles de éstas a todos los efectos, formando parte íntegramente del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral independiente.

4. Se permite la posibilidad de un sótano en las edificaciones que, actualmente, cuentan con él, es decir: Rondilla 2 y 20, Beotibar 2 y 4, Soldadu 4 y Euskal Herria plaza 5. En los edificios sujetos a Ordenanzas de Renovación se autorizará la construcción en la superficie edificable de una planta de sótano con destino exclusivo de usos de almacén.

Artículo 20. Fachadas.

1. Como solución general, las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.

2. Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos, la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

Fatxada berean, kofaduren ardatz bertikalak beraien artean distantzia bera gordez jarriko dira. Delako distantzia ez da 2,20 metrokoa baino txikiagoa izango, eta ezta 3,50 metro baino handiagoa ere. Salbuespen gisa, justifikaturiko arrazoirik egon eta ordena orokorrera egokitzea ezinezkoa denean, tarte hauek bakarren bat besteekiko ezberdina izan daiteke.

3. Baoak inola ere ez dira eraikinetako kantoietan irekiko. Horregatik, ardatz bertikalak fatxadako planoetan kantoietatik berezita ipiniko dira, hauetan irekitzen diren kofadurek delako kantoiekiko gutxienez 60 cm-ko distantzia manten dezaten beheko oinean eta 80 cm-koa goikoan.

Fatxadaren antolaketa orokorreko ardatz bertikaleko bat ez da ardatz gisa hartu beharrik izango, ondoko 36. artikuluan jasotakoaren ondorioz, antolaketa orokorreko sistematik ondorioztatutako elkarren ondoko bi balizko bao batzen dituzten beheko oineko kofaduretan.

4. Beheko oinean ordezkatu asmo den eraikinak harlanduz gauzatutako fatxada-aurre bat duenean, hau berritzean ere mantenduko da, eraikuntza berrian txertatuz. Ondorio horietarako, karela duten baoak bertikalki handitzea baimentzen da, horiek pasabiderako bao bihurtu eta eraikin berriko beheko oinen merkataritza erabilera errazteko.

5. Berritzeren batean, lehendik dagoen eraikineko fatxadaren batek bao-gune trinko erlazio sekuentzial eta proportziozko interesgarria badu, proiektatzen den eraikin berrian hori mantentzeko ahaleginak egingo dira

21. artikulua. Baoak beheko oinetan.

1. Ardatz bertikaletan, baoak aurreko artikuluan adierazitako moduan baizik ez dira ireki ahal izango. Honetan ere, aurreko artikulua 1.

2. Bao guztiak lurzoruraino handituko dira, eta aipatu ardatz bertikalak simetria ardatz bezala hartuko dituzte. Bao bakoitzaren funtziora egokituz, honen itxitura arotziaren antolaketan irtenbide ezberdinak ezarri ahal izango dira —pasabideaz hornituta edo gabe—.

3. Zehaztutako fatxada batean, bao baten gehienezko zabalera, delako fatxadan kofaduretako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %75koa izango da. Goiko oinetako antolaketa ardatzen arabera agertuko liratekeen kofaduretatik bi bateratzea baimendu ahal izango da, baina beheko oinean bakarrik. Kasu horretan, bateratutako bao honen muga bertikalak goiko oinetako kofaduren muturreko muga bertikalen segidara doi-doi egokituko dira; bao bateratuak ordezkatzeko dituen bi baoen osaketa-ardatzen gainean kokaturiko goiko oinetako kofaduretara, alegia.

4. Beheko oineko bao bakoitza, beheko oineko lokal bakarerrako erabili ahal izango da (ataria ere kontzeptu horren barruan sartuta).

5. Kofaduretako ateburuek, beheko oineko espazioetako baino ez diren bao guztietarako amankomuna den lerro horizontal bateko altuera hartuko dute. Bai lurzatiaren zehar kale arteko pasabidea dagoenean bai lehen oina etxebizitzakoa ez den erabileretara emanda dagoenean, baoak oin honetara hedatu ahal izango dira, hurrengo artikuluan zehazten den moduan.

6. Baoaren itxituraren sakonera gutxienez 18 cm-koa eta gehienez 50 cm-koa izango da, lurzatiaren kanpoko lerrokadura jarraitzen duen fatxadaren paramentuarekiko. Kofaduretako ateen, irekitzean, ez dute inolaz ere bide publikoa hartzerik izango. Lokal bateko ateen, edozein arrazoi dela ere, kanpoal-

En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia. Dicha distancia no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m., excepcionalmente, cuando exista una razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

3. En ningún caso, se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se ubicarán, en los planos de fachada, separados de las esquinas, de forma que los huecos que se abran sobre ellos, mantengan una distancia mínima de 60 cm. en planta baja y 80 cm. en plantas altas respecto a dichas esquinas.

Se eximirá de adoptar como eje uno de los verticales de composición general de la fachada en aquellos huecos de planta baja que, como resultado de los contenidos en el Art. 21, unifiquen dos hipotéticos huecos contiguos que resultaren del sistema compositivo general.

4. Cuando, en planta baja, el edificio que se pretende sustituir cuente con algún frente de fachada ejecutado en sillería, se conservará éste en la renovación, integrándolo en la nueva construcción. A estos efectos, se autoriza el rasgado vertical de aquellos huecos que dispongan de antepecho, en orden a convertirlos en huecos de paso y facilitar el uso comercial de las plantas bajas del nuevo edificio.

5. Si en una renovación, alguna fachada del edificio preexistente dispone de una relación hueco-macizo secuencial y proporcionada de interés, se tratará de mantener ésta en el nuevo edificio que se proyecte.

Artículo 21. Huecos en plantas bajas.

1. Solo se podrán abrir huecos ocupando su posición centrada sobre los ejes verticales que se adopten según se ha indicado en el artículo anterior.

2. Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo o provistos de un zócalo pero predominando siempre el sentido vertical del hueco, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. En correspondencia con la función de cada hueco, podrán adoptarse soluciones distintas, con o sin paso, en la disposición de la carpintería de cierre del mismo.

3. En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco será igual al 75% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada. Podrá autorizarse la unificación, solo en planta baja, de dos de los huecos que aparecerían según los ejes de composición de las plantas altas. En este caso, el hueco unificado adoptará como límites verticales extremos dos líneas que coincidirán, exactamente, con la continuación de los límites verticales exteriores de los huecos de las plantas altas situados sobre aquellos ejes de composición de los huecos a que éste sustituye.

4. Cada hueco de planta baja no servirá a más de un local de planta baja, incluido, en tal concepto, el portal.

5. Los dinteles de los huecos adoptarán una altura situada a una horizontal común para todos los huecos que lo sean solo de los espacios de planta baja. Tanto en el caso de que exista paso entre calles a través de la parcela, como si la planta primera se dedica a usos que no sean de vivienda, los huecos pueden extenderse a esta planta, tal como se especifica en el artículo siguiente.

6. El cerramiento del hueco se situará a una profundidad, con respecto al paramento de fachada que sigue la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cm. ni mayor de 50 cm. En ningún caso, las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas

dera ireki behar badira, atearen kokagunea atzeraemango da, honek, irekitzean, bide publikoa hartu ez dezan beharrezkoa den sakoneraz.

22. artikulua. Baoak goiko oinetan.

1. Eraikinen goiko oinetako baoak, oro har, 20 artikuluan zehaztutako ardatzetan baino ez dira kokatzerik izango.

2. Bao guztiak lurzoruraino handituko dira eta aipatu ardatz bertikalak hartuko dituzte simetria ardatz gisa.

Zehaztutako fatxada batean bao baten gehienezko zabalera (hormaren kanpoaldeko gainaldean neurtuta) delako fatxadan baoetako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %50koa izango da; baoen altuera berdina izango da oin berean, berauen ateburuak gutxienez solairu horizontalaren (sabaia) beheko aldearen 30 cm. azpitik kokatuz.

Baoaren itxitura fatxadaren paramentuarekiko 18 cm-ko sakonerara kokatuko da gutxienez.

3. Lehen oina etxebizitza bezala erabiltzen ez den kasuetan, fatxadako aho bakoitzaren zabalera gehienez ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %75koa izango da, beheko oinean bezala. Lehen oineko bao horiek beheko oinekoekin batu daitezke, altuera bikoitzeko bao bakarria osatuz. Azken kasu horretan, baoko itxituraren sakonek beheko oinerako aurreikusitako mugak izango ditu.

4. Goreneko oinean estalkiaren isurialde azpiko bolumen erabilgarria partzialki txertatu behar izanez gero, fatxadan irekitzen diren baoak ez dira teiletegalaren altuerara iritsiko, honen jarraitasun horizontala eten ez dadin. Kasua balitz, Ordenantza hauek finkatutako gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak betetzeko fatxadako horman ireki daitezkeen baoak nahikoa izango ez balira, estalki inklinatuaren planoan kokatu ahal izango dira, gai horri buruz Ordenantza hauetako 40.3 artikuluan xedatutakoari jarraituz.

23. artikulua. Teiletegalak.

Harriz, zurez, harri artifizialez edo hormigoiz eraiki daitezke.

Teiletegaleko hegalkinari gehienezko irtenunea fatxadako paramentuarekiko berrogeita hamar (50) cm-koa izango da, urrunen dagoen muturretik neurtua. Estalkiarentzat ageriko erretenaren irtenbidea hartuko balitz, teiletegalaren gehienezko irtenunea berrogei (40) cm-koa izango litzateke.

Teiletegala horizontala izango da beti, etenik gabea, eraikineko fatxadan edo fatxadetan zehar hedatuz.

24. artikulua. Balkoiak eta begiratokiak.

1. Fatxadako paramentuen kanpoaldetik balkoi irtenak onartuko dira, ondoren aipatuko diren baldintzak betez.

2. Balkoiak lehen, bigarren, hirugarren eta laugarren solairuetan bakarrik eraturiko dira. Salbuespen gisa, laugarren oinean fatxadako baoen altuera murriztu behar denean, azpiko solairuetako altuerarekiko, bere bolumena estalki inklinatuan partzialki txertatzearen ondorioz, ez da balkoi irtenik ezartzerik izango, lehendik dauden soluziobide aipagarriekin bat etorriz.

razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará, la ubicación de la puerta, la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

Artículo 22. Huecos en plantas altas.

1. Como solución general, los huecos de plantas altas de los edificios, se podrán situar, solamente, sobre los ejes definidos en el artículo 20.

2. Todos los huecos tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.

En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco, medida en el haz exterior del muro, será igual al 50% de la distancia común que mantengan, entre sí, los ejes verticales de los huecos en dicha fachada; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta, situándose el dintel de los mismos, al menos, 30 cm. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

El cerramiento del hueco se situará a no menos de 18 cm. de profundidad, con respecto al paramento de fachada.

3. En los casos en que la primera planta no esté destinada al uso de vivienda, cada hueco de la fachada de esta planta, podrá alcanzar una anchura máxima igual al 75% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de la fachada, de la misma forma que en la planta baja. Estos huecos de la primera planta pueden unirse a los de planta baja, configurando un único hueco de doble altura. En este último caso, la profundidad del cerramiento del hueco tendrá los límites previstos para la planta baja.

4. Si en la planta alta más elevada se ha de recurrir a integrar parcialmente el volumen utilizable bajo la pendiente de la cubierta, los huecos que se abran en fachada no llegarán a alcanzar la altura del alero, de manera que no se vea interrumpida la continuidad horizontal de éste. En su caso, si para cumplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación establecidas por estas Ordenanzas, no fueran suficientes los huecos que puedan abrirse en el muro de fachada, se podrán disponer huecos en el plano de la cubierta inclinada, ateniéndose a lo dispuesto al respecto en el artículo 30.5 de estas Ordenanzas.

Artículo 23. Aleros.

Pueden construirse de piedra, madera, piedra artificial o de hormigón.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre el paramento de fachada será de cincuenta (50) cm. medidos desde el extremo más alejado del mismo. En el caso de adoptarse, para la cubierta, la solución de canalón visto, el vuelo o saliente máximo del alero será de cuarenta (40) cm.

El alero será constantemente horizontal, sin interrupción alguna, extendiéndose a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

Artículo 24. Balcones y miradores.

1. Como solución general, en los edificios se permiten los balcones volados por el exterior de los paramentos de fachada, en las condiciones dispuestas a continuación.

2. Los balcones se formarán en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta. Como excepción, cuando en la planta cuarta los huecos de fachada deban experimentar una reducción en su altura, con respecto a los de las plantas inferiores, como consecuencia de la integración parcial de su volumen bajo la cubierta inclinada, no se permitirá acompañar, a los mismos, de balcones volados en concordancia con relevantes soluciones preexistentes.

Kalearen baldintza topografikoengatik pisuen solairua punturen batean kaletik 2,50 m baino altuera gutxiagora badago, ez da baimenduko solairu horretan balkoi irtenik.

Ez da onartzen balkoirik Andia, Beotibar, Lekuona eta Rondilla kaleko atzealdeko kaleetan, lehenbiziko solairuetan.

3. Erlaitz eta karela gehieneko irtenunea 40 cm-koa izango da fatxadako paramentuarekiko, eta erlaitzaren ertza ez da 20 cm-tik gorakoa izango.

4. Balkoia indibiduala izango da eta beteko duen baoaren simetria bertikaleko ardatz bera hartuko du, muga honekin: Finken arteko artekorma bereizgarriarekiko bere distantzia ez da mentsularentzat proiektatzen den irtenunea baino txikiagoa izango.

5. Balkoi korrituak Euskal Herria plaza eta Trianguloa plaza aldera dauden fatxadetan bakarrik onartuko dira, balkoi indibiduaren muga berekin, eta ezingo dira zabaldu eraikineko solairu guztietara.

6. Balkoia ezin da itxi fabrikako karelekin, burdinazko barra bertikalezko karela tradizionalarekin baizik, 314/2006 E.D.aren bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoko Segurtasuneko Oinarriko Dokumentuan definitutako baldintzetan edo haren ordezkio arautegiek ezarritakoetan. Salbuespen gisa, soluziobide mistoak onartuko dira, fabrikako karela eta baranda metalikoa, 2,00 metrotik beherakoa bada kaletiko kota lehenbiziko solairuan. Eremuko etxe eredugarrietan dauden erduetako bat ezarri ahal izango da, baina ez dira onartuko fatxadaren ordena orokorra bihurtzen dutenak edo erabiltzailearentzat arriskugarri suerta daitezkeen funsgabeko konposizioa dutenak. Burdineriak itsas-gris, berun-gris edo beltzez pintatu behar dira.

7. Begiratokiak onartuko dira, batetik, gaur egun begiratokiak dituzten eraikuntzetan, baldin eta ez badaude seinalatuta bat ez datozen elementu bezala, eta, bestetik, Rondilla 2, 4, 6 eta 8 zenbakidun eraikuntzetan, A. Lekuona kaleko 2an eta Andia kaleko 1 zenbakian, Rondilla kaleari dagozkion fatxadetan, hurrengo baldintza hauekin:

— Gehieneko hegal irteera 0,40 metrokoa, fatxadaren paramentu gainean.

— Ezin dira itxi fabrikako karela edo albokoekin, nagusi izanik kristalezko zona eta kristalezko atalen bertikalatasuna.

— Balkoietatik bereizita egingo dira eta ezin dute eratu multzo bat balkoia eta begiratokiak. Bien arteko tartea gutxienez 0,60 m-koa izango da.

25. artikulua. Estalkiak.

1. Teilategalaren gainetik estalkia eta eraikinaren instalazioetako zenbait osagai tekniko bakarrik eraiki ahal izango dira.

2. Eraikin bakoitzean, «Eraikuntza unitate bakoitzaren erregulazio berezia» izeneko 2.11 dokumentuak adierazten duen eitea izango du estalkiak.

3. Fatxada bakoitzetik, estalkia uniformeki inklinatua eraikiko da, teilategaletik abiatu eta beste hiru aldeko isurialdeekin osatutako limatesara iritsi arte, edo onibarraren mugara.

Berreraikuntzen kasuan, estalkiaren eta bere isurialdeen antolara, lehendik jasota dagoen eraikinaren berberak izango da, berauen oinarriko itxura eta eraketaren aurkako eranskinak edo itxuragabetzeak izan ezik.

En el caso en que por condiciones topográficas de la calle, la planta de pisos se encuentre en algún punto a una altura de la calle inferior a 2,50m. no se permitirán balcones volados en dicha planta.

No se admiten balcones en las primeras plantas de los edificios de las calles Andia, Beotibar, Lekuona y trasera de Rondilla.

3. El saliente máximo de la repisa y antepecho será de 40 cm. sobre el paramento de fachada.

4. El balcón, que será individual, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el hueco a que sirva, con la limitación de que su distancia respecto al muro medianero se separación entre fincas será no menor que el saliente que se proyecte para la repisa.

5. Solo se admitirán balcones corridos en las fachadas que se proyectan sobre la Plaza de Euskal Herria y Plaza de los Fueros (Triángulo) sin que puedan extenderse a todas las plantas del edificio y con las mismas limitaciones de los balcones individuales.

6. El balcón no se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un antepecho tradicional de barras verticales de hierro, en las condiciones definidas en el d.b. Seguridad de Utilización del Código Técnico de edificación, aprobado por r.d. 314/2006. o normativa que la sustituya. Excepcionalmente, se admitirá soluciones mixtas de antepecho de fábrica y barandilla metálica en plantas primeras cuya cota a la calle sea inferior a 2,00m. Podrán adoptarse alguno de los modelos existentes en casas ejemplares del Area, sin que sean admitidas las distorsionantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita, que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tonos oscuros, negros, gris naval o plomo.

7. Se permitirán miradores exclusivamente en las edificaciones que actualmente cuenten con ellos y no estén señalados como elementos discordantes, y en las edificaciones Rondilla n.º 2, 4, 6 y 8, a. Lekuona n.º 2 y Andia kalea n.º 1, en las fachadas que corresponden a la calle Rondilla, en las siguientes condiciones:

— El vuelo máximo será de 0,40m sobre el paramento de fachada.

— No se cerrarán con antepechos o laterales de fábrica, predominando la zona acristalada y la verticalidad de los paños acristalados.

— Se realizarán de manera independiente de los balcones, no pudiendo formarse un conjunto continuo de balcón-mirador, la separación mínima entre ambos elementos será de 0,60m.

Artículo 25. Cubiertas.

1. Por encima del alero, solo se pueden construir la cubierta y ciertos elementos técnicos de las instalaciones de los edificios.

2. La forma de la cubierta será, para cada edificio, la que se señala en el Documento n.º 2.11 «Regulación específica de cada unidad edificatoria».

3. Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada uniformemente, partiendo desde el alero hasta alcanzar la limatesa que forme con otros faldones o hasta el límite de la finca.

En los casos de reedificación, la disposición de la cubierta y sus faldones serán idénticos a los del edificio preexistente, con la excepción de añadidos o deformaciones contrarios al aspecto y constitución básica de los mismos.

Gainerako kasuetan, berreraikitzea lehendik zenaren berreraikuntza berdin-berdinetik aldentzen denean, estalkio hiru aldeko isurialdeen gehienezko malda, 38. artikuluan xedatutakoaren arabera, %30koa izango da, hau da, estalitako eraikinaren hamar metroko sakonerako teilatagialaren plano horizontalarekiko hiru metro jaso daitezke.

Alabaina, eraikin berri bateko estalkiaren konfigurazioan aldameneko eraikinetako estalkiaren forma kontuan izan behar da, eskuhartzen deneko eraikuntzarako egokitzapen hobea eta eraikinaren zigitlatze hobea lortzeko; modu honetara, ordenantza honek aurkeztzen dituen aukera guztien erabilera eragin ditzakeen ezberdintasun txikiak saihesten edo, bederen, ahalik eta gehien murrizten dira, edota behar ez diren bihurturak ekiditen.

4. Estalkia osatzeko kolore naturaleko zeramizakzko teilak edo antzeko kolore eta ehundurako hormigoizko teila erabiliko dira. Material berekoak izango dira beharrezko diren elementu osagarriak (erremateak, gailurrak eta abar).

Euri urak aukeran teilatagalean erantsita joango diren erretetan bilduko dira. Erretanak agerikoak badira, zink edo kobrezkoak izango dira, distira gabeko akaberaz; edota, teilatagialaren kolore berdinez pintatuko dira bestela.

5. Eraikinaren barne egituraketak eragindako arrazoienatik baliteke eraikinaren laugarren oineko bolumen erabilgarriaren zati bat estalki inklinatuaren isurialdearen azpian txertatzea. Bolumen horren zati bat laugarren oineko espazioetara ere erants daiteke, nahiz eta honen beharrik ez dagoen ukitzen dituen barne espazioetako gutxienezko bolumen eta altuera erabilgarriaren baldintzak betetzeko. Kasu bietan estalkian argiztapen eta aireztapen gehigarriak bakoak edo irekidurak burutu ahal izango dira, beti ere estalki inklinatuaren planoari erantsita ebazten badira, beronetik irten gabe eta, alderantziz, teilan planoaren azpian sartune edo hutsunerik sortu gabe. Irekidura bakoitzaren gehienezko tamaina beheko solairuko eta berarekin alineatutako fatxada baoarena izango da edo txikiagoa. Kofadura edo bao hauek estantzia bakoitzeko bao nagusien osagarriak izango dira, eta horiek eraikinaren fatxadako horman irekiko dira.

6. Baimendutako profileko estalki gaineratik atera daitezkeen elementuak hauexek dira: Tximiniak, aireztatze edo hozkuntzako hodiak, argi-zuloak, luzernarioak -paraleloan estalkiaren azalarekin eta 0,40 m baino altuera txikiagoarekin-, txapitulak -Euskal Herria plaza konfiguratzeko erabiltzen diren eraikinetan (Euskal Herria plaza, 1b, 2, 3, 4, 5 eta 6; Rondilla kalea, 14, 16, 18 eta 20; eta Lekuona kalea 1), 2.11 «Eraikuntza unitate bakoitzaren erregulazio espezifiko» dokumentuan agertzen den eskemaren arabera, eta beheko solairuko dagokion fatxada-baoaren zabalera berdinarekin-, irrati eta telebista antenak, eguzki plakak eta nahitaez estalki gainean jarri beharreko instalazioen elementu teknikoak.

7. Estalkian bakoak irekitzeko baldintza hauek bete behar dira:

1. Bao hauen gehienezko azalera osoak ezin izango du gainditu estalkiaren azalera osoaren % 8, patio edo elementu komun bakoak alde batera utzita.

2. Leiho bakoitzaren gehienezko zabalera azpiko solairuko fatxada baoari dagokion izango da eta haren ardatzarekin lerrotatuta egongo da, 1,40 m-ko luzera maximoarekin eta beti komposizio bertikalean.

3. Bao hauentzat hartutako soluziobideak errespetatu behar du beti estalkiaren irakurketa jarraitua, haren erritmoa hautsi gabe. Beraz, debekatuta daude kuku-leihoak eta mantsardak instalatzea.

En los demás casos, cuando la reedificación se separe de la reconstrucción idéntica a lo que existía, la pendiente máxima de los faldones de cubierta a partir del alero, configurado según lo dispuesto en el Art.23, será del 36%, es decir, por cada diez metros de profundidad de edificación cubierta, pueden elevarse 3,60 m. sobre el plano horizontal del alero.

No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo, debe tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando o, al menos, reduciendo, hasta lo posible, pequeñas diferencias que pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente Ordenanza, o bien, para evitar distorsiones innecesarias.

4. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural o tejas de hormigón de color o textura similar. Serán del mismo material los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbresas, etc.).

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que, preferentemente, irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc o de cobre o, bien, se pintarán del mismo color que el alero.

5. Por razones derivadas de la composición interior del edificio, puede darse el caso de que parte del volumen útil de la cuarta planta alta del edificio quede integrado bajo la pendiente de la cubierta inclinada. Puede, también, incorporarse parte de ese volumen y altura útil mínimos de los espacios interiores a que afecte. En ambos casos, se podrán formar huecos o aberturas suplementarias para iluminación y ventilación en la cubierta, siempre que se resuelvan incorporados en el plano de la cubierta inclinada, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. La dimensión máxima de cada una de estas aberturas será igual o inferior a la del hueco de fachada de la planta inferior y alineada con éste. Estos huecos serán suplementarios de los principales de cada estancia, que se abrirán en el muro de fachada del edificio.

6. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m., buhardas en las edificaciones que configuran la Plaza de Euskal Herria (Plaza de Euskal Herria 1b, 2, 3, 4, 5, 6 y 12 Rondilla 14, 16, 18 20 y Lekuona 1) de acuerdo con el esquema que figura en el Documento N.º 2.11 «Regulación específica de cada unidad edificatoria» y con una anchura igual a la del hueco de fachada correspondiente de la planta inferior, antenas de radio y televisión, placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones que necesariamente deben elevarse sobre la cubierta.

7. La apertura de huecos en cubierta se ajustará a las siguientes condiciones:

1. La superficie máxima total de estos huecos no podrá ser superior al 8% de la superficie total de la cubierta, excluidos los huecos de los patio o elementos comunes.

2. Cada ventana tendrá una anchura máxima de la correspondiente al hueco de fachada de la planta inferior e irá alineada con el eje de la misma, su longitud será como máximo de 1,40 m. y serán siempre de composición vertical.

3. La solución adoptada para estos huecos respetará siempre la lectura continuada de la cubierta evitando la ruptura del ritmo de éstas, por lo que se prohíbe la instalación de troneras y mansardas.

2.4. ERREFORMA ORDENANTZA

26. artikulua. Aplikazio esparrua.

Ordenantza hau, 2.06 eta 2.06 bis zenbakiko planoetan adierazita dauden finketan izango da aplikagarri. Salbuespen gisa, Zaintzeko Ordenantzaren menpeko eraikinak eta planeamen-duaren aurreikuspenek ukitutakoak bakarrik baztertuko dira.

27. artikulua. Esku hartzeko era.

1. Ordenantza honen esparruan bildutako finka orotan honako obra hauek burutu ahal izango dira:

— Barneko eta kanpoko fatxaden itxura aldatzeko obrak, kofaduren aldaketa edo bao berrien irekidura ere ukituz; fatxadako arotzia, balkoietako hegalkin, behatoki, erlaitz, sarrerako ate eta narriaturik dagoen beste edozein akabera osagaien ordezkatzeko edo konponketa obrak.

— Estalkia konpontzeko obrak, petralak edo beste egiturazko osagaiak ere ordezkatzeko daitezkeelarik, beharrezko balitz, eta eraikineko edozein osagaien iragazkaitze obrak.

— Egoera kaskarrean dauden egiturazko osagaiak beste berri batzuentatik ordezkatu, material ezberdinekoak izanda ere, eta egonkortasuna nahiz segurtasuna areagotzea suposatzen duten egituraren konposaketa eta zimendatze lanak.

— Barneko obrak, entokadura eta pintura esate baterako, zoladuren gauzatzeko edo konponketa, arotzia, iturgintza eta bero-keta lanak, sukaldean eta komun ontzien aldaketak eta oinarritzeko instalazio teknologiko eta higiene-osasunezkoak sartzea.

— Barneko espazioen banaketa eta antolaketaren aldaketa, oinarritzeko instalazio teknologiko eta higiene-osasunezkoak sartzeko eragindako egokitzen txikiak gaindituko dituen, barnean hartuz horma, zutabe, forja, eskailera, ganga eta estalkiaren kokapena, kota, eitea eta tamaina aldatzeko aukeraz, kasuen arabera.

2. Artikulu honetako 1. pasartean ezarritakoa baldintzatu gabe, Ordenantza honen menpean dauden eraikinen eraberritzeak eremuko berezko eraikin motak errespetatzera edo partzialki moldatuak dauden berrezartzera zuzenduko dira. Ez da onartuko, beraz, helburu horien aurka doan erreformarik, ez Plan Berezi honek babestutako eraikuntzako jarraibideekiko edo eraikinak berritzeko araututakoarekiko kontraesankorra dena errepikatu asmo duenik ere.

3. Aurreko pasartean xedatutakoarekin bat etorritik, eraberritze obrek Berritzeko Ordenantzaren finkatu eta, burutu beharrekota obra motaren arabera, bete behar diren arauak jarraituko dituzte. Bestalde, jasota dagoen eraikin bateko elementu diskordantzat hartuko dira, Berrikuntza Ordenantzaren eraikin berrientzako ezarritako dauden ezaugarriekin bateraezinez edo aurkakoak diren elementu eta akabera guztiak.

4. Berritu edo ordezkatzeko daitezkeen higiezinetan, erreforma obrek, zenbait kasutan, lehendik ziren osagai interesgarri batzuk errespetatu beharko dituzte, eraikinak zutik dirauen artean. Plan Berezi honetako «Eraikuntza unitate bakoitzaren erregulazio espezifikoa» izeneko 2.11 dokumentuan adierazita daude ukitutako elementuak.

Nolanahi ere, beheko oineko harlanduzko fatxada guztiak mantendu egingo dira, edonon egonda ere, nahiz eta aipatu 2.11 dokumentu horretako fitxetan azaltzen ez badira ere.

2.4. ORDENANZA DE REFORMAS

Artículo 26. Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza será aplicable en aquellas fincas que se indican en los planos n.º 2.06 y 2.06 bis. Se excluyen de la misma solamente los edificios sometidos a la Ordenanza de Conservación y aquellos otros afectados por las previsiones del planeamiento.

Artículo 27. Modo de intervención.

1. En todas las fincas comprendidas en el ámbito de la presente Ordenanza podrán realizarse las siguientes obras:

— Obras de modificación del aspecto de las fachadas interiores y exteriores, afectando incluso la modificación a los huecos o a la apertura de nuevos huecos; obras de sustitución o reparación de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, comisas, puertas de acceso o cualquier otro elemento de acabado que esté deteriorado.

— Obras de reparación de la cubierta, pudiendo, incluso, ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, y las obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

— 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.

— Obras interiores, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, obras de carpintería, fontanería o calefacción, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

— 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, con posibilidad de modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de muros internos, pilares, forjados, escaleras, bóvedas y cubierta, según los casos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe 1. del presente artículo, como norma general las reformas en las edificaciones sometidas a esta Ordenanza irán dirigidas a respetar las características de la edificación propia del Área o a restablecerlas en los casos en que se encuentren parcialmente alteradas. No se permitirán, por tanto, las reformas que, pudiendo evitarse, sean contrarias a estos fines o pretendan reiterar aquello que sea contradictorio con las pautas edificatorias protegidas por este Plan Especial.

3. En concordancia con lo dispuesto en el epígrafe anterior, las obras de reforma se atenderán a los extremos establecidos para los edificios en la Ordenanza de Renovación susceptibles de ser cumplidos, en función del tipo de obra a realizar. Y, por otro lado, se considerarán elementos discordantes en un edificio existente a todos aquellos elementos o acabados que son contrarios o incompatibles con las características ordenadas para los nuevos edificios en la Ordenanza de Renovación.

4. En inmuebles susceptibles de renovación o sustitución, las obras de reforma habrán de respetar, en ciertos casos, algunos elementos preexistentes de interés en tanto el edificio subsista. En el documento n.º 2.11 «Regulación específica de cada unidad edificatoria» del presente Plan Especial se indican, para cada edificio, los elementos afectados.

En cualquier caso, las obras de reforma habrán de conservar todas aquellas fachadas de piedra de sillería en planta baja allí donde existan, aunque no se encuentren señaladas en las fichas del documento n.º 2.11 citado.

28. artikulua. Beheko oinen erreforma.

1. Ordenantza honen eraginpean dauden eraikinetako beheko oinetan burututako erreforma obrek, aurreko artikuluan finkatutako jarraibide berberak izango dituzte eremuko berezko eraikin motak errespetatzeko edo partzialki moldatuak daudenetan berrezartzeko. Helburu horien aurka doan obrarik ez da onartuko.

2. Eraikin hauen beheko oinetako fatxaden gaineko erreforma interbentzioetan hiru kasu mota bereiz daitezke:

a) Erreformak harlanduzko fatxada duen lokal bat ukitzen duenean, fatxada mantendu eta zaharberrituko da, berritze kasuetarako 20.3 artikuluan finkatutako jarraibideen arabera.

b) Erreformak beheko oineko fatxada harlanduzkoa duen eraikin batean kokatutako lokal bat ukitzen duenean, lokalaren aurrealde osoan edo honen zati batean harrizko fatxadaren jatorrizko konposizioa aldatuta egonda ere, erreformatzeko interbentzioak harlanduzko fatxadaren jarraitasuna berrezarri beharko du, eta baita bere baoen ordena ere.

c) Erreformak interesgarria ez den beheko oin bat ukitzen duenean, aurreko kasuetatik inon sartzen ez delako, eta osagai edo ezaugarri nabarmenik ez duelako, lokal horren edo horien fatxada berritze kasuetarako 21, 35. eta 39. artikuluetan xedatutakoari lotuko zaio.

3

SEGURTASUN, OSASUN ETA APAINDURA
BALDINTZAK*29. artikulua. Eraikin motak eta etxebizitza motak.*

1. Eremu osoan etxebizitzaren neurri minimoa 40 m² erabilgarrikoa izango da. Salbuespen gisa, estalkipeko solairuetan ezar litezkeen etxebizitza independenteen azalera minimoa 37 m²-koa izango da, 1,50 m-ko altueratik neurtuta, 2,20 m-ko batezbesteko altuera librearekin.

2. Etxebizitzek, batez beste, hirurogei (60) metro karra-tuko azalera erabilgarria izango dute gutxienez (hots, etxebizitzek hartzen duten azalera guztia, etxebizitza kopuruaz zatikatuturik).

3. Etxebizitza bakoitzak lurzatiaren aurreko eta atzeko fatxada aldera baoak izango ditu (bi kaleetara edo kale eta patiora), mehelinen arteko eraikinen kasuan, edo bi fatxadetarako baoak mehelinen artean kokaturik ez dauden lurzatiaren kasuan. Zehaztapen hau ez dute bete behar izango mehelinen artean kokaturik egonik, euren orubean sakonera eta zabalera-erlazioa 2:1 baino gehiagokoa duten eraikinek. Proporzio hau neurtzeko artekorma eta fatxada lerroen ardatzek osatutako irudira zirkunskribatutako laukizuzena edo trapezioa hartuko da erreferentzia bezala.

4. Beheko oinean etxebizitza erabilera aurreikusten duten eraikuntza proiektuek, erabilera tertziarioak hartzeko erraz moldatuko den modua aztertuko dute eta, edozein kasutan ere, etxebizitza erabilerak eraikinean aurreikusita dauden eta ahal diren erabilera tertziarioak ahalik eta gutxien oztopa ditzaten bilatuko da.

30. artikulua. Argiztapena eta aireztapena.

1. Logela, egonleku edo sukalde izateko ahalmena duen gela bizigarri orok fatxadatik edo argi patioetatik zehar aireztapen eta argiztapen zuzena jaso beharko du, Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorrean bizitegi zonetarako oro har araututako ezaugarriekin.

Artículo 28. Reforma de plantas bajas.

1. Las obras de reforma en las plantas bajas de los edificios sometidos a esta Ordenanza se regirán por la mismas pautas establecidas en el artículo anterior, para respetar los tipos de edificación propia del Area o para restablecerlos cuando se encuentren alterados, no permitiéndose las obras contrarias a estos fines.

2. En las intervenciones de reforma sobre las fachadas de las plantas bajas de estos edificios cabe distinguir tres tipos de casos:

a) Cuando la reforma afecte a un local cuya fachada sea de piedra de sillería, se conservará y restaurará la fachada, ateniéndose a las pautas establecidas en el art. 20.3. para los casos de renovación.

b) Cuando la reforma afecte a un local situado en un edificio cuya fachada de la planta baja sea de piedra de sillería, aunque en la totalidad o en parte del frente del local la composición original de la fachada de piedra se encuentre alterada, la intervención de reforma debe reponer la continuidad de la fachada de sillería así como el orden de sus huecos.

c) Cuando la reforma afecte a una planta baja cuya fachada no revista interés por no encontrarse en ninguno de los casos anteriores, ni cuente con elementos o características de relevancia, la fachada del local o locales de que se trate se ajustará a lo dispuesto para los casos de renovación en los artículos 21, 35 y 39.

3

SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

Artículo 29. Tipos de edificio y tipos de vivienda.

1. El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área será de 40 m² (útiles). Excepcionalmente, la superficie mínima de las viviendas independientes que pudieran implantarse en las plantas bajo cubierta será de 37 m² medidos a partir de una altura de 1,50 m. y una altura media libre de 2,20 m.

2. En cada edificio las viviendas tendrán por término medio una superficie útil aproximada no inferior a sesenta (60) metros cuadrados (superficie total destinada a vivienda, dividida por el número de viviendas).

3. Cada vivienda tendrá huecos sobre las fachadas anterior y posterior de la parcela (sobre dos calles o sobre calle y patio) en los casos de edificios entre medianeras, o huecos a dos fachadas en el caso de parcelas no situadas entre medianeras. Quedarán eximidos del cumplimiento de esta determinación las viviendas situadas en plantas bajo cubierta, plantas bajas y entreplantas y los edificios situados entre medianeras en cuyo solar la relación de la profundidad respecto a la anchura exceda de la relación 2:1. Para calcular esta proporción se tomará como referencia el rectángulo o trapecio circunscrito a la figura formada por los ejes de los muros medianeros y las líneas de fachada.

4. Los proyectos de edificación que dispongan vivienda en planta primera o entreplanta, estudiarán la disposición de ésta de forma que sea fácilmente transformable en locales para usos terciarios, y procurarán, en cualquier caso, que se reduzcan las interferencias de los usos de vivienda con los usos terciarios previstos o posibles en el edificio.

Artículo 30. Iluminación y ventilación.

1. Toda pieza habitable con capacidad para ser destinada a dormitorios, estancia o cocina, deberá recibir ventilación e iluminación directa del exterior o a través de patios de luces, con las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

Plan Berezi honen esparruan, aplikaziozkoak izango dira, gainera, hurrengo puntuetan honi buruz ezartzen diren xedapenak.

2. Pieza habitagarri baten patioa bakarrik goitik badago irekita, bere gutxienezko tamainak aukera eman behar du bertan 3 m diametroko zirkulu bat inskribatzeko, inongo puntutan paramentuen arteko distantzia 2 m-tik behera murrizten duen estugunerik gabe. Bere azalera ezin du izan 9 m² baino gutxiago.

Patioa eskaileraren ondoan kokaturik badago, eta berorri guztiz irekitzen bazaio, eskailera kaxaren bolumena patioaren espazioak erantsiz, honen bakoaren dimentsioa 7 m² -ra murriztu ahal izango da, bertan 2,5 m diametroko zirkulu bat inskribatzea ahalbidetuz.

Patioa argi-zulo batez estali ahal izango da —bere azalera osoa hartuz—, 33 artikuluan zehazten denaren arabera eraikita, patioko hormen eta argi-zuloaren artean espazio periferiko libre bat utziz, gutxienez patioaren azalera bera izango duen aireztapen azalarekin.

Patioa fatxada batetara irekitzen bada, bai zuzenean bai eskailera kaxaren ondoan (aurreko artikuluan aipatu den grafikoko a motan proposatzen den bezala), paramentuen arteko gutxienezko tartea 2 m-ra murriztu ahal izango da, eta bere gutxienezko azalera 7 m² -koa izango.

Patioa aurrez aurreko bi fatxadetara irekitzen bada, aipatu grafikoko b eta c motatan proposatzen den moduan, paramentuen arteko distantzia 1,20 metrora murriztu ahal izango da, bertan eskailera irekia erants daitekeelarik.

Kasu hauetan patioako argi-zuloa estalkiko isurialdeen maila berean ezar daiteke, lehen zehaztutako ezaugarriekin.

Patioko zoladura argiztatu eta aireztatu beharreko gelak daudeneko oineko lurzoruaren maila berean jarriko da. Zoru iragazkaitz, hustubide eta sifoi arakagarriaz hornitu beharko da. Bertan beheko oina argiztatzeko argizuloez edo material zeharragitsuz estalitako baoak ireki ahal izango dira. Baoak ixteko osagai hauen altuera ez da inoiz argiztatu eta aireztatu beharreko getetako zoruaren gainetik metro bat baino gehiago irtengo.

3. Laugarren oineko bolumen erabilgarria estalki inklinatuaren hiru aldeko isurialdearen azpian partzialki txertatu behar deneko kasuetan eta, halaber, gela bizigarriak argiztatu eta aireztatzeko estalki planoan bao osagarriak irekitzeko beharra dagoenean, bao hauen eraginkortasuna fatxadara irekitakoena baino handiagoa dela kontuan izango da, piezaren tamainaren proportzioan gutxienezko argiztapen azalera betetzeko. Horregatik, bao hauen azalera bider 1,5 (bat koma bost) zenbaturiko da.

4. Logela, egonleku edo sukalde bezala erabiliko ez diren etxebizitzetako espazioen aireztapen eta argiztapena, fatxadetatik eta argi patioetatik burutzeaz gain, aireztapen patioen bitartez ere egin ahal izango da, etxebizitza zonarako oro har araututako ezaugarriekin.

Patio hauen gutxienezko tamainak bertan 1,5 m. diametroko zirkulua marraztea posible egingo du, inongo puntutan paramentuen arteko distantzia 1,5 m-tik behera murrizten duen estugunerik gabe. Fatxadara ireki ezean, beraien gutxienezko azalera 3 m²-koa izango da altuera bi oinetakoa baino handiagoa ez bada, eta 4,5 m²-koa altuerak eraikinaren bi oinetakoena gainditzen badu. Patio horien aireztapen eta eraikuntza baldintzei dagokienean, argi patioei buruzkoak berak izango dira.

En el ámbito del presente Plan Especial, serán de aplicación, además, las disposiciones que sobre el particular se establecen en los puntos siguientes.

2. Si el patio al que abre una pieza habitable está abierto solamente por arriba, su dimensión mínima será tal que permita inscribir en el mismo un círculo de 3 m. de diámetro, sin que en ningún punto se produzcan estrangulamientos que reduzcan a menos de 2 m. la distancia entre paramentos, y su superficie no sea menor de 9 m².

Si el patio se ubica junto a la escalera y ésta se abre totalmente al mismo, incorporándose el volumen de la caja de escalera al del espacio del patio, la dimensión del hueco de éste podrá reducirse a 7 m², de modo que permita inscribir en el mismo un círculo de 2,5 m. de diámetro.

El patio podrá cubrirse con un lucernario, que abarque toda su superficie, construido según se especifica en el artículo 33, dejando un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio.

Si el patio se abre a una fachada, bien directamente o junto con la caja de escalera (tal como se propone en el tipo a del gráfico mencionado en el artículo anterior), la separación mínima entre paramentos se puede reducir a 2 m. y su superficie mínima será de 7 m².

Si el patio se abre a dos fachadas opuestas, tal como se propone en los tipos b y c del mismo gráfico la distancia entre paramentos se puede reducir a 1,20 metros, pudiéndose incorporar la escalera abierta en el mismo.

El lucernario del patio en estos casos puede establecerse al mismo nivel que los faldones de cubierta, con las características anteriormente especificadas.

El pavimento del patio se situará al nivel del suelo de la planta en que se encuentren dependencias a iluminar y ventilar. Deberá dotarse de piso impermeable, desagüe y sifón registrable. En el mismo podrán abrirse huecos cubiertos con claraboyas o material translúcido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso la altura de estos elementos de cierre de huecos podrá elevarse más de 1 m. por encima del suelo de las dependencias a iluminar y ventilar.

3. En los casos en que el volumen útil de la cuarta planta alta deba integrarse parcialmente bajo la pendiente de la cubierta inclinada y, asimismo, haya que recurrir para iluminar y ventilar las piezas habitables a la apertura de huecos suplementados en el plano de cubierta, se tendrá en cuenta que, en orden al cumplimiento de las superficies mínimas de iluminación en proporción al tamaño de la pieza, la efectividad de estos huecos es mayor que la de los huecos abiertos a fachada. Por ello se computará la superficie de estos huecos multiplicada por el índice 1,5 (uno coma cinco).

4. La ventilación e iluminación de espacios de las viviendas no destinados a dormitorio, estancia o cocina, podrá realizarse además de a través de las fachadas y de patios de luces, por medio de patios de ventilación, con las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales.

La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 m. de diámetro, sin que en ningún punto de su planta se produzcan estrangulaciones que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 m. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 m². si su altura es de no más de dos plantas, y de 4,5 m². si su altura es superior a dos plantas de la edificación. Las condiciones de ventilación y construcción de estos patios serán iguales que las de los patios de luces.

Bainugela eta komunen aireztapenerako eta sukaldeko lurri-
nak erauzteko derrigorrezko hodiaren instalaziorako, hodian
bitartez eginiko aireztapenak ere onartuko dira, martxoaren
17ko 314/2006 Errege Dekretuaz onartutako Eraikuntzako
Kode Teknikoko Osasungarritasuneko Oinarrizko
Dokumentuko OD-HO.3 «Barneko airearen kalitatea»n xeda-
tuaren arabera edo haren ordezk arauekin eta Plan Orokorreko
Eraikuntzako Udal Ordenantzekin bat etorritz.

5. Zerbitzu publikorako erabilitako merkataritza lokal eta
bulegoetako espazioak, pertsonala egotekoak edo horretarako
ahalmena dutenak, aireztapen eta argiztapen naturalaz hornitu
beharko dira, fatxadatik edo galeria nahiz argi patioetatik zehar.
Espazio hauek bete behar dituzte honako xedapen hauek: Mar-
txoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaz onartutako Eraikun-
tzako Kode Teknikoko Osasungarritasuneko Oinarrizko
Dokumentuko OB-HO.3 «Barneko airearen kalitatea» edo
haren ordezk arauak eta Plan Orokorreko Eraikuntzako Udal
Ordenantzak. Salbuesten dira biltegi, trasteleku edo korridore
gisa baino erabiliko ez diren lokalak. Higiene zerbitzuek derri-
gorrez aireztapena edukiko dute eta haientzat aurreko paragra-
foan zehaztutakoak bezalako hodi bidezko aireztapenak ere
onartuko dira.

31. artikulua. Eraikitako espazioen altuera libreak.

1. Eraikinetako oin desberdinen gutxieneko altuera
libreak, artikuluko honetako ondorengo pasarteetan eta «Eraikun-
tza unitate bakoitzarentzako erregulazio espezifiko» izeneko
2.11 dokumentuan ezarritako baldintzak beteko dituzte.

2. Eraikin berri bakoitzeko oin desberdinek altuera
libreak, lehendik zegoen eraikinarenak bezalakoak izango dira,
gutxieneko baimenduak hainbatekoak edo handiagoak badira
behintzat, hau da, 2,80 m (bi metro laurogei zentimetro)
beheko oinean eta 2,60 m (bi metro hirurogei zentimetro)
goiko oin bakoitzean.

Salbuespen gisa, fatxada Rondilla kale aldera duten lurza-
tietan, beheko oinak 3,20 m-ko (hiru metro hogeitazentimetro)
altuera librean izango du gutxienez.

3. Goiko hiru lehenengo oinetako bat 2,60 m-ko (bi metro
eta hirurogei zentimetro) gutxienezko altuera librerira iritsiko
ez balitz, egoera horretan dauden oinaren edo oinen altuera are-
agotuko da 2,60 m-ko gutxienezkoa lortu arte. Kasu horretan,
laugarren oina estalki inklinatuaren isurialde azpian txertatuko
da partzialki, artikuluko honetako hurrengo pasarteetan xedatutako-
aren arabera. Gauza bera egingo da eraikuntza berrian lehendik
dagoen eraikinetako solairuen lodiera handitzeko beharra
badago, egun eraikuntzan indarrean dauden arauetara egokitze-
arren, hori dela eta goiko oinen altuera libre finkatutako
gutxienekoaren azpitik murriztu ez dadin.

Alabaina, beheko oinaren altuera libre gutxienez ezarri-
tako 2,80 m-ra (bi metro eta laurogei zentimetro) iritsiko ez
balitz, eraikuntza berria altuera hori lortu arte areagotuko da,
honako aukeren ordena jarraituz:

1. Lurzoruaren maila jaitziko da onargarria den heinean,
artikuluko honetako 6. pasarteetan arautzen denaren arabera.

2. Eurentzat finkatutako gutxienezkoa gaintzen duten
goiko oinetako altuera libreak murriztuko dira, beheranzko
ordena jarraituz, eraikinaren hirugarren goiko oinetik lehenen-
gora.

3. Laugarren oinean soberan dagoena zurgatuko da, hau
estalki inklinatuaren isurialde azpian partzialki txertatuz, arti-
kulu honetako hurrengo pasarteetan xedatutako den moduan.

Para la ventilación de baños, aseos, y para la instalación del
conducto obligatorio de extracción de vahos en la cocina, se
admitirán también ventilaciones por conducto conforme a lo
establecido en el Documento Básico de Salubridad DB – HS.3
«Calidad del aire interior» del Código Técnico de la Edificación
aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo o norma-
tiva que la sustituya y a las Ordenanzas Municipales de
Edificación del Plan General.

5. Los espacios de los locales comerciales y oficinas dedi-
cados al servicio público, los que están destinados a la perma-
nencia del personal o los que tengan capacidad para ello, debe-
rán dotarse de ventilación e iluminación natural a fachada o a
través de galerías o patios de luces. Estos espacios deberán
cumplir lo establecido en el Documento Básico de Salubridad
DB – HS.3 «Calidad del aire interior» del Código Técnico de la
Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de
marzo o normativa que la sustituya y a las Ordenanzas
Municipales de Edificación del Plan General. Se exceptúan los
locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o
pasillos. Para los servicios higiénicos, que obligatoriamente
contarán con ventilación, se admiten también ventilaciones por
conducto como las especificadas en el párrafo anterior.

Artículo 31. Alturas libres de los espacios construidos.

1. Las alturas libres mínimas de las distintas plantas de los
edificios cumplirán las reglas y condiciones establecidas para
las mismas en los puntos siguientes del presente artículo y en el
documento n.º 2.11 «Regulación específica de cada unidad edi-
ficatoria».

2. Las alturas libres de las distintas plantas en cada edifi-
cio de nueva construcción serán las del edificio preexistente
siempre que sean iguales o mayores que las mínimas permiti-
das, que son de 2,80 m (dos metros ochenta centímetros) para
la planta baja y 2,60 m (dos metros sesenta centímetros) para
cada una de las plantas altas.

Como excepción, en las parcelas con fachada a Calle
Rondilla, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,20 m.
(tres metros veinte centímetros).

3. Cuando alguna de las tres primeras plantas altas no
alcanzara una altura libre mínima de 2,60 m (dos metros sesenta
centímetros) se aumentará la altura de la planta o plantas que se
encuentren en tal circunstancia hasta alcanzar el mínimo de
2,60 m. En tal caso, la planta cuarta se integrará parcialmente
bajo la pendiente de la cubierta inclinada ateniéndose a lo dis-
puesto en el siguiente epígrafe de este artículo. De igual manera
se actuará como consecuencia de la eventual necesidad de
aumentar, en la nueva construcción, el espesor de los forjados
de la edificación preexistente para adecuarse a las normas
vigentes en la construcción actualmente, de forma que no por
ello se vea reducida la altura libre de las plantas altas por debajo
del mínimo establecido.

Si fuera la altura libre de la planta baja la que no alcanzara el
mínimo de 2,80 m establecido, se incrementará ésta en la nueva
construcción hasta alcanzarlo, actuando según el siguiente orden
de posibilidades:

1. Se rebajará el nivel del suelo dentro de lo admisible,
según se regula en el epígrafe 6 de este mismo artículo.

2. Se reducirán aquellas alturas libres de las plantas altas
que excedieran del mínimo establecido para ellas, actuando por
orden descendente de la tercera a la primera planta alta del edi-
ficio.

3. Se absorberá el exceso en la cuarta planta alta, inte-
grando ésta parcialmente bajo la cubierta inclinada, del modo
dispuesto en el siguiente epígrafe de este artículo.

Nolanahi ere, eraikin bateko beheko oinaren sabaia, gutxienez 2,80 m-ko (bi metro eta laurogei zentimetro) altueran egongo da, eraikina kokatuta dagoen herribideren bateko sestra gainean neurrituta.

1. Eraikinetako goreneko oinean, eta aurrean aipatutako aginduen ondorioz estalkia igotzea ezinezkoa gertatzen denean, fatxadatik hurbileneko zonetan gelen altuera libre 2,60 m-ko gutxienezkoaren azpitik murriztu ahal izango da, betiere 2,60 m-ko altuera libre hori bere azalera aplikatuta gela bakoitzari dagokion bolumena murrizten ez bada. Estalkiak mugatutako bolumenari probetxu ateratzeko erabakiak hartuko dira.

2. Etxebizitzara emandako oinetan altuera libre 2,20 m-ra murriztu ahal izango da egonleku, jangela, sukalde edo logela bezala erabiliko ez diren espazioetan.

3. Beheko oinaren lurzoru edo zoladura eta sarbidea dueneko bide publikoa sestra berean egongo dira, azken honekiko, goitik nahiz behetik, hogei (20) zentimetroko aldea ezin gaindi daitekeelarik.

Eraikin batean bide publikoetako sestren eta berorren fatxaden arteko aldea egiaztatzen denean, aurreko baldintza fatxada nagusiari dagokionean betetzeak ez du bigarren mailako fatxadetan baldintza hau bete behar ez denik esan nahi, bakoitzarekiko gutxienezko 5 m-ko sakoneran. Lokal batek, sarbide nagusiaren fatxadarekiko aurrean ezarritako baldintza betetzen duenean bakarrik geratuko da fatxada edo bigarren mailako fatxadei buruzko baldintza betetzetik libre.

4. Euskal Herria plaza eratzen duten eta erdi mailako babesa duten eraikuntzetako altuerak mantendu egingo dira.

32. artikulua. Igogailuak.

Igogailuak jartzea baimentzen da, beti ere behar diren bolumen eta instalazioak eratutako estalkiaren azpitik integraturik geratuz gero, 25. artikuluan zehaztu den bezala.

33. artikulua. Eskailerak.

1. Eraikinetarako erabilera komuneko eskaileren egitura material erregaitzekoa izango da. Eskailera atalen gutxienezko zabalera 1,10 m. librekoa izango da, hau da, pasabidea osatzen duten osagaien artean neurituak (baranda eta paramentua, edo bi paramentu, adibidez). Mailagaina eta mailartea uniformeak izango dira eskaileraren altuera osoan eta bere neurriek bete behar dituzten xedapen hauek: Eraikuntzako Kode Teknikoa - EKT-SS Seguritasuna sua denean eta EKT-ES Erabilera Seguritasuna atalak- edo haien ordezko arauak.

Merkataritza lokaletako zerbitzuko eskailerek (jendeak erabiltzekoak ez direnak) edo etxebizitza barnekoek, halakorik balego, 0,80 metroko zabalera izango dute gutxienez.

2. Erabilera kolektiboko eskailerek argiztapen eta aireztapen natural zuzenak izango dituzte goiko oinetan.

Argiztapen eta aireztapen zenitala ere onartzen da, sabailho edo argi patioen bitartez, bi kasuetan oin guztietarako.

Sabaileihoaren bitarteko eskaileraren azgiztapenaren kasuan, beronen azalera oinplanoan ez da eskailera kaxaren oinplanoaren herena baino txikiagoa izango. Eskailera begiaren gutxienezko zabalera 0,80 m-koa izango da, bere azalera ez delarik 1,25 m² -koa baino txikiagoa izango. Gutxienezko azalera hori bera izango da aireztapen zenitalerako lortu beharrekoa.

En cualquier caso, el techo de la planta baja de un edificio deberá situarse a una cota elevada al menos 2,80 m (dos metros ochenta centímetros) por encima de la rasante de alguna de las vías públicas sobre las que se emplace el edificio.

1. En la planta más elevada de los edificios, y cuando no sea posible elevar más la posición de la cubierta como consecuencia de las prescripciones establecidas, podrá reducirse la altura libre de las habitaciones en la zona más próxima a la fachada por debajo del mínimo de 2,60 m, siempre que no se vea disminuido, sin embargo, el volumen que corresponde a cada habitación aplicando sobre su superficie esa altura libre mínima de 2,60 m. Serán adoptadas al respecto soluciones que aprovechen el volumen delimitado por la cubierta.

2. En las plantas dedicadas a vivienda se podrá reducir la altura libre hasta 2,20 m en aquellos espacios no destinados a estancia, comedor, cocina o dormitorios.

3. El suelo o pavimento de la planta baja estará situado al nivel de la vía pública desde la que tiene acceso, sin que pueda superarse respecto a ésta la diferencia de veinte (20) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

Cuando en un edificio se acuse diferencia entre las rasantes de las vías públicas de sus fachadas, el cumplimiento de la condición anterior respecto a la fachada principal no exime de que se cumpla también la misma respecto a las fachadas secundarias en una profundidad de al menos 5 m. respecto a cada una de ellas. Solamente cuando un local cumpla ya respecto a la fachada de su principal acceso con la condición precedentemente establecida podrá quedar exento del cumplimiento de esta condición respecto a la fachada o fachadas secundarias.

4. Se mantendrán las alturas existentes en las plantas de las edificaciones que conforman la Plaza de Euskal herria que cuentan con protección media.

Artículo 32. Ascensores.

Se autoriza la instalación de ascensores, siempre y cuando los volúmenes e instalaciones que requieran queden integrados por debajo de la cubierta configurada tal y como se especifica en el artículo 25.

Artículo 33. Escaleras.

1. La estructura de las escaleras de uso común para los edificios será de material incombustible. La anchura mínima de los tramos de estas escaleras será de 1,10 m libres, es decir, medidos entre los elementos que conforman el paso (barandado y paramento, o dos paramentos, por ejemplo). La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, ajustándose en sus dimensiones a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en sus apartados cte-si Seguridad en caso de Incendio y cte-su Seguridad de Utilización o normativa que la sustituya.

Las escaleras de servicio de locales comerciales (que no sean para uso del público) o interiores de viviendas, en su caso, tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

2. Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural directa en las plantas altas.

También se admite la iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios o por medio de patios de luces, para todas las plantas en ambos casos.

En el caso de la iluminación de la escalera por medio de lucernario, la superficie en planta del mismo no será inferior a la tercera parte de la planta de la caja de escalera. La anchura mínima del ojo de escalera será de 0,80 m, sin que su superficie sea inferior a 1,25 m². Esta misma superficie mínima será la de ventilación cenital que debe obtenerse.

Argi-zuloak material zeharrargi lauarekin eraikiko dira eta material horrek bete behar du Eraikuntzako Kode Teknikoak (314/2006 EDk) sutea dagoenerako Segurtasuneko Oinarrizko Dokumentuak exijitzen duen suarekiko erreakzioa (BROOF – tl) edo horren ordezeko arauak xedatzen dutena. Argi-zuloen malda estalki isurialdeena izango da.

Argiztapena eta aireztapena fatxadatik egiten bada edo argi patioan zehar, hurrengo artikuluan zehaztutako baldintzez, oin bakoitzean bao bat irekiko da, 1,25 m²-ko gutxienezko azalera-koa. Aireztapen eta argiztapen baoak fatxadara irekitako patioetara edo bi fatxadetara irekitako pasabide espazioetara ere ireki daitezke.

Eskailerek aireztapen iraunkorra izango dute goiko aldean eta beheko oinean bederen.

34. artikulua. Eraikinen azpiko pasabideak kalearen sestra berean.

Eraikinen azpian, kalearen sestra berean ezartzen diren pasabideak, komunikatzen dituzten kaleen sestran ipiniko dira, eskailerarik edo sestra-aldaketarik gabe.

35. artikulua. Fatxaden akabera.

Fatxaden eraikuntzan harria erabili ahal izango da beronen osagaietan edo soluzio orokor bezala. Egun ohikoagoak diren eraikuntzazko soluzioak hartuz gero, fatxadak koloreztatu edo pintatutako entokadura lauez estaliko dira. Fatxada bakoitzeko kolore bakarra hartuko da. Zura ere erabili ahal izango da, fatxaden eraikuntzan osagarri gisa, egiturazko funtzio funtsezkorik gabe, ezta balkoietako kareletan ere.

Fatxadarekiko elkarzut diren janba eta paramentuak tonu argiagoz pintatu ahal izango dira, fatxadarako hautatutako kolorean, baoak gehiago azpimarratzeko soluzio komunari jarraituz.

Janba, ateburu, inposta edo ezartzen diren bestelako osagaien moldurek ez dute fatxadako planoarekiko lau (4) cm baino gehiagoko irtenunerik izango.

Inpostak, erlaitzak, zokaloak eta harrian proiektatzen diren bestelako osagaiak kareharri grisezkoak izango dira.

Fatxada bat diseinatzean lehenik diren aldamenekoak aztertuko dira, horiek integra daitezten edo berriaren diseinuan ordena jarraitua molda dezaketen osagaiak mantentzen dituzten, hala nola zokalo edo inposta bera, osagai apaingarriak, teiletegal jarraia, eta abar. Horregatik, eraikin berriaren proiektuan aldameneko onibarretako aurretiko bistak bilduko dira eskala berera proiektaturiko fatxada berriekin batera, eta baita proiektuaren datan haien egoera azalduko duten argazkiak ere.

Beheko oinetan fatxada akaberak harrizkoak edo harri itxurako iztukuzkoak izango dira, akabera leunduak debekatuz, eta etxeke zokaloaren goiko oinek osatutako multzoarekiko irakurketa berezia ahalbidetuko dute.

36. artikulua. Fatxadetako arotzia.

Baoetako arotzia zurezkoak izango dira, tonu bero eta apaletan pintatuak, fatxadarako hautatutakoekin bat datozenak, hartzen den soluzioa fatxada osora hedatuz. Izan daiteke, era berean, metalezko pintatua edo honen edo zurezkoen antzeko akaberarekin.

Ez da onartzen tonu deigarri, dirdaitsu edo gordinik, horia, laranja, gorria, urdina, morea edo antzekoak, kasu.

El lucernario se construirá con material traslúcido plano siempre que éstos cumplan la reacción al fuego exigida (broof – tl) por el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de Edificación (rd 314/2006) o normativas que la sustituyan y se colocará con pendiente igual a los faldones de cubierta.

Si la iluminación y ventilación se hace por fachada o a través de patio de luces, con las condiciones definidas en el artículo siguiente, se abrirá un hueco en cada planta, de 1,25 m² de superficie mínima. Cabe también que los huecos de ventilación e iluminación se abran a patios abiertos a fachada o a espacios de paso abiertos a ambas fachadas.

Las escaleras tendrán, al menos, ventilación permanente en la parte superior y en la planta baja.

Artículo 34. Pasos públicos a nivel de calle bajo los edificios.

Los pasos públicos bajo los edificios a nivel de calle se situarán a la misma rasante de las vías públicas que comunican, sin escalones o saltos de nivel.

Artículo 35. Acabado de fachadas.

En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra en elementos constitutivos de la misma o como solución general. En caso de adoptar soluciones constructivas hoy más convencionales, las fachadas se revestirán con rebocos lisos coloreados o pintados. Se adoptará un único color para cada fachada. Podrá utilizarse también, como complemento en la construcción de fachadas, la madera, sin funciones estructurales fundamentales, ni en antepechos de balcones.

Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada pueden pintarse en un tono más claro dentro del color elegido para la fachada, siguiendo la solución común de marcar más los huecos.

Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de cuatro (4) cms. con respecto al plano de fachada.

Las impostas, cornisillas, zócalos u otros elementos que se proyecten en piedra serán de caliza gris.

Al diseñar una fachada se estudiarán las fachadas contiguas existentes, de forma que se integren o conserven en el diseño de la nueva elementos que pudieran conformar un orden continuo, como un zócalo o imposta común, elementos decorativos, alero continuo, etc. Por ello, en el proyecto del nuevo edificio figurarán los alzados de las fincas contiguas a la de proyecto junto a las nuevas fachadas proyectadas a su misma escala, así como fotografías del estado de aquéllas en la fecha del proyecto.

En las plantas bajas, los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos, y permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo compuesto por las plantas altas.

Artículo 36. Carpintería de fachadas.

Las carpinterías de los huecos serán de madera o similar en textura y color, pintadas en tonos cálidos y discretos, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. Podrá ser también metálica pintada o con acabado similar a ésta o a las de madera.

No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos como el amarillo, anaranjado, rojo, azul, violeta o similares.

37. artikulua. Pertsianak.

Goiko oinetan pertsianak –jarriko balira– liburu eraokak izango dira, alboetara tolesgarriak, posizio irekian hormako baoaren alpeetan integraturik geratuz. Aurreko artikuluko mugaketen menpe egongo dira.

Onartzen dira pertsiana bilgarriak patiora edo eraikinetako zerbitzu espazioetara begira dauden fatxadaren baoetan.

Beheko oinetan baoaren itxitura babestu ahal izango da uniformeki sartutako metalezko burdin langaz, bertikal edo horizontalki tolestuz, modu honetara instalazioaren berezko osagai guztiak fatxada lerroaren barrualdetik kokatuta gerra daitezten.

Beheko oineko aparkalekuen kasuetan, gorputz opakoak onartuko dira.

38. artikulua. Euri uren zorrotanak.

Bertikalki ipiniko dira, fatxadaren kanpoaldean prestaturiko lekuetan, kanalizazioa fatxadako paramentu planotik irtengo ez den moduan.

Ageriko hodiak burdinurtuzkoak izango dira beheko oinarren altueran eta, gainerakoan, metalezkoak, fatxadaren kolore berberaz pintatuak (edo kobrezkoak badira agerian).

39. artikulua. Errotuluak eta beste osagai batzuk.

Bide publikora ematen duten fatxadaren baoetan integraturiko errotuluak onartuko dira edo, pintatuak eta erantsiak, letraz letra, fatxadan, kofaduren segidan hauen gainetik kokatutako espazioan, eta horien zabaleraren barruan.

Altuera ez dute berrogei (40) cm baino handiagoa izango.

Errotulua baoan eransten bada fatxadaren lerrotik irteten ez den moduan izango da, eta aireztapen nahiz argiztapen azalera gutxieneko onargarriaren azpitik murriztu gabe.

Beheko oinean baino ez dira onartzen, eta lehenengoan baldin eta etxebizitza bezala erabiltzen ez bada.

Lehen oineko errotuluak fatxadako kofaduren barruan bakarrik erantsi ahal izango dira.

Etxe berean errotuluak altuera berean kokatuko dira, baimenduta dagoen oinetan. Horregatik, lizentzia eskatzean aurkezten den proiektuan jaso beharko da baldintza hori.

15 artikulua aipatzen duen Monumentu historiko-artistikoaren kategorian sartuta dauden eraikinen kasuan, b) Babes ertaineko kontserbazio maila duten eraikinen beheko oinean bakarrean baimenduko dira errotuluak. Horrelakoetan, kofaduraren integraturik onartuko dira edo, erantsiak letraz letra fatxadan, kofaduren segidan hauen gainetik kokatutako espazioan, eta horien zabaleraren barruan. Altuera ez dute berrogei (40) cm baino handiagoa izango.

Ez da onartuko inolaz ere toldo, markesina edo hegalki fatxadari erantsita. Galarazita daude fatxadarekiko elkarzuta dauden errotulu-bandarak, eta baita baimendutako oinetan kokatzen ez den errotulu oro ere.

40. artikulua. Fatxadetako instalazioak.

Debekatuta dago instalatzea eraikuntzetako kanpoaldeko fatxadetan zerbitzu sareak (elektrizitatea, telefonia, telekomunikazioa, gasa, etab.) edo haien elementuak. Salbuetsita daude, bestalde, arautegiak fatxadan jartzea exijitzen dituen elementuak eta herriko argien sareak.

Artículo 37. Persianas.

En las plantas altas, las persianas, si se colocaran, serán de librillo, plegables hacia los laterales, quedando integradas en su posición abierta en los flancos del hueco en el muro. Estarán sometidas a las limitaciones del artículo anterior.

Se admiten las persianas enrollables en los huecos de las fachadas a patio o espacios de servicio de los edificios.

En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúe por el interior de la línea de fachada.

En los supuestos de aparcamiento en planta baja se admitirán los cuerpos opacos.

Artículo 38. Bajantes de pluviales.

Se dispondrán verticalmente ubicados en alojamientos preparados en la cara exterior de la fachada, de forma que la canalización no sobresalga del plano del paramento de fachada.

Las conducciones vistas serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto de la altura, metálicas, pintadas del mismo color que la fachada (o si son de cobre vistas).

Artículo 39. Rótulos y otros elementos.

Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos, o bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos, dentro de la anchura de éstos.

Su dimensión en altura no superará los cuarenta (40) cms.

Si el rótulo se incorpora en el hueco se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten solamente en planta baja, y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda.

Los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma casa los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

En los edificios incluidos dentro de la categoría de Monumentos histórico-artísticos a los que se refiere el art. 15, sólo se admiten rótulos en la planta baja de los incluidos en el grado b) Conservación con protección media. En tal caso se colocarán integrados en los huecos, o bien incorporados letra a letra sobre la fachada inmediatamente por encima de éstos, dentro de su misma anchura, con la misma limitación para su desarrollo en altura hasta un máximo de cuarenta (40) centímetros.

No se permitirá en ningún caso la ejecución de toldos, marquesinas y vuelos adosados a fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

Artículo 40. Instalaciones por fachada.

Queda prohibida la instalación de redes de servicio (Electricidad, Telefonía, Telecomunicaciones, Gas, etc) o elementos de las mismas, que discurran por las fachadas exteriores de la edificación, exceptuándose las instalaciones que por normativa deban de contar con elementos en fachada y las redes de alumbrado público.

Ezinezkoa denean instalazioen trazadura diseinatzea eraikinaren barnealdetik (patioak, eskailerak, patiotxoak, etab.) aztertuko da ea modurik dagoen trazatzeko edo jartzeko elementuak, murrizteko eraikinean aipatu instalazioek eragin dezakeen inpaktua.

Xedapen iragankorra.

Eraikuntzako Udal Ordenantzak onartu arte Tolosako Arau Subsidiarioak aplikatuko dira.

Tolosa, 2010eko ekainaren 17a.—Jokin Bildarratz Sorron,
Alkatea. (7606)

En el caso de verse imposible diseñar el trazado de instalaciones por el interior del edificio (patios, escaleras, patinillos, etc) se estudiará un trazado o colocación de elementos que disminuyan el impacto que las citadas instalaciones puedan crear en el edificio.

Disposicion transitoria.

En tanto no se aprueben las Ordenanzas Municipales de Edificación, se aplicará lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Tolosa.

Tolosa, a 17 de junio de 2010.—El Alcalde, Jokin Bildarratz Sorron. (7606)