

TOLOSAKO UDALA

Tolosako «7.-Hirigune Historikoa» esparrua birgaitzeko plan bereziaren behin betiko onespena.

Udalbatzak, 2010eko ekainaren 28an egin zuen osoko bilkuran, behin betiko onarpena eman zion Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziari, onarpen erabakian ezarritako zenbait zehaztapenekin batera.

Bertan, onartu zen Alkatezari ahalmena ematea, Hirigintzako Batzordearen diktamena aurretik duela, Testu Bategina onartzeko, onspen erabakiaren arabera egindako aldaketak jasota.

Idazleek testu bategina aurkeztu dute, dokumentazio idatziaren euskarazko itzulpenarekin batera (Arau Orokorrak, esparru berezietako Arau partikularrak eta Katalogoa).

Ikusirik, udal teknikoak idatzi duen txostena, eta Hirigintza Batzordearen diktamena, alkateak honako hau

EBATZI DU

Lehena. «7. Hirigune Historikoa» esparrua birgaitzeko Testu Bateratuari onarpena ematea

Bigarren. Plana bidaltzea Gipuzkoako Foru Diputaziora, Hirigintza Planeamenduen Administrazio Erregistroan jasotzeko.

Hirugarrena. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, behin betiko onspen erabaki osoa eta Planaren hirigintza arauak, eta Plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistroan 2010eko azaroaren 16an zartu da.

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.

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. ATALA. Birgaitzeko plan bereziaren edukia, indarraldia eta ondorioak

1. artikulua. Izaera eta esparrua.

1. Birgaitzeko Plan Berezi hau (aurrerantzean BPB edo Plana) Eusko Jaurlaritzak kalifikatutako monumentu multzo deklaratu zuen Tolosako Hirigune Historikoa osotasunean antolatzeko hirigintza-tresna da. Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketari buruzko 317/2002 Dekretuan eta lurzoruaren erregimenari buruzko gainerako legeetan eta legeria osagarrian xedatutakoaren arabera idatzi da.

2. BPBak erabat ordeztzen du bere mailako aurreko plangintza-dokumentua. Aurreko plana indarririk gabe geratuko da BPBa indarrean jartzen denean, arau hauetan espresuki aurreikusten diren iragankortasun-ondorioak edo indarreko araudiaren babesean bidezkoak izan litezkeenak izan ezik. Dagokion dekretuak finkatutako mugaketa osoan izango du indarra. Mugaketa hori planoetan definituta dago.

3. BPBaren mugaketa bat dator bai Tolosako Hirigune Historikoa kalifikatutako monumentu multzo deklaratu zuen dekretuaren kanpoko mugaketa osoarekin bai Birgaitze Integratuko Eremu deklaratu zuen Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1999ko abenduaren 30eko Aginduaren mugaketekin.

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Aprobación definitiva del plan especial de rehabilitación del ámbito «7. Casco Histórico» de Tolosa.

Con fecha 28 de junio de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, aprobó con carácter definitivo, el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, con inclusión de distintas determinaciones incluidas en el acuerdo de aprobación.

En el mismo, se delegaba en el Alcalde, para que previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, aprobara el Texto Refundido en el que se recogieran todas las modificaciones derivadas del acuerdo de aprobación.

El equipo redactor ha presentado el texto refundido, así como la traducción al euskera de la documentación escrita (Normas Generales, Normas particulares de ámbitos especiales y Catalogo).

Visto el informe emitido por el técnico municipal, y el dictamen emitido por la Comisión de Urbanismo, esta Alcaldía

RESUELVE

Primero. Aprobar el texto refundido del Plan Especial de Rehabilitación del ámbito «7. Casco Histórico de Tolosa».

Segundo. Remitir a la Excmá Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro Administrativo de Planeamiento urbanístico.

Tercero. Publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y el texto Refundido de las normas urbanísticas del Plan, con entrada en el Registro Administrativo de planeamiento urbanístico el día 16 de noviembre de 2010.

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.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 1. Contenido, vigencia y efectos del plan especial de rehabilitación

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación (en adelante PER o Plan) es el instrumento urbanístico de ordenación integral del Casco Histórico de Tolosa declarado como Conjunto Monumental Calificado por el Gobierno Vasco. Se redacta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación, y las demás leyes sobre régimen del suelo y legislación complementaria.

2. El PER sustituye plenamente al precedente documento de planeamiento de su rango, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del mismo, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la normativa vigente. Regirá en toda la delimitación fijada por el decreto correspondiente, que queda definida en planos.

3. La delimitación del PER coincide con la delimitación externa total tanto de la declaración como CMC como de las delimitaciones de la declaración como Área de Rehabilitación de la Orden de 30 de diciembre de 1999 del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Tolosa.

2. artikulua. BPBaren dokumentazioa: Edukia eta elementuen balioa.

1. BPBa honako dokumentu hauek osatzen dute:

a) Dokumentazio idatzia I. Ez da arauemailea. Helburu orokorrak seinatzen ditu eta zehaztapenak hartzeko aintzat hartu diren irizpideak adierazi eta justifikatzen ditu. Honako hauek biltzen ditu:

- Gizarte- eta hirigintza-azterketa (memoria).
- (Antolamendua) deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
- Ekonomia- eta finantza-azterketa.
- Jardun-programa.

b) Dokumentazio idatzia II. Arauemailea da eta honako hauek biltzen ditu:

- Arau orokor hauek.
- Esparru berezien arau partikularrak (arau hauen azken titulua).
- Katalogoa.

c) Dokumentazio idatzia III. Informatzailea eta arauemailea da eta honako hauek biltzen ditu:

— Informazioa (gizarte eta hirigintza alorrekoa) eta eraikuntza-unitateen arau partikularrak (ordenantzak).

d) Informazio-planoak eta antolamendu-planoak (azkenak besterik ez dira arauemaileak):

- Gizarte- eta hirigintza-azterketaren informazio-planoak (ikus gizarte- eta hirigintza-azterketaren sarrera).
- Antolamendu-planoak.

3. artikulua. Interpretazioa.

1. Plan honen zehaztapen arautzaileak edukia kontuan harturik eta memorian adierazitako helburuak eta xedeak betez interpretatuko dira. Zalantzarik edo zehaztugabetasunik izanez gero, eraikigarritasun txikiaren eta espazio librean zuzkidura handienaren edo ekipamendu komunitarioaren aldekoena den interpretazioa nagusituko da.

2. Dena den, kontraesanik izanez gero, hirigintza-arau partikularrak izango dira nagusi arau orokorren eta dokumentazio grafikoaren gainetik. Eta dokumentazio grafikoa arau orokorrei nagusituko zaie.

3. Arrazoizko zalantzak sortzen dituen argibide edo interpretazio orok gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa eskatuko du. Bertan interpretatzeko dauden aukerak adieraziko dira eta udalbatzak erabakiko du horietariko zein den zuzena eta, gero, ohar argigarri gisa gehituko zaio Planari.

4. Plana osatzen duten dokumentuetan edo horien artean hautematen diren akats materialak edo kontraesanak udalbatza-ren akordio simple bidez zuzendu ahal izango dira, eta, hala badagokio, aldizkari ofizialean argitaratu eta Eusko Jaurlaritzari bidaliko zaio kopia. Dokumentuaren zehaztapenen funtsezko alderdiei eragiten dietenean, Planaren aldaketetarako ezarritako izapide berberak egin beharko dira.

4. artikulua. BPBaren indarraldia.

1. BPBak indarraldi mugagabea izango du behin betiko onarpena argitaratzen denetik aurrera, horretarako legez ezarritako moduan onar litezkeen balizko aldaketa edo berraztertzeen kalterik gabe.

Artículo 2. Documentación del PER: Contenido y valor de sus elementos.

1. El PER está integrado por los siguientes documentos:

a) Documentación escrita I, que no es normativa, que señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones y que contiene:

- Estudio socio-urbanístico (Memoria del mismo).
- Memoria descriptiva - justificativa (de la ordenación).
- Estudio económico financiero.
- Programa de actuación.

b) Documentación escrita II, que es normativa y que contiene:

- Las presentes Normas generales.
- Las Normas particulares de ámbitos especiales (título final de estas Normas).
- Catálogo.

c) Documentación escrita III, que es informativa y normativa y que contiene:

— Información (socio urbanístico) y normas particulares (ordenanzas) de las unidades edificatorias.

d) Planos de información y de ordenación (sólo normativos los últimos):

- Planos de información del estudio socio-urbanístico (véase la introducción del ESU).
- Planos de ordenación.

Artículo 3. Interpretación.

1. Las determinaciones normativas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario.

2. En todo caso, y de existir contradicciones, las Normas Urbanísticas Particulares prevalecen sobre las Normas Generales y sobre la documentación gráfica. Y la documentación gráfica prevalece sobre las Normas Generales.

3. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial, remitiéndose copia al Gobierno Autónomo. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos substanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Artículo 4. Vigencia del PER.

1. El PER tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

5. artikulua. BPBaren berraztertzea.

1. BPBaren berraztertzetat hartuko da egitura orokorrari dagozkion irizpide berriak hartzearen edo ondoren zerrendatzen diren inguruabarretarikoren bat agertzearen ondorio den antolamendu berria:

a) Esparru juridikoaren eta hirigintza alorrekoaren funtsezko aldaketak gertatzen direnean eta horiek berraztertzea automatikoki zehazten dutenean.

b) Goragoko mailako ekonomia- edo lurralde-antolamenduko dokumentu bat onartzen denean eta horrek hala xedatu edo behartzen duenean.

2. BPBak indarrean hamar urte daramanean, udalak berraztertu behar den ikusiko du. Horretarako, arestian adierazitako inguruabarretarikoren bat gertatu den edo helburu berriak agertu diren edo Plana bera gauzatu den bitartean zeudenak behingoa berrorientatu diren aztertuko du.

3. Berraztertzea partziala izan daiteke, behar den bezala justifikatuta, Planak antolatutako Hirigune Historikoaren zati batera edo multzo homoginoa osatzen duten haren zehaztapenenetarikoko batzuetara mugatzen bada, edo bi kasuetan aldi berean.

6. artikulua. BPBaren aldaketak.

1. BPBaren aldaketatzat jotzen da arau hauetan xedatutakoaren arabera berraztertzea ez den zehaztapenen aldaketa eta, oro har, Planaren osotasuna edo bere aurreikuspenen koherentzia berriz hausnartu gabe onar daitezkeen aldaketa guztiak, ez baitiote eragiten, modu puntuallean eta bakartuan izan ezik, Hirigune Historikoaren egitura orokorrari.

2. Aldaketak espresuki justifikatu beharko du proposatutako aldaketaren beharra, baita aldatzen den Planaren eredia bere horretan uzten dela eta aldaketak Planaren gainean duen eragina justifikatu ere.

3. BPBaren aldaketak, aldatutakoaren arabera, bi motatakoak izan daitezke:

a) Aldaketa egituratzailea: Dagokion udal-planaren zehaztapen egituratzaileetan eragina duenean, indarreko legeriaren arabera.

b) Aldaketa xehatua: Zehaztapen xehatuetan besterik ez badu eragina.

4. Lehen batean ez dira BPBaren aldaketatzat jotzen:

a) Jardun-programaren zehaztapenetan egindako aldaketak.

b) Arau hauetan aurreikusitakoaren arabera, legeak eta Planak berak garapen plangintzaren esku uzten duten zehaztasun-tartearen ondorio izan daitezkeen aldaketak. Bereziki, halakotzat hartuko dira plangintza-tresnen eta kudeatzeko mugaketan egiten diren egokitze puntual hutsak, betiere sistema orokorren edo espazio librean murrizketarik ez badakarte.

c) Plana interpretatzeko akordio sinpleak eta Planaren alderdi zehatzak garatzeko edo argitzeko ordenantzen onarpena (arau hauetan aurreikusitak ala ez).

d) Akats materialen edo aritmetikoen zuzenketa, aplikatzeak den legeriaren arabera.

Artículo 5. Revisión del PER.

1. Se entenderá por Revisión del PER la nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general, o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

b) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

2. Transcurridos diez años de la vigencia del PER, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes sobrevinida durante la ejecución del propio Plan.

3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del Casco Histórico ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 6. Modificaciones del PER.

1. Se considera como modificación del PER aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general del Casco Histórico.

2. La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste.

3. Las modificaciones del PER en función de lo alterado pueden ser de dos tipos:

a) Modificación estructurante: Cuando afecta a las determinaciones estructurantes del Plan Municipal correspondiente, según la legislación vigente.

b) Modificación pormenorizada: Si sólo afecta a determinaciones pormenorizadas.

4. No se consideran, en principio, modificaciones del PER:

a) Las alteraciones en las determinaciones del Programa de Actuación.

b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

c) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan y la aprobación de Ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

d) La corrección de los errores materiales o aritméticos, de conformidad con la legislación aplicable.

II. KAPITULUA. ARAU IRAGANKORRAK

1. ATALA. Lehendik dauden erabilerak eta eraikinak

7. artikulua. Antolamendu berriarekin bat datozen egoerak.

1. Plan hau indarrean jartzen denean lehendik dauden erabilerak, eraikinak eta instalazioak, haren zehaztapenekin bat datozenak eta, horrenbestez, bertan xedatutakoa beteko dutenak, Plan honekin bat datozela eta bateragarriak direla ulertuko da.

8. artikulua. Antolamendu berriarekin bat ez datozen lehendik dauden erabileretarako zehaztapenak.

1. Beren ezaugarriengatik dokumentu honetan deskribatutako motaren batekin parekatu ezin diren egungo erabilerak goragoko plangintzan edo legerian ezarritakoak arautuko ditu.

2. Lehendik dauden erabilerek, espresuki antolamenduz kanpokotzat edo ordenantzez kanpokotzat jotzen ez badira behintzat, beren horretan jarraitu ahal izango dute. Horretatik salbu geratuko dira sailkatutako jardueren dekretuan ezarritakoa eta zaratak edo bibrazioak igortzen dituztelako pertsonentzat gogaikarriak izan daitezkeenek bete behar dituzten baldintzak.

9. artikulua. Antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikinetarako zehaztapenak.

1. Antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikinak honako egoera hauetakoren batean egon daitezke:

- a) Antolamenduz kanpo.
- b) Ordenantzez kanpo.

2. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira honako egoera hauetan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

- a) Planak espresuki adierazten dituenak.
- b) Bide-sistema gisa kalifikatutako lurzorua (lerrokadura-egokitze hutsen eraginpekoak izan ezik), espazio libreak edo berdeguneak eta zuzkidura-erabilera publikora zuzendutako lurzorua okupatzen dutenak, bai sistema orokorrekoak bai tokiko sistemakoak badira.
- c) Plangintzaren arabera desjabetu behar diren edo nahitaez eta doan laga behar diren lur-eremuetan kokatzen direnak edo eraikin horiek eraitsi edo desjabetu behar direnetan kokatutakoak.
- d) Arau hauek, udal-ordenantza espezifikoek edo segurtasunari, osasungarritasunari edo ingurumenaren babesari buruz indarrean dauden lege-xedapenek onartutako maximoak urratzen dituzten ingurumenaren gaineko eraginak dituzten erabilerak hartzen edo eratzen dituztenak.

3. Antolamenduz kanpokotzat jotzea ez zaie aplikatzen babes-mailetariko edozeinetan edo babes-neurri bereziak ezarritzen dituzten BPBaren katalogoetan sartuta dauden eraikinei.

4. Ordenantzez kanpoko egoeran egongo dira, Plan honen zehaztapenekin bat ez etorri arren, antolamenduz kanpokotzat jotzeko ezarritako suposizioetan ez dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, eta, horrenbestez, Plan honek berarekin bateragarritzat hartuko ditu.

CAPITULO II. NORMAS TRANSITORIAS

Sección 1. Usos y edificaciones existentes

Artículo 7. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

1. Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los usos, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo 8. Determinaciones para los usos existentes no conformes con la nueva ordenación.

1. Los usos actuales que por sus características no puedan asimilarse a alguna de las clases descritas en este documento, se regularán por lo establecido en el planeamiento o legislación superior.

2. Los usos existentes, a no ser que se declaren expresamente como fuera de ordenación o fuera de ordenanzas, podrán seguir existiendo, a excepción de lo establecido en el Decreto correspondiente de Actividades clasificadas y las condiciones a cumplir por la que puedan ser causa de molestias a las personas por ser emisoras de ruidos o vibraciones.

Artículo 9. Determinaciones para las edificaciones no conformes con la nueva ordenación.

1. Las edificaciones no conformes con la nueva ordenación podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Fuera de ordenación.
- b) Fuera de ordenanzas.

2. Se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Los que expresamente indique el Plan.
- b) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
- c) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección o en los catálogos del PER que establezcan medidas especiales de protección.

4. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos para el supuesto de fuera de ordenación, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

10. artikulua. Antolamenduz kanpoko egoeraren erregimena.

1. Antolamenduz kanpokotzat jotzea obra-lizentziak ukatzeko arrazoia izango da, honako kasu hauetan izan ezik:

a) Kontserbazioa, mantentze-lanak eta eraberritze xeheak, beti onartuko baitira.

b) Antolamenduz kanpoko egoera zehazten duten kausak ezabatzerazuzentzen direnak, egoera hura konpon daitekeenean.

c) Finkatzeko edo konpontzeko obra partzialak, baldin eta obrak egin nahi diren egunetik hasi eta hamabost urteko epean eraikina desjabetzea edo eraitea edo erabilera kentzea aurreikusita ez badago. Salbuespen hau ezin zaie erabilera kaltegarri aplikatu.

d) Finkatzeko edo konpontzeko obra partzialak, baldin eta hamabost urte igaro baino lehen eraikina desjabetzea edo eraitea edo erabilera kentzea aurreikusita badago, eta jarduera eta instalazioenak, baldin eta jabeak, lizentzia-eskaeran, espresuki uko egiten badiu eskatutako lizentziaren xede diren obra eta instalazioen ondoriozko desjabetzearen balio-gehitzeari.

11. artikulua. Ordenantzez kanpokotzat jotzearen ondorioak.

1. Ordenantzez kanpokotzat jotzen diren eraikinetan mota guztietako obrak egitea onartzen da. Halaber, bolumena handitzea dakarten obrak egitea onartzen da, betiere emaitzazko eraikigarritasunak udal-plan honek baimendutakoa gainditzen ez badu.

2. Alabaina, edozein arrazoiengatik eraikina eraitsi edo botatzen bada, eraikin berriak Plan honen araudiekin eta ordenantzekin bat etorri beharko du, eta jabeak ez du kalteordaina jasotzeko eskubiderik izango.

12. artikulua. Behin-behineko erabilerak eta eraikinak.

1. Behin-behineko erabilera eta jardueretarako baimenak indarrean dagoen legerian ezarritakoak arautuko ditu.

II. TITULUA

JARDUN ETA EKINTZEN ERREGIMEN OROKORRA

I. KAPITULUA. ERREGIMEN OROKORRA

13. artikulua. Aplikatzekoa den lege-esparrua eta eskubi-deak eta eginbideak betetzeko epeak.

1. Legeriak berak zehazten dituen kasuetan behartzen duen Plan honen goragoko mailako legeria guztiak osatzen du aplikatzekoa den lege-esparrua.

2. Eraikitze eta urbanizatzeko aurreikusitako epeak indarreko hirigintza-legerian ezarritako epeetara egokituko dira. Azken horiek, betiere, izaera osagarria izango dute. Epea jardun gabe amaitzen bada, eskubidea bertan behera geratzen dela ulertzen da eta udalak zehaztapenak aldatu egin ditzakeela, bai Planaren aldaketaren bai berraztertzearen bitartez.

3. Lurzoruaren eta eraikinen titulartasuna eskualdatzeak ez du jabearen egoera juridikoa aldatuko une bakoitzean, eskualdatzailearen posizio juridikoan eta hirigintza alorrekoan subrogatuko da-eta.

Artículo 10. Régimen de la situación de fuera de ordenación.

1. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo los siguientes supuestos:

a) Los de conservación, mantenimiento y reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia.

Artículo 11. Consecuencias de la calificación fuera de ordenanzas.

1. Para los edificios calificados como fuera de ordenanzas se permite la realización de todo tipo de obras. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan Municipal.

2. Sin embargo, en caso de demolición o derribo por cualquier causa, el nuevo edificio deberá ser acorde con las ordenanzas y normativas de este Plan, sin que el propietario tenga derecho a indemnización.

Artículo 12. Usos y edificaciones provisionales.

1. Las autorizaciones de usos y actividades provisionales se regularán por la establecido en la legislación vigente.

TITULO II

RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIONES Y ACCIONES

CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 13. Marco legal aplicable y plazos para el cumplimiento de derechos y deberes.

1. El marco legal aplicable es toda aquella legislación de orden superior a este Plan que obligue en los casos determinados por la propia legislación.

2. Los plazos previstos de edificación y urbanización se ajustarán a los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente que tendrán, en todo caso, carácter supletorio. Si el plazo se agota sin actuar, se entiende que el derecho queda suspendido y que el Ayuntamiento puede modificar las determinaciones, bien sea por Modificación o por Revisión del Plan.

3. La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

14. artikulua. Eskubideen eta eginbideen erregimen orokorra.

1. Jabeen eskubideak eta eginbideak askotarikoak dira eta lurzoruek edo eraikinek Planaren definizio globalean eta/edo partikularrean duten kokapenak eta funtzionaltasunak definitzen ditu. Eraikigarritasunerako eskubideak definizio bolumetrikokoak ematen ditu, bolometria arautzen duen kapituluaren arabera eta, hala badagokio, dagozkien unitate integratuek emandako eraikigarritasunak aintzat hartuta.

2. Egin daitezkeen jardunei eta ekintzei buruzko zehaztapenen bitartez gauzaten dira, betiere Planak adierazten dituen baldintzak (hainbat alderditan) betetzen badituzte.

15. artikulua. Burutu daitezkeen jardun motak.

1. Jardun esaten zaie, oro har, legerian aurreikusita dauden hirigintza kudeatzeko moduei. Kudeaketari begira, jardun motak honelakoak izan daitezke:

a) Sistematisak: Jardun-unitate integratuen barruko gauzate-unitatei dagozkie. Hala badagokio, hirigintza-arau partikularretan (unitateen fitxak) garatzen dira.

b) Asistematisak: Gainerako jardun motei dagozkie. BPBan honelakoak dira gehienak.

16. artikulua. Burutu daitezkeen ekintza motak.

1. Ekintza esaten zaie, oro har, burutu daitezkeen gauzate materialeko tresnei. Ekintzaren gaiari dagokionez, ekintza motak honela sailka daitezke:

2. Urbanizatzeko ekintzak.

3. Eraikuntza berriko eraikitze ekintzak. Honelakoak izan daitezke:

- a) Oin berrikoak.
- b) Berreraikitzeak.
- c) Handitzeak.

4. Birgaitzeko eraikuntza-ekintzak. Honelakoak izan daitezke:

- a) Eraberritze osoak.
- b) Eraberritze partzialekoak.
- c) Eraberritze xehekoak.

5. Eraisteko ekintzak.

6. Eraikitzeak ez diren ekintzak: Erabilera-aldaketak.

7. Ekintza mistoak. Aurreko artikuluetan zehaztutako bi ekintza edo gehiago biltzen dituzten guztiak dira. Kasu horietan, ekintza bakoitza bere exigiarritasun-erregimenarekin bat etorriko da aurrerago adierazten diren baldintzak betetzeari dagokionez.

17. artikulua. Bete beharreko baldintzak eta horien exigiarritasuna.

1. Plana dokumentu arauemailea denez, berak definitzen dituen zehaztapenak dira bete beharreko baldintzak. Zehaztapen horiek generikoki adierazita gera daitezke arau orokorretan edo espezifikoki modu grafikoan (planoak) edo idatziz (lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxa partikularrak).

Artículo 14. Régimen general de derechos y deberes.

1. Los derechos y deberes de los propietarios son diversos y vienen definidos por la distinta posición y funcionalidad de los suelos o de los inmuebles dentro de la definición global y/o particular del Plan. Los derechos a la edificabilidad vienen dados por la definición volumétrica según el capítulo que regula la volumetría y, en su caso, en las edificabilidades dadas por las unidades integradas correspondientes.

2. Se materializan a través de las determinaciones sobre las actuaciones y acciones que se pueden realizar, siempre y cuando cumplan las condiciones (en diferentes aspectos) que señala el Plan.

Artículo 15. Sobre los tipos de actuaciones que se pueden llevar a cabo.

1. Se denominan actuaciones, en general, a los modos de gestión urbanística previstos en la legislación. De cara a la gestión, los tipos de actuaciones pueden ser:

a) Sistemáticas: Corresponden a unidades de ejecución dentro de unidades de actuación integradas. Se desarrollan en las normas urbanísticas particulares (fichas de unidades), en su caso.

b) Asistemáticas: Corresponde al resto de tipos de actuaciones y son mayoritarias en el PER.

Artículo 16. Sobre los tipos de acciones que se pueden llevar a cabo.

1. Se denominan acciones, en general, a los instrumentos de ejecución material que se pueden llevar a cabo. En cuanto a la materia de la acción, los tipos pueden subdividirse en lo siguiente:

2. Acciones urbanizadoras.

3. Acciones constructivas de nueva edificación que, a su vez, pueden ser:

- a) De nueva planta.
- b) De reedificación.
- c) De ampliación.

4. Acciones constructivas de rehabilitación que, a su vez, pueden ser:

- a) De reforma completa.
- b) De reforma parcial.
- c) De reforma menor.

5. Acciones de demolición.

6. Acciones no constructivas: Cambios de uso.

7. Acciones mixtas. Son todas aquellas que contienen dos o más acciones especificadas en los artículos anteriores. En estos casos, cada una de las acciones correspondientes se atenderá a su régimen de exigibilidad de las condiciones que se expresa más adelante.

Artículo 17. Sobre las condiciones a cumplir y su exigibilidad.

1. Las condiciones a cumplir son las determinaciones que el Plan, como documento normativo, define. Tales determinaciones pueden quedar expresadas de manera genérica en las normas generales o de manera específica de modo gráfico (planos) o por escrito (fichas particulares de parcelas o unidades edificatorias).

2. Zehaztapen horiek guztiek honako eduki hauek dituzte aztergai:

- a) Hirigintza-baldintzak, bereziki erabileren definizioan, eraikuntzen edo lursailen bolumentria orokorrean eta urbanizazioaren baldintzetan eragina dutenak.
- b) Ondare arkeologikoa zein arkitektonikoa kontserbatzeko baldintzak.
- c) Estetikari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzak.
- d) Eraikinen egiturari eta/edo eraikuntzari buruzko baldintzak.
- e) Bizigarritasunari buruzko baldintzak, garatu nahi den erabileraren arabera.
- f) Elbarritasunak dituzten pertsonentzako irisgarritasun-baldintzak.

3. Horiek guztiek dagozkien tituluak dituzte arau orokor hauetan. Alabaina, BPB baten konplexutasunak aholkatzen du adierazitako baldintzak exijitzeko bereizketa bereziak ezartzea. Hori dela-eta, motaren, baldintza motaren eta eraikuntza-unitate eta/edo lursail baten egoera jakinaren arabera, Planaren baldintzen exijigarritasuna ezartzen da (arau orokorretan edo partikularretan).

II. KAPITULUA. JARDUN MOTAK

18. artikulua. Hirigintza-kudeaketaren modalitateak eta jardun motak.

1. Hirigintza-kudeaketa honako hauek definitzen dute:
 - Jardun motak.
 - Jardun-sistemak.
2. Indarreko legerian aintzat hartutakoaren ondorioetarako, plangintza gauzatzeko modalitateei esaten zaie jardun mota. Jardun horiek, 2/2006 Legearen arabera, honelakoak izan daitezke:
 - Jardun bakartuak: Lursailen jabe diren subjektu pribatu edo publikoen berezko arlokoak dira.
 - Jardun integratuak: Arlo publikokoak izanik, gauzatzeko publikoko edo pribatuko erregimenean gara daitezke.
 - Zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak: Arlo publikokoak dira eta gauzatzeko publikoaren bidez garatzen dira.
 - Zuzkidura-jardunak: Legerian aurreikusitako kasu berezietarako.
3. Azken biak bereziak dira eta arau partikularretan zehazten dira, hala bada gorkio.
4. Jardun guztiek esparru bat dute jarduna bertan betetzeko. Esparru horri zona esaten zaio.

19. artikulua. Jardun bakartuak.

1. Dauden orubeak eraikitzea edo lursailen urbanizazioa osatzea dute helburu, orube izaera erdiets dezaten, artean ez badute, eta hiri-lurzoru finkatuan besterik ez.
2. Hortaz, legez ezarritako baldintzen arabera orube izaera duten lursailetan zuzenean eraiki ahal izango da, lizentzia eskatu eta ematen zaienean. Horretarako, alde zuzenetik mugak normalizatzeko prozesuak egin beharko dira, hala bada gorkio, edo dagozkien urbanizazio-obrak gauzatu.

2. Todas ellas versan sobre los siguientes contenidos:

- a) Sobre condiciones urbanísticas, que afectan especialmente a la definición de usos, a la volumetría general de las edificaciones o parcelas y a las condiciones de la urbanización.
- b) Sobre condiciones de conservación del patrimonio, tanto arqueológico como arquitectónico.
- c) Sobre condiciones estéticas, de acabado y ornato.
- d) Sobre condiciones estructurales y/o constructivas de los edificios.
- e) Sobre condiciones de habitabilidad, según el uso que se pretende.
- f) Sobre condiciones de accesibilidad por personas con minusvalías.

3. Todas ellas son motivo de los correspondientes títulos de las presentes Normas Generales. Sin embargo, la complejidad de un PER aconseja establecer distinciones peculiares para la exigibilidad de las condiciones dichas. Por ello, dependiendo del tipo, del tipo de condición y de la situación determinada de una unidad edificatoria y/o parcela, se establece (bien sea en las normas generales o en las particulares) la exigibilidad de las condiciones del Plan.

CAPITULO II. TIPOS DE ACTUACIONES

Artículo 18. Modalidades de gestión urbanística y tipos de actuaciones.

1. La gestión urbanística queda definida por lo siguiente:
 - El tipo de actuación.
 - El sistema de actuación.
2. A efectos de lo contemplado en la legislación vigente, se denominan tipos de actuación a las modalidades para la ejecución del planeamiento. Tales actuaciones, según la ley 2/2006, pueden ser:
 - Actuaciones aisladas, que pertenecen a la esfera propia de los sujetos privados o públicos propietarios de las parcelas.
 - Actuaciones integradas, que, perteneciendo a la esfera pública, pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.
 - Actuación de ejecución de dotaciones públicas que pertenece a la esfera pública y se desarrollan mediante ejecución pública.
 - Actuaciones de dotación para los casos especiales previstos en la legislación.
3. Las dos últimas son especiales y se especifican en las Normas Particulares en su caso.
4. Todas las actuaciones tienen un ámbito donde se ejerce la actuación. Tal ámbito se denomina Zona.

Artículo 19. Actuaciones aisladas.

1. Tienen por objeto edificar los solares existentes o completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no lo tuvieran y sólo en el suelo urbano consolidado.
2. En consecuencia, se podrá edificar directamente en aquellas parcelas que tengan la condición de solar de acuerdo con las condiciones establecidas legalmente mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente en su caso procesos de normalización de linderos o la ejecución de las obras de urbanización que correspondan.

3. Kontrakorik adierazten ez bada, Plan osoaren esparrua jardun bakartuko zona izango da, jardun integratuko zonak, zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduneko zonak eta zuzkidura-jarduneko zonak izan ezik.

19. bis artikulua. Jardun bakartu bereziak.

1. Aurreko artikulukoaren helburu bera du, baina kasu honetan jardun horrek elkarren ondoko bi lursail bateratzea dakar, aurrealdea kaleari begira duena bata eta etxadi patioaren barnealdekoa bestea, lursail horiek normaltasun historikoarekin bat ez datorren banantze anomalo baten emaitza direnean.

2. Kasu horietan, barnealdeko lursailaren jabeak nahitaez bateratu beharko du lursaila kanpoaldeko edo aurrealdea kaleari begira duen lursailaren jabeek jarduten dutenean. Kasu horietan honela jardungo da:

a) Barnealdeko lursailaren jabeak eraikuntza berriaren eraikigarritasunaren zati bat hartzeko eskubidea izango du, barnealdeko lursailen behe-solairuan eraikin bat eraiki izanak ekarriko lukeen azaleraren berdina. Dena dela, eraikigarritasun hori dirutan emango zaio, lurzoruaren hondar-balioa hartuz balioztat, hondar-metodo estatikoaren bidez aurkitua, eta arestian aipatutako eraikigarritasunean eta barnealdeko lursail horiei eman zaien merkataritza-erabileran oinarrituta.

b) Kaleari begira dagoen lursailaren jabeak lizentzia eskatzen duenean, barnealdeko lursailaren jabeari dagokion eraikuntza-aprobetxamenduaren balorazioa aurkeztuko du beharrezkoa den dokumentazioarekin batera.

c) Balorazio hori barnealdeko lursailaren jabeari helaraziko zaio, hilabeteko epean aurkez dezan eraikin berrian dagoen eraikigarritasunaren balorazioa.

d) Bi txostenak aztertu ondoren, barnealdeko lursailaren jabeari dagokion eraikigarritasunaren diru-balioa definituko duen ebazpena emango du udalak.

e) Eraikitze lizentzia ezin izango da eman d) paragrafoan ezarritako zenbatekoa ordaindu izana udalaren aurrean egiaztatzen ez den artean.

20. artikulua. Jardun integratuak eta gauzatzeko-unitateak.

1. Jardun integratutzat jotzen dira, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jardun bakartuena baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lur-eremuetan egiten direnak, urbanizatzeko jardun-programa bakar baten arabera orube bat edo gehiago eratzeko.

2. Jardun integratuetako zonak, kontrakorik adierazi ezean, urbanizatzeko jardun baten esparru espaziala eratzen duten gauzatzeko-unitateetan ebazten dira. Gauzatzeko-unitate bakoitzerako aurrerago adierazten diren jardun-sistematariko bat hartuko da.

21. artikulua. Gauzatzeko-unitateak eta multzo tipologikoak.

1. Planak gauzatzeko-unitate jarraituak edo etenak zehaztu eta mugatu ahal izango ditu hiri lurzoru finkatu gabean eta lurzoru urbanizagarri sektORIZATU antolatuan.

2. Unitate horietan modu partikularizatuan zehazten da kalifikazioari, antolamendu bolumetrikokoaren zehaztapenei eta esparru horien kudeaketari dagokien guztia. Kokatzen diren lurzoru motei dagozkien hirigintza-arau partikularretan adierazita dago.

3. Multzo tipologiko esaten zaie gauzatzeko-unitateak edo zonak azpizatituta era daitezkeen multzoei. Normalean eraikuntza-multzo homogeneoek edo tokiko sistemen gisako elementu

3. Si no se señala lo contrario, el ámbito de todo el Plan, a excepción de las Zonas de actuación integrada, de dotaciones públicas y de actuación de dotación, será Zona de Actuación Aislada.

Artículo 19 bis. Actuaciones aisladas especiales.

1. Tienen por objeto lo mismo que en el artículo anterior, a excepción de que tal actuación supone la asimilación de dos parcelas contiguas, una con frente a calle y la otra meramente interior de patio de manzana, cuando tales parcelas hayan sido el resultado de una segregación anómala que no corresponde con la normalidad histórica.

2. En estos casos, el propietario de la parcela interior vendrá obligado a asimilar la parcela cuando actúen los de la parcela exterior o con frente a calle. En tales casos se actuará de esta forma:

a) El propietario de la parcela interior tendrá derecho a una parte de la edificabilidad de la nueva edificación igual a la superficie que supondría haber construido en esta parcela interior una edificación en planta baja. Ahora bien esta edificabilidad se satisfará en dinero, tomando como valor el valor residual de suelo, hallado por el método residual estático, y en base a la edificabilidad anteriormente mencionada y al uso comercial al que han sido destinadas estas parcelas interiores.

b) Cuando el propietario de la parcela que da a la calle solicite licencia, presentará junto con la documentación necesaria, una valoración del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al propietario de la parcela interior.

c) Esta valoración será trasladada al propietario de la parcela interior, para que en el plazo de un mes, presente una valoración de la edificabilidad que le corresponde en el nuevo edificio.

d) A la vista de los dos informes, el Ayuntamiento emitirá una resolución en la que defina el valor monetarizado de la edificabilidad que le corresponde al propietario de la parcela interior.

e) La licencia de edificación no se podrá otorgar hasta que se acredite ante el Ayuntamiento el pago de la cantidad establecida en el párrafo d).

Artículo 20. Actuaciones integradas y unidades de ejecución.

1. Se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora.

2. Las Zonas de las actuaciones integradas se resuelven, si no se indica lo contrario, en unidades de ejecución que constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Para cada unidad de ejecución se adoptará uno de los sistemas de actuación que se refieren más adelante.

Artículo 21. Unidades de ejecución y agrupaciones tipológicas.

1. El Plan podrá determinar y delimitar Unidades de Ejecución continuas, o discontinuas, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado ordenado.

2. En ellas se determinan particularizadamente lo que concierne a la calificación, a las determinaciones de ordenación volumétrica y a la gestión en esos ámbitos. Queda expresado en las Normas Urbanísticas particulares correspondientes a las clases de suelo en que se sitúan.

3. Se denominan agrupaciones tipológicas a los conjuntos en que pueden subdividirse las Unidades de ejecución o las Zonas, y son formadas normalmente por grupos edificatorios

bereziek osatzen dituzte. Kalifikazioa eta, hala badagokio, bolumetriaren zehaztapenak partikularizatzeko bitarteko gisa erabiltzen dira.

22. artikulua. *Jardun-sistemak.*

1. Indarreko legeriaren arabera honako sistema hauek aurreikusten dira:

a) Gauzate publikoko erregimenean: Lankidetzeta-sistema eta nahitaez desjabetzeko sistema.

b) Administrazio-emakida bidezko gauzate pribatuko erregimenean: Eragile urbanizatzailearen sistema eta ituntze-sistema.

2. Gauzate-unitate bakoitzerako, indarreko legerian aurreikusitako jardun-sistematariko edozein ezarriko du Planak. Espresuki zehazten ez bada, aukeratutakoa ituntze-sistema dela ulertuko da.

3. Aukeratutako jardun-sistema dena dela ere, lursailak berriz zatitzeko proiektua izango da kudeaketa-tresna.

23. artikulua. *Jardun eta ekintzetarako epeak.*

1. Oro har, jardunetarako epea zortzi urtekoa izango da, baldin eta arau partikularretan kontrakorik adierazten ez bada. Nolanahi ere, honako zehaztasun hauek dute lehentasuna:

a) Oin berria: Jardun-programak ezartzen dituenak. Halakorik ezean, lizentzia eskatu beharko da, luzeen jota ere, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik hasi eta urtebeteko epean. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra-amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.

b) Berreraikitzea edo ordezte: Higiezinak eraisten direnean ordeko eraikuntza bermatuko da, eta eraisteko lizentzia alde aurretik eraikitze lizentzia lortzearen baldintzapean emango da. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra-amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.

c) Handitzea: Ez du eperik. Dena den, lizentzia ematen denean, egun horren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak.

2. Eraberritze osoari ezinbestean loturik dauden eraikuntza-unitateek birgaitzeko proiektua aurkeztu beharko dute dokumentu hau behin betiko onartzen den egunaren biharamunetik hasi eta bi urteko epearen barruan. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.

III. KAPITULUA. EKINTZA MOTAK ETA BALDINTZEN EXIJIGARRITASUNA

1. ATALA. Urbanizatzeko ekintzak

24. artikulua. *Definizioa eta motak.*

1. Urbanizatzeko ekintzak lehendik dauden urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharbertzeko, eraberritzeko edo handitzeko obrak eta Planak espresuki definitzen dituen lehen aldiz ezartzeko obrak izango dira. Honela sailkatzen dira:

homogéneos o elementos especiales como los sistemas locales. Se utilizan como medio de particularizar la calificación y las determinaciones de volumetría, en su caso.

Artículo 22. *Sistemas de actuación.*

1. Según la legislación vigente, los sistemas previstos son los siguientes:

a) En régimen de ejecución pública: Sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa.

b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: Sistema de agente urbanizador y sistema de concertación.

2. Para cada unidad de ejecución, el Plan establecerá cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente, entendiéndose, que de no especificarse expresamente, el sistema elegido será el de concertación.

3. Con independencia del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 23. *Plazos para actuaciones y acciones.*

1. Con carácter general el plazo para las actuaciones será de ocho años, mientras no se indique lo contrario en las normas particulares. En todo caso tienen prelación las precisiones siguientes:

a) Nueva planta: Las que establezca el programa de actuaciones. En su defecto deberá solicitarse licencia como máximo en 1 año a contar desde la finalización de las obras de urbanización. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente al inicio de la obra.

b) Reedificación o sustitución: Se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente al inicio de la obra.

c) Ampliación: No tienen plazo. No obstante, concedida la licencia el inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia.

2. Las unidades edificatorias sujetas necesariamente a reforma completa, deberán presentar proyecto de rehabilitación dentro del periodo de dos años contados a partir del día siguiente de la aprobación definitiva de este documento. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente al inicio de la obra.

CAPITULO III. TIPOS DE ACCIONES Y EXIGIBILIDAD DE LAS CONDICIONES

SECCION 1. Acciones urbanizadoras

Artículo 24. *Definición y tipos.*

1. Las acciones urbanizadoras consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente por el Plan. Se clasifican en lo siguiente:

a) Urbanizazioa kontserbatzeko obrak (mantentzea).

— Espazio librea baldintza egokietan mantentzera zuzendutako obrak dira. Espazio libre naturaletan sastraka kentzea eta haiek garbitzea helburu duten jardunak ere kategoria honetan sartzen dira.

b) Urbanizazioa zaharberritzeko obrak (berrurbanizazioa).

— Hondatuta geratu diren edo jatorrizko funtzioa egoki betetzen ez duten elementuak edo akaberak zaharberritzera edo berrezartzera soilik zuzentzen diren hiri-eragiketak dira berrurbanizatzeko obrak. Berrurbanizatzeko obratzat hartzen dira, halaber, espazio publikoa egokitzea eta oztopo arkitektonikoak kentzea helburu dutenak.

c) Urbanizazioa eraberritzeko obrak (birmoldatzea).

— Espazio publikoaren kanpoaldean funtsezko aldaketa dakarten baina lerrokadurak aldatzen ez dituzten hiri-eragiketak dira birmoldatzeko obrak. Zehazki, funtsezko aldaketak onartzen dira bide, espaloi eta aparkalekuen antolamenduan, lorategi horniduran eta berdeguneen tratamenduan, baita espazio publikoa aldatzen duen diseinu berri batean oinarrituta oinezkoentzako bihurtzea ere. Birmoldatzeko obratzat hartuko da, halaber, espazio publikoaren antolamendua aldatzea dakarren azpiegiturak ezartzea edo berrezartzea.

d) Urbanizazioa lehen aldiz ezartzeko obrak (berregiturazioa).

— Lursail-egitura aldatu eta lerrokadura ofizial berriak proposatzen dituzten edo lehendik dauden eraikuntza-lerrokadurak funtsean zuzentzen dituzten eta azpiegiturak oro har instalatu edo kentzen dituzten hiri-eragiketak dira berregituratzeko obrak. Normalean gauzatze-unitateetan sartuta geratzen dira.

25. artikulua. Aplikatzekoa den erregimena.

1. Urbanizatzeko ekintza guztietan Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintzak exijituko dira, inolako lehentasunik diskriminatu gabe.

2. Oro har, mantentzeko eta berrurbanizatzeko obrak Hirigune Historikoaren esparruan dagoen urbanizazio osoan baimenduta daude, eta urbanizazio-arruaren baldintzekin bat etorriko dira.

3. Birmoldatzeko obrak baimendu egin daitezke edo beharrezkoak izan daitezke, dagozkien fitxetan adierazitakoaren arabera. Azken kasu hori ekonomia- eta finantza-azterketan aurreikusten da.

4. Berregituratzeko obrei dagokienez, besteak ez bezala, BPBak espresuki definitzen ditu obra horiei loturik dauden esparruak, horiek gauzatzeko baldintzak eta aplikatzekoa den hirigintza-erregimena.

2. ATALA. Eraikuntza berriko eraikitze ekintzak

26. artikulua. Definizioa eta motak.

1. Eraikuntza berriko eraikitze ekintzat jotzen dira lehendik ez zeuden eraikuntzak eratzen dituzten obrak, dela orubea hutsik zegoelako, dela lehendik zegoen eraikuntza erabat ordeztzen delako, dela lehendik dagoena handitzeko obra delako. Hiru mota bereizten dira:

2. Oin berrikoak. Oin berriko ekintzak dira lehendik ez zeuden eraikuntzak eratzen dituzten obrak, orubea hutsik dagoelako edo lehendik dagoen eraikin bat eraitsi eta ordeztzen delako bere bolumetria funtsean aldatuta (erabilera nagusia aldatuta ala ez).

a) Obras de conservación de la urbanización (mantenimiento).

— Son las obras destinadas a mantener el espacio libre en correctas condiciones mediante. También quedan incluidas en esta categoría las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.

b) Obras de restauración de la urbanización (reurbanización).

— Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original. También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y supresión de barreras arquitectónicas.

c) Obras de reforma de la urbanización (remodelación).

— Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin modificación de alineaciones. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifica el espacio público. Se considerarán también obras de remodelación la colocación o reposición de infraestructuras acompañada de la modificación de la ordenación del espacio público.

d) Obras de primer establecimiento de la urbanización (reestructuración).

— Se entiende por reestructuración las operaciones urbanas que supone un cambio en el parcelario, proponiendo nuevas alineaciones oficiales, o rectifica sustancialmente las alineaciones edificatorias existentes, instalación o remoción general de infraestructuras. Normalmente quedan incluidas en unidades de ejecución.

Artículo 25. Régimen aplicable.

1. En todas las acciones urbanizadoras se exigirán las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto, sin discriminar ningún tipo de prioridad.

2. Con carácter general las obras de mantenimiento y reurbanización están permitidas en toda la urbanización existente en el ámbito del Casco Histórico y se ajustarán a las condiciones de las normas de urbanización.

3. Con respecto a las obras de remodelación puede permitirse o ser necesarias, según queda expresado en las fichas correspondientes. Este último caso se prevé en el estudio económico financiero.

4. Con respecto a las obras de reestructuración y a diferencia de las otras, el PER define expresamente los ámbitos sujetos a estas obras, las condiciones para su ejecución y el régimen urbanístico aplicable.

SECCION 2. Acciones constructivas de nueva edificación

Artículo 26. Definición y tipos.

1. Se consideran acciones constructivas de nueva edificación las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad, sea porque el solar estaba vacante, sea porque se sustituye plenamente la edificación existente, sea porque se trata de una ampliación de lo existente. Se distinguen tres tipos:

2. De nueva planta. Son acciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad porque el solar está vacante o porque se sustituye (por demolición previa) una edificación existente alterando sustancialmente su volumetría, cambiando o no su uso principal.

3. Berreraikitzeak edo ordeztekoak. Berreraikitzeo ekintzak dira lehendik dagoen eraikin bat bere bolumentria (forma bolumentrikoa) zehazki ordezten duten eraikuntzak erazten dituzten obrak.

4. Handitzeak. Handitzeko ekintzak dira lehendik dagoen eraikin baten bolumentria hura eraitsi gabe handituz eraikuntzak erazten dituzten obrak.

27. artikulua. Aplikatzekoa den erregimena.

1. Oin berriko eraikitzeo ekintza guztietan Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira.

2. Berreraikitzeo ekintzetan ere Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, katalogatutako eraikin bat berreraikitzen denean izan ezik (kasu hori emango balitz). Kasu horretan lehen zegoen bezalaxe berreraikitzeo da, araudi-partikularrean bat ez etortze gisa adierazitako piezak eta elementuak ezabatuta.

3. Handitzeko ekintzetan ere Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, baina handitutako zonan besterik ez du eraginik izango. Handitzea eraberritze orokorreko edo partzialeko obrak behar dituen eraikin batean egiten bada, handitzeko obren aurretik edo aldi berean egin beharko dira eraberritzeko obra horiek.

4. Altueraren ondoriozko bat ez etortzearen kasuan, araudi partikularrak adierazten ez badu ere, ezin izango dira handitzeko obrak egin bat ez etortze hori konpontzen ez den artean.

3. ATALA. Eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza ekintzak

28. artikulua. Definizioa.

1. Eraikinaren zati handi bat aldatzera zuzendutako obrak dira, haren egitura, barne banaketa, bizigarritasun-baldintzak eta abar hobetzeko, hori guztia proiektu bateratu batean. Ekintza mota honek eraikinaren elementu komunetan esku hartzea dakar beti; bestela, eraberritze partzialtzat joko da.

2. Alabaina, eraikuntza berrizat hartuko dira (eraikuntza-unitateen fitxetan RNE exijigarritasun-mailarekin adieraziak) eta, horrenbestez, erregimen horretan sartuko dira, eraikin katalogatu gabeetan egiten diren eraberritze osoko ekintzak, baldin eta:

a) Eraikinaren sostengu-egitura aldatzen badute, egitura horren %60 edo gehiago aldatuta edo egiturazko sostengulerroak %10 baino gehiago aldatuta.

b) Obren kostua eraikina osorik berrezartzearen balioaren %60 baino handiagoa bada.

3. Babes-maila berezia, ertaina eta oinarrikoa duten eraikinetan, eraberritze osoko obrek arau hauen IV. tituluaren III. atalean ezarritakoa bete beharko dute.

29. artikulua. Erregimena.

1. Eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza-ekintzetan Plan honetan ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, guztizko lerrokadurak eta altuerak (hots, egituraren lerro orokorrek) eta eraikuntza-unitateen fitxetan zehazki salbuesten dena izan ezik. Hau da, Fitxetan RC, RP1 eta RP2 gisa adierazitakoa eta Planaren baldintza guztiak bete beharko dituzte, guztizko lerrokadurak eta altuerak izan ezik.

3. De reedificación o sustitución. Son acciones de reedificación las obras que constituyen construcciones que sustituyen exactamente en su volumetría (su forma volumétrica) a un edificio existente.

4. De ampliación. Son acciones de ampliación las obras que constituyen construcciones aumentando la volumetría de un edificio existente sin demolerlo.

Artículo 27. Régimen aplicable.

1. En todas las acciones constructivas de nueva planta se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto.

2. En caso de reedificación también se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto, salvo en el caso de reedificación de un edificio catalogado (si se debiera dar el caso) en el que se reedificará tal y como estaba anteriormente, eliminando las piezas y elementos señalados como discordancias en la normativa particular.

3. En las acciones de ampliación se exigirán también todas las condiciones del Plan así como la legislación vigente al respecto, afectando exclusivamente a la zona ampliada. Si se diera la ampliación en el caso de que un edificio precise obras de reforma general o parcial, la ampliación deberá ir siempre vinculada a la ejecución previa o simultánea de éstas.

4. En el caso de discordancia por altura, aunque la normativa particular no lo indique, no se permitirán obras de ampliación en tanto en cuanto no se solucione la citada discordancia.

SECCION 3. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa

Artículo 28. Definición.

1. Son obras dirigidas a la alteración de gran parte del edificio para mejorar su estructura, distribución interior, condiciones de habitabilidad, etc., todo ello como proyecto unitario. Este tipo de acción siempre supone intervención en elementos comunes del edificio; en caso contrario se considerará reforma parcial.

2. Sin embargo, se considerará nueva edificación (señaladas en las fichas de unidades edificatorias con el grado de exigibilidad RNE) y por tanto entrará en dicho régimen, las acciones de reforma completa que, en edificios no catalogados:

a) Bien alteren la estructura portante del edificio, sustituyendo tal estructura en más de un 60% o alterando las líneas estructurales portantes en más de un 10%.

b) Bien el costo de las obras supere el 60% del valor de reposición completa del edificio.

3. En aquellos edificios con grado de protección, especial, media y básica, las obras de reforma completa deberán adecuarse a lo establecido en el Título IV, Sección III de la presente Norma.

Artículo 29. Régimen.

1. En las acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, a excepción de las alineaciones y alturas totales (es decir las líneas generales de la estructura) y lo que se exceptúe concretamente en las fichas de unidades edificatorias. Es decir, deberán cumplir lo señalado en las fichas como RC, RP1 y RP2 y todas las condiciones del Plan, a excepción de alineaciones y alturas totales.

2. Eraikuntza berrikotzat (RNE) jotzen diren eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza ekintzetan Plan honetan ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, lerrokadurak eta eraikuntza-unitateen fitxetan zehazki salbuesten dena izan ezik. Hau da, Fitxetan RNE, RC, RP1 eta RP2 gisa adierazitakoa eta Planaren baldintza guztiak bete beharko dituzte, lerrokadurak izan ezik.

4. ATALA. Eraberritze partzialeko birgaitzeko eraikuntza ekintzak

30. artikulua. Definizioa.

1. Eraikinaren zati bat aldatzera zuzendutako obrak dira, aldatzen direnak eraikuntzaren piezak direnean. Eraikuntzaren pieza unitate funtzionala osatzen duen zatia da. Piezan sartuta daude bere funtzionamendu onerako beharrezkoak diren elementu guztiak. Zalantzarik izanez gero, dagokion udal-teknikariaren interpretazioak emango du pieza edo elementu baten definizioa. Piezak honako hauek dira:

— Egitura: Eraikinari egonkortasuna ematen dioten elementuen multzoa da. Zimenduak, pilareak edo karga-hormak, habeak eta forjatua dira elementu horiek. Estalkiaren egitura osatzen duten elementuak kanpo uzten dira.

— Estalkia: Eraikuntzaren teilatua osatzen duten elementuen multzoa da. Honako elementu hauek osatzen dute: Estalkiaren forjatua, habe nagusiekin eta habexkekin (kontra-goihabeak), eraikinaren pilareekin uztartu arte, estalkiko estaldura-elementuak (teílak), teílalu-hegalak, azken forjatu horizontalaren eta estalkiaren beheko aldearen arteko espazioak, mansardak (teílaluaren gainetik altxatzen den leihoa hartuz mansardatzat) eta estalkian egindako terraza modukoak.

— Fatxada: Eraikuntzaren itxitura bertikala osatzen duten elementuen multzoa da. Osatzen duten elementuak honako hauek dira: Itxitura bertikala, hainbat geruzarekin, kanpoaldeko akaberak, fatxadan kokatutako kanaletak eta teílalu hodiak, balkoiak, gorputz itxiak, eraikinera sartzeko ateak eta dekorazio elementuak. Fatxada nagusia, bigarren mailakoa edo atzealdekoa izan daiteke. Nagusia sarrera nagusikoa da; atzealdekoa lursail pribatu, karkaba edo barne patioetara begira dagoena da; gainerakoak bigarren mailakoak dira.

— Banaketa-eremu komunak: Etxebizitzetara eta eraikinera sartzeko eremu komunak osatzen dituzten elementuak eta komunikazio bertikaleko elementuak osatzen duten multzoa da: Ezkaratza, eskailerak, igogailuak.

— Patioa: Elementu komunak eta etxebizitzetako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko eraikinean hutsuneak osatzen dituzten elementuen multzoa da.

Hauk dira bere elementuak: Itxitura bertikala, hainbat geruzarekin eta akaberekin, eta patioaren estalkia.

— Instalazioak: Argiztapen artifizialaren, egokitzapen termikoaren, uren hustuketaren eta telekomunikazioen alderdietan eraikinaren funtzionamendu ona ahalbidetzen duten hargunelementuak.

— Etxebizitzak eta/edo lokalak: Finka erregistratzen bakoitzaren barneko eta kanpoko zatiketek, zoladurek eta horien erregulazio-geruzek, barne-instalazioek, arotzeriek eta baoek osatzen duten multzoa. Lursailak barnealdean espazio librea badu, bertan egin behar diren obrak dagokion etxebizitza edo lokalarekin lotuko dira.

2. En las acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa que sean consideradas nueva edificación (RNE), se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, a excepción de las alineaciones y lo que se exceptúe concretamente en las fichas de unidades edificatorias. Es decir, deberán cumplir lo señalado en las fichas como RNE, RC, RP1 y RP2 y todas las condiciones del Plan, a excepción de alineaciones.

SECCION 4. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma parcial

Artículo 30. Definición.

1. Son obras dirigidas a la alteración de parte del edificio cuando se trata de piezas de la edificación. Se entiende por pieza de la edificación aquella parte que forma una unidad de tipo funcional, incluyéndose en la pieza todos los elementos necesarios para su buen funcionamiento. En caso de duda, la definición de una pieza o elemento vendrá dada por la interpretación del técnico municipal correspondiente. Las piezas son las siguientes:

— Estructura: Es el conjunto de elementos que proporcionan estabilidad al edificio, dichos elementos son los siguientes: cimentación, pilares o muros de carga en su caso, vigas y forjados. Se excluyen los elementos que forman parte de la estructura de la cubierta.

— Cubierta: Es el conjunto de elementos que forman el tejado de la edificación, formado por los siguientes elementos: Forjado de cubierta con sus vigas principales y viguetas secundarias (correas) hasta su entronque con los pilares del edificio, elementos de cubrición de la cubierta (tejas), aleros, los espacios entre el último forjado horizontal y la cara inferior de la cubierta, las mansardas en su caso (entendiendo por mansarda la ventana que se levanta por encima del tejado), los aterrazamientos de la cubierta en su caso.

— Fachadas: Es el conjunto de elementos que forman parte del cerramiento vertical de la edificación. Los elementos que lo forman son los siguientes: Cerramiento vertical con sus diferentes capas, acabados exteriores, canaletas y canalones situados en la fachada, balcones, cuerpos cerrados, puertas de acceso a la edificación y elementos decorativos. Puede ser fachada principal, secundaria o trasera. La principal es la de acceso principal; la trasera es la que da a parcelas privadas, cárcavas o patios interiores; la o las secundarias son el resto.

— Zonas comunes de distribución: Es el conjunto de elementos que forman parte de las zonas comunes de acceso a las viviendas, acceso a la edificación y elementos de comunicación vertical: Portal, escaleras, ascensores.

— Patios: Es el conjunto de elementos que forman vacíos en la edificación para la ventilación e iluminación de elementos comunes y estancias de las viviendas.

Sus elementos son: Cerramiento vertical con sus diferentes capas y acabados y cubrición del patio.

— Instalaciones: Elementos de acometida que permiten el buen funcionamiento del edificio en aspectos de iluminación artificial, acondicionamiento térmico, evacuación de aguas y telecomunicaciones.

— Viviendas y/o locales: Conjunto de particiones interiores y exteriores, solados con sus capas de regulación, instalaciones internas, carpinterías y huecos de cada finca registral. En el caso de que la parcela disponga de espacio libre interior las obras que deban efectuarse en esta se asociarán a la vivienda o local a la que pertenezcan.

2. Pieza pribatiboen konturako handitzerik ez dakarten ekintza guztiek bi esku-hartze maila izan ditzakete (pieza pribatiboen azalera murriztea dakartenak 1. mailakotzat joko dira beti):

a) 1. maila. Pieza komunetan, kostua eraikinaren azalera eraikiarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren %60 baino handiagoa denean I. Eranskineko baremoen arabera. Etxebizitza edo lokaletan, kostua etxebizitzaren azalarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren %60 baino handiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera.

b) 2. maila. Pieza komunetan, kostua eraikinaren azalera eraikiarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren %20 baino handiagoa eta %60 baino txikiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera. Etxebizitza edo lokaletan, kostua etxebizitzaren azalarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren %20 baino handiagoa eta %60 baino txikiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera.

3. Horiek guztiak, era berean, beste modu honetan sailka daitezke:

a) Planean egokitzeko seinalatuta dauden elementuak eraginpean hartzen dituztenak.

Elementuok arau orokorretan, antolamendu-planoetan eta fitxetan seinalatzen dira.

b) Planean seinalatuta dauden elementuak eraginpean hartzen ez dituztenak.

31. artikulua. Erregimena.

1. Babes-baldintzak beti errespetatuko dira, bai arau orokorretan bai partikularretan definitutakoak, grafiatutakoak zein fitxetan xehatutakoak.

2. Eremu komunetan larrialdietako argiak instalatuko dira.

3. Gainerako baldintzak beti errespetatuko dira eraberritzearen ondorioz lor daitezkeen espazio berrietan. Baina baldintzak betetzen ez dituzten lehendik dauden espazioetan, honakoen arabera exijituko dira baldintzak:

a) Planean seinalatutako elementuak eraginpean hartzen dituzten obretan:

— 1. mailako obrak: Dagokien piezaren fitxetan espresuki zehaztutako RP1 eta RP2 gisa kalifikatutako baldintzak exijituko dira.

— 2. mailako obrak: Dagokien piezaren fitxetan espresuki zehaztutako RP2 gisa kalifikatutako baldintzak exijituko dira.

— Kostua eraikina osorik berrezartzeko kostuaren %10 baino handiagoa bada, b) atalean adierazitakoa kontuan hartuko da.

b) Planean seinalatutako elementuak eraginpean hartzen ez dituzten obretan:

— 1. mailako obrak: Obren osotasunaren kostua eraikina osorik berrezartzeko kostuaren %10 baino handiagoa denean, betiere obrek pieza komunak (etxebizitzak edo lokalak ez beste guztiak) eraginpean hartzen badituzte, fitxetan espresuki lehenasunez kotzat («X») jotzen diren baldintzak exijituko dira.

— 2. mailako obrak: Eraberritutakoa arau hauekin bat etortzea exijituko da.

2. Todas aquellas acciones que no supongan ampliación a costa de las piezas privativas, pueden tener dos niveles de intervención (las que suponen disminución de superficie de piezas privativas serán siempre consideradas del nivel 1):

a) Nivel 1. En las piezas comunes cuando su costo dividido por la superficie construida del edificio supere el 60% de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I. En las viviendas o locales cuando su costo dividido por la superficie de la vivienda o local supere el 60% de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I.

b) Nivel 2: En las piezas comunes cuando su costo dividido por la superficie construida del edificio supere el 20% y no llegue al 60% de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I. En las viviendas o locales cuando su costo dividido por la superficie de la vivienda o local supere el 20% y no llegue al 60% de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I.

3. Todas ellas, a su vez, pueden considerarse de dos maneras:

a) Aquéllas que afecten a elementos señalados en el Plan para su adecuación.

Señalamiento que viene dado por las normas generales, los planos de ordenación y las fichas.

b) Aquéllas que no afecten a elementos señalados por el Plan.

Artículo 31. Régimen.

1. Se respetarán siempre las condiciones de protección, tanto lo definido en normas generales como lo definido en particular, sea grafiado o pormenorizado en las fichas.

2. Se llevará a cabo la instalación de luces de emergencia en las zonas comunes.

3. El resto de las condiciones se respetarán siempre en cuanto a los nuevos espacios que puedan obtenerse derivados de la reforma. Pero, con relación a los espacios existentes donde no se cumplen las condiciones, éstas se exigirán dependiendo de lo siguiente:

a) En obras que afecten a elementos señalados en el Plan:

— Obras del nivel 1: Se exigirán las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, calificadas como RP1 y RP2 de la pieza correspondiente.

— Obras del nivel 2: Se exigirán las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, calificadas como RP2 de la pieza correspondiente.

— Si el costo superara el 10% del coste de reposición completa del edificio, se tendrá en cuenta lo dicho en b).

b) En aquellas obras que no afecten a elementos señalados en el Plan:

— Obras del nivel 1: Aquellas obras que en su conjunto su coste supere el 10% del coste de reposición completa de todo el edificio y siempre y cuando las obras afecten a piezas comunes (todas menos viviendas o locales), se exigirán aquellas condiciones determinadas de manera expresa en las fichas con la calificación de prioritaria: «X».

— Obras del nivel 2: Se exigirá que lo reformado se encuentre acorde con estas normas.

5. ATALA. Eraberritze xeheko birgaitzeko eraikuntza ekintzak

32. artikulua. Seinalatutako elementuak eraginpean hartzen dituen eraberritze xehea. Definizioa eta erregimena.

1. Pieza osoa berrezartzeko kostuaren %20ra iristen ez diren eta Planak seinalatutako elementuen gainean egiten diren ekintzak dira. Seinalatze hori generikoki adierazita dago arau hauen bitartez, edo espezifikoki eraikuntza-unitateen arau partikularren bitartez edo antolamendu-planoen zehaztapen grafiko bidez.

2. Planean seinalatzen diren alderdiak hobetzeko asmo berariazkoarekin egiten direnean diru-laguntza eskuratzeko aukera izango da. Ekintzak piezan seinalatutako alderdi guztiak hobetzea lortzen duen heinean mailakatuko da diru-laguntza.

33. artikulua. Seinalatutako piezak edo elementuak eraginpean hartzen ez dituen eraberritze xehea. Definizioa eta erregimena.

1. Pieza berrezartzeko kostuaren %20ra iristen ez diren eta Planak seinalatutako elementuak eraginpean hartzen ez dituzten gainerako ekintzak dira.

2. Kasu horretan dagokion ekintzan zuzeneko eragina duten baldintzak besterik ez dira exijituko.

6. ATALA. Eraisteko ekintzak

34. artikulua. Definizioa eta erregimena.

1. Lehendik dagoen eraikin bat guztiz edo partzialki desagerraraztera zuzendutako eraikitze ekintza mota bat da. Guztiz eraisteko ekintza berreraikitze edo oin berriko ekintza bati loturik egon daiteke.

2. Partzialki eraisteko ekintza eraberritzeko ekintza bati eta, hala badagokio, handitzeko ekintza bati loturik egon daiteke, eraikitze beste esku-hartze batzuetan sartzen diren eranskin degradatzaileak eraisteko obren kalterik gabe.

3. Eraisteari dagozkion Planaren baldintzak eta alor horretako indarreko legerian ezarritakoak exijituko dira.

7. ATALA. Eraikitzeak ez diren erabilera aldatzeko ekintzak

35. artikulua. Definizioa eta erregimena.

1. Eraikitzeak ez diren erabilera aldatzeko ekintzak eraikuntzan sakonki edo partzialki esku hartu gabe eraikinari edo lursailari esleitutako erabilera nagusia aldatzen dutenak dira. Honako instalazio mota hauek ekar ditzakete berekin:

a) Jardueren instalazioak. Lokal edo eraikin batean, eraiki edo egokitu aurretik eta, nolana ere, bertan ezarri nahi den jarduera bati hasiera eman baino lehen, instalatu nahi diren osagarri mekanikoak edo instalazioak definitzen dituztenak dira.

b) Instalazioaren hobekuntza. Funtzionatzen ari diren jardueretara zuzendutako eraikin edo lokaletan instalazioen, makinaren edo antzeko elementuen ezarpen berria, hobekuntza edo aldaketa definitzen dutenak dira.

2. Arau orokorren eta partikularren hirigintza-arauetan erabilerei buruz ezarritakoa exijituko da, baita jardueraren instalazio bereziei dagokien jardueraren berezko legerian xedatutakoa ere.

SECCION 5. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma menor

Artículo 32. De reforma menor afectante a elementos señalados. Definición y régimen.

1. Son las acciones que no alcanza el 20% del coste de reposición de la pieza completa y que se efectúan sobre elementos señalados en el Plan. El señalamiento está indicado de manera genérica a través de estas normas, o de manera específica a través de las normas particulares de unidades edificatorias o de las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.

2. Cuando se realizan con la finalidad expresa de mejorar los aspectos que se señalan en el Plan, se podrá tener acceso a subvención que se graduará en la medida en que la acción consiga mejorar todos los aspectos señalados en la pieza.

Artículo 33. De reforma menor no afectante a piezas o elementos señalados. Definición y régimen.

1. Son el resto de acciones que no alcanzan el 20% del coste de reposición de la pieza, ni afectan a elementos señalados en el Plan.

2. En este caso sólo se exigirán las condiciones que directamente afecten a la acción correspondiente.

SECCION 6. Acciones de demolición

Artículo 34. Definición y régimen.

1. Demolición es un tipo de acción constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. La acción de demolición total podrá ir vinculada a una acción de reedificación o de nueva planta.

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

3. Se exigirán las condiciones del Plan que afecten a la demolición así como la legislación vigente al respecto.

SECCION 7. Acciones no constructivas de cambio de uso

Artículo 35. Definición y régimen.

1. Las acciones no constructivas de cambio de uso son aquéllas que, sin intervenir profunda o parcialmente en la construcción, modifiquen el uso principal asignado a la edificación o a la parcela. Pueden llevar consigo los tipos de instalaciones siguientes:

a) Instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.

b) Mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2. Se exigirá lo correspondiente sobre los usos de las condiciones urbanísticas de las normas generales y particulares, además de la legislación propia de la actividad correspondiente a las instalaciones peculiares de la actividad.

8. ATALA. Exijigarritasunaren eta finantzatzeko aukeren arteko erlazioa

36. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Ekintza mota guztiak diruz laguntzeko modukoak izan daitezke, gai horri buruzko udalaren ordenantzen arabera.

2. Udalaren ordenantzek eraikuntza-unitateen fitxetan adierazitako baldintza espezifikoen lehentasuna kontuan hartu beharko dute. Lehentasuna handiena izango da hala adierazita dagoenean, betiere jakinik udalak berak lehentasun hori aldatu ahal izango duela udal-teknikariek ekintza bat gauzatzekoan finkatzen dituzten irizpideei jarraiki.

III. TITULUA

HIRIGINTZA BALDINTZEN ARAUTZEA

I. KAPITULUA. ERABILEREN ARAUTZEA. SISTEMAK

37. artikulua. Arautze orokorra.

1. Erabileren baldintzak jarduera guztiak bete behar dituztenak dira, Planak aurreikusitako lekuetan garatu ahal izateko.

2. Kasu bakoitzean (fitxak eta planoak) «erabilera nagusi» bat ezartzen da (partikularra edo bereizgarria hurrengo artikulua arabera), beste erabilera batzuekin bateragarri egin daitekeena, Planean definitzen den bezalaxe. Dena den, erabilerek aplikatzekoa den arloko, autonomia-erkidegoko edo estatuko araudia bete beharko dute.

3. Erabileren arautzea goragoko mailako planetan (Plan Orokorra) zehaztutakora igortzen da, ondoren adierazten diren xehetasunekin.

38. artikulua. Erabileren sailkapena.

1. Erabilerek egoki arautzeko, honela sailkatzen dira:

2. Esleipenaren arabera, honakoak bereizten dira:

a) Erabilera globala. Hirigintza-antolamendu egituraztaileari dagokion erabilera da, esparru oso bat eraginpean hartzen duena esparru horretako erabilera partikularrek bereizi gabe. Zehaztapen egituraztailea da.

b) Erabilera partikularra edo bereizgarria: Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona bateko edo erabilera xehatuko (azpi)zona bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta berezko eraikuntza-tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta. Planean modu grafikoan edo fitxetan idatziz esleitutakoak dira.

c) Erabilera bateragarriak edo onargarriak: Halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilerek, erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimen daitezkeenak, erabilera haiekiko eta, azken batean, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan hartuta. Dagokien erregimena hurrengo artikuluan ezartzen da.

d) Erabilera toleratuak: Halakotzat jotzen dira eraikin jakin batean ezarritako erabilera edo jarduerak, beren kalifikazioak definitutakoaren arabera eraikin horretan onartutakoan artean ez daudenak, erabilera hori «A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona» esparruaren barruan onartuta badago.

SECCION 8. Relación entre la exigibilidad y las posibilidades de financiación

Artículo 36. Condiciones generales.

1. Todas los tipos de acciones podrán ser subvencionables, según ordenanzas del Ayuntamiento sobre esta materia.

2. Las ordenanzas del Ayuntamiento deberán tener en cuenta la prioridad de las condiciones específicas señaladas en las fichas de unidades edificatorias. Prioridad que será máxima en el caso de que estén señaladas como tales, sabiendo que tal prioridad podrá ser cambiada por el propio Ayuntamiento de acuerdo con los criterios de sus técnicos a la hora de la ejecución de una acción.

TITULO III

REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO I. REGULACION DE LOS USOS. LOS SISTEMAS

Artículo 37. Regulación general.

1. Las condiciones de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan.

2. En cada caso (fichas y planos) se establece un «uso principal (particular o característico según artículo siguiente)» que podrá compatibilizarse con otros usos tal y como se define en el Plan. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación.

3. La regulación de usos se remite a lo determinado en los planes superiores (Plan General) con las precisiones que se expresan a continuación.

Artículo 38. Clasificación de usos.

1. Al objeto de una adecuada regulación de los usos, se clasifican de la siguiente manera:

2. En razón de su asignación, se distinguen:

a) Uso global. Es aquél que se refiere a la ordenación urbanística estructurante y afecta a todo un ámbito del suelo sin hacer distinción entre los usos particulares de ese ámbito. Es una determinación estructurante.

b) Uso particular o característico: Se consideran como tales los usos característicos o predominantes de una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos. Son los asignados en el plan de manera gráfica o escrita en las fichas.

c) Usos compatibles o admisibles: Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos. Su régimen se establece en los artículos siguientes.

d) Usos tolerados: Se consideran como tales los usos o actividades implantados en un edificio determinado, que no se encuentren entre los definidos por su calificación como permitidos en tal edificio, si tal uso se encuentra permitido dentro del ámbito Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.

e) Erabilera debekatuak: Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilerak, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

3. Titulartasunaren arabera, honakoak bereizten dira:

a) Jabari publikoko erabilerak edo sistemak: Planak zehaztuko du interes publikoko edo gizarte-intereseko erabilere titulartasun publikoa. Bereziki aintzat hartzen dira.

b) Jabari pribatuko erabilerak: Aurreko atalean sartuta ez daudenak titulartasun pribatukoak direla ulertuko da.

39. artikulua. BPBko erabileren definizioa.

1. Esparru osoko erabilera globala hirigune historikoko bizitegia da (A.10. zona).

2. Erabilera partikular nagusiak edo bereizgarriak honako hauek dira:

a) Bizitegi-erabilera, etxadi-patiorik gabe.

b) Bizitegi-erabilera, etxadi-patioarekin.

c) Zuzkidura-erabilera, bai sistema orokorra bai tokiko sistema:

— Ekipamendu komunitarioa (edo ekipamendua).

— Espazio libre publikoa (espazio librea Plan Orokorrean).

— Bideak edo komunikabideak.

40. artikulua. Erabilera bateragarri edo onargarrien erregimena.

1. Bizitegi-erabilerako lursailetan (etxadi-patioarekin zein etxadi-patiorik gabe) erabilera bateragarriak edo onargarriak Plan Orokorrean zehaztutakoaren arabera eta hurrengo atalak ezartzen dituen baldintzetan arautzen dira.

2. Espazio libre pribatuko erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoak izan daitezke:

— Lorategia edo baratzea.

— Eraikuntzaren funtzionamendu onerako beharrezkoak diren azpiegiturak eduki ditzaketek.

— Ezin izango dute inolako eraikuntzarik eduki.

3. Espazio libre pribatuko erabilerako lursailak egoera onean eta txukun mantendu beharko dira. Horretarako, gutxienez:

a) Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arrisku-tsuei buruzko ordenantzak urratzen dituzten erabilerak saihestu beharko dituzte.

b) Euri-urak husteko sistema eduki beharko dute.

c) Usain txarra sortzen duten substantziak (hezetasuna barne) egotea saihestu beharko dute.

d) Hondakinak eta zaborrak pilatzea saihestu beharko dute.

e) Fatxada, zoladura, arotzeria eta hormatxoetako kalteak konpondu beharko dituzte.

f) Zuhaitzik izanez gero, inausi egin beharko dituzte adarrek 4 metroko altuera gaindi ez dezaten eta fatxadetatik 2 metro baino gutxiagora hurbil ez daitezten.

4. Sistema orokorreko zein tokiko sistemako ekipamendu-erabilerako lursailetan (ekipamendu komunitarioa) erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoaren arabera arautzen dira:

e) Usos prohibidos: Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

3. En razón de su titularidad, se distinguen:

a) Usos de dominio público o sistemas: El Plan determinará la titularidad pública de aquellos usos de interés público o social. Tienen una consideración especial.

b) Usos de dominio privado: Los no incluidos en el apartado anterior se entenderán de titularidad privada.

Artículo 39. Definición de usos del PER.

1. El uso global de todo el ámbito es el Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.

2. Los usos particulares principales o característicos son los siguientes:

a) Uso residencial sin patio de manzana.

b) Uso residencial con patio de manzana.

c) Dotacional, tanto sistema general como sistema local:

— Equipamiento comunitario (o equipamiento).

— Espacio libre público (espacio libre en el Plan General).

— Viario o comunicaciones.

Artículo 40. Régimen de usos compatibles o admisibles.

1. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso residencial, tanto con patio de manzana como sin patio de manzana, se regulan según lo determinado en el Plan General y en las condiciones que establece la siguiente sección.

2. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso de espacio libre privado podrán ser los siguientes:

— Jardín o huerta.

— Podrán contener las infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de la edificación.

— No podrán tener edificaciones de ningún estilo.

3. Las parcelas de uso de espacio libre privado se deberán mantener en buen estado y limpieza y, a estos efectos, deberán como mínimo:

a) Evitar usos que contravengan las ordenanzas sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

b) Disponer de evacuación de aguas de lluvia.

c) Evitar que existan sustancias que provoquen mal olor, incluyendo humedades.

d) Evitar acumulación de desechos y basuras.

e) Reparar desperfectos en fachadas, pavimentos, carpinterías y muretes.

f) En caso de existir arbolado, la poda para que las ramas no superen los 4 metros de altura ni se acerquen a menos de 2 metros de las fachadas.

4. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso equipamental (equipamiento comunitario) tanto sistema general como local se regulan según lo siguiente:

— Andre Maria eliza: Egungo erabilera finkatu egiten da (erlijio-kultua), eta kultura erabilera ere onartzen da.

— Aranburu jauregia: Etxebizitza-erabilera onartzen da, kopurua bira mugatuta.

— Idiaketz jauregia: Hirugarren sektoreko erabilera hauek finkatzen dira: soziokulturalak, elkartze-erabilerak eta jolas-erabilerak, eta erabilera nagusiari lotutako etxebizitza bat onartzen da.

— Udaletxea: Andre Maria plazan kokatutakoan garaje-erabilera onartzen da soto solairuan.

— Zerkausiko azoka: Egungo erabilera finkatzen da.

— Plaza Berriko azoka: Gainera, hirugarren sektoreko erabilera hauek onartzen dira: Osasun-erabilera, soziokulturala, jolas-erabilera, kirol-erabilera eta laguntza erabilera.

— Kultur Etxea: Ekipamendu komunitarioa besterik ez da onartzen.

— Errota zaharra: Ostalaritzako hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa onartzen da.

— Apaiz Etxea: Kultura-erabilera onartzen da. Horrez gain, etxebizitza-erabilera onartzen da, behar izanez gero, mantentze-lanak egiten dituzten langileentzat. Sotoko solairuan garaje-erabilera onartzen da.

— Atodo jauregia eta Rekalde jauregia: Bizitegi-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilerak (ostalaritza-erabilera, jolas-erabilera eta soziokulturala), baina kasu horietan behe-solairua edo eraikin osoa okupatu behar dute.

5. Sistema orokorreko zein tokiko sistemako espazio libre publikoko erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak Plan Orokorrean zehaztutakoaren arabera arautzen dira.

6. Bide- edo komunikabide-erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoak izango dira:

— Oro har, Plan Orokorrean adierazitakoa.

— Sistema orokorreko bideak ibilgailuentzat izango dira.

— Tokiko sistemako bideak, kontraktorik zehaztu ezean, oinezkoentzat izango dira, nahiz eta ibilgailuekin bateragarri izan.

— Pertsonak eta ibilgailuak igarotzea eta ibilgailuak horretarako araututako eremuetan aparkatzea izango da bideen erabilera eskusiboa.

2. ATALA. Baldintza espezifikoak

41. artikulua. Bizitegi-erabilerako eraikuntzaren baldintzak.

1. Eraikinetako sotoak lehentasunez erabilera erantsi eta osagarrietara, garajeetara, trasteleketara edo eraikinaren eta bertako edo are beste eraikin batzuetako lokal edo etxebizitzentzako zerbitzu-instalazioetara zuzenduko dira.

a) Halaber, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu komunitarioetara zuzendu ahal izango dira, baldin eta solairu horietan garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada eta hurrengo artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

2. Behe-solairua batez ere hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu komunitarioetara zuzenduko da, baita eraikin horretan bertan edo beste batean kokatutako etxebizitzentzako Plan Orokorrean definitutako bizitegi-lursailen berezko gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere.

— Iglesia de Santa María: Se consolida el uso actual, destinado al culto religioso, admitiéndose también el uso cultural.

— Palacio Aramburu: Se permiten el uso de vivienda limitándose el número a dos.

— Palacio de Idiaketz: Se consolidan los siguientes usos terciarios: Socioculturales, asociativos y recreativos, admitiéndose una vivienda ligada al uso principal.

— Casa Consistorial: Se permite en el situado en el situado en la Plaza Santa María el uso de garaje en planta sótano.

— Mercado del Tinglado: Se consolida su uso actual.

— Mercado de Plaza Berria: Se permiten además los usos terciarios siguientes: Uso sanitario, sociocultural, recreativo, deportivo y asistencial.

— Casa de Cultura: No se permiten más usos que el equipamental comunitario.

— Antiguo Molino: Se permite el uso de actividad económica terciario de hostelería.

— Apaiza-Etxea: Se permite el uso cultural. Se admite además el uso de vivienda para el personal de mantenimiento si fuera necesario. En planta sótano se permite el uso de garaje.

— Palacio de Atodo y Rekalde: Se permiten el uso residencial y los usos terciario de uso hostelero, recreativo y sociocultural, si bien en estos casos deberán ocupar o bien la planta baja, o bien la totalidad del edificio.

5. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso de espacio libre público tanto sistema general como local se regulan según lo determinado en el Plan General.

6. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso viario o de comunicaciones serán los siguientes:

— En líneas generales, lo señalado en el Plan General.

— El viario sistema general será rodado.

— El viario sistema local, si no se especifica lo contrario, será peatonal, aunque sea compatible con el vehículo.

— El uso exclusivo de los viales es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

SECCION 2. Condiciones específicas

Artículo 41. Condiciones de la edificación de uso residencial.

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

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

2. La planta baja se destinará principalmente a usos terciarios y de equipamiento comunitario, 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.

3. Sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkioten instalazioetako elementu teknikoak –biltegiak; igo-gailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar* lurrean bertan, sotoetan edota, baldin badaude, erdisotoetan ezarriko dira lehentasunez.

4. Behe-solairuan eta lehen solairuan merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoría), bulegoak, jolas-erabilerak, osasun-erabilerak, laguntza-erabilerak, erabilerak soziokulturalak, irakaskuntza-erabilerak eta ekipamendu komunitarioko erabilerak onartzen dira hurrengo artikuluan ezarritako baldintzetan.

5. Berdura plazako behegaineko solairuetan bizitegi-erabilerak ezartzea baimentzen da, nahiz eta horien altuera libre minimoa 2,50 metrotik beherakoa izan, betiere etxebizitzetarako sarbidea eraikinaren komunikazioetako gunetik egiten bada eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, Eraikitzeke Udal Ordenantzetan eta indarreko gainerako lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

6. Goiko solairuak lehentasunez bizitegi-erabilerara eta erabilerak horren erabilerak osagarrietara zuzenduko dira, lurrean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilerara zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik. Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak ezartzea ere baimenduko da hurrengo artikuluan ezarritako baldintzetan.

7. Teilatueko solairua lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko da, eta erabilerak osagarriak ere ezarri ahal izango dira. Halaber, beste eraikin batzuetan kokatutako erabilerak nagusien erabilerak osagarri edo erantsietara ere zuzendu ahal izango da. Etxebizitza-erabilerara ere zuzendu ahal izango dira arau honetan ezarritako baldintzetan.

42. artikulua. Bizitegi-erabilerako eraikinetako erabilerak bateragarrien baldintzak.

1. Sotoan, erdisotoan eta behe-solairuan ezarritako erabilerak etxebizitzetarako sarbidea izango dute.

2. Merkataritza-erabileraren (1. eta 2. kategoría), bulego-erabileraren, jolas-erabileraren, osasun-erabileraren, laguntza-erabileraren, kirol-erabileraren, erabilerak soziokulturalaren, irakaskuntza-erabileraren eta ekipamendu komunitarioko erabileraren baldintzak.

— 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak eta jolas-erabilerak:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak erdisotoan eta behe-solairuan ezartzea baimentzen da, baldin eta etxebizitzetarako sarbidea badute.

* Merkataritza-erabilerak jendaurreko salmentakoa bada behe-solairuan besterik ez da kokatuko. Solairuartea edo lehen solairua jarduera hori handitzeko egokitu ahal izango da, bien artean barne-komunikabidea ezarrita.

* Salbuespen gisa, lehen solairuan jendearentzako zerbitzuzuzentzako merkataritza-erabilerak (ile-apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, jostundegiak eta antzekoak) onartuko dira, etxebizitzetarako sarbidearekin edo sarbide komunarekin, baldin eta azpian kokatutako solairuak etxebizitzetarako beste-lako erabileretara zuzentzen badira.

— Bulego-erabilerak, osasun-erabilerak, laguntza-erabilerak, kirol-erabilerak, erabilerak soziokulturalak, irakaskuntza-erabilerak eta ekipamendu komunitarioko erabilerak:

3. Determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc., se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existen.

4. En las plantas bajas 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 siguiente.

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

6. Las plantas superiores 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 el artículo siguiente.

7. La 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 de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones. Podrán asimismo destinarse al uso de vivienda en las condiciones establecidas en la presente norma.

Artículo 42. Condiciones de usos compatibles en edificaciones de uso residencial.

1. Los usos implantados en plantas de sótano, semisótano y baja dispondrán de acceso independiente a las viviendas.

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

— Uso Comercial de 1.ª y 2.ª categoría y Recreativo:

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

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

* Excepcionalmente se admiten en planta primera 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 de éstas se destinen a usos diversos de la vivienda.

— Uso de oficina, sanitario, asistencial, deportivo, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario:

* Behe-solairuan eta lehen solairuan bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, erabilera soziokulturala, irakaskuntza-erabilera eta ekipamendu komunitarioko erabilera baimentzen dira, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin edo sarbide komunarekin. Ostalaritzako erabilera osagarriak instalatzeko, nahitaez behe-solairuan instalatu beharko dira.

* Lehen solairuaren gainetik kokatutako solairuetan bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, kirol-erabilera eta erabilera soziokulturala onartzen dira eraikin osoan garatzen direnean.

* Eraikina partzialki erabilera horietara zuzenduz gero, eraikuntzaren sestra gaineko solairu guztietan baimenduko dira, baldin eta erabilera horiei lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza erabilera zuzentzen ez bada.

— Erljio-erabilera behe-solairuan besterik ez da onartzen, edo solairuaratan jarduerak handitzeko, bien artean barne-komunikabidea ezarrita.

— Aurreko baldintzak ez dituzte bete beharko honako baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitzekin parekatutako bulego eta langela profesionaleko erabilerekin:

— Hartuko dituen lokalak titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du.

— Erabilera parekatu horietara zuzendutako azalera erabilgarriak ez du lokalaren azalaren erdia baino handiagoa izan behar, ezta 125 m² erabilgarri baino handiagoa ere.

3. Hotel-erabilerekin baldintzak:

— Eraikina partzialki erabilera horietara zuzenduz gero, eraikuntzaren sestra gaineko solairu guztietan baimenduko dira, baldin eta erabilera horiei lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza-erabilera zuzentzen ez bada.

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

— Hotel-erabilera onartzen da eraikin osoa eta bere solairu guztiak okupatuz.

43. artikulua. Erabilera toleratuak eta debekatuak.

1. Eraikin jakin batean ezarritako erabilera edo jarduerak, beren kalifikazioak definitutakoaren arabera eraikin horretan onartutako artean ez daudenak, erabilera toleratuzat joko dira erabilera hori «A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona» esparruaren barruan onartuta badago.

2. Eraikin batean debekatuta dagoen erabilera edo jarduerak eremuaren gainerakoan ere baztertuta dagoenean, erabilera hori antolamenduz kanpokotzat joko da.

3. Antolamenduz kanpoko erabilerekin bat garatzen den eraikin, lokal edo etxebizitzetan osasungarritasunari, segurtasunari eta apaingurari buruzko baldintzak mantentzeko beharrezkoak diren obrak baimendu ahal izango dira. Gainera, titularrak jarduerari uzten dion arte baino ezin izango da mantendu erabilera.

4. Erabilera toleratu bat garatzen den eraikin, lokal edo etxebizitzetan, aurreko paragrafoan adierazitako obrez gain, mantentzeko, kontserbatzeko eta irisgarritasuna hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina ez modernizatze edo eraberritzeak. Erabilera toleratuei dagozkien lizentziak eskualdatu ahal izango dira, baldin eta eskualdatzaileak lizentzia indarrean badu.

5. Bi kasuetan, erabilera debekatuak edo erabilera toleratuak desagertu egin beharko dira eraikina ordezteko obrak edo eraginpeko eraikina osoan eraberritzeak obrak egiten direnean.

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

* Se admiten en las plantas situadas por encima de la planta primera el uso de oficina, sanitario, asistencial, deportivo, sociocultural 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.

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

— No deberán cumplir el condicionado anterior los usos de oficinas 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.

3. Condiciones de uso hotelero:

— En el supuesto 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.

— En caso de que se destinen a esos usos o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda 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 43. Usos tolerados y prohibidos.

1. 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 como usos tolerados si tal uso se encuentra permitido dentro del ámbito Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.

2. Cuando el uso o la actividad prohibido en un edificio esté excluido también en el resto del Área, tal uso se considerará como fuera de ordenación.

3. 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.

4. 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.

5. En ambos casos, usos prohibidos o usos tolerados, los mismos deberán desaparecer con ocasión de la ejecución de obras de sustitución del edificio o de reforma integral de la edificación afectada.

44. artikulua. Bizitegi-erabileraren garaje osagarriak.

1. Eraikuntza berriko esku-hartzeetan sestrapean garaje-erabilera ezartzea onartzen da Planaren esparru osoan, betiere gainerako baldintzak kontuan hartuta eta, bereziki, baldintza arkeologikoei buruz ezarritakoa.

2. Garaje-erabilera debekatuta dago behe-solairuan, Plana indarrean jartzen denean daudenak izan ezik. Eraikina ordeztzen denean, behe-solairuko garajea –hala badagokio– desagertu egin beharko da. Era berean, behe-solairuan azaleraren %70etik gorako esku-hartzea dakarten eraberritzeak edo erabilera-aldaketak egiten direnean.

3. Gainerako baldintzetan Plan Orokorrek aurreikusitako arekin bat etorriko da.

II. KAPITULUA. BOLUMETRIAREN ARAUTZEA

1. ATALA. Baldintza orokorrak

45. artikulua. Definizioa eta arautze orokorra.

1. Bolumetriaren baldintzen bitartez, Planak kasu bakoitzari (lurzoria, eraikuntza) bolumen zehaztapen batzuk esleitzen dizkio, globalki edo partikulariki.

a) Globalki zehazten da dagoen parametro bakarra eraikigarritasuna denean, eraikitako metro koadroetan edo lurzoru metro koadroko metro koadroetan adierazia.

b) Partikulariki zehazten da (Planaren kasu gehienetan) eraikuntzaren formari dagozkion baldintzak definitzen direnean.

2. Formari dagozkion baldintzak, generikoki, hurrengo artikuluetako (lursaileri, eraikuntzaren okupazio-parametroei eta eraikuntzaren altueri buruzkoak) irizpide espezifikoek, planoetan partikulariki kontsignatuta dagoenak eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan adierazitakoak zehazten dute, honako hauen gainean:

- Lerrokadura ofizialak.
- Lursailaren okupazioa, eraikuntzaren sakonera edo lerrokadura maximoen definizioaren bitartez.
- Altuera maximoak.
- Etxebizitza kopuru maximoa.

2. ATALA. Irizpide espezifikoak: Lursailak

46. artikulua. Lursaila.

1. Lursailtzat hartuko da finka-unitate gisa mugatuta eta erregistratuta dagoen lur-eremua, eraikia edo ez. Orubetzat hartuko dira indarreko legerian jasotako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

2. Planoetan eta eraikuntza-unitateen fitxetan agertzen den lursail-zatiketa nahitaezkoa da, fitxetan adierazita dauden lursailak bateratzearen edo berriz zatitzearen kasuak izan ezik (dekretuaren 16.1 eta 16.2).

47. artikulua. Lursailak bateratzeko baldintzak.

1. Lursailak bateratzeatzat hartzen da, lerrokaduren egungo bilbea mantenduta, antzinako lursailen gainean eraikuntza-unitate bera ezkaratz bakararekin eraikitzeak aukera ematen duen jarduna, betiere etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea kontuan hartuta.

2. Batera daitezkeen lursailak araudi partikularren fitxan adierazita daude.

Artículo 44. Garajes auxiliares del uso residencial.

1. Se permite el uso de garaje bajo rasante en las intervenciones de nueva edificación en todo el ámbito del Plan, teniendo en cuenta las condiciones restantes y, especialmente, lo relativo a las condiciones arqueológicas.

2. Queda prohibido el uso de garaje en planta baja a excepción de las existentes a la entrada en vigor del Plan. Cuando el edificio se sustituya, el garaje en planta baja –en su caso– deberá desaparecer. Igualmente, cuando se realicen reformas o cambios de uso en la planta baja que supongan la intervención en más de un 70% de su superficie.

3. En el resto de condiciones se ajustará a lo prevenido en el Plan General.

CAPITULO II. REGULACIÓN DE LA VOLUMETRÍA

SECCION 1. Condiciones generales

Artículo 45. Definición y regulación general.

1. Mediante las condiciones de la volumetría el Plan asigna a cada caso (suelo, edificación) unas determinaciones de volumen, de manera global o de manera particular.

a) De manera global se determina cuando no existe otro parámetro que el de la edificabilidad expresado en metros cuadrados construidos o en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.

b) De manera particular, que es la mayoría de los casos del Plan, se determina cuando se definen condiciones de forma de la edificación.

2. Las condiciones de forma están determinadas, de manera genérica, por los criterios específicos de los artículos siguientes (sobre las parcelas, los parámetros de ocupación de la edificación y las alturas de la edificación), por lo consignado de manera particular en planos, y por lo expresado en las fichas de parcela o unidades edificatorias con lo siguiente:

- Alineaciones oficiales
- Ocupación de la parcela, mediante la definición de fondos o de alineaciones máximas constructivas.
- Alturas máximas.
- Número de viviendas máximo.

SECCION 2. Criterios específicos: Parcelas

Artículo 46. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en la legislación vigente.

2. La división en parcelas que aparecen en los planos y fichas de unidades edificatorias es obligatoria, a excepción de los casos de asimilación o reparcelación de parcelas que se indiquen en las fichas (decreto 16.1 y 16.2).

Artículo 47. Condiciones para la asimilación de parcelas.

1. Se entiende por asimilación de parcelas la actuación que manteniendo la trama actual de alineaciones, permita la construcción sobre parcelas antiguas de una misma unidad edificatoria con un solo portal, en atención siempre a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. Las parcelas asimilables se indican en la ficha de normativa particular.

3. Dena den, bateratzeko baldintzek honako hau bete beharko dute:

— Unitate berean gehienez ere bi lursail batera daitezke, eta betiere elkarren ondoan badaude.

— Bateratutako lursailen artean mehelina mantenduko da generikoki, nahiz eta alde batetik bestera igarotzeko beharrezkoak diren hutsuneak baimendu.

— Irakurketa argia eta berezia egin beharko da bateratutako lursailetariko bakoitzari dagozkion aurrealdeetako fatxadaren konposizioan.

— Bateratutako lursailetan kokatutako eraikinetan teilatu-hegalean kota-diferentzia islatzen denean, diferentzia hori mantendu egin beharko da baterako jardun berrian.

4. Oro har, behe-solairuak eta sotoak fisikoki elkartzea ere onartzen da, lursailak desberdin mantenduta, honako baldintza hauekin:

— Jatorrizko lursail bakoitzaren irakurketa berezia konserbatuko da.

— Elkarte fisikoei gutxienez lursailen arteko mehelinaren %60 errespetatuko dute, eta igarotzeko hutsuneen tamaina maximoa 2 metrokoa izango da behe solairuan.

48. artikulua. Lursailak berriz zatitzeko baldintzak.

1. Lursaila Erdi Aroko hirigune historikoak eta horien Errenazimentuko handitzeak eta ondorengoak definitzen dituzten elementu klasikoetariko bat denez, berreskuratu egin beharko da eraikuntza-unitateen fitxetan zehazten diren kasuetan, eta bertan adierazitako baldintzetan.

49. artikulua. Lursaileko espazio libreen baldintzak.

1. Lursaileko espazio libreak dira eraikuntzak okupatu ezin dituen lur-eremuak, lursailaren guztizko azaleraren eta ondorengo artikuluetan definitutako azalera okupagarriaren arteko diferentziaren ondoriozkoak.

2. Ondorengo zenbakien ondorioetarako, bi motatako espazio libre pribatuak bereizten dira:

a) Espazio libre pribatu partikularrak. Etxebizitza bati dagozkionak dira.

b) Espazio libre pribatu erkideak. Auzokoen erkidego bati dagozkio.

3. Oro har, ez da inongo eraikuntzarik onartuko, balizko euste-hormen eta bereizteko hormatxoetako zokaloen ondorio direnak izan ezik, baina ez dute inola ere metro bateko (1) altuera maximoa gaindituko. Orobat pergola eta antzekoak dagozkienez. Horma edo hormatxoek harrizko akabera izango dute eta bereizteko elementuak landarez eta burdina forjatuz eginak izango dira.

3. ATALA. Irizpide espezifikoak: Okupazio parametroak

50. artikulua. Lerrokadura ofizialak.

1. Lerrokadura ofizialak dira espazio publikoa eta espazio pribatua bereizten dituztenak. Espazio pribatuak finka partikularrak eta administrazio publikoaren ondarea osatzen duten bes-telakoak hartzen ditu bere baitan.

2. Dagozkienez planoan markatuta daude. Lerrokadura horiek nahitaezkoak izango dira eraikuntza berriko ekintza guztietarako.

3. Las condiciones de asimilación, de todas maneras, se atenderán a lo siguiente:

— El número máximo de parcelas asimilables en una misma unidad es de dos y siempre que resulten contiguas.

— Se mantendrá el muro medianero entre las parcelas asimiladas de manera genérica, aunque se permitan los huecos necesarios para pasar de un lado a otro.

— Se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada en la composición de la fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimiladas.

— Cuando en los edificios sitios en las parcelas asimiladas reflejen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta.

4. Se permite también, con carácter general, la unión física de plantas bajas y sótanos, manteniendo el parcelario distinto, con las condiciones siguientes:

— Se conservará la lectura diferenciada de cada parcela original.

— Las uniones físicas respetarán al menos el 60% del muro medianero entre las parcelas y el tamaño máximo de huecos de paso será de 2 metros en planta baja.

Artículo 48. Condiciones para la reparcelación.

1. Dado que la parcela resulta ser uno de los elementos definitorios clásicos de los cascos históricos medievales, y de las ampliaciones renacentistas y posteriores, habrá de procederse a su recuperación en aquellos casos que se especifican en las fichas de unidades edificatorias, y en las condiciones que se dicen.

Artículo 49. Condiciones de los espacios libres en la parcela.

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie total de la parcela y la superficie ocupable definida en los artículos posteriores.

2. Se diferencian dos tipos de espacios libres privados a los efectos de los números posteriores:

a) Espacios libres privados particulares. Son los que pertenecen a una vivienda.

b) Espacios libres privados mancomunados. Pertenecen a una comunidad de vecinos.

3. En general, no se admitirá construcción alguna, salvo las derivadas de posibles muros de contención y zócalos de muretes de separación, que en ningún caso superarán la altura máxima de 1 metro, así como pérgolas y semejantes. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo y las separaciones serán de elementos vegetales o de hierro forjado.

SECCION 3. Criterios específicos: Parámetros de ocupación

Artículo 50. Alineaciones oficiales.

1. Son alineaciones oficiales las que separan el espacio público del privado, comprendiendo este último tanto los predios particulares como aquellos otros que forman parte del patrimonio de la administración pública.

2. Se marcan en el plano correspondiente. Tales alineaciones serán obligatorias para todas las acciones de nueva edificación.

51. artikulua. Eraikuntza-lerrokadurak (azalera okupagarri maximoa).

1. Azalera okupagarri maximoa ehunekoak, eraikuntzaren sakonerak edo eraikuntza lerrokadurek defini dezakete. Gerta daiteke parametro horiek bat ez etortzea, diseinua dibertsifikatzeko aukera handiagoak izateko. Lerrokadura horiek nahitaezkoak edo maximoak izango dira eraikuntza berriko ekintza guztietarako.

a) Arau partikularretan (fitxak) eta planoetan adierazita daude.

2. Barne-patiorik ez duten etxadi guztietan azalera okupagarria eta lerrokadura ofizialak bat etorriko dira. Hortaz, eraikuntza-lerrokadurak nahitaez bat etorriko dira haiekin, planoetan edo fitxetan espezifikoki seinalatzen dena izan ezik.

3. Barne-patioak edo karkabak dituzten etxadien kasuan kanpoaldeko eraikuntza lerrokadurak (kalera edo kantoira) nahitaezkoak izango dira eta bat etorriko dira lerrokadura ofizialekin, planoetan edo fitxetan espezifikoki seinalatzen dena izan ezik. Barnealdeko eraikuntza-lerrokadurak (patiora edo karkabara) maximoak izango dira, kasu honetan ere planoetan edo fitxetan seinalatzen dena izan ezik.

52. artikulua. Lerrokaduretatik kanporatzen diren gorputz eta elementu irtenak.

1. Gorputz irtenek, eranskinek, teilatu-hegalek eta antzeko beste elementu batzuek besterik ezin izango dituzte lerrokadurak gainditu, arau hauetan, estetikari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzen atalean ezarritako termino eta baldintzetan.

2. Debeekatuta dago behe-solairuetan hegalek gauzatzea.

53. artikulua. Behe-solairuetako pasabideak.

1. Planoetan seinalatutako behe-solairuko pasabideak nahitaezkoak izango dira. Lortu ez direnak eraikuntza berriko edo eraberritze osoko obrak egiten direnean lortuko dira.

2. Pasabideak 2 metroko zabalera libre izango du. Sarrerako ezkaratza eta lokalak pasabide horretara ireki ahal izango dira. Altuera gutxienez behe-solairuarena izango da eta inoiz ere ez 2,50 metro baino txikiagoa. Akabera-baldintzak eraikitze lizentzia ematen den unean definituko dira.

4. ATALA. Irizpide Espezifikoak: Altuerak

54. artikulua. Egungo sestrak eta sestra ofizialak.

1. Egungo sestrak. Halakotzat definitzen dira lehendik dauden bide, plaza edo kaleetako garaiera-kotak.

2. Sestra ofizialak. Proposatutako antolamendu-dokumentuetan, hots, planen, xehetasun azterketen edo urbanizazio-proiektuen grafikoetan definitzen diren bide, plaza edo kaleetako garaiera-kotak dira.

55. artikulua. Solairu kopuru maximoa eta behe-solairua.

1. Baimendutako solairu kopurua dagokion planoan eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan ezartzen da. Planoetan edo eraikuntza-fitxetan seinalatutako altueraren eragina (solairu kopuruan adierazia) altuera bakoitzean baimendutako sakonera eraikiraino proiektatuko da.

2. Plana onartzen den unean plano horretan seinalatutako gainditzen duen guztia «ordenantzez kanpoko» hirigintza-erregimenari loturik geratuko da orokorrean, arau partikularren fitxek bestelakorik adierazten ez badute behintzat.

Artículo 51. Alineaciones constructivas (superficie ocupable máxima).

1. La superficie ocupable máxima puede venir definida por porcentaje, por el fondo de la edificación o por las alineaciones constructivas. Puede ocurrir que no coincidan tales parámetros, para una mayor posibilidad de diversificación del diseño. Tales alineaciones serán obligatorias o máximas para todas las acciones de nueva edificación.

a) Se expresa en las normas particulares (fichas) y en los planos.

2. En todas las manzanas sin patio interior la superficie ocupable coincidirá con las alineaciones oficiales, de manera que las alineaciones constructivas serán obligatoriamente coincidentes con aquéllas, a excepción de lo que se señale específicamente en planos o en fichas.

3. En el caso de las manzanas con patios interiores o cárcavas las alineaciones constructivas exteriores (a calle o cantón) serán obligatorias y coincidirán con las alineaciones oficiales, a excepción de lo que se señale específicamente en planos o en fichas. Las alineaciones constructivas interiores (a patio o cárcava) serán máximas, también a excepción de lo que se señale en planos o fichas.

Artículo 52. Cuerpos y elementos volados que sobresalen de las alineaciones.

1. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes en los términos y condiciones establecidas en las presentes Normas, en el apartado de condiciones de estéticas, de acabado y ornato.

2. Se prohíbe la ejecución de vuelos en las plantas bajas.

Artículo 53. Pasos en plantas bajas.

1. Serán obligatorios los pasos en planta baja señalados en los planos. Aquéllos que no hayan sido obtenidos, se obtendrán en caso de nueva edificación o reforma completa.

2. El paso será de 2 metros de anchura libre. El portal de acceso y locales podrán abrirse a tal paso. La altura será como mínimo la de la planta baja y en ningún caso menor de 2,50 metros. Las condiciones de acabado se definirán en el momento de conceder la licencia de construcción.

SECCION 4. Criterios específicos: Alturas

Artículo 54. Rasantes actuales y oficiales.

1. Rasantes actuales. Se definen como tales, a las cotas de altitud de las vías, plazas o calles existentes.

2. Rasantes oficiales. Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de ordenación propuesta gráficos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo 55. Número de plantas máximo y planta baja.

1. El número de plantas permitido se establece en el plano correspondiente y en las fichas de parcela o unidades edificatorias. La incidencia de la altura (en número de plantas) señalada en planos o en las fichas edificatorias se proyectará hasta el fondo edificado permitido en cada altura.

2. Todo lo que en el momento de aprobarse el Plan exceda de lo señalado en este plano queda sujeto con carácter general al régimen urbanístico de «fuera de ordenanzas» salvo que las fichas de las Normas Particulares indiquen otra cosa.

3. Babestutako eraikinek egungo altuera mantenduko dute kasu guztietan, espresuki kontrakorik adierazten ez bada behintzat.

4. Baimendutako altuera osatzen ez bada, emaitzak mehelinak fatxadako kalitate bereberekin tratatu eta egokitu beharko dira.

5. Behe-solairu gisa zenbatuko dira eta, horrenbestez, solairutzat hartuko dira solairu kopuru maximoaren ondorioetarako, behealdeko forjatua lur-eremu horizontalaren kasuan edo fatxadaren erdiko puntuan behin betiko sestraren azpitik 1,00 m baino gutxiagora kokatuta duten guztiak.

6. Lur-eremua inklinatua bada, lur-erazketa mailaduna baimenduko da, baldin eta lur-erazketa mailadun bakoitzaren erdiko puntuak solairu kopuru maximoari dagokion altuera betetzen badu.

7. Debekatuta dago eraikuntza berrian solairuarteak gauzatzea.

56. artikulua. Eraikinaren fatxadaren altuera maximoa (metrotan) eta behe-solairuen altuera.

1. Eraikinaren fatxadaren altuera maximoa (metrotan) teilatu-hegalaren altuera maximoak ematen du. Oro har, honakoa ezartzen da:

a) Birgaitzeko eraikuntza-jardunen kasuan egungoa mantenduko da.

b) Eraikuntza berriaren kasuan, lehendik antzekorik ez badago edo hurrengo paragrafoan aurreikusitakoarekin bat ez datozen behe-solairuak baditu, teilatu-hegalaren altuera maximoa solairu kopurua hirurekin biderkatzearen emaitza gehi metro bat (1) izango da.

2. Baina, berdintasunezko erlantz-lerroa eragozteko, desagokia baita hirigune historiko baterako, behe-solairuaren altuera lehendik dagoenaren berdina izango dela xedatzen da, 4,30 metrotik gorakoak edo 2,50 metro libretik beherakoak izan ezik. Seinalatutako kasuak izan ezik, behe-solairuen altuera maximoa 4,00 metrokoa izango da.

3. Teilatu-hegalaren altuera maximoa kalearen sestratik neurtuko da. Lur-eremua inklinatua bada, lur-erazketa mailaduna baimenduko da, baldin eta lur-erazketa mailadun bakoitzaren erdiko puntuak altuera maximoa betetzen badu.

57. artikulua. Atikoa, teilatupea edo teilatuarte.

1. Atikotzat hartzen da, estalkiaren azpian kokaturik, fatxadan azpiko solairuaren forjatuaren gainean metro batetik (1,00) gorako eta 2,00 metrotik beherako altuerako paramentu bertikalen bat duen solairua. Beste solairu bat bailitzan zenbatuko da.

2. Teilatupe edo teilatuartetzat hartzen da, estalkiaren azpian kokaturik, fatxadan teilatu hegal horizontalaren azpian azpiko solairuaren forjatuaren gainean metro batetik (1,00) gorako altuerako paramentu bertikalik ez duen solairua. Horrelakoetan ez da beste solairu bat bailitzan zenbatuko lehendik dauden eraikinen kasuan.

3. Etxebizitza gisa erabili ahal izango da bizigarritasun-baldintza minimoak biltzen baditu azalerari, barne-altuerari, aireztapenari eta argiztapenari dagokienez.

58. artikulua. Altueraren gainetiko eraikuntzak.

1. Ez da baimentzen estalkietako isurkien gainean bolumen irtenik eraikitzea.

3. Los edificios con protección mantendrán en todos los casos la altura actual, salvo que expresamente se indique lo contrario.

4. En el caso de que no se complete la altura permitida, se deberán tratar y adecuar las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada.

5. Se contabilizará como planta baja y por tanto como planta, a efectos del número máximo de éstas, toda aquella cuyo forjado inferior se sitúe a menos de 1,00 metro por debajo de la rasante definitiva en el caso de terreno horizontal, o en el punto medio de la fachada.

6. En caso de que el terreno sea inclinado, se permitirá el banqueo siempre y cuando el punto medio de cada banqueo cumpla la altura máxima en número de plantas.

7. Se prohíbe la ejecución de entreplantas en la nueva edificación.

Artículo 56. Altura máxima de la fachada de la edificación en metros y altura de las plantas bajas.

1. La altura máxima de la fachada de la edificación en metros viene dada por la altura máxima del alero y se establece con carácter general lo siguiente:

a) En caso de acciones constructivas de rehabilitación se mantendrá la actual.

b) En caso de nueva edificación sin preexistencia similar o con plantas bajas que no se ajustan a lo prevenido en el siguiente párrafo, la altura máxima del alero será la que resulte del producto del número de plantas por tres más un (1) metro.

2. Pero, para impedir una línea de cornisa igualitaria, impropia de un Casco Histórico, se dispone que la altura de la planta baja sea siempre igual a la existente, en su caso, a excepción de aquéllas superiores a 4,30 metros o inferiores a 2,50 metros libres. Excepto los casos señalados, la altura máxima de las plantas bajas será de 4,00 metros.

3. La altura máxima del alero se medirá desde la rasante de la calle. En caso de que el terreno sea inclinado, se permitirá el banqueo siempre y cuando el punto medio de cada banqueo cumpla la altura máxima.

Artículo 57. Ático, bajocubierta o entrecubierta.

1. Se considera ático a la planta que, debajo de la cubierta, posea algún paramento vertical en fachada mayor de 1,00 metro de altura sobre el forjado de la planta inferior y menor de 2,00 metros. Contará como una planta más.

2. Se considera bajocubierta o entrecubierta a la planta que, debajo de la cubierta, no posea ningún paramento vertical en fachada bajo el alero horizontal mayor de 1,00 metro de altura sobre el forjado de la planta inferior. En este caso no contará como una planta más en el caso de edificios ya existentes.

3. Podrán usarse como vivienda si reúne las condiciones mínimas de habitabilidad en cuanto a superficie, altura interior, ventilación e iluminación.

Artículo 58. Construcciones por encima de la altura.

1. No se permiten la construcción de volúmenes sobresalientes sobre los faldones de cubiertas.

59. artikulua. Altueraren gainetiko eraikuntzetan eragina duten elementuen erregimena.

1. Bat datozen elementutzat jotzen dira, eta, horrenbestez, birgaitzeko obretan ezabatu egin daitezke, erlaitz-lerroak eta gailur-lerroak definitzen duten estalkiaren planotik irteten diren eraikuntza hauek:

a) Banako mantsardak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan, estalkiplanoaren jarraitutasuna puntualki aldatzen dutenak.

b) Mantsarda jarraituak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan, estalkiplanoaren jarraitutasuna luzera osoan aldatzen dutenak.

c) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan, beste solairu bat ekartzen ez dutenak, paramentu bertikalak erlaitzaren mugatik atzeraemanak baitaude, eta eskuarki terrazak sortzen dituztenak.

d) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren gainetik, beste solairu bat ekartzen dutenak, paramentu bertikalak erlaitzaren mugatik atzeraemanak baitaude, eta eskuarki erlaitz-lerroraino luzatzen diren terrazak sortzen dituztenak.

e) BS + 4 altuera gainditzen duten solairuak, hori baita Planak definitutako altuera maximoa.

2. Eraikuntzak ezabatzeko baldintzarekiko exigigarritasun-maila honakoa izango da:

a) Banako mantsardak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen ez duenean: RP2.

b) Banako mantsardak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen duenean: RC.

c) Mantsarda jarraituak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen ez duenean: RP2.

d) Mantsarda jarraituak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen duenean: RC.

e) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan: RC.

f) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren gainetik: RC.

g) BS + 4 altuera gainditzen duten solairu osoak: RNE.

3. Eraikuntza-unitatearen fitxa arauemaileak baldintza horietarako beste exigigarritasunmailaren bat adierazten badu, artikulua honetan azaldutakoaren gainetik nagusituko da.

60. artikulua. Sotoak eta erdisotoak.

1. Behe-solairutzat jotzen denaren azpian dauden solairuak dira sotoak eta erdisotoak. Sototzat hartzen da bere goiko forjatuaren behealdea behin betiko lurraren kotatik metro batera (1) edo beherago duena puntu guztietan. Punturen batean neurri hori txikiagoa bada erdisototzat hartuko da.

2. Sotoko eta erdisoto solairuak ez dira zenbatzen araudi honetan ezarritako solairu kopuruaren ondorioetarako.

3. Oro har, eraikuntza berrian sotoak eraikitzea onartzen da, betiere arau hauetan ezarritako babesari buruzko erresal-buekin.

Artículo 59. Régimen de elementos que afectan a construcciones por encima de la altura.

1. Se consideran discordantes, y por tanto susceptibles de ser eliminadas en obras de rehabilitación, las siguientes construcciones que sobresalen del plano de la cubierta, definido por la línea de cornisa y la línea de cumbrera:

a) Mantsardas individuales dentro o fuera de la cubierta capaz de pb + 4 que alteran la continuidad del plano de cubierta de forma puntual.

b) Mantsardas corridas dentro o fuera de la cubierta capaz de pb + 4 que alteran la continuidad del plano de cubierta en toda su longitud.

c) Sobrelevantes de cubierta dentro de la cubierta capaz de pb + 4, que no suponen una planta más, ya que sus paramentos verticales se encuentran retranqueados del límite de la cornisa, y que generalmente producen terrazas.

d) Sobrelevantes de cubierta por encima de la cubierta capaz de pb + 4, que suponen una planta más, ya que sus paramentos verticales se encuentra retranqueados del límite de la cornisa, y que generalmente producen terrazas que se extienden hasta la línea de cornisa.

e) Las plantas que superen la altura de pb + 4, altura máxima definida por el Plan.

2. El grado de exigibilidad respecto a la condición de supresión de las construcciones será el siguiente:

a) Mantsardas individuales, cuya supresión no implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RP2.

b) Mantsardas individuales, cuya supresión implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RC.

c) Mantsardas corridas, cuya supresión no implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RP2.

d) Mantsardas corridas, cuya supresión implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RC.

e) Sobrelevantes de cubierta dentro de la cubierta capaz de pb + 4. RC.

f) Sobrelevantes de cubierta por encima de la cubierta capaz de pb + 4, RC.

g) Plantas completas que superen la altura de pb + 4, RNE.

3. Si la ficha normativa de la unidad edificatoria indica un grado de exigibilidad distinto para estas condiciones, éste prevalecerá sobre lo expuesto en este artículo.

Artículo 60. Sótanos y semisótanos.

1. Los sótanos y semisótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja. Se considera sótano aquella planta cuya cara inferior de su forjado superior esté a 1 metro o más bajo de la cota del terreno definitivo en todos los puntos. Si en algún punto es inferior a esta medida se considerará semisótano.

2. Las plantas de sótano y semisótano no computan a los efectos de número de plantas establecidas en esta Normativa.

3. Se admite con carácter general la construcción de sótanos en nueva edificación, con las reservas sobre protección establecidas en estas Normas.

III. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ARAUTZEA

61. artikulua. *Arau honen aplikazioa.*

1. Urbanizazio-arauak espazio libre publikoen eta komunikabideen sistema orokor eta tokiko sistema guztiei aplikatuko zaizkie. Ondorio horietarako, hiri-espaziotzat hartuko dira Hirigune Historikoaren hiri-egitura osatzen duten espazio eraiki gabeak, erabilerara publikokoak zein bestelakoak, hau da:

- Kaleak eta kantoiak.
- Patioak eta karkabak.
- Plazak eta parkeak.

2. Udalak finketan euskarriak, seinaleak eta herriaren zerbitzu orokorrerako beste edozein elementu instalatu, kendu edo aldatu ahal izango ditu. Instalazioa bere kargura egingo du, eraginpeko jabeek kasu bakoitzak ahalbidetzen duen aurrerapenerekin jakinarazi ondoren, eta jabeek nahitaez onartu beharko dute.

62. artikulua. *Kaleak eta kantoiak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak.*

1. Kaleetako jardunak horiek oinezkoentzako bihurtzera bideratuko dira, edo, behinik behin, ahalik eta kale gehien oinezkoentzako bihurtzera, baita lur gaineko aparkaleku-erabilerara desagertzera ere. Kantoietan ez da oinezkoen erabileraz bestelakorik onartuko, eta lur gaineko aparkalekuak espresuki debekatuta daude.

2. Kaleak eta kantoiak urbanizatzeko jardunek horien guztien zoladura aurreikusiko dute. Zerbitzu guztiak lurpean kanalizatuko dira eta ez da inola ere baimenduko lur gaineko edo aireko linearik izatea.

3. Zoladurei dagokienez, honakoa kontuan hartuko da:

a) Bide osoa maila berean egongo da eta oso espaloi estuko zintarriak agertzea saihestuko da.

b) Bidearen luzera osoan eraikinekiko paralelo igaroko den 1,20 metroko zabalera maximoko solairu-lauzazko zintarri batekin ebatzi ahal izango da. Gainerako espazioa hiriguneko beste alde batzuetan dagoenaren antzeko galtzada-harriarekin zolatuko da. Ikustean galtzada-harria argi eta garbi nagusituko zaio solairu-lauzari.

c) Euri-uren bilketa bidearen ardatzean ezarriko da, harri naturalez egindako ubide baten bidez. Ubideak 50 cm-ko zabalera izango du gutxi gorabehera, baina bide estuagoetan txikiagoa izan daiteke.

d) 7 metrotik beherako zabalera duten bideetan ezin izango da aparkatu.

e) Kantoietan eta beste hondar-elementu batzuetan edo igarotzeko elementuetan harri naturalezko solairu-lauzak ezarriko dira.

63. artikulua. *Karkabak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak.*

1. Karkabetako jardunak espazio horien eta argiztatzeko eta aireztatzeko erabiltzen dituzten etxeen higiene- eta osasun-baldintzak bermatzera bideratuko dira. Zabalera generikoa 3,00 metrotan finkatzen da, baina araudi partikular grafikoak (planok) zehaztuko du behin betiko lerrokadura.

CAPITULO III. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 61. *Aplicación de esta Norma.*

1. Las Normas de Urbanización se aplicarán a todos los sistemas generales y locales de espacios libres públicos y de comunicaciones. A estos efectos, Se considerarán espacios urbanos aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Casco Histórico y que resultan ser:

- Calles y cantones.
- Patios y cárcavas.
- Plazas y parques.

2. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados éstos a consentirlo.

Artículo 62. *Criterios generales para los proyectos de urbanización de calles y cantones.*

1. Las actuaciones en calles irán encaminadas a su peatonalización o, cuando menos, a la de la mayor cantidad de calles, así como a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie. En los cantones en ningún caso se permitirá otro uso que no sea el peatonal, prohibiéndose expresamente el aparcamiento en superficie.

2. Las actuaciones de urbanización de calles y cantones preverán el solado de la totalidad de aquéllos. Se procederá a la canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.

3. En cuanto a las pavimentaciones, se considerará lo siguiente:

a) Todo el vial se resolverá al mismo nivel evitando la aparición de bordillos con aceras muy estrechas.

b) Se podrá resolver con un encintado de loseta de anchura máxima 1,20 metros que discurra paralelo a la edificación a lo largo de todo el vial. El resto del espacio se pavimentará con adoquín similar al existente en otras zonas del casco. Se procurará que el predominio visual del adoquín sobre la loseta sea claro.

c) La recogida de agua de pluviales se dispondrá en el eje del vial y se resolverá con un caz de piedra natural (de medidas aproximadas de anchura de 50 cm), pudiendo reducirse esta dimensión en viales más estrechos.

d) Para vías de anchura inferior a 7 metros no se permitirá aparcamiento en el vial.

e) Los cantones y otros elementos residuales o de paso se resolverán con loseta de piedra natural.

Artículo 63. *Criterios generales para los proyectos de urbanización de cárcavas.*

1. Las actuaciones en cárcavas irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico-sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación. Su ancho genérico se fija en 3,00 metros, pero es la normativa particular gráfica (planos) la que determinará la alineación definitiva.

2. Karkabak higienizatzeko jardunek haien zoladura barnean hartu ahal izango dute, baita eraginpean har ditzaketen euri-uren kanalizazioa ere, bai karkabenak bai fatxadak karkabetara begira dituzten etxeenak. Edozein motatako hiri-zerbitzuak lurpea kanalizatzera bideratutako obrak ere onartuko dira.

64. artikulua. Plazak eta parkeak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak.

1. Igaro lekuak, egonlekuak eta berdeguneak argi eta garbi bereiztea da irizpide orokorra.

2. Zoladura:

a) Oinezkoen alderdietako materiala harri naturalezko solairu-lauza izango da.

b) Oztopo arkitektonikoak gaintzeko beheraguneak edo irteerak solairu-lauzan oinarrituta egongo dira.

c) Interes orokorreko inguru berezietako eremu txikietan harrizko edo zurezko beste zoladuraren bat onartu ahal izango da, betiere alde zuzenetik baimena lortzen bada.

d) Zoladuraren materialaren definizioa udalak baimendu beharko du dagokion urbanizazio-proiektuan. Nolanahi ere, lehendik daudenen eta azken urteotan egin direnen antzekoak izango dira diseinuz eta materialez.

3. Landaredia:

a) Espresuki debekatuta dago babes-mailaren bat duten eraikinak ikustea eragotz dezakeen tamaina ertain edo handiko landaredia ezartzea.

b) Bertako landarediari emango zaio lehentasuna. Tamaina ertaineko espezieak erabiliko dira espaloietan, goiko solairuetan lursail pribatuetan sar ez daitezten, eta tamaina handiagoak dimentsio handiago eremu libreetan. Ez dira inoiz erabiliko espazio publikoaren ohiko erabilera nahasmenik (fruituak erortzea, zoladuran substantzia irristakorrak isurtzea eta abar) sor dezakeen ezaugarrien bat duten espezieak.

c) Zuhaitzak edo soropila ezartzeko txorkoek ez dute zoladurarekiko maila-aldaketarik izango.

65. artikulua. Behe-solairuko pasabide publikoetarako irizpideak.

1. Behe-solairuko pasabide publikoak araudi grafikoan definituta daude.

2. Kale-mailako eraikinen azpiko pasabide publikoak komunikatzen dituzten bide publikoen sestra berean kokatuko dira, koskarik edo maila-jauzirik gabe.

66. artikulua. Urbanizazio-proiektu guztietarako iraunkortasun-irizpideak.

1. Honako iraunkortasun-irizpide hauek kontuan hartuko dira:

a) Lurzoruaren irazgaiztea ahal den neurrian murriztea, aparkalekuen gainazal eta beste espazio publiko batzuetan ura iraztea ahalbidetuko duten material porotsuak erabilia.

b) Soinua murrizten duten zoladurak erabiltzea.

c) Espazio publikoaren diseinuan hondakinak gaika bilzteko espazio egokiak eta nahikoak integratzea.

d) Zamalanerako guneak aintzat hartzea.

e) Luminarien antolaera, maiztasuna, distantzia eta tipologiak, gehiegizko argiztapena eta argia etxeetan bidegabe sartzea saihesteko.

2. Las actuaciones de higienización de cárcavas podrán incluir su solado, así como la canalización de aguas pluviales que puedan afectarles, tanto propias como las de los inmuebles que a ellos presenten fachadas. También se permitirán obras encaminadas a la canalización subterránea de cualquier tipo de servicio urbano.

Artículo 64. Criterios generales para los proyectos de urbanización de plazas y parques.

1. El criterio general es la distinción clara entre zonas de tránsito, zonas de estancia y zonas verdes.

2. Pavimentación:

a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.

b) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en loseta.

c) Se podrán permitir en áreas reducidas de zonas singulares de interés general otro tipo de pavimento de piedra o de madera con autorización previa.

d) La definición del material del pavimento deberá autorizarlo el Ayuntamiento en el proyecto de urbanización correspondiente. En todo caso será similar en diseño y material a los existentes y realizados en los últimos años.

3. Vegetación:

a) Se prohíbe expresamente la colocación de vegetación de mediano o gran porte que impida la visión global de edificios con algún grado de protección.

b) Se dará preferencia a la vegetación autóctona. Se emplearán especies de porte mediano en las aceras de forma que no invadan las parcelas privadas en las plantas superiores y de mayor porte en las áreas libres de mayor dimensión. En ningún caso, se utilizarán especies que por alguna de sus características interfieran en el uso normal del espacio público como caída de frutos, sustancias resbaladizas en el pavimento, etc.

c) Los alcorques destinados al arbolado o al césped no presentarán cambio de nivel con respecto al pavimento.

Artículo 65. Criterios para los pasos públicos en planta baja.

1. Los pasos públicos en planta baja quedan definidos en la normativa gráfica.

2. 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 66. Criterios de sostenibilidad para todos los proyectos de urbanización.

1. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios de sostenibilidad:

a) Reducir la impermeabilización del suelo, en la medida de lo posible, mediante la utilización de materiales porosos que permitan la filtración de agua en superficies de aparcamientos y en otros espacios públicos.

b) Emplear pavimentos sonorreductores.

c) Integrar en el diseño del espacio público espacios adecuados y suficientes para la recogida selectiva de residuos.

d) Contemplar zonas de carga y descarga.

e) Disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para evitar sobreiluminación y la intrusión luminosa en el entorno doméstico.

f) Mantentze-lan gutxi behar duten eta ur-kontsumo txikia duten berdeguneak, parkeak eta lorategiak diseinatzea.

g) Lurren arteko oreka bilatzea, hondakinak ez sortzeko eta zabortegi berriak behar ez izateko.

h) Hirigintza-garapenek eraginpean hartu dituzten balio naturaleko elementuak lehengoratzeari.

67. artikulua. Hiri-altzariak.

1. Hiri-altzariak tratamendu homogeneoa izango dute, honako hauek batez ere:

- Farolak eta herriko argiak.
- Oztopo-zutoinak edo gontzak.
- Telefono-kabinak.
- ONCEren kioskoak.
- Taxien eta autobusen gemalekuek markesinak.
- Postontziak.
- Zaborra biltzeko guneak.
- Kale eta ibilbideetako seinaleak.

— Udalak definituko ditu elementu horien ezaugarriak.

— Nolanahi ere, ezkaratzen zenbakizko identifikazioak zenbakikuntza korrelatiboa izango du, eraikinak bere garaian beste zenbakikuntza historiko batzuk izan baditu ere.

i) Publizitatea. Publizitatea debekatuta dago oro har, espezifikoki horretarako erreserbatutako zona edo elementuetan izan ezik. Nolanahi ere, publizitate-zonen markoek ere tratamendu homogeneoa izango dute.

IV. TITULUA

ONDAREAREN BABESAREN ARAUTZEA

I. KAPITULUA. KONTUAN HARTZEKOAK

68. artikulua. Ondare historikoa arautzeko modua.

1. Ondarea babesteko sistematika baten ondorioetarako, Plan honi dagokionez ondarea bi motatan banatu da:

- Ondare arkeologikoa.
- Ondare arkitektonikoa.

2. Katalogoan eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan modu partikularizatuan esleitzen da bidezkoa den eta arau orokor hauetan arautzen den kalifikazioa edo babes maila.

69. artikulua. Ondarea babesteko erregimen orokorra.

1. Espazio publikoan gauzatu beharreko jardun guztiak izatera eta egitura hiritarra indartuko dute, eta, orobat, hiri-altzariak multzoaren izaera orokorrek integratu eta harmonizatuko dituzte.

2. Administrazio eskudunak banan-banan zerrendatutako edo kalifikatutako kultura ondasun deklaratu dituen eraikin eta elementuei, edo etorkizunean halakotzat jotzen dituen, gai horri buruzko legeriaren erregimena aplikatuko zaie, eta araudi hau subsidiarioki aplikatzeko izango da.

f) Diseñar zonas verdes, parques y jardines con mínimo mantenimiento y consumo de agua.

g) Perseguir el equilibrio de tierras para evitar la generación de residuos y la necesidad de nuevos vertederos.

h) Recuperación de elementos de valor natural que hayan sido afectados por los desarrollos urbanísticos.

Artículo 67. Mobiliario urbano.

1. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:

- Farolas e iluminación pública.
- Bolardos o pivotes.
- Cabinas de teléfonos.
- Quioscos de la ONCE.
- Marquesinas para parada de taxis y de autobuses.
- Buzones de correos.
- Recogidas de basuras.
- Señalética de calles y recorridos.

— El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.

— En todo caso, la identificación numérica de los portales tendrá una numeración correlativa, independientemente de otras numeraciones de carácter histórico que hubieran afectado al edificio.

i) Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrán también un tratamiento homogéneo.

TITULO IV

REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 68. Modo de regulación del patrimonio histórico.

1. A los efectos de una sistemática de la protección del patrimonio en cuanto a este Plan se refiere, éste se ha dividido en dos tipos:

- Patrimonio Arqueológico.
- Patrimonio Arquitectónico.

2. En el Catálogo y en las fichas de parcela o unidad edificatoria se asigna, de manera particularizada, la calificación o grado de protección que es pertinente y que se regula en estas normas generales.

Artículo 69. Régimen general de protección del patrimonio.

1. Toda actuación a ejecutar en el espacio público potenciará el carácter y la estructura urbana, integrando y armonizando, así mismo, el mobiliario urbano con el carácter general del conjunto.

2. Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados como Bienes Culturales Calificados o Inventariados por la Administración competente de forma individualizada, o lo sean en el futuro, les será de aplicación el régimen de la legislación al respecto, siendo la presente normativa de aplicación subsidiaria.

3. Babes-erregimen honen eraginpeko ondasunen jabeek nahitaz bete beharko dituzte indarreko legeriak ezartzen dituen kontserbatzeko, zaintzeko eta babesteko betebeharrak.

4. Babes-mailaren batean sartuta dauden eraikinetariko edozeinen gainean esku hartzeko proiektuek egungo egoeraren dokumentazio grafiko zehatza (oinplanoak, fatxadak eta sekzioak 1:50 eskalan eta xehetasun arkitektonikoak 1:20 eskalan), argazki dokumentazio osoa, plano historikoak eta abar edukiko dituzte, proposatzen den eskuhartzea baliozkoa dela frogatzeko.

II. KAPITULUA. ONDARE ARKEOLOGIKOA

1. ATALA. Zehaztapen orokorrak

70. artikulua. Kontuan hartzeak.

1. Ondare arkeologikoa metodologia arkeologikoarekin azter daitezkeen ondasun higigarri eta higiezin historikoez osatzen dute, erauziak izan badira nahiz ez, eta bai lur gainean, bai zorupean edo urpean daudela ere. Ondare arkeologikoa osatzen dute, halaber, metodologia arkeologikoarekin azter daitezkeen gizakiaren historiarekin, bere jatorri eta aurrekariarekin erlazionatutako elementu geologiko eta paleontologikoen.

2. Kapitulu honi buruzko guztia autonomia-erkidegoak bere lege eta arauetan ezartzen duenaren mende dago.

3. Oro har, ondare honek ondasunen —erauziak edo ez—babesa zehaztera behartzen du. Horrez gain, horiek erauziz gero edo erauzi gabe aztertuz gero esku hartzeko neurriak zehaztu beharko dira.

71. artikulua. Babes orokorra.

1. Ondasun arkeologiko guztiak jabari publikokoak dira. Debeekatuta dago suntsitzea.

2. Erkidego eskudunak kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu dituen ondare arkeologikoko ondasunak ezin izango dira konpondu edo zaharberritu, baldin eta dagokion Foru Aldundiak aldeztu aurretik baimena eman ez badu, 7/1990 Legearen terminoen arabera.

3. Gainera, aurreko artikuluan esandakoaren ondorioz, aztarna arkeologikoak izan ditzaketan guneak ere babesaren xede izango dira, kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu egon ala ez. Babes horrek ondasunak berak, erauzi gabe egon arren, eta esku hartzeko erregimena hartzen ditu bere baitan.

4. Horrez gain, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera Tolosako Hirigune Historikoaren Esparru Arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Monumentu Multzo izendapenez Kultura Ondare gisa sartu izanaren eraginpean dago Plana.

5. Mugaketa plano arauemaitan agertzen da.

6. Erregimen orokorra, adierazitako aginduaren arabera, honako honetan datza: Gune arkeologiko horren gainean gauzatu beharreko jardun edo obra orok Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena eskuratu beharko du, proiektu arkeologikoa aurkeztu ondoren.

3. Los propietarios de los bienes afectados por el presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la legislación vigente.

4. Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en algún nivel de protección contendrán una documentación detallada gráfica de su estado actual, a escala 1:50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1:20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc., que demuestren la validez de la intervención que se propone.

CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCION 1. Determinaciones generales

Artículo 70. Consideraciones generales.

1. El Patrimonio Arqueológico está integrado por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico que resulten susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas. También forman parte del Patrimonio Arqueológico los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, que sean susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

2. Todo lo referente a este capítulo está supeditado a lo que establece la Comunidad Autónoma en sus leyes y normas.

3. En general, este patrimonio obliga a determinar la protección de los bienes —extraídos o no— y, además, las medidas de intervención en caso de su extracción o de su examen sin extracción.

Artículo 71. Protección general.

1. Todos los bienes de carácter arqueológico son de dominio público. Queda prohibida su destrucción.

2. Los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico que hayan sido declarados Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental por la Comunidad competente no podrán ser reparados o restaurados sin previa autorización de la Diputación Foral correspondiente, según los términos de la Ley 7/1990.

3. Además, por lo dicho en el artículo anterior, también es objeto de protección aquellas zonas con probabilidad de restos arqueológicos, hayan sido declarados o no como Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental. Esa protección alcanza a los bienes en sí mismos aunque no estén extraídos, así como al régimen de intervención.

4. Además de esto, el Plan está afectado por la Declaración como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Tolosa, según Orden de 12 de febrero de 1998.

5. Su delimitación aparece en los planos normativos.

6. Su régimen general, según la Orden mencionada, consiste en que toda actuación u obra a ejecutar sobre esta zona arqueológica deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico.

72. artikulua. Esku hartzeko erregimena.

1. Aurreko artikuluan esandakoaren kalterik gabe, esku-hartze arkeologikotzat jotzen dira prospekzioak, zundaketak, jarraipen-lanak, hondeaketak, kontserbatzeko eta zaharberritzeko lanak, labar-artearen dokumentazioa, zabalkunde-lanak eta ondare arkeologikoa osatzen duten ondasunak aurkitzea, dokumentatzea, ikertzea, jendarteratzea edo babestea helburu duen eta horien gainean edo ingurunean esku hartzea dakarren beste edozein, 7/1990 Legearen ondare arkeologikoari buruzko IV. kapituluari adierazita dagoen moduan. Oro har, aipatutako kapituluari adierazitako gai honetako legeriarekin bat etorriko da. Eta zehazki, honakoa ulertuko da:

a) Lurra erauzi gabe egindako prospekzio arkeologikoa; ikusizkoa edo geofisikoa izan daiteke.

b) Lurra erauzita egindako prospekzio arkeologikoa; lagin bidezkoa (espazio mugatu batera egokituta) edo mekanikoa (zundaketa mekaniko bidez) izan daiteke.

c) Zundaketa: Dimentsio txikiko dragatze bat da, miaketa ez oso sakona egiteko.

d) Hondeaketa: Dimentsio handiko dragatze bat da, segurtasun-arazorik ez badago miatu beharreko lur-eremu osoa okupatzen duena.

e) Kontrola: Eraikitze obrak gainbegiratzea, egitura edo elementu arkeologikoren bat aurkituz gero neurri osagarriak hartzeko.

f) Labar-artearen azterketa.

2. Alabaina, bi aukera kontuan hartu behar dira:

a) Aukera arkeologiko ezezagunak. Kasu horretan obrak gauzatzean (aurkikuntzak) hartu beharreko kautelazko neurriak aipatzen ditu erregimenak.

b) Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen guneak, kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu egon ala ez.

73. artikulua. Obrak gauzatzean (aurkikuntzak) hartu beharreko kautelazko neurriak.

1. Obra bat gauzatzen ari den bitartean ustekabeen balio arkeologikoko ondasun higigarriak edo higiezinak aurkitzen badira, obren sustatzaileak edo zuzendaritza fakultatiboak geldiarazi egin beharko ditu ondasun horiei kalte egin diezaiaketen jardunak eta aurkikuntzaren berri eman Foru Aldundiari eta aurkikuntza egin den udal-barrutiko agintariei.

2. Aurrera jarraitzeko egin beharreko izapideak ondare arkeologikoari buruzko legerian (7/1990 Legea) aurreikusitakoekin bat etorriko dira. Obrak eteteak ez du kalte-ordainik sortuko. Administrazioak etete-epaia luzatu ahal izango du ikerketa arkeologikoa osatzeko beharrezkoa bada.

74. artikulua. Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen guneetako neurriak.

1. Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen gune guztietan (ustezko gune arkeologikoak barne) azterketa arkeologikoa egin beharko da gainazala irauli beharra dakarren edo deklarazioaren eraginpeko elementuan eragina izango duen obra-proiekturen bat dagoenean. Azterketa horrek urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan aurreikusi eta hurrengo zenbakietan adierazitako alderdiak bildu beharko ditu.

2. Esku-hartze guztietan azterketak honakoak bilduko ditu gutxienez:

Artículo 72. Régimen de la intervención.

1. Sin menoscabo de lo dicho en el artículo anterior, se consideran intervenciones arqueológicas las prospecciones, sondeos, seguimientos, excavaciones, labores de conservación y restauración, documentación de arte rupestre, trabajos de divulgación y cualesquiera otras que tengan por finalidad descubrir, documentar, investigar, difundir o proteger bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico e impliquen la intervención sobre ellos o en su entorno, tal y como queda expresado en el capítulo IV de la ley 7/1990 referido al patrimonio arqueológico. En general, se ajustará a la legislación en esta materia, expresada en el capítulo indicado. Y en concreto, se entenderá lo siguiente:

a) Prospección arqueológica sin extracción de tierra, que puede ser visual o geofísica.

b) Prospección arqueológica con extracción de tierra, que puede ser con catas (ajustándose a un espacio delimitado) o mecánica (mediante sondeo mecánico).

c) Sondeo: Es un dragado de reducidas dimensiones para un reconocimiento somero.

d) Excavación: Es un dragado de grandes dimensiones que ocupa todo el terreno a explorar si no hay inconveniente por seguridad.

e) Control: Es la supervisión de las obras de edificación cuya finalidad es tomar medidas complementarias en caso de que surgiera una estructura o elemento arqueológico.

f) Estudio del arte rupestre.

2. Es preciso, sin embargo, atender a dos posibilidades:

a) A las posibilidades arqueológicas desconocidas, en cuyo caso el régimen hace referencia a las medidas cautelares en la ejecución de las obras (hallazgos).

b) A las zonas con probabilidad de restos, hayan sido o no declaradas como Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental.

Artículo 73. Medidas cautelares en la ejecución de obras (hallazgos).

1. Si durante la ejecución de una obra se hallaran bienes muebles o inmuebles de valor arqueológico de manera casual, el promotor o la dirección facultativa de las obras deberán paralizar las actuaciones que puedan dañarlos y comunicar su descubrimiento a la Diputación Foral y a la autoridad local en cuyo término se haya producido el hallazgo.

2. Los trámites precisos para continuar adelante se ajustarán a los prevenidos en la legislación sobre el patrimonio arqueológico (ley 7/1990). La suspensión de las obras no dará lugar a indemnización. La Administración podrá ampliar el plazo de suspensión si fuese necesario para completar la investigación arqueológica.

Artículo 74. Medidas en las zonas con probabilidad de restos arqueológicos.

1. En todas las zonas con probabilidad de restos (se incluye la presunción arqueológica), se requiere Estudio Arqueológico cuando exista proyecto de obras que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración. Dicho Estudio, deberá contener los extremos previstos en el decreto 234/1996 de 8 de octubre y referidos en los números siguientes.

2. En todos los casos de intervenciones, el Estudio contendrá, como mínimo, lo siguiente:

- Gunearen identifikazioa.
- Gunearen eta ingurunearen deskribapena.
- Testuinguru historikoa eta aurreko esku-hartzeak.
- Azaleratzen diren egituren analisia.
- Jasotako aztarnen inbentarioa, sailkapena eta dokumentazioa.
- Erabilitako lan-programa.
- Azken balorazioa.

3. Esku-hartze guztietan, lurra erauzi gabe egindako prospekzioan eta kontrolean izan ezik, azterketa arkeologikoak honakoak ere bilduko ditu:

- Zundaketen kokapena.
- Hondeatzeko teknikak eta informazio estratigrafikoa biltzeko fitxak.
- Berreskuratutako material arkeologikoen inbentarioa.

III. KAPITULUA. ONDARE ARKITEKTONIKOA

1. ATALA. Xedapen orokorrak

75. artikulua. Kontzeptuak eta babesaren sistematika.

1. Ditutzen ezaugarri historikoak, tipologikoak, arkitektonikoak edo artistikoak kontuan harturik, babestea merezi duten monumentuek, eraikinek eta eraikuntzaren berezko elementu bereziek osatzen dute ondare arkitektonikoa, bere alderdi positiboan.

2. Babesa bermatzeko, Planetik bereizi ezin den katalogo bat egiten da, kasu bakoitza arau orokorretan adierazitako babes-maila bati lotzen diona. Berme hori eraikuntza-unitateen fitxetako zehaztapen espezifikoen bidez osatzen da.

3. Katalogoak bi mailatan atxikitzen ditu babestu beharreko ondasunak:

- a) Alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko kultura-ondarea osatzen duten ondasunak.
 - b) Bestetik, ondasun horiek berak edo beste batzuk, ondarean egon ala ez, Plan honen arauen arabera 1., 2. edo 3. mailakotzat jotzen direnak.
4. Era berean, babesak honakoak har ditzake eraginpean:
- a) Eraikuntza: Eraikinak eta eraikuntzak.
 - b) Intereseko piezak eta elementuak.

2. ATALA. Kultura ondasun deklaratuak ondare arkitektonikoa

76. artikulua. Arau orokorrak.

1. Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean zehaztutakoa betetzeari begira, ondorengoa aintzat hartuko da.

2. Kalifikatutako kultura-ondasunak dira lege horretan ezarritako prozeduraren arabera halakotzat deklaratzeko diren ondasun higiezin, higigarri eta immaterial garrantzitsuenak. Ondasun horien inguruneak ere sartzen dira.

3. Zerrendatutako ondasunak dira, kultura-intereseko ondasun deklaratzeko baldintzak biltzen ez badituzte ere, kultura-garrantzi nabarmena duten eta lege horretan ezarritako prozeduraren arabera halakotzat deklaratzeko diren ondasun higiezin, higigarri eta immaterialak.

- Identificación de la zona.
- Descripción de la zona y el entorno.
- Contexto histórico e intervenciones anteriores.
- Análisis de las estructuras emergentes.
- Inventario, clasificación y documentación de los restos recogidos.
- Programa de trabajo empleado.
- Valoración final.

3. En todos los casos de intervenciones, excepto en el de la prospección sin extracción de tierra y control, el Estudio arqueológico, además, contendrá lo siguiente:

- Localización de los sondeos.
- Técnicas de excavación y fichas de recogida de información estratigráfica.
- Inventario de los materiales arqueológicos recuperados.

CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SECCION 1. Disposiciones generales

Artículo 75. Conceptos y sistemática de la protección.

1. El Patrimonio arquitectónico, en su aspecto positivo, está constituido por aquellos monumentos, edificios y elementos singulares propios de la edificación que, por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de protección.

2. La protección se garantiza mediante la elaboración de un Catálogo inseparable del Plan que vincula cada caso aun grado de protección expresado en las normas generales y mediante las determinaciones específicas de las Fichas de unidades edificatorias.

3. El Catálogo adscribe los bienes a proteger en dos niveles:

- a) Por una lado, aquellos bienes que integran el Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma.
 - b) Por otro, esos mismos bienes u otros que, independientemente de tal integración, son establecidos como grado 1, 2 ó 3 según las normas de este Plan.
4. A su vez, la protección puede afectar a:
- a) La edificación: Edificios y construcciones.
 - b) Las piezas y los elementos de interés.

SECCION 2. Del patrimonio arquitectónico declarado como bien cultural

Artículo 76. Normas de carácter general.

1. De cara al cumplimiento de lo determinado en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, se considera lo siguiente.

2. Son Bienes Culturales Calificados aquellos bienes inmuebles, muebles e inmateriales más relevantes, que sean declarados como tales conforme al procedimiento establecido en esa Ley. Se incluye también los Entornos de tales Bienes.

3. Son Bienes Inventariados aquellos bienes muebles, inmuebles e inmateriales que, sin reunir las condiciones para ser declarados como Bienes de Interés Cultural, tengan una notable relevancia cultural y sean declarados como tales conforme al procedimiento establecido en esa Ley.

4. Tokiko garrantzia duten ondasunak dira tokiko mailan kultura-garrantzia duten eta tokiko erakundeek egindako hiri-plangintzako katalogoetan sartuta dauden ondasunak, betiere kultura alorrean eskumena duen sail edo departamentuaren aldeko txostena badute eta udalaren hiri-plangintza behin betiko onartu bada indarreko hirigintza-legeriaren arabera.

77. artikulua. Kalifikatutako kultura-ondasunen, zerrendatutako ondasunen eta inguruneen erregimena.

1. Indarreko ondarearen legeriak eta araudi honetan ezarritakoak zehazten dute horien erregimena. Horien gainean edozein esku-hartze egin ahal izateko, ezinbestekoa izango da alde aurretik sail edo departamendu eskudunaren baimena lortzea. Eskabidea dagokion obra-lizentzia izapidetzen duen tokiko erakundeak aurkeztuko du eta bi hilabeteko epean ebatzi beharko da, bestela ezetsi egin dela uler baitaiteke.

78. artikulua. Tokiko garrantzia duten ondasunen erregimena.

1. Gai horri buruzko dekretuak zehazten du elementu horien erregimen generikoa, eta Planaren zehaztapenetan jasotzen da, generikoki arau orokor hauen bitartez edo espezifikoki fitxen bitartez.

3. ATALA. Eraikinen eta eraikuntzen babes erregimena

79. artikulua. Eraikuntzarako babes-mailak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko kultura-ondareko ondasunak gorabehera, babesaren intentsitatea mailakatzan duten hiru maila ezartzen dira. Babes-mailak zehazteko, babestea merezi duten balio historikoak eta kulturalak –arkitektonikoak batik bat– kontuan hartzen dira, baina, batez ere, bizigarritasuna eta kontserbazioa ziurtatzeko komenigarria edo beharrezkoa izan daitekeen obra mota.

2. 1. maila: Babes berezia edo osoa.

a) Babes-maila honetan sartzen dira balio objektibo arkitektoniko, historiko, artistiko edo kultural bikainak dituzten eraikinak, kontserbazio-egoera gorabehera oso-osorik mantendu behar direnak. Bereziki errespetatuko dira horien ezaugarri bereziak eta elementuak edo osagai zehatzak, eta funtzionalki eta monumentalki berreskuratzeko ahaleginak egingo dira, baliabide tekniko guztiak erabilita.

b) Indarreko legeria betetzearen ondorioetarako, kalifikatutako kultura-ondasun guztiak eta halakotzat kalifika daitezkeenak sartzen dira babes-maila honetan.

3. 2. maila: Babes ertaina edo egiturazkoa.

a) Babes-maila hau aplikatzen zaien eraikinen balioa kanpoko eta barneko multzoan datza; normalean bereizezinak dira eraikuntzaren ulermen onerako. Beraz, balio arkitektoniko edo artistiko bereziko eraikinak sartuko dira, ezaugarri objektiboak tratamendu espezifikoen bidez kontserbatu beharra dutenak, beren baldintza bolumetrikoak, egiturazkoak, tipologikoak eta ingurumenekoak mantendu ahal izateko, beren hiri-egituraren eta -funtzioaren arabera esleitutako erabilerarekin bateragarriak diren egokitzeko barne-obrak egiteko aukeraren kalterik gabe.

b) Indarreko legeria betetzearen ondorioetarako, zerrendatutako ondasun guztiak eta halakotzat kalifika daitezkeenak sartzen dira babes-maila honetan.

4. Son Bienes de Relevancia Local aquellos bienes que tengan significación cultural a nivel local y sean incluidos en los Catálogos de planeamiento urbanístico elaborados por las entidades locales, con el informe favorable por parte del Departamento competente en materia de cultura, y una vez que el planeamiento urbanístico municipal sea aprobado definitivamente de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Artículo 77. Régimen de los Bienes Culturales Calificados, de los Bienes Inventariados y de los Entornos.

1. Su régimen viene determinado por la legislación del Patrimonio vigente y por lo establecido en la presente normativa. Cualquier intervención que se pretenda realizar sobre éstos, estará sometida a la previa obtención de la correspondiente autorización del Departamento competente. La solicitud la presentará la entidad local que tramite la correspondiente licencia de obras y deberá ser resuelta en el plazo de dos meses, pudiendo en otro caso entenderse desestimada.

Artículo 78. Régimen de los Bienes de Relevancia Local.

1. Su régimen genérico viene determinado por el decreto correspondiente sobre el particular, que se recoge en las determinaciones del Plan de manera genérica a través de estas normas generales o de manera específica a través de las Fichas.

SECCION 3. Régimen de protección de edificios y construcciones.

Artículo 79. Niveles de protección para la edificación.

1. Independientemente de los Bienes del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma, se establecen tres niveles que suponen una gradación en la intensidad de la protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales –especialmente arquitectónicos– que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.

2. Grado 1: Protección Especial o Integral.

a) Se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o cultural que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

b) A los efectos de cumplimentar la legislación vigente, se incluyen en este grado todos los Bienes Culturales Calificados y aquellos que son susceptibles de ser calificados como tales.

3. Grado 2: Protección Media o Estructural.

a) Se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico o artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.

b) A los efectos de cumplimentar la legislación vigente, se incluyen en este grado todos los Bienes Inventariados y aquellos que son susceptibles de ser calificados como tales.

4. 3. maila: Oinarrizko babeseta edo ingurumenekoa.

a) Babes-maila hau aplikatzen zaie, garrantzizko balio arkitektonikoak, historikoak edo artistikoak ez izan arren, tipologiaren eta ingurumenaren ikuspuntutik ondare eraikiaren osagai garrantzitsuak diren eraikinei. Babeseta eraikin horien fatxadari lotzen zaio funtsean, baina eraikinaren beste elementu batzuetara ere hedatu daiteke.

5. Elementuak dituen eraikina.

a) Babes-mailarik ez duten arren, intereseko pieza edo elementuak dituzten eraikin guztiei aplikatzen zaie, hurrengo atalean adierazten den moduan.

80. artikulua. 1. mailaren erregimena (zaharberritze zientifikoa).

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeak eraikinen egitura eta ezaugarri bolumetrikokoak mantendu eta kontserbatu beharko dituzte, baita egungo lerroak ere. Gainera, oso-osorik mantendu beharko dituzte elementu arkitektoniko berezigarriak, eta kontraesan aplikatzea izan litekeen hirigintza-araudiari nagusituko zaizkio. Ezin izango dira ez guztiz ez partzialki eraitsi, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikulua ezarritako terminoetan izan ezik.

2. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) Espazio arkitektonikoa zaharberritzea eta aldatutako zatia jatorrizko egoeran berrezartzea, honako bitartez:

— Barneko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

— Barneko espazioak zaharberritzea.

— Eroritako edo eraitsitako eraikinaren zatia edo zatia tipologikoki berreraikitzea.

— Jatorrizko banaketa eta espazio-antolaketa kontserbatzea edo berrezartzea.

— Eraikuntza-unitatearen osagai diren lur-eremu eraikin (hala nola patioak, klaustroak, plazak, baratzeak edo lorategiak) jatorrizko egoera kontserbatzea edo berrezartzea.

b) Eraikina finkatzea, berreskuratu ezin diren zatia ordezkatuz, honako egitura-elementuen kokalekua edo kota aldatu gabe:

— Kanpoko eta barneko sostengu-hormak.

— Forjatuak eta gangak.

— Eskailerak.

— Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.

c) Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.

d) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzeta, betiere arestian adierazitakoa errespetatzen bada.

3. Espresuki debekatuta dago:

a) Guztiz edo partzialki eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.

b) Berriz asmatutako edo diseinu berriko ekarpenak dakartzaten jardunak.

c) Edozein handitze mota.

d) Esanahi historikoari dagokionez, eraikinarekin zerikusirik ez duten kartelak, errotuluak eta bestelakoak ezartzea.

4. Grado 3: Protección Básica o Ambiental.

a) Se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico y ambiental. La protección se vincula fundamentalmente a la fachada de estos edificios aunque puede extenderse a otros elementos del edificio.

5. Edificio con elementos.

a) Se aplica a todos aquellos edificios que, sin tener ningún grado de protección, contienen piezas o elementos de interés tal y como se señala en la sección siguiente.

Artículo 80. Régimen del grado 1 (Restauración científica).

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos característicos, los cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable. Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el art. 36 de la Ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco.

2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:

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

— La restauración de las fachadas internas o externas.

— La restauración de los espacios internos.

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

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

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

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

— Muros portantes externos e internos.

— Forjados y bóvedas.

— Escaleras.

— Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

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

3. Queda expresamente prohibido:

a) Su demolición total o parcial, salvo en los términos establecidos en la legislación.

b) Actuaciones que supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño.

c) Cualquier tipo de ampliación.

d) La colocación de cartelería, rótulos y otros que no tengan que ver con el inmueble en su significado histórico.

81. artikulua. 2. mailaren erregimena (A motako kontserbatzeko zaharberritzea).

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeek eraikinen egitura eta ezaugarri bolumetrikoak eta egungo lerroakadurak mantendu eta kontserbatu beharko dituzte, eta elementu arkitektoniko bereizgarrienak kontserbatu: Patioak, eskailerak, baoak, itxiturak, fatxadak eta estalkiak. Hori nagusitu egingo zaio kontraesanek aplikatzekoa izan litekeen hirigintza-araudiari.

2. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) Jatorrizko balioak berrezartzean datzan itxura arkitektonikoa balioz hornitzea, honako hauen bitartez:

— Barneko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan aldaketa partzialak egin daitezke, baldin eta konposizioaren batasuna aldatzen ez bada eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen badira.

— Barnealdeko espazioak zaharberritzea, baldin eta garrantzi arkitektoniko edo kultural berezia duten elementuak badira.

b) Eraikina finkatzea, berreskuratu ezin diren zatiak ordeztuz, honako egitura-elementuen kokalekua edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko eta barneko sostengu-hormak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.

c) Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.

d) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzeari, betiere arestian adierazitakoa errespetatzen bada.

3. Espresuki debekatuta dago:

a) Guztiz edo partzialki eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.

b) Edozein handitze mota.

82. artikulua. 3. mailaren erregimena (B motako kontserbatzeko zaharberritzea).

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeek eraikinen bolumetriak eta fatxada eta estalkien alderdi arkitektonikoek (materiala, konposizioa, eta abar) ematen dieten kanpoaldeko itxura mantendu eta kontserbatu beharko dute.

2. Behe-solairuak edo beste solairuren batek ere oinarrizko babesak badu, babesak solairu hori edo horiek hartuko ditu.

3. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) 1. eta 2. mailaren erregimeneko aurreko guztiak.

b) Itxura arkitektonikoa balioz hornitzea, honako hauen bitartez:

— Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, baldin eta lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden konposizio orokorra aldatzen ez badute.

Artículo 81. Régimen del grado 2 (Restauración conservadora tipo A).

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales y la conservación de sus elementos arquitectónicos más característicos como patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas. Lo que prevalecerá sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:

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

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

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

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

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

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

3. Queda expresamente prohibido:

a) Su demolición total o parcial, salvo en los términos establecidos en la legislación.

b) Cualquier tipo de ampliación.

Artículo 82. Régimen del grado 3 (Restauración conservadora tipo B).

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar el aspecto externo dado por su volumetría y por los aspectos arquitectónicos de fachadas y cubiertas como el material, composición, etc.

2. En caso de protección básica en planta baja o en alguna planta más, la protección alcanza a esa o esas plantas.

3. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:

a) Todas las anteriores de régimen del grado 1 y 2.

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

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

— Estalkia konpontzeko obrak. Kontragoihabeak edo bes-telako egitura-elementuak ere ordeztu ahal izango dira, baina estalkiaren forma eta materialak bere horretan utzi beharko dira.

— Eraikineko edozein elementu iragazgaitzeko obrak.

— Fatxadako, balkoien hegaletako, begiratokietako, erlaitzetako eta sarrerako ateetako arotzeria ordeztzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

— Hondatuta dagoen akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, betiere elementu horrek egitura- edo erresistentzia-funtziorik ez badu.

— Eraikinaren banaketan eraginik ez duten barne-obrak, hala nola entokatzea eta pintatzea, zoladurak egitea eta konpontzea, arotzeriako barne-lanak egitea, iturgintzako, berokuntzako eta tximinietako konponketak egitea, sukaldeak eta higienontziak aldatzea eta oinarritzko instalazio teknologikoak eta higie eta osasunekoak sartzeko.

— Artikulua honen aurreko epigrafeetan aipatutako lanen garrantzi bera edo antzekoa duen edozein obra, baldin eta eraikinaren higie eta osasun baldintzak hobetzeko bada eta bere ingurumen-balioetan eta/edo balio tipologikoetan eraginik ez badu.

— Egoera txarrean dauden egitura-elementuak kentzea eta berriak jartzea, nahiz eta material desberdinekoak izan, eta egitura eta zimenduetan beren egonkortasun eta segurtasuna areagotzera zuzendutako bestelako lanak egitea.

— Barneko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, oinarritzko instalazio teknologikoak eta higie eta osasunekoak sartzearen ondorio diren egokitze txikiak gainditzen dituztenak, betiere bizigarritasuna hobetzera zuzenduta badaude eta eraikinaren ingurumen-balioen eta/edo balio tipologikoen aurka ez badoaz.

— Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.

4. Espresuki debekatuta dago:

a) Guztiz eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.

b) Altuerako edozein handitze mota.

83. artikulua. *Elementuak dituzten eraikinen erregimena.*

1. Hurrengo atalean dagokienak zehaztuko ditu.

4. ATALA. Intereseko piezak eta elementuak babesteko erregimena

84. artikulua. *Intereseko piezak. Definizioa eta erregimena.*

1. Eraikinen zati hauek dira babesa hartzen duten baka-rrak (fatxadak, behe-solairuan zein goiko solairuetan edo osotasunean; bebarruak; galeriak; sotoak; eskailera-kaxak; gela jakin bat; atikoak; eta abar), babesa ez baita eraikin osora hedatzen.

2. Oro har, eraikina eraitsi ahal izango da seinalatzen diren piezak errespetatzen badira, kontserbatu egin beharko dira-eta. Birgaitzeko proiektuak edo eraikuntza berrikoak errespetatu egin beharko ditu, eta proiektua haien baldintzetara egokitu.

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

— Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

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

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

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

— Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

— 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 suponga un aumento de su estabilidad y seguridad.

— 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 ambiental y/o tipológico del inmueble.

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

4. Queda expresamente prohibido:

a) Su demolición total, salvo en los términos establecidos en la legislación.

b) Cualquier tipo de ampliación en altura.

Artículo 83. *Régimen de los edificios con elementos.*

1. Quedan determinados por lo correspondiente en la sección siguiente.

SECCION 4. Régimen de protección de piezas y elementos de interés

Artículo 84. *Piezas de Interés. Definición y régimen.*

1. Son aquellas partes de los edificios en los que la protección se ciñe sólo a ellas (fachadas tanto en planta baja como superiores o su totalidad, zaguanes, galerías, sótanos, cajas de escaleras, una determinada estancia, áticos, etc.), pero no a la totalidad del edificio:

2. Con carácter general, se podrá demoler el edificio respetando las piezas que se señalen, que deberán conservarse. El proyecto de rehabilitación o nueva edificación deberá respetarlo adaptando el proyecto a sus condiciones.

85. artikulua. Intereseko elementuak. Definizioa.

1. Jatorri historikoa, materiala, estiloa edo ezaugarri formalak kontuan harturik, babestea merezi duten eraikuntzako eta apaindurako elementuak dira. Eraikinaren kanpoaldean edo barnealdean egon daitezke. Bi motakoak dira:

a) Eraikuntzarekin lotutako intereseko elementuak; bi motakoak izan daitezke:

— Ken daitezkeenak: Armarriak eta inskripzioak, sarrailak, horma-hobiak, irudiak eta galdu edo hondatu gabe kendu eta berriz jar daitezkeen beste guztiak sartzen dira kategoria honetan.

— Kendu ezin direnak: Halakotzat hartzen dira fatxadaren konposizioa bera eta bere tratamendua, arkuak, gangak eta lei-hoburuak, teilatu-hegalak, erlaitzak eta modiloak, zokaloak, balkoietako lauzak, begiratokiak oro har, inpostak, janbak, moldurak, mentsulak, metopak, arotzeriak eta apaindura-elementuak eta kenduz gero galdu edo hondatu daitezkeen beste guztiak. Erabilitako materiala ere intereseko elementutzat har daiteke.

b) Espazio publikoarekin lotutako intereseko elementuak: Kategoria honetan sartzen dira iturriak, kioskoak, sinboloak eta beste elementu batzuk, baita babesteko moduko hiri altzariak ere.

86. artikulua. Intereseko elementuak eta piezak. Erregimena.

1. Babestutako eraikinetan:

a) Babestutako eraikinetako intereseko elementuen kasuan, barnealdean zein kanpoaldean daudela ere, kontserbatzeko printzipio orokorra ezartzen da, elementuok ken daitezkeenak edo kendu ezin direnak izanik ere. Horien mantentzea eta zaharberitzea babes-erregimenaren ondorio den eraikina kontserbatzeko printzipio orokorrean inplizitu dago. Hala, fatxada eta eraikin horietan esku hartzean honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

— Salbuespen gisa, baimenduta egon daiteke intereseko elementuak desmuntatzea, zaharberitzeko eta gero leku berean edo jatorrizko kokalekuan (dokumentuen bidez egiaztatu beharko da) berreraikitzeke, material, forma eta dimentsio berberak erabilia.

— Debekatuta dago intereseko elementuak lekualdatzea, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean.

b) Katalogatutako eraikinetarako lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, kontserbatu, berreskuratu edo zaharberitu beharko diren intereseko elementuak identifikatu ahal izango dira. Izapide horretan eraikinaren barnealdean egon daitezkeen elementuak aintzat hartuko dira batik bat.

2. Babesik gabeko eraikinetan. Elementuak dituzten eraikinak.

a) Ken daitezkeen elementuak beti kontserbatuko dira, eta l. mailakotzat joko dira. Lekualdatzea saihestuko da, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean, eraikin berriari gehitzeko ahaleginean. Lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, kontserbatu, berreskuratu edo zaharberitu beharko diren intereseko elementuak identifikatu ahal izango dira. Izapide horretan eraikinaren barnealdean egon daitezkeen elementuak aintzat hartuko dira batik bat.

b) Kendu ezin direnei dagokienez, jabearen esku egongo da kontserbatzea edo obra berriaren ondorioz ezabatzea. Nolanahi ere, espezifikoki seinalatzen direnak kontserbatu egingo dira.

Artículo 85. Elementos de Interés. Definición.

1. Se denominan así a todos aquellos elementos constructivos y ornamentales que por su origen histórico, material, estilo o características formales resulten merecedores de protección. Pudiendo estar situados en el exterior o interior del edificio. Se dividen en dos tipos:

a) Elementos de Interés asociados a la edificación: Pueden ser de dos tipos:

— Removibles: Se consideran en esta categoría los escudos e inscripciones, cerrajerías, hornacinas, imágenes y aquellos otros que puedan ser removidos y repuestos sin que ello comporte su pérdida o deterioro.

— No removibles: Se consideran así la propia composición de la fachada y su tratamiento, arcos, bóvedas y dinteles, aleros, cornisas y modillones, zócalos, losas de balcones, miradores en general, impostas, jambas, molduras, ménsulas, metopas, carpinterías y elementos ornamentales y aquellos otros que su remoción comporte su pérdida o deterioro. También puede considerarse elemento de interés el material utilizado.

b) Elementos de Interés asociados al espacio público: Se consideran en esta categoría las fuentes, kioscos, símbolos y otros elementos así como el mobiliario urbano susceptible de protección.

Artículo 86. Elementos y piezas de Interés. Régimen.

1. En edificios protegidos:

a) En el caso de Elementos de Interés en edificios con protección, sean interiores o exteriores, se establece el principio general de conservación sean o no removibles. Su mantenimiento y restauración está implícito en el principio general de conservación del edificio que se deriva de su régimen de protección. Siendo así, la intervención en estas fachadas y edificios tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos de interés para su restauración y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

— Queda prohibido el traslado de los elementos de interés, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

b) En la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse los elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

2. En edificios sin protección. Edificios con elementos:

a) Se conservarán siempre todos los elementos removibles, que se considerarán como grado 1, se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia se podrán identificar elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

b) Respecto de los no removibles, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por obra nueva. En todo caso, se conservarán los que específicamente se señalen.

3. Espazio publikoan:

a) Beti kontserbatuko dira eta 1. mailakotzat joko dira. Lekualdatzea saihestuko da, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean. Nolanahi ere, egiten diren jardunetan zaharberritzeko teknikak erabili beharko dira, eta partzialki ordeztzea edo gehitzea saihestuko da, txosten teknikoaren bitartez hala aholkatzen denean izan ezik.

b) Salbuespen gisa, baimenduta egon daiteke elementu horiek desmuntatzea, zaharberritzeko eta gero leku berean edo jatorrizko kokalekuan (dokumentuen bidez egiaztatuta beharko da) berreraikitzeak, material, forma eta dimentsio berberak erabiltzea.

V. TITULUA

ESTETIKARI, AKABERARI ETA APAINDURARI
BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA.

I. KAPITULUA. BALDINTZA HAUEN SISTEMATIKA

87. artikulua. *Atal honetan araututako alderdiak.*

1. atal honek bi alderdi arautzen ditu:

a) Baldintza estetikoak, eraikuntza berriko ekintzak edo lehendik dagoena egokitzeak baldintzatzen dituztenak.

b) Bat ez etortzeak egokitzeari buruzko zehaztapenak. Horien bitartez zehaztasun handiagoarekin definitzen dira eraitsi behar diren edo multzoarekin koherentzia gordetzeko tratatu behar diren eraikin, pieza edo elementu negatiboak. Honakoak har ditzakete eraginpean:

— Eraikin osoa.

— Pieza edo elementu negatiboak.

2. Lehenengoak orokorrean arautzen dituzte arau hauek. Bigarrenak, aitzitik, arau hauez gain, espezifikoki partikularizatzen dira lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan.

II. KAPITULUA. ESTETIKARI ETA KONPOSIZIOARI
BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA

1. ATALA. Irizpide orokorrak

88. artikulua. *Eraikin guztietarako baldintza orokorrak.*

1. Eraikin berriek multzoaren izaera orokorra kontserbatu beharko dute: Konposizio-erritmo berdina eta ingurukoekin bat datozen koloreak eta bolumen eraikigarriak. Koloreak bat etortzeaz ari garenean, hurbileko ingurunean nagusi direnak hartzen ditugu aintzat, bereziki babesen bat dutenak, eta bat ez datozenak kontuan hartu gabe. Nolanahi ere, udalak kolorea baimendu beharko du fatxadako pinturaren kasuan.

2. Eraikinaren konposizio-tratamendua unitarioa izango da kalearekin bat egin arte, eraikinaren egitura-elementuak (hormak edo pilareak) eta espazio komunak kontuan hartuta; beraz, behe-solairuen konposizioa eraikinaren gainerakoarekin integratu beharko da konposizio-mailan.

3. Gehienez ekipamenduetara eta bizitegira zuzenduta dauden eraikinek, beren proiektuek lehentasunezkoztat jotzea merezi duten kalitate estetikoak dituztenean, ez dituzte baldintza estetiko hauek bete beharko. Xehetasun-azterketa baten izaipideak jarraituko dituen aurreproiektu bat aurkeztu beharko da. Dena den, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren txostena nahi-taezkoa eta loteslea izango da.

3. En el Espacio Público:

a) Se conservarán siempre y se considerarán grado 1, evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.

b) Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

TITULO V

REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS, DE
ACABADO Y ORNATO.

CAPITULO I. SISTEMÁTICA DE ESTAS CONDICIONES

Artículo 87. Aspectos regulados en este apartado.

1. Este apartado regula dos aspectos:

a) Condiciones de tipo estético, mediante el cual se condiciona las acciones de nueva edificación o las adecuaciones de lo existente.

b) Determinaciones sobre la adecuación de discordancias, mediante las cuales se define con mayor precisión aquellos edificios, piezas o elementos negativos que deben ser demolidos o tratados para ser coherentes con el conjunto. Estas pueden afectar a:

— El edificio en su totalidad.

— Piezas o elementos negativos.

2. Las primeras son reguladas de manera general por las normas presentes. Las segundas, en cambio, además de las normas presentes, se particularizan de manera específica en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

CAPITULO II. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES
ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

SECCION 1. Criterios generales

Artículo 88. Condiciones generales para todos los edificios.

1. Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto; igual ritmo compositivo, y colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno. Por concordancia de colores se entiende aquellos que dominan en el entorno inmediato, especialmente los que tengan alguna protección y sin considerar los que sean discordantes. En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el color en caso de pintura en fachada.

2. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.

3. Los edificios destinados en su mayor parte a equipamientos y residencia cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los trámites de un Estudio de Detalle. En todo caso, será preceptivo y vinculante el informe del Departamento de Cultura de la Comunidad Autónoma.

4. Oro har, eraikin guztietarako, estalkiak, fatxadak (hainbat kasu bereiz daitezke), fatxadari erantsitako elementuak eta beste hainbat kapitulu bereiziko dira. Fatxadei dagokienez, honakoak bereizi behar dira:

- a) Fatxada nagusia: Sarrera nagusia kokatzen dena da.
- b) Bigarren mailako fatxada: Sarrera nagusia ez duen kalera (zeharkalea edo kantoia) begira dagoena da.
- c) Atzealdeko fatxada: Espazio pribatuetara edo kalearekiko barrukoetara (karkabak, esaterako) begira dagoena da.

2. ATALA. Estalkiak

89. artikulua. Egitura.

1. Oro har, estalki lauak eta zabaltzak debekatuta daude. Eraikinak estalki inklinatuaren bidez estaliko dira, honako baldintza hauek betez:

- a) Modu bakunean ezarriko dira, bi isurkirekin, gailurra fatxada nagusiarekiko paralelo dutela, izkinetako elkarguneko eraikinak, jauregiak eta eraikin bakartuak bezalako kasu bereziak izan ezik.
- b) %36ko malda maximoa izango dute.
- c) Fatxada bakoitzetik, gailurra uniformeki inklinatua eraikiko da teilatu-hegaletik dagokion limatesaraino. Terrazak espresuki debekatuta daude.

90. artikulua. Materialak eta akaberak.

1. Estalkiak egiteko kolore naturaleko teila zeramikoko edo antzeko kolore eta ehundurako hormigoizko teilak erabiliko dira. Material berekoak izango dira beharrezkoak diren elementu osagarriak (erremateak, gailurrak eta abar).

2. Euri-urak lehentasunez teilatu-hegalean erantsita joango diren teilatu-hodietan bilduko dira. Teilatu-hodiak agerikoak badira, zink edo kobrezkoak izango dira, distira gabeko akaberarekin; edota, teilatu-hegalaren kolore berean pintatuko dira bestela.

91. artikulua. Baoak irekitzea.

1. Oro har, estalkian baoak irekitzea baimenduko da (terrazak ez), betiere baldintza hauek betez gauzatzen badira:

- a) Bao horien guztien azalera maximoa ezin izango da estalkiaren azalera osoaren %10 baino handiagoa izan, eskailean izan litekeen argi-zuloa edo elementu komun bakoitzaren gabe. Leiho bakoitza, era berean, ezin izango da 1,40 x 0,70 metro baino handiagoa izan, eta orientazio bertikala izango du.
- b) Bao horietarako arotzeriaren konponbideak beti errespetatuko du estalkien irakurketa jarraitua, haien erritmoa hautsi gabe. Hortaz, debekatuta dago kuku-leihoak eta mansardak instalatzea.

92. artikulua. Estalkiaren gaineko instalazioak eta beste-lako elementuak.

1. Oro har, estalkiaren gainean ezin izango da jarri horren irakurketa jarraitua oztopatzen duen elementurik. Espresuki debekatuta dago eguzki-energia hartzeko panelak ezartzea, estalki motagatik panelak bide publikotik ikusten ez diren zuzkidura-eraikinetan izan ezik. Debekatuta daude, halaber, aire girotuko instalazioak, biltegiak eta igogailu-kaxak, izatekotan ere azken forjatuaren eta estalkiaren artean kokatuko dira-eta.

4. En general, para todos los edificios, se distinguirá lo relativo a las cubiertas, las fachadas (pudiéndose diferenciar entre varios supuestos), los elementos anexos a fachada y otros capítulos varios. En cuanto a fachadas, hay que diferenciar lo siguiente:

- a) Fachada principal: Se entiende aquella donde se sitúa la entrada principal.
- b) Fachada secundaria: Se entiende aquella que vierte a la calle que no tiene acceso como entrada principal, sean calles transversales o cantones.
- c) Fachada trasera: Se entiende aquella que vierte a espacios privados o interiores respecto de la calle, como las cárcavas.

SECCION 2. Cubiertas

Artículo 89. Estructura.

1. Con carácter general, se prohíben las cubiertas planas y azoteas realizándose la cubrición de los edificios mediante cubierta inclinada con las siguientes condiciones:

- a) Se dispondrán de un modo simple, a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal, a excepción de aquellos casos singulares como edificios de encuentro en esquinas, palacios y edificios aislados.
- b) Tendrán una pendiente máxima del 36%.
- c) Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada uniformemente desde el alero a la limatesa correspondiente. Se prohíben expresamente las terrazas.

Artículo 90. Materiales y acabados.

1. Las cubiertas serán de teja cerámica en su color natural o tejas de hormigón de color y textura similar. Serán del mismo material los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbreras, etc).

2. Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si fueran vistos, serán de zinc o cobre con acabado sin brillo, o bien se pintarán del mismo color que el alero.

Artículo 91. Apertura de huecos.

1. Con carácter general se permite la apertura de huecos en la cubierta (no terrazas) siempre y cuando su ejecución se sujete a las siguientes condiciones:

- a) La superficie máxima del total de estos huecos no podrá ser superior al 10% de la superficie total de la cubierta, sin computar el posible lucernario de la escalera o elementos comunes. Cada ventana, a su vez, no podrá ser superior a las dimensiones de 1,40 x 0,70 metros y su orientación será vertical.
- b) La solución de carpintería para estos huecos respetará siempre la lectura continuada de las cubiertas evitando la ruptura del ritmo de éstas, por lo que se prohíbe la instalación de troneras y mansardas.

Artículo 92. Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta.

1. En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se prohíbe expresamente la ubicación de paneles de captación de energía solar, salvo en edificios dotacionales en los que por el tipo de cubierta los paneles no sean visibles desde la vía pública, así como instalaciones de aire acondicionado, depósitos y cajas de ascensores que, en todo caso, estarán entre el último forjado y la cubierta.

2. Kebideak edo aireberritzeko hodiak, antenak eta txi-mistorratzak besterik ezin izango dira irten. Antenak gailurra ez gainditzeko moduan ezarriko dira beti, harrera-sistema kolekti-boen bidez minimizatuz inpaktua. Eta kasu horietan (paraboli-koak) estalki-planoez mugatzen duten bolumenean integratuta egongo dira, ahalik eta azalera txikieneko ontzietan.

3. Baimendutako elementu edo instalazioen bat zerbitzuz kanpo geratzen denean, jabeak kendu edo konpondu egin beharko du.

93. artikulua. Teilatu-hegalak.

1. Fatxadak teilatu-hegalen bidez errematatuko dira; horiek, hegalean zein ertzean, Hirigune Historikoko ingurumen-balioaren adierazgarri direnen ezaugarrietara moldatuko dira.

2. Teilatu-hegalak honako irizpide hauek bete beharko ditu:

a) Bere gidalerroa plano horizontal eta jarraitu batean antolatuko da.

b) Ertzak ezin izango ditu 15 zentimetro gainditu.

c) Teilatu-hegalaren irtengunearen luzera, fatxada-lerroaren gainean, gehienez ere 50 zentimetrokoa izango da kale-rantz; baina karkabarantz, hala badagokio, 20 zentimetrokoa izango da gehienez ere. Estalkirako bistako teilatu-hodiaren konponbidea hartzen bada, irtengunea 40 zentimetrokoa izango da.

d) Babes-mailaren bat duten eraikinen kasuan, harria edo zura erabiliko da eraikuntza material gisa.

e) Gainerako eraikinetan harria, zura, harri artifiziala edo hormigoia erabili ahal izango da eraikuntza-material gisa.

3. ATALA. Fatxada nagusiak eta bigarren mailakoak

94. artikulua. Konposizioa.

1. Fatxadaren egituraren (izan ditzakeen hegalekin), bao/horma erlazioen, hormen materialen tratamendu-aldaketen eta egon daitezkeen inposten edo dekorazio elementuen ondorio diren lerroek osatzen dute konposizioa.

95. artikulua. Egitura.

1. Fatxadaren egitura hegalean, atzeraemanguneen, okerduren eta antzekoen sistema orokorrak osatzen du.

2. Oro har, eraikitze jardunek lursailak adieraziko dituzte beti fatxadan. Eta ez da sargune edo irtengune itxirik onartuko ez behe-solairuan ez goiko solairuetan.

96. artikulua. Hegalak.

1. Gorputz irten trinkoak debekatuta daude.

2. Debeekatuta dago, halaber, eraikuntza berrien kasuan edozein motatako begiratokiak egitea. Baina gaur egun dauzkaten eraikinetan onartzen dira, elementu negatibo gisa seinaltatu ez badira.

3. Balkoiak modu tradizionalen osatuko dira. Ondorengoarekin bat etorriko dira:

a) Bao bakoitzeko balkoi bat antolatuko da, zerbitzatzeko duen baoaren simetria bertikaleko ardatz berarekin, eta hainbat baotarako sarbidea ematen duten balkoi jarraituak saihestu egingo dira, lehendik dauden eraikinetan izan ezik, balkoi bakoitzeko 2 bao ere onartzen baitira.

2. Se permite sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, las antenas y los pararrayos. En el caso de las antenas se dispondrán de manera que evitarán siempre rebasar la cumbre, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Y en estos casos (parabólicas) estarán integradas en el volumen delimitado por los planos de cubierta, en receptáculos limitados a la menor superficie posible.

3. Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

Artículo 93. Aleros.

1. Las fachadas se rematarán mediante alero que tanto en su vuelo como su canto se atenderá a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco Histórico.

2. El alero deberá cumplir los siguientes criterios:

a) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.

b) El canto no podrá superar en ningún caso los 15 centímetros.

c) La longitud de vuelo del alero sobre la línea de fachada será de 50 centímetros como máximo hacia la calle; pero hacia la cárcava en su caso será de 20 centímetros como máximo. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo será de 40 centímetros.

d) Se utilizará como material constructivo, en el caso de edificios con algún grado de protección, la piedra o la madera.

e) En el resto de edificios se podrá utilizar como material constructivo la piedra, la madera, la piedra artificial o el hormigón.

SECCION 3. Fachadas principales y secundarias

Artículo 94. Composición.

1. La composición está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada (con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de materiales de los muros, y de las posibles impostas o elementos decorativos.

Artículo 95. Estructura.

1. Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.

2. Con carácter general las actuaciones edificatorias expresarán siempre al parcelario en la fachada. Y no se permitirán entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.

Artículo 96. Vuelos.

1. Se prohíben los cuerpos volados macizos.

2. También se prohíbe la ejecución de miradores de cualquier tipo en caso de nuevas construcciones. Pero se permiten en aquellos inmuebles que actualmente los tengan, y no hayan sido señalados como elementos negativos.

3. Los balcones se compondrán a la manera tradicional. Se atenderán a lo siguiente:

a) Se dispondrá un balcón por hueco con el mismo eje de simetría vertical que el hueco al que sirve, evitándose las balconadas corridas que dan acceso a varios huecos a excepción de los edificios existentes donde se admiten hasta 2 huecos por balcón.

b) Balkoi jarraituak onartuko dira Gorriti plazara, Plaza Berrira, Plaza Zaharrera eta Andre Maria plazara orientatutako fatxadetan. Kasu horietan gehienez bi bao dituzten balkoi jarraituak besterik ez dira onartuko, eta bi baoen arteko erdiko puntuko ardatzak definitutako simetria-ardatzaren arabera antolatuko dira. Bi bao baino gehiago zerbitzatzen dituzten lehendik daudenak ere onartuko dira, baldin eta balkoia lehen solairuan badago, eraikinak behe-solairuko dagokion fatxadan babesa badu eta XX. mendekoa baino lehenagokoa bada.

c) Balkoi bakoitzaren luzera maximoa ez da 30 zentimetrotik gorakoa izango baoaren alde banatan. Dena den, gutxienez 50 zentimetrotako distantzia izan beharko du mehelineta edo ondoko eraikinetara. Bi balkoien arteko tartea ez da 50 zentimetrotik beherakoa izango.

d) Hegala ez da kalearen zabalaren %10 baino handiagoa izango eta inoiz ez 40 zentimetro baino handiagoa. Ertza ez da 20 zentimetrotik gorakoa izango.

e) Elementu irtenen forma erregularra izango da. Forma zorrotzak edo kurbatuak eta 90 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak espresuki debekatuta daude. Hormigoiz, zurez edo harriz eginak izango dira.

f) Balkoien karelak burdinaz egingo dira, elementu bertikalak nagusi direla, ahalik eta xumeenak egiteko eta imitazio engainagarriak ez sortzeko joerarekin beti. Akabera kolore ilunetan egingo da, distirarik gabe.

97. artikulua. Goiko solairuetako baoen posizioa eta tratamendua.

1. Baoen posizioa ardatz bertikalen arabera izango da fatxada osorako. Ardatz bertikala hainbat bao gainjarriren zentrotik igarotzen den irudizko lerroa da.

— Fatxada berean, 2,00 metrotik gorako eta 4,00 metrotik beherako distantzia mantenduz antolatuko dira ardatz bertikalak.

— Ez da baorik onartzen ez mehelinean ez izkinetan. Baoak gutxienez 80 zentimetrotako tartea utzi beharko du haietara.

2. Baoen proportzioa bertikala izango da:

— Hurrenez hurrengo bi baoen artean kokatutako fatxadaren zati trinkoek 70 zentimetrotako aurrealde minimoa izan beharko dute.

— Espresuki debekatuta dago baoak horien irakurketa-planotik neurrigabeki atzera ematea edo plano berean kokatzea. Plano horrekiko atzera emangune minimoa 18 zentimetrotako izango da eta maximoa 40 zentimetrotako.

3. Goiko baoen dimentsioak, hala badagokio, honako hauek izango dira:

— Balkoien baoak: Baoen proportzioa tradizionala izango da; hots, ardatz bertikaleko angeluzuzenak izango dira eta zabalera/altuera proportzioa $\frac{1}{2}$ ingurukoa izango da. Zabalera maximoa 1,30 metrokoa izango da. Salbuespen gisa, baoen zabalera 1,50 metrora handitzea onartuko da, ezarritako zabalera maximoa argitzatzeko eta/edo aireztatzeko baldintza minimoak betetzeko nahikoa ez denean. Nolanahi ere, balkoien luzera maximoa 1,90 metrokoa izango da.

— Leihoak: Bao bakoitzaren zabalera maximoa bao horien ardatz bertikalek elkarren artean duten distantziaren %50en berdina izango da. Altuera berbera izango da solairu osorako.

— Atikoetako leihatilak: 0,90 metroko zabalera maximoa.

b) Se admitirán balcones corridos en las fachadas orientadas a la Plaza Gorriti, Plaza Berria, Plaza Zaharra y Andre Maria Plaza. En estos casos sólo se admite balcones corridos con dos huecos como máximo por balcón y se dispondrán según el eje de simetría definido por el eje del punto medio de entre los dos huecos. Se admite también aquellos existentes que sirvan a más de dos huecos siempre y cuando el balcón esté situado en la primera planta, el edificio tenga protección en la fachada correspondiente de su planta baja y una antigüedad anterior al siglo XX.

c) La longitud máxima de cada balcón no podrá exceder de 30 centímetros a cada lado del hueco, debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 50 cm respecto a los mediantes o edificios colindantes. La separación mínima entre dos balcones no podrá ser inferior a 50 cm.

d) El vuelo no deberá ser superior al 10% de la anchura de la calle y nunca superior a 40 centímetros. El canto no podrá superar los 20 cm.

e) La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 90 grados. Su material será hormigón, madera o piedra.

f) Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería de hierro, con predominio de elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado será en colores oscuros sin brillo.

Artículo 97. Posición y tratamiento de huecos en plantas superiores.

1. La posición de los huecos se realizará conforme a ejes verticales para toda la fachada. El eje vertical es una línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

— En una misma fachada, los ejes verticales se dispondrán manteniendo una distancia no inferior a 2,00 metros ni superior a 4,00 metros.

— No se permiten huecos en la medianera ni en las esquinas. El hueco deberá separarse de ellas una distancia mínima de 80 centímetros.

2. La proporción de los huecos será vertical:

— Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 70 centímetros.

— Se prohíbe expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos o su situación en el mismo plano. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 18 centímetros y de 40 centímetros el máximo.

3. Las dimensiones de los huecos superiores serán las siguientes, en su caso:

— Huecos balconeros: La proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto $\frac{1}{2}$. La dimensión máxima de anchura será de 1,30 m. Excepcionalmente, se admite el aumento de la anchura de huecos hasta 1,50 m en los casos en los que la anchura máxima establecida sea insuficiente para cumplir las condiciones mínimas de iluminación y/o ventilación. En cualquier caso, la longitud máxima del balcón será de 1,90 metros.

— Ventanas: La anchura máxima de cada hueco será igual al 50% de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de esos huecos. La altura será la misma para toda la planta.

— Ventanillos de áticos: Anchura máxima de 0,90 metros.

4. Baoen akaberak:

— Arotzeria zur pintatuz edo bernizatuz egitea gomendatzen da, modu tradizionalan, biraketa-orriekin. Baina beste materialik ere onartzen da (PVC, aluminioa), zuraren antzeko kolore distiragabeekin pintatuak tonu ilunetan.

— Debebatuta dago zuraz bestelako materialak erabiltzea edozein babes mota duten eraikinetan, babesa behe-solairurako besterik ezarrita ez duten eraikinetan izan ezik, horietan zuraz bestelako materialak onartuko dira-eta.

— Burdineria metalezkoa edo burdina forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke, modu tradizionalan, kolore ilun eta satinatuetan akabatua.

5. Pertsianak:

— Eguzkiaren eta argiaren kanpoko babesei dagokienez, orokorrean debebatuta daude gidako kanpoko pertsianak, horman sartutako kutxetan biribilkatzeko modukoak. Eguzki-oihalarak ere debebatuta daude.

— Baimendutako konponbideak tolesgarriak dira: Barneko edo kanpoko lamazko edo taulazko kontraleihoak, baoen akaberetan erabiltzen diren material berberetz gainak.

98. artikulua. *Hormen tratamendua: Akaberak.*

1. Debebatuta dago eraikinaren egitura agerian uztea.

2. Fatxada diseinatzean lehendik dauden aldamenekoak aztertuko dira, ordena jarraitua moldatzeko aukera izan dezaten, hala nola zokalo edo inposta komuna, dekorazio elementuak edo antzekoak. Horregatik, proiektuan aldameneko finken aurretiko bistak jasoko dira.

3. Akaberak tradizionalki landutako harri naturalezko harlangaitzezkoak edo harlanduzkoak izango dira. Zarpitatuak edo emokadurak ere onartzen dira harlandua edo harrizko elementu adierazgarria ez den beste edozein fabrikaren kasurako (ateburuak eta leihoburuak, muxetak, janbak, izkinetakoak, eta abar). Debebatuta dago, oro har, bistako edozein adreilu edo zeramika erabiltzea.

4. Pinturak mineralak izango dira lehenasunez. Kolorea inguruko gamen barruan mantenduko da. Ahal dela kolore argiak erabiliko dira, eta inoiz ez kolore biziak. Fatxada bakoitzerako kolore bakarra hartuko da, hurrengo artikuluan adierazitakoa izan ezik.

5. Ahal dela, fatxadan dauden harlanduzko elementuak berreskuratuko dira.

99. artikulua. *Dekorazio-elementuak.*

1. Apaindurako elementuak soilak izango dira; betiere, fatxadako elementu nabariren bat hautatzea gomendatuko da, elementu hori nabarmentzeko.

2. Harri naturaleko elementuak nahiz apaingarriak edo antzeko materialak onartzen dira, ateburuak nahiz leihoburuak, inpostetako eta antzekoetako dekorazio-xehetasun gisa besterik ez. Baoen moldurak eta inguruak onartzen dira. Fatxadarako hautatutako kolorearen barruan, tonu argiago edo ilunagoetan pintatu ahal izango dira.

3. Janba, ateburu, inposta edo ezartzen diren bestelako elementuen moldurek ez dute fatxada-planoarekiko 4 zentimetrotik gorako irtengunerik izango. Inpostak, erlaitzak, zokaloak eta harrian proiektatzen diren bestelako elementuak kareharri grisezkoak izango dira, hiriguneko eraikin askotan erabiltzen diren gisakoak, eta piezek ez dute 5 zentimetrotik beherako lodiera izango. Ez da lodiera txikiagoko plakazko estaldurarik onartzen, non eta paramentuen bistako muturretan (muxetak, ateburuak, eta abar) gutxienez 7 zentimetroko lodieran harria ikusten ez den.

4. Acabados de los huecos:

— Se recomienda que la carpintería se realice en madera pintada o barnizada a la manera tradicional, con hojas de giro. Pero se permite otro material (PVC, aluminio) pintado en mate en colores similares el de la madera en tonos oscuros.

— Se prohíbe otro material distinto de la madera en los edificios con cualquier tipo de protección, a excepción de aquellas edificaciones cuya protección afecte solo a la planta baja donde se admitirán materiales diversos a la madera.

— La cerrajería podrá ser metálica o hierro forjado o fundido a la manera tradicional, acabada en colores oscuros y satinados.

5. Persianas:

— Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz quedan prohibidas con carácter general las persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas. Asimismo quedan prohibidos los toldos de tela.

— Las soluciones autorizadas son las de librillo: Contraventanas de lamas o tablas interiores o exteriores que serán realizadas en los mismos materiales que se utilicen en los acabados de los huecos.

Artículo 98. Tratamiento de muros: Acabados.

1. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.

2. Al diseñar la fachada se estudiarán las contiguas existentes, de manera que puedan conformar un orden continuo, como zócalo o imposta común, elementos decorativos o semejantes. Por ello, en el proyecto figurarán los alzados de las fincas contiguas.

3. Los acabados se realizarán a base de mamposterías y sillares de piedra natural obrados a la manera tradicional. Se admiten también enfoscados, raseos o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elemento pétreo representativo (dinteles, mochetas, jambas, esquineras, etc.). Se prohíbe con carácter general la utilización de cualquier ladrillo caravista o cerámica.

4. Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno, preferiblemente claros y nunca chillones. Se adoptará un único color para cada fachada a excepción de lo indicado en el artículo siguiente.

5. Siempre que sea posible se recuperarán los elementos de piedra labrada que existan en la fachada.

Artículo 99. Elementos decorativos.

1. Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.

2. Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o materiales similares, únicamente como detalles decorativos en dinteles, impostas y similares. Se permiten las molduras y recercados de huecos. Se podrán pintar en tonos más claros u oscuros dentro del color elegido para la fachada.

3. Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de 4 centímetros con respecto al plano de fachada. Las impostas, cornisillas, zócalos u otros elementos que se proyecten en piedra serán de caliza gris como la utilizada en gran parte de los edificios en el Casco, en piezas de espesor no menor de 5 centímetros. No se permiten aplacados de espesor menor, a no ser en paramentos en cuyos extremos vistos (mochetas, dinteles, etc) aparezca el grosor de la piedra en no menos de 7 centímetros.

100. artikulua. Behe-solairuak.

1. Behe-solairuak gainerako fatxadaren zati osagarritzat hartzen dira, eta multzoarekin konposizioa osatu behar dute. Konposizio horrek bauei dagokienez irakurketa jarraitua eta materialei eta akaberei dagokienez irakurketa bereizia konbinatu behar ditu.

2. Baoak:

a) Leihoak bertikalki luzatzea baimenduko da, behe-solairuetan merkataritza-erabilera errazteari begira, 1. eta 2. babes-maila duten eraikinetan izan ezik, horietan dagoena mantendu beharko da-eta. Baina leihoburuek altuera bera izango dute bao guztietan.

b) Baoen itxitura fatxada-paramentutik 18 zentimetrotik gorako eta 40 zentimetrotik beherako sakoneran kokatuko da. Lokaletara sartzeko ateak zehaztapen horretatik kanpo geratuko dira, CTE-DB_S1 kode teknikoaren, irisgarritasunari buruzko araudiaren eta araudi osagarriaren mugak direla-eta.

c) Baoen zabalerari dagokionez, honako hauek dira mugak:

— Sarrerako ezkaratzaren kasuan, 1,2 eta 2 metro bitarteko zabalera.

— Erakusleiho edo antzekoen kasuan, zabalera maximoa goiko solairuetako bi baoren kanpoaldean arteko distantziaren berdina izango da.

— Baoen arteko paramentu itxia ez da 60 zentimetrotik beherakoa izango eta izkinarako distantzia minimoa ere ez da 60 zentimetrotik beherakoa izango.

3. Akaberek:

a) Lehendik dagoen behe-solairua harlanduz eginga bada, kontserbatu egin beharko da, eta leihoak bertikalki luzatzea baimenduko da.

b) Fatxada-akaberek harri naturalezkoak izango dira, harlanduak edo harlangaitz-hormak osatuz antolatutakoak, modu tradizionalen. Hartzizko iztukua ere baimenduta dago, baina 3 zentimetrotik gorako eta 6 zentimetrotik beherako lodierako plakazko estaldura ere. Harri leundua ez da onartzen.

c) Behe-solairuaren eraberritzeak fatxada osoa okupatzen duen lokal bat eraginpean hartzen badu (etxebizitzetarako sarrera izan ezik), eraberritutako fatxadaren akabera fatxada osora hedatuko da. Bestela, eraberritutako fatxadaren eta fatxada zaharraren artean 3-5 zentimetroko zabalerako eta 3-5 zentimetroko sakonerako kanal bat utziko duen izkina txiki baten bidez errematatu beharko da akabera.

d) Behe-solairuko akabera lehen solairuko akaberatik bereizi beharko da, jatorrian bereizte hori ez duten babes motaren baten eraginpeko eraikinak izan ezik. Espresuki debekatuta dago behe-solairua eta lehen solairua multzo bat bailiren irakurtzea dakarren fatxada-akaberarik egitea.

4. Dekorazioa eta elementuak:

a) Debekatuta dago behe-solairuetan markesinak eta hegalkak egitea. Eguzki-oihalak ezartzea ere debekatuta dago, Rondilla kalean izan ezik. Kasu horretan bereziki aztertuko da eguzki-oihalak instalatzeko aukera, ezaugarri bereziak baititu eta Hirigune Historikoaren muga baita.

b) Behe-solairuetako itxituretan metalezko pertsianak onartzen dira, baldin eta opakuak, metalezko sarek eginak, burdin hesi modukoak eta gisa horretakoak ez badira. Erakusleihoak ikustea eragozten dutenak baztertuta daude. Ez da inola ere baimenduko pertsiana-kaxa fatxadaren kanpoaldean kokatzea.

Artículo 100. Plantas bajas.

1. Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Tal composición debe combinar la lectura continuada en cuanto a huecos se refiere y la lectura diferenciada en cuanto a materiales y acabados.

2. Huecos:

a) Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso comercial en las plantas bajas, salvo en los edificios protegidos con grado 1 y 2 que deberán mantener lo existente. Pero los dinteles adoptarán una altura común para todos los huecos.

b) El cerramiento de los huecos se situará a una profundidad, respecto del paramento de fachada, no menor a 18 cm ni mayor de 40 cm. Las puertas de acceso a los locales quedarán excluidas de esta determinación, por las limitaciones del CTE-DB_S1, normativa sobre accesibilidad y normativa suplementaria.

c) En cuanto a la anchura de los huecos, las limitaciones son las siguientes:

— En el caso del portal de acceso de 1,2 a 2 metros de anchura.

— En el caso de escaparates o semejantes, la máxima anchura será igual a la distancia entre los exteriores de dos huecos en plantas superiores.

— El paramento cerrado entre hueco y hueco no será inferior a 60 centímetros y la distancia mínima a esquina también será no menor de 60 centímetros.

3. Acabados:

a) Si la planta baja preexistente estuviera ejecutada en sillería, se deberá conservar, autorizándose el rasgado vertical de ventanas.

b) Los acabados de fachada serán de piedra natural dispuesta en formación de sillares o mamposterías a la manera tradicional. Se permite también el estuco pétreo y el aplacado de grosor mínimo de 3 cm y no mayor de 6 cm. No se admite la piedra pulida.

c) Si la reforma de la planta baja afecta a un local que ocupa toda la fachada (excepto la entrada a las viviendas), el acabado de la fachada reformada se ampliará a toda la fachada. Si no fuera el caso, el acabado deberá rematarse mediante un pequeño esquinazo que deje un canal de entre 3 y 5 centímetros de ancho y de 3 a 5 centímetros de profundo entre la fachada reformada y la fachada antigua.

d) El acabado de la planta baja deberá diferenciarse del acabado de la planta primera, exceptuando aquellos edificios con algún tipo de protección que en su origen no tengan esta diferenciación. Queda expresamente prohibido realizar un acabado de fachada en el que la planta baja y la planta primera se lean como un conjunto.

4. Decoración y elementos:

a) Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos. También se prohíbe la ubicación de toldos a excepción de la calle Rondilla, en cuyo caso se estudiará particularmente la posibilidad de instalación de toldos por sus características especiales y por ser límite del Casco Histórico.

b) En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impiden la percepción del escaparate. En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

c) Garajeen kasuan itxiturak modu tradizionalen akabatutako zurezkoak izango dira lehentasunez.

d) Errotulu eta kartelei dagokienez, ikus horiei buruzko artikulua aurrerago.

5. Sotoa aireztatzeko baoak daudenean, horien dimentsioek eta kokapenak fatxadaren konposizio orokorra errespetatuko dute. Horien altuera maximoa 60 zentimetrokoa izango da eta burdin sareek ezin izango dute lerrokadura ofiziala gaintitu. Sotoaren azalerak fatxadaren lerrokadura ofiziala gaintitzen duenean, espresuki debekatuta dago espazio publikoko zoladuran baoak irekitzea.

4. ATALA. Atzealdeko fatxadak eta mehelinak

101. artikulua. Konposizioa.

1. Konposizioak fatxada nagusiaren antzeko akabera izango du, nahiz eta lursail pribatura begira egon, eta materiala fatxada nagusikoaren desberdina izatea onartzen da. Honako hauek dira salbuespenak.

102. artikulua. Hegalak.

1. Ez da inolako hegalik baimentzen karkabetan.

2. Gainerakoan:

a) Begiratokiak onartzen dira. Debekatuta daude hormigoizko, metalezko edo aluminiozko begiratokiak. Ahal dela zurezkoak izango dira.

b) Balkoiak jarraituak izan daitezke fatxada osoan zehar (galeriak), baina betiere 50 zentimetroko tartea izan beharko da gutxienez haien eta mehelinen edo alboko eraikinen artean. Hegala ez da 40 zentimetrotik gorakoa izango, ezta ertza 20 zentimetrotik gorakoa ere.

c) Elementu irtenen forma erregularra izango da. Forma zorrotzak edo kurbatuak eta 90 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak espresuki debekatuta daude.

103. artikulua. Baoen tratamendua.

1. Banaketa malgua onartzen da, baina ardatz bertikale-tara egokia betiere.

2. Proporzioak eta dimentsioak ere malguak izango dira.

3. Akaberak edozein materialetan egin daitezke, lehentasunez tonu distiragabeetan. Kolore naturaleko bistako aluminioa debekatuta dago. 1. edo 2. mailako babesaren duten eraikinetan pintatutako edo bernizatutako zurezkoak izan beharko dute.

4. Pertsianak bilgarriak izan daitezke. Ahal izanez gero, fatxada nagusietan eta bigarren mailakoetan deskribatutako ezaugarri berak dituzten tolesgarriak edo kontraleihoak erabiliko dira.

104. artikulua. Hormen tratamendua.

1. Akaberak:

a) Akaberak harri naturalezkoak, zarpiatuak edo emokadurak izan daitezke harlandua edo harrizko elementu adierazgarria ez den beste edozein fabrikaren kasurako (ateburuak eta leihoburuak, muxetak, janbak, izkinetakoak, eta abar). Adreilua ere onartzen da.

105. artikulua. Mehelinak.

1. Ageriko mehelina eraikinarena bada, denbora laburrean estaliko bada ere, fatxaden tratamendu bera emango zaie materialei eta koloreei dagokienez.

c) En caso de garajes los cerramientos serán preferentemente de madera acabada a la manera tradicional.

d) En cuanto a rótulos y cartelería, ver el artículo correspondiente más adelante.

5. Cuando existan huecos para la ventilación del sótano, sus dimensiones y situación respetará la composición general de la fachada. Su altura máxima será de 60 centímetros, las rejas no podrán sobrepasar la alineación oficial. Cuando el sótano sobrepasa en su superficie la alineación oficial de la fachada queda expresamente prohibido abrir huecos en el pavimento del espacio público.

SECCION 4. Fachadas traseras y medianeras

Artículo 101. Composición.

1. Su composición tendrá un acabado similar a la fachada principal aunque den a parcela privada, permitiéndose la variación del material con respecto a la principal. Se exceptúa, además, lo siguiente.

Artículo 102. Vuelos.

1. No se permite ningún tipo de vuelo en las cárcavas.

2. En el resto:

a) Se permiten los miradores. Se prohíben los miradores de hormigón, metálicos o aluminio, siendo preferentemente de madera.

b) Los balcones podrán ser corridos en toda la extensión de la fachada (galerías), debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 50 centímetros respecto de los medianiles o edificios colindantes. El vuelo no deberá ser superior a 40 cm y el canto no podrá superar los 20 centímetros.

c) La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 90 grados.

Artículo 103. Tratamiento de huecos.

1. Se permite la distribución flexible, pero adaptándose a ejes verticales.

2. Las proporciones y dimensiones también serán flexibles.

3. Los acabados se podrán realizar en cualquier material, preferentemente en tonos mate, quedando prohibido el aluminio visto en su color natural, excepto en los edificios con protección de grado 1 o 2, que deberán ser de madera pintada o barnizada.

4. Las persianas podrán ser enrollables. Siendo preferible emplear las de librillo o contraventanas de las mismas características que las descritas en las fachadas principales y secundarias.

Artículo 104. Tratamiento de muros.

1. Acabados:

a) Los acabados podrán ser de piedra natural, enfoscados, raseos o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elemento pétreo representativo (dinteles, mochetas, jambas esquineros, etc.). También se admite ladrillo.

Artículo 105. Medianeras.

1. Cuando la medianera vista sea la propia, aún en el caso de que vaya a ser cubierta en un corto espacio de tiempo, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2. Ageriko mehelina jardunaren ondoriozko albokoa bada, obrak egiten ari den finkaren sustatzaileak lehendik dagoen mehelinaren tratamendu bera emango dio eraikuntza berriak agerian utzi duen zatian, eraikin berri hori altuera txikiagokoa bada. Gainerako kasuetan, alboko mehelina nabarmen hondatuta badago, udalak konpontzeko eska diezaieke jabeei betearazteko aginduaren bidez.

5. ATALA. Fatxadai erantsitako elementuak

106. artikulua. Teilatu-hodiak eta zorrotanak.

1. Teilatu-hodiek eta zorrotenek ahalik eta gehien errespetatuko dituzte teilatu-hegalak eta fatxadako hormatala. Horretarako, eraikinaren muturretan kokatuko dira, lursailaren ertzarekin bat. Honako material hauekin egingo dira: Kobrea (akabera distiragabea), zinkeko xafla, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua, tonu ilunetan. Burdinurtzuko piezaz eginak izango dira behe-solairuari dagokion tartean, 2 metroko altueraraino.

2. Zorrotenek ezin izango dute kalera zuzenean isuri. Nahitaezkoa izango da urak husteko sare orokorrekiko konezio bat egitea, ahal dela erregistratzeko modukoa.

107. artikulua. Errotuluak eta kartelak.

1. Debekatuta dago farolak eta errotuluak fatxadarekiko zut jartzea, herriko argiak eta gizarte-intereseko elementuak seinalezatzeko errotuluak edo behe-solairuko jardueren bereizgarriak izan ezik, diseinu edo motibo tradizionalak berreskuratu nahi direnean. Kasu horietan, elementu horien irtengune maximoa 40 zentimetrokoa izango da, betiere gutxienez 2,50 metroko altueran geratzen badira espaloietako sestren gainean.

2. Fatxadarekiko zut ez dauden errotuluei eta bestelako adierazleei dagokienez, ez da errotulurik baimenduko goiko solairuetan, behegaro adierazten dena izan ezik.

3. Behe-solairuei dagokienez, ez da errotulurik onartuko babes berezia duten eraikinetan, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak baimendutakoak izan ezik. Gainerakoan, honakoen araberakoak izango dira:

a) Solairuetan garatzen diren lanbide-jarduerak adierazteko plakak: 0,15 metro koadroko azalera maximoa izango dute, eta behe-solairuko fatxadari kokatu ahal izango dira, sarrerako atearen ondoan. Letrak eta anagramak besterik ez dituzte edukiko, kolore bakarrean, metalezko akabera duen plaka batean grabatuak; beste material batean egiten badira zuriak edo okre kolorekoak izango dira.

b) Establezimenduetako kartelak, plakak, publizitate-iragarkiak eta errotuluak behe solairuan dagoen baoaren barruan ezarri beharko dira, lehenasunez beiraren beraren barruan. Fatxadako harriaren gainean ere jarri ahal izango dira errotuluak, letraz letra, baoaren luzera errespetatuta. Gehienez ere 40 zentimetroko altuera eta forma nabarmenki horizontala izango duen laukizuzen baten gainean ezarriko dira. Laukizuzenaren hondorako eta letra eta anagrametarako kolore tradizionalak erabiliko dira.

c) Salbuespen gisa, zenbait koloretako anagramak eta marka komertzialak sartzea eta hondorako eta letretarako aurreikusitako koloreez bestelakoak hautatzea baimendu ahal izango da. Dena den, kolore gehiegi edo ingurune hurbilarekin eta Hirigune Historikoarekin oro har ongi ez doazen koloreak sartzea saihestu beharko da.

2. Cuando la medianera vista sea la vecina fruto de la actuación, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuese de menor altura. En el resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el Ayuntamiento podrá exigir a sus propietarios su adecentamiento mediante orden de ejecución.

SECCION 5. Elementos anexos a las fachadas

Artículo 106. Canalones y bajantes.

1. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio coincidiendo con el borde de la parcela y se realizarán en los siguientes materiales: Cobre (con acabado sin brillo), chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado en tonos oscuros. Serán de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja con una altura de 2 metros.

2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas.

Artículo 107. Rótulos y cartelería.

1. Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 40 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 2,50 metros sobre las rasantes de las aceras.

2. En cuanto a rótulos y otras indicaciones no perpendiculares a fachada, no se permitirán rótulos en las plantas elevadas, a excepción de lo que se indica más abajo.

3. En cuanto a las plantas bajas no se admitirán rótulos en las edificaciones con protección especial, salvo los autorizados por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. En el resto se atenderán a lo siguiente:

a) Placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0,15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.

b) La colocación de carteles, placas, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos deberán recogerse dentro del hueco existente en planta baja, preferentemente dentro del propio vidrio. También se podrá poner rótulos, letra a letra, sobre la piedra de la fachada, respetando la longitud del hueco. Se dispondrán sobre un rectángulo de una altura máxima de 40 centímetros y forma claramente horizontal. Tanto para el fondo del rectángulo como para las letras y anagramas se utilizarán los colores tradicionales.

c) Excepcionalmente, podrá autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso, será necesario evitar la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que no entonen con el entorno próximo y general del Casco Histórico.

d) Espresuki debekatuta dago goiko solairuetan eta, batez ere, balkoietako barandetan errotuluak ezartzea. Salbuespen gisa, lehen solairuan jarri ahal izango dira, fatxadabaoen barruan, solairu hori etxebizitza gisa erabiltzen ez denean.

e) b) eta c) paragrafoetan adierazitako errotuluak barrutik argizatuko dira.

108. artikulua. Eraikineko instalazioak.

1. Oro har, debekatuta dago fatxadetan instalazioak ezartzea, batez ere gas, elektrizitate, telefonia eta antzekoen eroanbideak.

a) Ahal izanez gero eroanbide horiek barne-patioetatik edo horretarako ezarritako zerbitzu-hodietatik igaroko dira.

b) Bi konponbide horietariko bakar bat ere erabili ezin bada, eta eraberritze partzialaren kasuan besterik ez, fatxadatik igarotzea baimenduko da, ahal izanez gero eraikinaren muturretan bertikalki kokatuko diren kanaleten barruan. Kanaleta horiek egiteko honako material hauek erabil daitezke: Zinkezko xafla, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua eta PVCa, dagokien fatxadaren antzeko tonuetan.

c) Eroanbide horizontalen kasuan, behe-solairuaren eta lehen solairuaren artean igaroko den eta moldura egokiaren bidez fatxadaren konposiziora egokituko den erregleta batean sartuko da kablea.

2. Era berean, espresuki debekatuta dago eraikinaren fatxadetan eta ageriko paramentuetan antenak, ur-biltegiak, edozein motatako aire-girogailuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak ezartzea.

3. Debekatuta dago, halaber, fatxadan edo espazio publiko edozein lekutan edonolako saltzeko makinak, kutxazain automatikoak eta antzekoak instalatzea. Oro har, merkataritzako lokalen barruan edo horiei eratzikitako aretoetan instalatzea onartzen da, sarbidea espazio publikotik dutela, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Ezin izango da baimendu makinaren edo makina multzo baten instalazio berririk, proiektatutako kokalekuaren eta hurbilen dagoen egungo makina edo multzoaren edo I. multzoko establezimenduaren artean (ikus udalaren ordenantzak) 150 metrotik gorako distantzia ez badago, oinezkoen ibilbide laburrenetik zenbatuta.

b) Ezin izango dira instalatu ezkaratzetan eta merkataritzako lokaletara sartzeko espazioetan, horiek zuzenean espazio publikora ematen badute.

c) Gainerako baldintzak udalaren «Edarien eta elikagaien salmenta automatikorako makinaren instalazioa eta funtzionamendua arautzen duen ordenantza osagarrian» aurreikusitakoaren arabera izango dira.

4. Espresuki debekatuta dago Hirigune Historikoaren esparru osoan eguzki-plakak ezartzea.

5. Debekatuta dago, halaber, fatxada nagusietan eta bigarren mailakoetan esekilekuak ezartzea, aireztatzeko barne-patioirik ez duten eraikinetan izan ezik.

d) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones. Excepcionalmente, se podrán poner en la planta primera, dentro de los huecos de fachada, cuando esa planta no se dedique a vivienda.

e) La iluminación de los rótulos referidos en los párrafos b) y c) se realizará desde el interior.

Artículo 108. Instalaciones en el edificio.

1. Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones en las fachadas; en especial conducciones de gas, electricidad, telefonía y similares.

a) Se procurará que estas conducciones discurran por los patios interiores o conductos de servicio al efecto.

b) Si no se pudiera ninguna de estas dos soluciones y solamente en caso de reforma parcial, se permitirá que discurran por fachada dentro de canaletas al efecto colocadas a ser posible verticalmente en los extremos del edificio. Estas se podrán realizar en los siguientes materiales: Chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado y PVC en tonos similares a la fachada que corresponda.

c) En caso de conducciones horizontales, el cable se meterá en una regleta que discurra entre la planta baja y primera y que se adopte compositivamente a la fachada mediante moldura adecuada.

2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

3. Se prohíbe también la instalación en la fachada o en cualquier lugar del espacio público de cualquier tipo de máquina expendedora comercial, cajeros automáticos y similares. Con carácter general se permite su instalación en el interior de los locales comerciales o en salas anejas que podrán tener acceso desde el espacio público siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrá autorizarse una nueva instalación de máquinas o de un grupo de ellas si entre la ubicación proyectada y la máquina o grupo más cercano existente o establecimiento del grupo I (véase ordenanzas del Ayuntamiento) no se da una distancia superior a 150 metros, contados desde el trayecto peatonal más corto.

b) No podrán en ningún caso instalarse en los portales y espacios de acceso a los locales comerciales que den directamente al espacio público.

c) El resto de condiciones se ajustará a lo prevenido en la Ordenanza complementaria de la instalación y funcionamiento de máquinas expendedoras para la venta automática de bebidas y alimentos del Ayuntamiento.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de placas solares en todo el ámbito del Casco Histórico.

5. Se prohíbe también los tendedores en fachadas principales y secundarias, a excepción de aquellos inmuebles que no posean patios de ventilación interiores.

6. ATALA. Beste kapitulu batzuk

109. artikulua. Lursailen itxitura.

1. Lursailen itxiturari dagokionez, bi kasu bereizten dira, horiek altxatzeko erabili den materialaren arabera.

a) Adreiluzko fabrikaren edo hormigoizko blokearen kasuan itxitura behin-behinekoa izango da. Nolanahi ere, ez du 20 hilabetetik gorako iraupena izango, altxatzen den egunetik hasita. Eraikuntza-baldintzak honako honen arabera izango dira:

— Adreiluzko fabrika zarpiatu egingo da eta inguruko erai-kinetakoekin bat datozen koloreekin edo horien antzekoekin pintatuko da.

— Sarbide-bao bat izan dezake, gehienez ere 2,00 metrokoa. Arotzeriak behar adinako baldintzak izango ditu itxurari eta kontserbazioari dagokionez.

— Hormak gehienez ere 2,50 metroko altuera izango du orube eraikigarri bat ixten duenean.

b) Harri naturalezko harlangaitzarekin altxatuz gero, itxitura behin betikotzat joko da. Eraikuntza-baldintzak honako honen arabera izango dira:

— Harlangaitza modu tradizionalen prestatuko da.

— Sarbide-baoak izan ditzake, gehienez ere 1,50 metroko zabalerakoak. Garajearen kasuan zabalera maximoa 3,00 metrokoa izango da. Arotzeria zuzekoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke, kolore ilunekoa.

— Horma itsua gehienez ere 1,50 metrokoa izango da lursail baten espazio libre eraikiezina ixten duenean.

— Harri naturalezko hormaren gainean burdinurtuzko burdineria instalatzea onartuko da. Hormaren eta burdineriaren guztizko altuerak ezin izango ditu 2,50 metro gainditu.

2. Ez da zehaztutakoez bestelako itxiturarik onartzen.

3. Itxiturei buruzko zehaztapan horiek baliozkoak dira bai espazio publikoranzko itxiturarako bai lursailak bereizteko itxiturarako.

110. artikulua. Interes orokorreko instalazioak.

1. Udalak finketan euskarriak, seinaleak eta herriaren zerbitzu orokorrerako beste edozein elementu instalatu, kendu edo aldatu ahal izango ditu. Instalazioa bere kargura egingo du, eraginpeko jabeek kasu bakoitzak ahalbidetzen duen aurrerapenarekin jakinarazi ondoren, eta jabeek nahitaez onartu beharko dute.

III. KAPITULUA. BAT EZ ETORTZEEN ARAUTZEA

111. artikulua. Bat ez datozen eraikinak. Definizioa eta erregimena.

1. Bat ez datozen eraikintzat hartzen dira eraikuntza inguruna egokitu beharra gutxienean ere betetzen ez duten eraikuntza osoak, eta halakotzat definituta geratzen dira planotan eta fitxetan. Bat ez etortzearen arrazoi edo zergatikoak zehazten du bat ez etortzea zernolako den:

a) Hirigune Historikoko tradizionalei ez dagozkien mehelinen artean etxebizitza kolektiboaren tipologiak ezartzea. Altuerak eragindako bat ez etortzea.

b) Lursailak eranstea, Erdi Aroko hirigune baten lursail-zatiketa bereizgarri diren elementuen funtsezko transformazioa dakarrenean. Lursail-zatiketak eragindako bat ez etortzea.

SECCION 6. Otros capítulos

Artículo 109. Cerramiento de parcelas.

1. Con respecto al cerramiento de parcelas se distinguen dos supuestos en base al material utilizado para su levante.

a) En el caso de fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón, el cerramiento tendrá carácter provisional. En cualquier caso su pervivencia no podrá exceder de 20 meses a contar desde el día siguiente a su levante. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

— La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.

— Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 2,00 metros. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.

— El muro tendrá como máximo 2,50 metros de altura cuando tape un solar edificable.

b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

— La mampostería se aparejará a la manera tradicional.

— Podrá disponerse de huecos de acceso de 1,50 metros de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 3,00 metros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.

— El muro ciego será de 1,50 metros como máximo en el caso de que cierre el espacio libre no edificable de una parcela.

— Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido sobre el muro de piedra natural. La altura total del muro y cerrajería no podrá superar los 2,50 metros.

2. No se admite ningún otro tipo de cerramiento diferente a los especificados.

3. Estas determinaciones sobre cerramientos sirven tanto para el cerramiento hacia espacio público como para la separación entre distintas parcelas.

Artículo 110. Instalaciones de Interés General.

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

CAPITULO III. REGULACIÓN DE LAS DISCORDANCIAS

Artículo 111. Edificios discordantes. Definición y régimen.

1. Se consideran edificios discordantes a aquellas construcciones completas que no cumplen mínimamente con la adecuación de su edificación al entorno y quedan definidos como tales en planos y fichas. El tipo de discordancia viene dado por la causa de la discordancia que son las siguientes:

a) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no corresponden a las tradicionales del casco histórico. Discordancia por altura.

b) La agregación de parcelas, cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación en un casco histórico medieval. Discordancia por parcelación.

c) Hirigune Historikoan tradizionalak ez diren fatxada-konposizio, bolumentria eta materialen ondorio diren irudiak ezartzea. Konposizioak eragindako bat ez etortzea.

2. Altuerak eraginda bat ez datozen eraikinetan eraikuntza berriko obrak baimenduko dira araudi honetan ezarritako terminoetan.

a) Hori hala izanagatik ere, bidezkoak diren obrak baimenduko dira, zeinahi direlarik ere, fatxadako pieza eta elementu negatiboen inpaktua ezabatu edo, gutxienez ere, minimizatu ahal izateko, hurrengo artikulua araber.

3. Lursail-zatiketak eraginda bat ez datozen eraikinetan erregimena honako hau izango da:

a) Lursail-zatiketa lerrokadura ofizialen ondorioz (atze-raemanguneak, irtenguneak, eta abar) egokitzen ez bada, altuerak eragindako bat ez etortzeetarako esandakoari jarraituko zaio.

b) Lursail-zatiketa lursailen arteko lerrokaduren ondorioz egokitzen ez bada, konposizioak eragindako bat ez etortzeetarako esandakoari jarraituko zaio. Alabaina, eraikuntza berriaren kasuan, indarreko legerian zehaztutakoari lotu beharko zaio.

4. Konposizioak eraginda bat ez datozen eraikinetan bidezkoak diren obrak baimenduko dira, zeinahi direlarik ere, fatxadako pieza eta elementu negatiboen inpaktua ezabatu ahal izateko, hurrengo artikulua araber. Denak ezabatu ondoren, bat ez etortzea amaitu egin daiteke dagokion administrazio-izapidearekin.

112. artikulua. Eraikinean bat ez datozen piezak eta elementuak. Definizioa eta erregimena.

1. Bat ez datozen pieza eta elementutzat hartzen dira eraikineri eta multzora gutxienez ere egokitzen ez diren akaberak eta elementuak. Bat ez datozen piezak edo elementuak arau partikularren fitxetan adierazita daude. Kasu horietan delako pieza edo elementua egokitu edo ezabatu egin behar da, honako erregimen hau kontuan harturik:

a) Ezabatzea: Kalifikazio negatiboa ikus-inpaktuaren eta hiri-irudiaren narriaduraren edo eraikina begiesteko eragozpenen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da elementua ezabatzea.

b) Lekualdatzea: Kalifikazio negatiboa ikus-inpaktuaren eta hiri-irudiaren narriaduraren edo eraikina begiesteko eragozpenen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da elementua espazio publikotik ikusten ez den eta eraikina begiestea eragozten ez duen lekuren batera lekualdatzea.

c) Forma aldatzea: Kalifikazio negatiboa elementuaren formaren ondorio da, eta horri materialen erabilera gehi dakioke; egokitzeko aldatu egiten da elementuaren forma eta, behar izanez gero, materiala eta akabera.

d) Materiala aldatzea: Kalifikazio negatiboa baimendu gabeko materialak erabiltzearen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da materiala aldatzea, nahiz eta forma bere horretan utzi.

e) Akastuna: Kalifikazio negatiboa elementuaren egoera txarraren edo narriaduraren ondorio da; egokitzeko zaharberritu, ordeztu edo berrezarri (galdu baldin bada) egiten da elementua, forma, materiala eta akabera bere horretan utzita.

2. Birgaitzeko eraikinen lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, fitxan adierazitakoez bestelako bat ez datozen elementuak identifikatu ahal izango dira araudiaren araber, eta honako irizpide hauek aplikatuta eman beharko zaie konponbidea:

c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en el casco histórico. Discordancia por composición.

2. En los edificios con discordancia por altura se autorizan las obras de nueva edificación en los términos establecidos en esta Normativa.

a) A pesar de ello, se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación o cuanto menos la minimización del impacto de las piezas y elementos negativos de la fachada, según el artículo siguiente.

3. En los edificios con discordancia por parcelación, el régimen será el siguiente:

a) En caso de que no se adecue la parcelación por motivos de alineaciones oficiales (retranqueos, salientes, etc.), se estará a lo dicho para las discordancias por altura.

b) En caso de que no se adecue la parcelación por motivos de alineaciones interparcelas, se estará a lo dicho para las discordancias por composición. Sin embargo, en caso de nueva edificación, se deberá ajustar a lo determinado en la legislación vigente.

4. En los edificios con discordancia por composición se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación del impacto de las piezas y elementos negativos de la fachada, según el artículo siguiente. Una vez eliminados todos, la discordancia podrá cesar con el trámite administrativo correspondiente.

Artículo 112. Piezas y Elementos discordantes en la edificación. Definición y régimen.

1. Se consideran piezas y elementos discordantes a aquellos acabados y elementos que no se adecuan mínimamente con la edificación y el conjunto. Las piezas o elementos discordantes están señalados en las fichas de las Normas Particulares. En esos casos se debe adecuar o eliminar la pieza o elemento en cuestión, atendiendo al régimen siguiente:

a) Eliminación: La calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio y cuya adecuación exige la eliminación del elemento.

b) Traslado: La calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio y cuya adecuación exige el traslado del elemento a lugar que no sea visible desde el espacio público, ni que moleste su contemplación.

c) Cambio forma: La calificación negativa es consecuencia de la forma del elemento a lo que puede sumarse la utilización de materiales cuya adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.

d) Cambio material: La calificación negativa es consecuencia de la utilización de materiales no autorizados cuya adecuación exige cambiarlo, aunque se mantenga la forma.

e) Defectuoso: La calificación negativa es consecuencia del mal estado o deterioro del elemento cuya adecuación se produce restaurando, sustituyendo o reponiendo (en caso de que se hubiese perdido) el elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.

2. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia de edificios a rehabilitar, podrán identificarse de acuerdo con la normativa otros elementos discordantes distintos de los señalados en la ficha que deberán ser solucionados aplicando los siguientes criterios:

— Akaberak: Forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Antenak eta beste elementu batzuk: Lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Balkoietako obra-karelak: Forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadako alarma-aparatuak, aire-girogailuak eta beste zenbait instalazio: Lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadaren muturretan kokatzen ez diren ageriko zorrotzenak: Lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Instalazioetako kableak eta/edo kaxak: Lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Balkoi eta begiratokietako arotzeria: Forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Etxola, teilatutxoak eta atikoko edo estalkiko beste eraikuntza batzuk: Ezabatze edo lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Burdineria: Forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Kolorea: Materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Espazio publikoan dauden elementu gogaikarriak: Ezabatze edo erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadetako edo mehelinetako ageriko farolak: Ezabatze edo erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadetako edo mehelinetako burdinak eta beste elementu batzuk: Ezabatze edo erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Bao itsutuak: Forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Beste bao batzuk: Forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Ageriko mehelinak: Materiala aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadan edo mehelinetan erantsitako panelak eta beste elementu batzuk: Ezabatze edo erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Metalezko pertsiana opakak: Forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Gidako pertsianak: Forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Fatxadako edo mehelinetako pintadak: Akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Lursailtako zutoinak, hesiak eta itxiturak: Forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.

— Keak ateratzeko bidea fatxadan: Lekualdatzetzat jo daitezke.

113. artikulua. Espazio publikoan bat ez datozen elementuak. Aplikatzekoa den erregimena.

1. Horiek egokitzeko aurreko artikuluetako suposizio edo egoera berak erabiliko dira, adierazle berberekin. Honako hauek ezartzen dira:

— Acabados: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.

— Antenas y otros elementos: Podrán considerarse según el régimen de Traslado.

— Antepechos de obra en balcones: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma.

— Aparatos de alarmas, aire acondicionado y otras instalaciones en fachada: Podrán considerarse según el régimen de Traslado.

— Bajantes vistas que no se sitúen en los extremos de la fachada: Podrán considerarse según el régimen de Traslados.

— Cables y/o cajas de instalaciones: Podrán considerarse según el régimen de Traslado.

— Carpintería de balcones y miradores: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.

— Caseta, tejadillos y otras construcciones en ático o cubierta: Podrán considerarse según el régimen de Eliminación o Traslado.

— Cerrajerías: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.

— Color: Podrá considerarse según el régimen de Cambio material o Defectuoso.

— Elementos en el espacio público molestos: Podrán considerarse según el régimen de Eliminación.

— Farolas vistas en fachadas o medianeras: Podrán considerarse según el régimen de Eliminación.

— Hierros y otros elementos en fachadas o medianeras: Podrán considerarse según el régimen de Eliminación.

— Huecos cegados: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma.

— Otros huecos: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma.

— Medianeras vistas: Podrán considerarse según el régimen de Cambio material.

— Paneles y otros elementos añadidos en fachada o medianeras: Podrán considerarse según el régimen de Eliminación.

— Persianas metálicas opacas: Podrán considerarse según el régimen de Cambio formas.

— Persianas de guía: Podrán considerarse según el régimen de Cambio formas.

— Pintadas en fachadas o medianeras: Podrán considerarse según el régimen de Defectuosos.

— Postes, vallados y cerramientos de parcelas: Podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.

— Salida de humos en fachada: Podrá considerarse Traslado.

Artículo 113. Elementos discordantes en el espacio público. Régimen aplicable.

1. Para su adecuación se utilizarán los mismos supuestos o situaciones de los artículos anteriores con los mismos significantes. Se establecen los siguientes:

— Kableak: Ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.

— Arauetan zehaztutakora egokitzen ez diren publizitate-kartelak. Ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.

— Etxolak eta teilatutxoak: Ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.

— Hesiak eta zutoinak: Ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.

2. Beste elementu batzuei dagokienez (hiri-altzariak, farolak, zoladurak, eta abar), ikus urbanizazio-arauetan eta dagokien araudi partikularrean araututakoa.

VI. TITULUA

GAINERAKO BALDINTZEN ARAUTZEA.

I. KAPITULUA. ERAIKINEN EGITURARI ETA/EDO ERAIKUNTZARI BURUZKO BALDINTZAK

114. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Eraikuntzak egitura egokia duela esaten da eraikuntza-segurtasunari dagokionez nahikoa baldintzak betetzen dituztean, eraikinaren egonkortasuna, erresistentzia, irmotasuna eta sendotasuna bermatzeko.

2. Eraikin batek eraikuntza-egokitasuna duela esaten da, eraikuntza onaren printzipioei jarraiki, baldintza minimoak betetzen dituztean ondoren adierazitako alderdiei dagokienez: Sarbideak, uraren eta hezetasunaren estankotasuna, isolamendu termikoa, uraren sare orokorrak, saneamendua, elektrizitatea, istripu eta ezbeharretako segurtasuna eta, hala badagokio, telefoniako sare orokorrak eta igogailuaren instalazio egokia.

3. Mota horretako baldintzak hurrengo artikuluetan generikoki adierazten dira, eta, modu partikularrean, lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.

4.- Baldintza horiez gain, eraikinek egitura- eta eraikuntza-egokitasuna izateko bete behar dituzten baldintza orokorrak eraikuntza antolatzeko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3. artikuluari eta, oro har, Eraikuntzaren Kode Teknikoari lotuko zaizkio.

115. artikulua. Baldintza partikularrak.

1. Egitura- eta eraikuntza-elementuen sendotasunaren eta segurtasunaren inguruko baldintzak:

- a) Behar bezalako zimenduak izatea.
- b) Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
- c) Sostengu-elementuetan okerdurarik ez izatea.
- d) Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
- e) Eraikinaren zati irtenak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun bermea.
- f) Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.
- g) Eraikinaren beste elementu batzuk –teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak– askatzen direnerako segurtasun-bermeak.

— Cables: Se consideran según el régimen de Eliminación.

— Carteles publicitarios que no se adecuan a lo especificado en las Normas. Se consideran según el régimen de Eliminación.

— Casetas y tejadillos: Se consideran según el régimen de Eliminación.

— Vallas y postes: Se consideran según el régimen de Eliminación.

2. Con respecto a otros elementos (mobiliario urbano, farolas, pavimentaciones, etc.) ver lo regulado en las normas de urbanización y Normativa Particular correspondiente.

TITULO VI

REGULACIÓN DEL RESTO DE LAS CONDICIONES.

CAPITULO I. DE LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES Y/O CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 114. Condiciones generales.

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

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

3. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera genérica, en los artículos siguientes; y, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

4. Además de estas condiciones, las condiciones generales de los edificios para tener la adecuación estructural y constructiva, se ajustarán al artículo 3 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y, en general, al Código Técnico de la Edificación.

Artículo 115. Condiciones particulares.

1. Condiciones relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- a) Disponer de cimentación adecuada.
- b) La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- c) La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- d) La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- e) La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- f) Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- g) Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2. Sarbideen inguruko baldintzak:
 - a) Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.
 - b) Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.
3. Uraren eta hezetasunaren aurreko estankotasunaren inguruko baldintzak:
 - a) Itoginik ez izatea.
 - b) Estalkia osatzen duten elementuen osotasuna.
 - c) Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
 - d) Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
 - e) Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.
4. Instalazioen egoera onaren inguruko baldintzak:
 - a) Instalazioen estankotasuna eta funtzionaltasuna.
 - b) Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

II. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

116. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Etxebizitza batek bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela esaten da etxebizitza hori egiturari eta eraikuntzari dago-kienzegokia den eraikin batean dagoenean eta etxebizitza horrek, gainera, baldintza minimoak betetzen dituenean ondoren aipatutako alderdiei gagozkiola: Azalera erabilgarria, barnebanaketa, aireztapena, argiztapen naturala eta aireberritzea, uraren eta saneamenduaren instalazioa, elektrizitatea, isolamendu termikoa eta akustikoa, berokuntzako edo gas naturaleko instalazioa, higiene-zerbitzuak eta sukaldeko oinarrizko instalazioak.

2. Mota horretako baldintzak hurrengo artikuluetan generikoki adierazten dira, eta, modu partikularrean, lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.

117. artikulua. Etxebizitzen bizigarritasun-baldintza partikular minimoak.

1. Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egokiak diren bi espazio bereizi izatea. Horiek sukalde, jangela, egongela, bi oheko logela, komuna eta esekilekua hartuko dituzte barnean, artikuluhonen 8. atalean ezarritako baldintzetan.

a) Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak.

2. Gelak elkarren artean bereizi egin behar dira. Horiek ezingo dute igarobide izan logelaren bat eta, halaber, logela batek ezingo du izan komunerako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.

3. Bizitzeko egokiak diren espazioek (komunak, sukaldeak eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiguneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argizatzea ahalbidetuko da, beti ere horri nahikoa argüi iristen zaionean zenitalki edo galeria, argi-patio edo antzeko beste espazioen baten bidez. Baoen azalera ez da inoiz izango horien bidez argizatzen den guztizko azaleraren %10 baino txikiagoa, eskailera-kaxaren bidez argizatzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke. Teilatupeko etxebizitzetan estalkiko baoen azalera 1,5 indizearekin biderkatuta zenbatuko da.

2. Condiciones relativas a la accesibilidad:
 - a) Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
 - b) Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.
3. Condiciones relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad:
 - a) La ausencia de goteras.
 - b) La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
 - c) La ausencia de elementos extraños en cubierta.
 - d) La ausencia de humedades de fachadas.
 - e) La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.
4. Condiciones relativas al buen estado de las instalaciones:
 - a) La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
 - b) La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

CAPITULO II. DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 116. Condiciones generales.

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

2. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera genérica, en los artículos siguientes; y, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

Artículo 117. Condiciones particulares mínimas de habitabilidad de viviendas.

1. Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble, un aseo y un tendedero en las condiciones establecidas en el apartado 8 de este artículo.

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

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

3. Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería, o través de un patio de luces u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores. En las viviendas bajocubierta se computará la superficie de huecos de cubierta multiplicada por el índice 1,5.

4. Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsa gisa erabiltzen direnak izan ezik) argiztatzeko azalera guztizko azaleraren 1/3 denean. 3. atalean adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere.

a) Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezingo dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartua jarri beharko da.

b) Sukaldeak beti izan beharko du erauzgailu behartu independentea, bertan sortzen diren ur-lurrina, gasak eta kea erauztea ahalbidetuko duena.

5. Sukaldea, egongela eta logelak aireztatu eta argizatzen dituzten patioen baldintzak.

a) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 5,50 metrokoa edo txikiagoa bada, patioek 7 metro koadroko azalera izan beharko dute gutxienez, 1,60 metroko argüi zuzen minimoarekin.

b) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 5,50 metro baino handiagoa eta 6,50 metrokoa edo txikiagoa bada, patioek 7 metro koadroko azalera izan beharko dute gutxienez, 2,00 metroko argi zuzen minimoarekin.

c) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 6,50 metro baino handiagoa bada, gai horretan indarrean dagoen araudi tekniko aplikatu beharko da: CTE-HS-3 eta geroztiko aldaketak.

d) a eta b kasuetan, patio horietan sukaldeak instalatuko dira eta, teknikoki ezinezkoa denean besterik ez, logelak eta egongela.

6. Beste gela batzuk aireztatzen dituzten patioen baldintzak.

a) Patio hauek 2 metro koadroko azalera minimoa izango dute, eta metro bateko (1,00) argi zuzena puntu guztietan.

b) Patio hauen dimentsio minimoa bertan 1,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko modukoa izango da, eta puntu bakar batean ere ez da izango paramentuen arteko distantzia 1,5 metrotik behera murrizten duen estugunerik. Fatxadara irekitzen ez badira, azalera minimoa 3 metro koadrokoa izango da altuera bi solairukoa baino handiagoa ez bada, eta 4,5 metro koadrokoa altuera eraikinaren bi solairukoa baino handiagoa bada.

7. Aireztatzeko patioen baldintza orokorrak.

a) Patioa argi-zulo batez estali ahal izango da, bere azalera osoa hartuz, patioeko hormen eta argi-zuloaren artean espazio periferiko libre bat utziz; altuera minimoa patioaren azaleraren berdina izango da eta altuera maximoa 50 cm-koa.

b) Patioko zoladura argiztatu eta aireztatu beharreko gelak dauden solairuaren maila berean jarriko da.

c) Zoru irazgaitzez, hustubidez eta sifoi erregistragarri hornitu beharko da. Bertan sabaileihoz edo material zeharrargiz estalitako baoak ireki ahal izango dira beheko solairua argiztatzeko. Elementu horien altuera ezin izango da altxatu metro bat baino gehiago argiztatu behar dituzten getetako zoruaren gainetik.

8. Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 36 metro koadro baino txikiagoa. Espazioek azalera minimo hauek izango dituzte:

— Sukaldea: 5 m².

— Sukalde/jangela: 8 m².

— Egongela :10 m²

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

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

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

5. Condiciones de los patios que ventilan e iluminan cocina, estar y dormitorios.

a) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es menor o igual a 5,50 metros, la superficie de los patios deberá ser de 7 metros cuadrados como mínimo y con una luz recta mínima de 1,60 metros.

b) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es mayor de 5,50 metros y menor o igual a 6,50 metros, la superficie de los patios deberá ser de 7 metros cuadrados como mínimo y con una luz recta mínima de 2,00 metros.

c) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es mayor de 6,50 metros, se deberá aplicar la normativa técnica vigente a este respecto: CTE-HS-3 y modificaciones posteriores.

d) En los casos a y b, se instalarán en dichos patios las cocinas, y sólo en caso de imposibilidad técnica los dormitorios y el estar.

6. Condiciones de los patios a los que ventilan otras estancias.

a) La superficie mínima de estos patios será de 2 metros cuadrados y con una luz recta en todos sus puntos de 1,00 metro.

b) La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 metros de diámetro, sin que en ningún punto se produzcan estrangulaciones que reduzcan que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 metros de distancia. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 metros cuadrados si su altura es de no más de dos plantas, y de 4,5 metros cuadrados si su altura es superior a dos plantas de la edificación.

7. Condiciones generales de los patios de ventilación.

a) El patio podrá cubrirse con un lucernario que abarque toda su superficie dejando un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una altura mínima igual a la superficie del patio con una altura máxima de 50 cm.

b) El pavimento del patio se situará al nivel de la planta en que se encuentren dependencias a iluminar y ventilar.

c) Deberá dotarse de piso impermeable, desagüe y sifón registrable. En el mismo podrán abrirse huecos cubiertos con claraboyas o material traslucido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso la altura de estos elementos podrá elevarse más de un metro por encima del suelo de las dependencias a iluminar.

8. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 36 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

— Cocina: 5 m².

— Cocina-comedor: 8 m².

— Estar :10 m².

- Logela nagusia: 10 m².
- Bi oheko logela: 8 m².
- Ohe bateko logela: 6 m².
- Komuna: 1,5 m².

b) Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea, komuna eta esekilekua d atalean ezarritako baldintzetan.

c) Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzenean guztizko azalera 18 m² erabilgarrikoa izango da gutxienez.

d) Esekilekuak instalatu beharko dira birgaitze integralaren, eraberritze osoaren eta eraikuntza berriaren kasuan, instalatzea ezinezkoa dela teknikoki justifikatzen denean izan ezik. Horrelakoetan arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi beharko da. Ezin izango da inolara ere arropa zuzenean fatxadan eseki.

9. Etxebizitzako piezen altuera libre:

a) Eraikuntza berriko kasuetan, etxebizitzetako altuera libre minimoa 2,50 metrokoa izango da. Behe-solairuek 2,80 metroko altuera libre minimoa izango dute.

b) Txapitula-erako espazioen kasuan, ez dira metro koadro erabilgarri gisa zenbatuko 1,50 metrotik beherako altuera libre duten azalera, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako gela bati dagokion baina handiagoa izango da.

c) Egitura-segurtasun zuzena duen eraikin bat birgaitzen denean, lehendik dauden altuera libreak mantendu ahal izango dira, baldin eta etxebizitzetan 2,20 metrokoak edo handiagoak eta behe-solairuetan 2,50 metrokoak edo handiagoak badira, betiere eraikuntza-unitateen fitxetan bestelakorik zehazten ez bada.

10. Behe-solairuko zorua edo zoladura sarbidea ematen duen bide publikoaren maila berean egongo da, eta ezin izango du horrekin hogeita hamabost (35) zentimetroko aldea baina handiagoa izan ez sestra publikoaren gainetik ez azpitik.

a) Eraikin batean bere fatxadetako bide publikoaren sestraren artean aldeak daudenean, aurreko baldintza fatxada nagusiari dagokionez betetzeak ez du baldintza bera bigarren mailako fatxadei dagokionez ere bete beharretik salbuesten, gutxienez ere bakoitzari dagokion 5 metroko sakoneran. Lokal batek arestian ezarritako baldintza bere sarbide nagusiaren fatxadetan beteta duenean baina ezin izango du geratu bigarren mailako fatxadetan edo fatxadetan baldintza hori bete beharretik salbu.

11. Erabilera komuneko eskaileren baldintzak.

a) Eskailera-atalen zabalera minimo librea metro batekoa (1,00) izango da, pasabidea osatzen duten elementuen artean neurtua.

b) Aireztapen eta argiztapen naturala izango dute goiko solairuetan behinik behin. Fatxadatik edo patiotik argiztatu eta aireztatzen badira, 1,25 metro koadroko azalera minimoa izango duen bakoitzari irekiko da solairu bakoitzean. Mekanikoki aireztatu ahal izango dira 60 metro koadrotik beherako azalera edo 5,50 metrotik beherako aurrealdea duten lursailetan.

c) Argiztapen zenitala ere onartuko da; kasu horretan:

— Baoaren oinplanoko azalera ez da eskailera-kaxaren oinplanoaren herena baino txikiagoa izango.

- Dormitorio principal: 10 m².
- Dormitorio doble: 8 m².
- Dormitorio sencillo: 6 m².
- Aseo: 1,5 m².

b) Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina, un aseo y un tendedero en las condiciones establecidas en el apartado d.

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

d) Se deberán instalar tendederos en los casos de rehabilitación integral, reforma completa y nueva edificación, excepto en aquellos casos que se justifique técnicamente la imposibilidad de su instalación, en cuyo caso se deberá prever la instalación de secadoras. En ningún caso se podrá tender ropa directamente a fachada.

9. Altura libre de las piezas de vivienda:

a) En los casos de nueva edificación, la altura libre mínima en viviendas será de 2,50 metros. Las plantas bajas tendrán una altura libre mínima de 2,80 metros.

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

c) En los casos de rehabilitación de un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas libres existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros en viviendas y 2,50 metros en planta baja, siempre que no se determine otra cosa en las fichas de unidades edificatorias.

10. 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 treinta y cinco (35) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

a) 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 de las fachadas secundarias en una profundidad de al menos 5 metros respecto de 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 el cumplimiento de esta condición respecto a la fachada o fachadas secundarias.

11. Condiciones de las escaleras de uso común.

a) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metros, medidos entre los elementos que conforman el paso.

b) Tendrán ventilación e iluminación natural al menos en las plantas superiores. Si la iluminación y la ventilación se produce por la fachada o patio se abrirá un hueco en cada planta, de 1,25 metros cuadrados de superficie mínima. Se podrá ventilar mecánicamente en aquellas parcelas cuya superficie sea menor de 60 metros cuadrados o cuyo frente de parcela sea menor de 5,50 metros.

c) También se permite la iluminación cenital, en cuyo caso:

— La superficie en planta del hueco no será inferior a la tercera parte de la planta de la caja de la escalera.

— Eskailera-begiaren azalera eta zabalera minimoa metro koadro batekoa (1,00) eta 0,40 metrokoa izango da, hurrenez hurren.

d) Gainerako baldintzak indarreko legeriari lotuko zaizkio.

12. Eraikinerazko eremu komun baldintzak.

a) Eraikinerazko ate komunak 1,20 metroko zabalera minimoa izango du, eta lehen eskailera-mailarako distantzia 2 metrokoa izango da gutxienez. Aterik etxebizitzetara sartzeko lehen eskailera-tarterako distantzia 3 metrotik gorakoa bada, atearak aireztapen naturalerako sistemak eduki beharko ditu: Saretak, ireki daitezkeen baoak edo antzekoak.

b) Komunikazio-eremuetako behe-solairuko zabalera minimo librea 1,50 metrokoa izango da.

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

14. Komunak gutxienez komun-ontzia, konketa eta dutxa edo bainuontzia izatea.

15. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.

16. Etxebizitzak berokuntza-instalazioa izatea.

118. artikulua. Merkataritzako lokalen bizigarritasun-baldintza partikular minimoak.

1. Merkataritzako lokalek kasuan kasuko gaian indarrean dagoen legeria beteko dute. Hurrengo ataletan minimo batzuk ezartzen dira.

2. Lokalak jendearentzako arretarako eremu bereziak, biltegia (hala badagokio) eta komun minimoa (konketa eta komun-ontzia) izango ditu. Ostalaritzako lokalen kasuan gizonen eta emakumezkoen komunak berezi beharko dira.

3. Jendearentzako arretarako eremuaren azalera minimoa 10 metro koadrokoa izango da. Komunak etxebizitzetarako adierazitako baldintza minimoak beteko dituzte.

4. Altuera libre minimoa 2,80 metrokoa izango da jendearentzako arretarako eremuetan eta 2,50 metrokoa biltegiatan, komunetan eta gainerako gela pribatuetan. Lehendik dauden eraikinetan, beren konfigurazioak adierazitakoak betetzen uzten ez badu, altuera hori murriztea onartuko da, betiere eraikuntza-unitateen fitxetan bestelakorik zehazten ez bada. Horrelakoetan, altuera minimoa 2,50 metrokoa izango da jendearentzako arretarako eremuetan eta 2,20 metrokoa erabilerari pribatuko gainerako geletan.

5. Behe-solairuko zoria edo zoladura sarbidea ematen dion bide publikoaren maila berean egongo da, eta ezin izango du horrekin hogeita hamabost (35) zentimetroko aldea baino handiagoa izan ez sestra publikoaren gainetik ez azpitik.

a) Eraikin batean bere fatxadetako bide publikoaren sestraren aldeak daudenean, aurreko baldintza fatxada nagusiari dagokionez betetzeak ez du baldintza bera bigarren mailako fatxadei dagokionez ere bete beharretik salbuesten, gutxienez ere bakoitzari dagokion 5 metroko sakoneran. Lokal batek ares-tian ezarritako baldintza bere sarbide nagusiaren fatxadan beteta duenean baino ezin izango du geratu bigarren mailako fatxadan edo fatxadetan baldintza hori bete beharretik salbu.

— La superficie y la anchura mínima del ojo de la escalera será de 1,00 metro cuadrado y 0,40 metros respectivamente.

d) El resto de condiciones se ajustarán a la legislación vigente.

12. Condiciones de las zonas comunes de acceso a la edificación.

a) La puerta de acceso común a la edificación tendrá una anchura mínima de 1,20 metros y la distancia al primer escalón será de al menos de 2 metros. En el caso de que la distancia de ésta al primer tramo de escaleras de acceso a las viviendas sea superior a 3 metros, la puerta deberá disponer de sistemas para la ventilación natural rejillas, huecos practicables o similares.

b) La anchura mínima libre en planta baja en zonas de comunicación será de 1,50 metros.

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

14. Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha o bañera.

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

16. Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

Artículo 118. Condiciones particulares mínimas de habitabilidad de locales comerciales.

1. Los locales comerciales cumplirán la legislación vigente en la materia de que se trate. Se establece unos mínimos en los siguientes apartados.

2. Que el local contenga zonas diferenciadas de atención al público, almacén en su caso y aseo mínimo (lavabo e inodoro). En caso de locales de hostelería, se deberá diferenciar entre aseos masculinos y femeninos.

3. La superficie mínima de la zona de atención al público será de 10 metros cuadrados. Los aseos cumplirán las condiciones mínimas dichas para las viviendas.

4. La altura libre mínima será de 2,80 m en las zonas de atención al público y de 2,50 m en almacenes, aseos y resto de estancias privadas. Se admite la reducción de dicha altura en edificios existentes cuya configuración no permita lo anterior y siempre que no se determine otra cosa en las fichas de unidades edificatorias, una altura mínima de 2,50 m en las zonas de atención al público y de 2,20 m en el resto de estancias de uso privado.

5. 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 treinta y cinco (35) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

a) 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 de las fachadas secundarias en una profundidad de al menos 5 metros respecto de 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 el cumplimiento de esta condición respecto a la fachada o fachadas secundarias.

b) Sarrerako atea 0,80 metroko zabalera minimoa izango du, edo zabalera handiagoa aplikatzekoak diren araudietan ezarritakoaren arabera.

6. Barneko eskaileren zabalera indarreko araudi teknikoan definitutakoa izango da.

7. Pertsonak bertan etengabe egotera zuzendutako lokalaren zatiak argiztapen naturala izango du, behar izanez gero argiztapen artifizialarekin osatua.

8. Pertsonak bertan etengabe egotera zuzendutako lokalaren zatiak aireztapen naturala izango du, behar izanez gero aireztapen artifizialarekin osatua. Aireztapen naturala duten lokalek fatxadara edo patiora irekitako baoak izan beharko dituzte. Horien guztizko azalera zerbitzatzen duten azalaren %10ekoa izango da gutxienez. Aurrekoa betetzen ez bada, CTE, RITE edo araudi osagarriaren ezaugarrien arabera aireztapen artifiziala erabili ahal izango da.

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

10. Lokaleko instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.

11. Lokalak berokuntza-instalazioa izatea.

119. artikulua. Igogailuen instalazioa.

1. Eraikuntza berriaren kasuan, nahitaezkoa izango da eraikin guztietan igogailua instalatzea, 5,50 metrotik beherako lursail-aurrealdea edo 60 metro koadrotik beherako lursail-azalera dutenetan izan ezik.

III. KAPITULUA. ELBARRITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO IRISGARRITASUN BALDINTZAK

120. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Etxebizitzak elbarriek erabiltzeko egokituta daudela esaten da etxebizitza horiek eta horietarako sarbideek kolektibo horri dagokionez aplikatzeko den legerian adierazitakoa betetzen dutenean. Administrazio-organo eskudunak, aldeko txosten teknikoaren ostean, baimena eman ahal izango du babes daitekeen aurrekontuan barne hartzeko aipatutako legerian berariaz adierazi ez diren baina etxebizitzaren edo lokalaren erabilera edozein elbarritasun motak ezarritako berariazko mugetara egokitzea helburu duten etxebizitzaren barruko obrak.

2. Mota horretako baldintzak modu partikularrean adierazten dira lursailen edo eraikuntza unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.

VII. TITULUA

ESPARRU BEREZIEN ARAU PARTIKULARRAK

121. artikulua. RC-02 eremua.

1. Antolamendu-planoetan espezifikoki grafiatuta dago RC-02 eremua.

2. Eremu horretarako zehaztapen arauemaileak 2005eko ekainean onartu zen «RC.2 «Ezkerraldea» eremua Birgaitzeko Plan Berezia» zehaztutakoak izango dira.

3. Horrenbestez, 317/2002 Dekretuaren 14. artikuluko b), c) eta f) ataletan zehaztutakoa ere bai.

b) La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 0,80 metros o una anchura superior según lo establecido en las normativas de aplicación.

6. La anchura de las escaleras interiores será la definida en la normativa técnica vigente.

7. La parte de los locales destinada a la estancia continua de personas dispondrá de iluminación natural pudiéndose complementar con iluminación natural.

8. La parte de los locales destinada a la estancia continuada de personas dispondrá de ventilación natural pudiéndose complementar con iluminación artificial. Los locales que dispongan de ventilación natural deberá disponer de huecos a fachada o a patio cuya superficie total sea como mínimo el 10% de la superficie a la que sirvan. En caso de no cumplir lo anterior se podrá disponer de ventilación artificial según características del CTE, RITE o normativa suplementaria.

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

10. La instalación eléctrica del local cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

11. Que el local disponga de instalación de calefacción.

Artículo 119. Instalación de ascensores.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todas las edificaciones en caso de nueva edificación, salvo en aquellas cuyo frente de parcela sea menor a 5,50 metros o la superficie de parcela sea menor a 60 metros cuadrados.

CAPITULO III. DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD POR PERSONAS CON MINUSVALÍAS

Artículo 120. Condiciones generales.

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

2. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

TITULO VII

NORMAS PARTICULARES DE ÁMBITOS ESPECIALES

Artículo 121. Del Área RC-02.

1. En los planos de ordenación se grafía de modo específico el área RC-02.

2. Las determinaciones normativas para esa área serán las especificadas en el «Plan Especial de Rehabilitación del Área RC.2 «Margen Izquierda»» aprobado en junio de 2005.

3. Por tanto, lo determinado en el artículo 14 del decreto 317/2002, en sus apartados b), c) y f) también.

VIII. TITULUA

ERANSKINAK

I. KAPITULUA. BERREZARTZEKO KOSTUEN
BALORAZIO EKONOMIKOA

Arau hauetan azaltzen diren eraberritze osoko eta eraberritze partzialeko eraikitze ekintzetan eraikin osoa edo jarduten den guneari dagozkion piezak osorik berrezartzearen balioa aipatzen da. Eta zehaztutako segurtasun-baldintzak, bizigarritasunari dagozkionak eta gainerakoak bete beharra ezartzen da, obraren kostuari osorik berrezartzearen balioaren aldean dagoen ehunekoaren arabera.

Hori dela-eta, modu arauemailean azaldu behar da osorik berrezartzearen kostu hori, hala eraikin osorako, nola jardunak eraginpean hartzen dituen piezetariko bakoitzerako.

Berrezartzearen kostuen balorazio ekonomikoak kostua adierazten du, mozkin industrial barne, hau da, guztizko kostua. Berrezartzearen kostu horiek urtero eguneratu ahal izango ditu udalak: Gehitu edo gutxitu egin daitezke kontu-sail bakoitza eraikitzearen benetako kostuen arabera. Kostua eraikin osoaren metro koadro eraikiko eurotan adierazita dago, etxebizitzaren edo lokalaren piezen kasuan izan ezik, horrelakoetan etxebizitza edo lokal horren azalera besterik ez baita kontuan hartuko.

Eraikin osoaren kostuaren eta piezetariko bakoitzaren baturaren arteko aldearen arrazoia honako honetan datza: Bete daude obretan eragina duten antolamendu-kostu jakin batzuk, haien bolumena dena dela ere, eta are gehiago birgaitzeko obrak badira (pieza bakoitzaren kasuan 1,4ko koefizientea kalkulatu da oin berriko eraikin baten edo eraberritze osoaren aldean).

122. artikulua. Osorik Berrezartzearen kostuaren balorazio ekonomikoa.

<i>Eraikin osoa edo pieza</i>	<i>Berrezartzearen kostua (euro/m²)</i>
Eraikin osoa	900 euro/m ²
Egitura zimendurik gabe	160 euro/m ²
Estalkia (egiturarekin)	150 euro/m ²
Fatxada*	140 euro/m ²
Eremu komunak (eskailerarekin)	100 euro/m ²
Patioak**	50 euro/m ²
Instalazioak (harguneak besterik ez)	30 euro/m ²
Etxebizitza/lokala	650 euro/m ²

* Fatxaden kasuan balio hori kontuan hartutako 3 fatxada motei aplikatu dakieke.

** Patioetan eremu komunak eta gela pribatuak aireztatzeko eta argiztatzeko balio duten eraikinaren elementuak sartzen dira. Azalera handitu gabe berrezartzearen kostua.

123. artikulua. Aplikazioaren adibidea.

Aplikazio orokorra:

— Proposatutako eraberritzearen zenbateko ekonomikoa kontuan hartzen da eta eraikinaren guztizko metro koadro eraikiekin zatitzen da. Lortutako zatidura pieza hori berrezartzearen kostuarekin zatitzen da. Emaitzak adieraziko digu zein ehuneko dagoen pieza berrezartzearen kostuaren aldean. Ehuneko horren bidez ekintza motaren maila (RP1, RP2) adieraziko digu, eta, horrenbestez, bete beharreko baldintzak.

Etxebizitza edo lokalak bezalako pieza pribatiboak eraberritzean aplikatzeko modua:

TITULO VIII

ANEXOS

CAPITULO I. VALORACIÓN ECONÓMICA DE COSTOS
DE REPOSICIÓN

En las acciones constructivas de reforma completa y de reforma parcial que se exponen en las presentes Normas se hace referencia al valor de reposición completa de todo el edificio o de las piezas correspondientes donde se actúe. Y se obliga a cumplir las condiciones determinadas de seguridad, habitabilidad y demás, según el tanto por ciento que el costo de la obra alcance respecto del valor de reposición completa.

Por ello es necesario exponer, de manera normativa, ese costo de reposición completa, tanto para el edificio en su conjunto, como para cada una de las piezas donde se actúe.

La valoración económica de costos de reposición se refiere al costo incluyendo el beneficio industrial, esto es, el coste total. Estos costes de reposición podrán ser actualizados cada año por el Ayuntamiento, pudiendo incrementarse o disminuir en función de los costes reales de construcción de cada partida. El costo está expresado en euros por metro cuadrado construido del edificio en su totalidad, excepto en las piezas de vivienda o local, en que se considerará sólo la superficie de tal vivienda o local.

La diferencia entre el costo del edificio completo y la suma de cada una de las piezas es por la razón de que siempre hay unos costos mínimos de organización que repercuten en las obras, sean del volumen que sean y máxime si son obras de rehabilitación (en caso de cada pieza se ha supuesto un coeficiente de 1,4 respecto a un edificio de nueva planta o de reforma completa).

Artículo 122. Valoración económica del costo de reposición completa.

<i>Edificio completo o pieza</i>	<i>Costo de reposición euros/m²</i>
Edificio completo	900 euros/m ²
Estructura sin cimentación	160 euros/m ²
Cubierta (con su estructura)	150 euros/m ²
Fachada*	140 euros/m ²
Zonas Comunes (con escalera)	100 euros/m ²
Patios**	50 euros/m ²
Instalaciones (solo acometidas)	30 euros/m ²
Vivienda/local	650 euros/m ²

* En el caso de las fachadas este valor se puede aplicar a los 3 tipos de fachada considerada.

** Los patios hacen referencia a aquellos elementos de la edificación que sirven para la ventilación e iluminación de zonas comunes y estancias privadas. Costo de reposición en el caso de no ampliar su superficie.

Artículo 123. Ejemplo de aplicación.

Aplicación general:

— Se considera la cuantía económica de la reforma propuesta y se divide por los metros cuadrados construidos totales de la edificación. El cociente obtenido se divide por el costo de reposición por metro cuadrado para esa pieza. El resultado nos indicará en que porcentaje se encuentra respecto al coste de reposición de la pieza. Con este porcentaje indicaremos el nivel del tipo de acción (RP1, RP2) y, por tanto, las condiciones a cumplir.

Aplicación en caso de reforma de piezas privativas como la vivienda o locales:

— Proposatutako eraberritzearen zenbateko ekonomikoa kontuan hartzen da eta piezaren (etxebizitza edo lokala) metro koadro eraikiekin (ez erabilgarriak) zatitzen da. Lortutako zatidura etxebizitza/lokala berrezartzeko metro koadroko kostuarekin zatitzen da. Emaizak adieraziko digu zein ehuneko dagokion pieza berrezartzeko kostuaren aldean. Ehuneko horren bidez ekintza motaren maila (RP1, RP2) adieraziko dugu, eta, horrenbestez, bete beharreko baldintzak.

II. KAPITULUA. BALDINTZA PARTIKULARREN DESKRIBAPENA

Ondoren deskribatzen diren baldintza partikularrak eraikuntza-unitateen fitxetan agertzen diren itemen azalpena dira. Amaieran, hala badagokio, exijitzen den eraberritze-mailaren esleipen teorikoa adierazten da.

1. Egitura.

a) Egoera txarrean dauden forjatuaren osagaiak: Egoera akastunean dauden eta egiturak ongi funtzionatzeko konpondu behar diren forjatuaren osagaiak ordezttera bideratutako baldintza. (RP1).

b) Agente suntsitzaile biotikoak ezabatzea: Egituraren erresistentzia-ahalmena gutxitzea eragiten duten eta, horrenbestez, eraikinaren egonkortasuna arriskuan jartzen duten agente biotikoek erasandako zurezko egitura-elementuak tratatzea bideratutako baldintza. (RP2).

c) Forjatu inklinatuak ezabatzea: Etxebizitzetan forjatu inklinatuak ezabatzea zuzendutako baldintza. Ekintzak forjatu horiek ordeztzea edo konpontzea proposatzen du. (RP1).

d) Fatxadaren okerdura konpontzea: Arrisku estrukturala egon daitekeela-eta, fatxada konpontzean datzan baldintza. Konponketa hori fatxada segurtatzean datza.

e) Egiturazko sostengu-elementuak puntualki ordeztzea: Egiturakoak diren elementuak ordeztean edo konpontzean datzan baldintza, haien baldintzek eraikinaren egonkortasuna arriskuan jartzen dute-eta.

2. Estalkia.

a) Teilatueko altuera libre handitzea: Baldintza honek zehazten du teilatuean jendea bizi denean eta eraikinaren solairu kopurua arauetan ezarritakoaren arabera denean, teilatueko altuera libre arauan ezarritako baldintzen barruan handitu daitekeela. Babes-mailarik ezarrita ez duten eraikinetan aplikatzekoa da.

b) Instalazioak ezabatzea: Estalkiari dagozkionak ez diren eta apaingura-baldintzak aldatzen dituzten instalazioen elementuak ezabatzea bideratutako baldintza. (RP1).

c) BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan mantsarda jarraituak ezabatzea:

Estalkiaren planotik irteten diren eta fatxadaren luzera osoan antolatuta dauden mantsardak ezabatzean datzan baldintza, estalkiari jatorrizko itxura itzultzera zuzendua. Baldintza hau exijitzeko mantsarda ezabatzeak zerbitzatzen duen etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak galtzea ekartzen duen kontuan hartuko da (ikus 55. artikulua).

d) BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan mantsardak ezabatzea: Estalkiaren planotik puntualki irteten diren mantsardak ezabatzean datzan baldintza, estalkiari jatorrizko itxura itzultzera zuzendua. Baldintza hau exijitzeko mantsarda ezabatzeak zerbitzatzen duen etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak galtzea ekartzen duen kontuan hartuko da (ikus 55. artikulua).

— Se considera la cuantía económica de la reforma propuesta y se divide por los metros cuadrados construidos (no útiles) de la pieza (vivienda o local). El cociente obtenido se divide por el costo de reposición por metro cuadrado de la vivienda/local. El resultado nos indicará en que porcentaje se encuentra respecto al coste de reposición de la pieza. Con este porcentaje indicaremos el nivel del tipo de acción (RP1, RP2) y, por tanto, las condiciones a cumplir.

CAPITULO II. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares que se describen a continuación son una aclaración a los ítems que aparecen en las fichas de unidades edificatorias. Contienen, en su caso y al final, la adjudicación teórica al nivel de reforma en que se exige.

1. Estructura.

a) Componentes de forjado en mal estado: Condición encaminada a la sustitución de aquellas partes que conforman el forjado cuyo estado sea defectuoso y sea necesaria su reparación para el buen funcionamiento de la estructura. (RP1).

b) Eliminación de agentes destructores bióticos: Condición encaminada al tratamiento de elementos estructurales de madera afectadas por agentes bióticos que producen disminución de la capacidad resistente de la estructura, poniendo en riesgo la estabilidad del edificio. (RP2).

c) Eliminación de forjados inclinados: Condición dirigida a la eliminación de forjados inclinados en viviendas, la acción propone la sustitución o reparación de estos. (RP1).

d) Reparación de desplome de fachada: Condición consistente en la reparación de la fachada ya que puede haber riesgo estructural, su reparación consistirá en una aseguración de esta.

e) Sustitución puntual de elementos estructurales portantes: Condición consistente en la sustitución o reparación de elementos que forman parte de la estructura ya que sus condiciones ponen en riesgo la estabilidad del edificio.

2. Cubierta.

a) Aumento de altura libre bajocubierta: Condición que determina que en aquellos casos que el bajo cubierta se encuentre habitado, y el número de plantas de la edificación y no disienta de lo establecido en las Normas, se puede proceder al aumento de la altura libre de esta dentro de las condiciones establecidas en las Normas, aplicable en edificios que no son objeto de ningún grado de protección.

b) Eliminación de instalaciones: Condición orientada a la eliminación de aquellos elementos de instalaciones ajenos a las cubiertas que producen una alteración de las condiciones de ornato. (RP1).

c) Eliminación de mantsardas corridas dentro o fuera de la cubierta capaz de b+4:

Condición que consiste en la eliminación de las mantsardas que sobresalen del plano de la cubierta y que se disponen a lo largo de toda la longitud de la fachada, devolviendo a la cubierta su aspecto original. La exigibilidad de esta condición dependerá de dependiendo de si su supresión implica la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a la que da servicio (ver artículo 55).

d) Eliminación de mantsardas dentro o fuera de la cubierta capaz de b+4: Condición que consiste en la eliminación de mantsardas, que sobresalen puntualmente del plano de cubierta, devolviendo a la cubierta su aspecto original. La exigibilidad de esta condición dependerá de dependiendo de si su supresión implica la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a la que da servicio (ver artículo 55).

e) 4. solairuaren gaineko solairuak ezabatzea: Baldintza honek fatxadaren beste solairu bat baidiren islatzen diren BS + 4 solairuaren gaineko solairuak ezabatzen ditu, eraikina araudiak proposatzen duen altuerara egokitzeko (ikus 55. artikulua).

f) Jasodurak ezabatzea: Baldintza honek fatxadaren islatzen diren baina solairutzat jotzen diren BS + 4 solairuaren gaineko jasodurak ezabatzen ditu, ez baitira estalkiaren azaleraren barruan inskribatzen (ikus 55. artikulua).

g) Ereku komunetatik estalkirako sarbidea aldatzea: Baldintza honek estalkirako sarbidea aldatzen du, sarbiderik ez dagoenean edo espazio pribatuetatik egin behar denean edo iristeko oso zailak direnean. Sarbide egokia prestatu beharko da. (RP1).

h) Estalki-profila aldatzea: Baldintza honek estalkia aldatzen du gailur-lerroa fatxada nagusiaren lerroarekiko paraleloa ez bada, edo estalki-planoaren jarraitutasuna hausten duten terrazek fatxada nagusiaren lerroa eteten badute. (RP1 edo RC).

i) Estaldura-elementuak ordeztzea: Baldintza honek egoera txarrean dauden estaliko estaldura-elementuak (teilak) ordeztzen ditu. (RP2).

j) Estalkiaren egitura-elementuak ordeztzea: Baldintza honek mantentze-egoera txarrean dauden eta, horren ondorioz, estalkia erortzeko arriskua sortzen duten estalkiaren egiturako elementuak aldatzen ditu. (RP1).

k) Teilatu-hegala ordeztzea: Baldintza honek teilatu-hegala ordeztzen du materiala arauak zehaztutako baldintzetan egoki ez badago. Teilatu-hegalik ez badago eraiki beharra ekar dezake. (RP1).

3. Fatxadak.

a) Fatxada txukuntzea: Baldintza honek kontserbazio-egoera txarrean dagoen fatxada hobetu, garbitu eta konpontzen du, fatxadako elementuak ordeztu beharrik gabe, arauetan zehaztutakoarekin bat datozen-eta. (RP2).

b) Balkoi jarraituak zatitzea: Baldintza honek bi fatxada-bao baino gehiago elkartzen dituzten balkoiak bereizten ditu. Fatxadaren bereiztea da asmoa, araudian ezarritakoa betetzeko. (RP1).

c) Bistako adreiluko akabera ezabatzea: Baldintza honek fatxadaren akabera aldatzen du bistako adreilukoa duten eraikinetan, arauetan zehaztutakoaren arabera zarpiatuta edo adreilua kendu eta bere ordeztu arauekin bat datorren materialen bat jarrita. (RP1).

d) Kableak ezabatzea: Baldintza honek fatxadaren dauden kable elektrikoak zein telefonikoak ezkutatu egiten ditu, apaindura-arauetan ezarritakoarekin bat datozen kanaleten bidez edo kableak lurpean ezarrita. (RP2).

e) Gorputz itxiak edo begiratokiak ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu hiriguneko gainerako begiratokiekin bat ez datozen ezaugarriak dituzten gorputz trinkoak edo begiratokiak. Horiek ezabatzeak arauetan ezarritakoarekin bat datozen balkoiak edo balkoirik gabeko fatxada-baoak sortuko ditu. (RP1 edo RC).

f) Esekilekuak ezabatzea: Baldintza honek kaletik ikus daitezkeen fatxadetako esekileku finkoak ezabatzen ditu. Fatxadatik ezabatzea eta eraikineko beste zati batzuetara lekualdatzea planteatzen da, esate baterako eraikinaren barne-patioetara, baldin eta dagokion teknikariaren iritziz barne-patioak arropa esekitzeko dimentsio egokiak baditu. (RP2).

e) Eliminación de plantas por encima de la planta 4.ª: Condición que elimina las plantas por encima de la planta baja +4, que tienen su reflejo en fachada, como una planta más y adecuarse la altura que la normativa propone (ver artículo 55).

f) Eliminación de sobrelevantes: Condición que elimina los levantes por encima de pb+4, pero que no tienen su reflejo en fachada, pero que se consideran una planta más, ya que no se inscriben en las dentro de la superficie capaz de la cubierta (ver artículo 55).

g) Modificación de acceso a cubierta desde zonas comunes: Condición que modifica el acceso a la cubierta en caso de que el acceso no exista o se deba realizar por espacios privados o sea de acceso muy difícil. Se deberá habilitar un acceso adecuado. (RP1).

h) Modificación del perfil de cubierta: Condición que consiste en modificar la cubierta en caso de que la línea de cumbrera no sea paralela a la línea de la fachada principal, o esta se encuentre interrumpida por terrazas que cortan la continuidad del plano de cubierta. (RP1 ó RC).

i) Sustitución de elementos de cubrición: Condición que consiste en la sustitución de los elementos de cubrición de la cubierta, tejas, debido a su mal estado. (RP2).

j) Sustitución de elementos estructurales de cubierta: Condición que consiste en cambiar aquellos elementos que forman parte de la estructura de la cubierta, cuyo estado de mantenimiento es malo y producen un riesgo de colapso de la cubierta. (RP1).

k) Sustitución del alero: Condición que conlleva la sustitución del alero en caso de que el material no se encuentre adecuado en las condiciones determinadas por las normas. También puede conllevar que en caso de no existir el alero se construya. (RP1).

3. Fachadas.

a) Adecentamiento de fachada: Condición que consiste en la mejora, limpieza y reparación de la fachada debido al mal estado de conservación de esta, sin la necesidad de sustituir los materiales de esta por otros, y que estos están en consonancia con lo determinado en las normas. (RP2).

b) División de balcones corridos: Condición consistente en la separación de aquellos balcones que agrupan más de huecos de fachada, se pretende su individualización en fachada, cumpliendo lo establecido en la normativa. (RP1).

c) Eliminación acabado ladrillo caravista: Condición que en aquellas edificaciones cuya fachada es de ladrillo caravista se modifique el acabado de esta, bien mediante un enfoscado acorde con lo determinado en las normas, o con la sustitución del ladrillo por un material acorde con las normas. (RP1).

d) Eliminación de cableado: Condición que conlleva la ocultación del cableado en la fachada, tanto eléctrico como telefónico, bien sea mediante canaletas acordes con lo establecido en las normas de ornato o mediante el soterramiento de este. (RP2).

e) Eliminación de cuerpos cerrados o miradores: Condición que suprime aquellos cuerpos cerrados o miradores cuyas características no se adecuen al resto de miradores del Casco. Su supresión dará lugar a balcones acordes con lo establecido en las normas o huecos de fachada sin balcón. (RP1 ó RC).

f) Eliminación de tendedores: Condición que elimina aquellos tendedores fijos en las fachadas, visibles desde la calle. Planteando su eliminación de la fachada y su traslado a otras partes del edificio como por ejemplo patios interiores de la edificación, siempre que el técnico correspondiente considere que el patio interior cuenta con las dimensiones adecuadas para el tendido de la ropa. (RP2).

g) Zorrotenak aldatzea: Baldintza honek arauak proposatzen dituzten baldintzak betetzen ez dituzten zorrotenean egoera aldatzen du. Gehienetan materialaren egokitasuna edo fatxadako antolaera kontuan hartzen da. (RP2).

h) Akaberen eraberritze orokorra: Baldintza honek ordeztu egiten ditu fatxadako akaberak, arauak fatxaden apaindura-baldintzetarako ezarritakoarekin bat ez datozen material desegokiak eginda daudelako. Baldintza honek fatxadan esku-hartze garrantzitsua egitea dakar, eta, horrenbestez, eraberritze osoan exijituko da normalean. (RC edo NE).

i) Leiho jarraitu horizontalak ezabatzea: Baldintza honek Hirigune Historikoaren irudia itxuraldatzen duten konposizio horizontalako leihoak ezabatzen ditu. Bao berriak Hirigunean nagusi den konposizio bertikalera egokituko lirake. (RP1).

j) Mehelinetarako leihoak ezabatzea: Baldintza honek mehelinetara ematen duten leihoak ezabatzen ditu. (RP1).

4. Zati komun bertikala.

a) Ezkaratzaren barnealdeko espazioen dimentsioak handitzea: Baldintza honek handitu egiten du ezkaratza, horren dimentsioak ez baitu ahalbidetzen orgak, gurgil-aulkiak eta abar igarotzea. Baldintza hau betetzeko behe-solairuko lokalak txikiagotuko dira edo eraberritze-lanak egingo dira. (RC edo NE).

b) Ezkaratzeko atea handitzea: Baldintza honek eraikinera sartzeko atea handituko du, txikiagia baita orgak, gurgil-aulkiak eta abar bertatik igarotzeko. (RP2).

c) Igogailu-zuzkidura: Baldintza honek igogailuak instalatuko ditu halakorik ez duten eraikinetan. (RC edo NE, adierazi teknikariaren iritziz egin daitekeen).

d) Espazio komunak argiztapen artifizialez hornitzea: Baldintza honek argi artifizialez hornituko ditu eraikineko eremu komunak, dela halakorik ez dagoelako, dela dagoena nahikoa ez dela irizten zaiolako. (RP2).

e) Espazio komunak argiztapen naturalez hornitzea: Baldintza honek argiztapen naturalez hornituko ditu eraikineko eremu komunak. Horretarako, patioak irekiko dira, patioetarako baoak handituko dira edo argi naturala igarotzea ahalbidetuko duten ezkaratzeko atak erabiliko dira. (RP1).

f) Espazio komunak aireztapenez hornitzea: Baldintza honek aireztapen naturalez hornituko ditu eraikineko eremu komunak. Horretarako, eskaileretako argi-zuloaren aireztapena erabiliko da, patioetarako baoak handituko dira edo airea igarotzea ahalbidetuko duten elementuz hornitutako ezkaratzeko atak erabiliko dira. (RP1 edo RP2).

g) Eskailera-mailak eta eskaileraren zankabeak konponetzea: Baldintza honek ordeztu edo konpondu egiten ditu egoera txarrean dauden eta pertsonen segurtasuna arriskuan jartzen duten eskailera-mailak eta eskaileraren zankabeak. (RP2).

h) Ezkaratzaren aurreko eskailera-mailak ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu ezkaratzaren aurreko eskailera-mailak, aski garaiak direnean, eraikina elbarrientzat irigarri egiteko plataforma jasotzaileak edo igogailuak ezartzen direnean. (RP1).

i) Nekez igo daitezkeen eskailera-atalak ordeztea: Baldintza honek ordeztu egiten ditu kontramailaren dimentsioaren ondorioz nekez igo daitezkeen eskailera-atalak. (RP1).

g) Modificación de las bajantes: Condición que modifica la situación de aquellas bajantes que no se ajusten a las condiciones que las normas proponen para estas, generalmente se refiere a la adecuación del material o a su disposición en la fachada. (RP2).

h) Reforma general de acabados: Condición que consiste en la sustitución de los acabados de fachada debido a que están realizados con materiales inadecuados y no acordes con lo establecido para las condiciones de ornato de las fachadas por las normas. Esta condición implica una intervención importante en la fachada por lo que la exigibilidad de esta condición se reserva a reforma completa generalmente. (RC o NE).

i) Supresión de ventanas corridas horizontales: Condición que consiste en la supresión de ventanas de composición horizontal que distorsionan la imagen del Casco Histórico. Los nuevos huecos se adaptarían a la composición vertical predominante en el Casco. (RP1).

j) Supresión de ventanas a medianeras: Condición que consiste en la supresión de aquellas ventanas que dan a medianeras. (RP1).

4. Parte común vertical.

a) Ampliación de las dimensiones de los espacios interiores de portal: Condición que consiste en la ampliación del portal, debido a que su dimensión no permite el paso de carros, sillas de ruedas, etc esta condición se cumple mediante la disminución de los locales de planta baja o una reforma. (RC o NE).

b) Ampliación puerta de portal: Condición que consiste en la ampliación de la puerta de acceso a la edificación ya que esta se considera insuficiente para el paso de carros, sillas de ruedas, etc. (RP2).

c) Dotación de ascensor: Condición que consiste en la inclusión de aparatos elevadores en aquellas edificaciones que no lo tengan. (RC ó NE, indicar a criterio del técnico si es posible).

d) Dotación de iluminación artificial en espacios comunes: Condición que consiste en la dotación de luz artificial en zonas comunes del edificio, ya por ausencia o porque se considera insuficiente. (RP2).

e) Dotación de iluminación natural en espacios comunes: Condición que consiste en dotar a los espacios comunes de iluminación natural, mediante la apertura de patios, ampliación de huecos a patios o mediante el empleo de puertas del portal que permitan el paso de luz natural. (RP1).

f) Dotación de ventilación en espacios comunes: Condición que consiste en dotar a los comunes de ventilación natural, mediante la ventilación del lucernario de las escaleras, ampliación de huecos a patio o mediante el empleo de puertas de portal con elementos que permitan la circulación del aire. (RP1 o RP2).

g) Reparación de peldaños y vigas zancas de escalera: Condición que consiste en sustituir o reparar aquellos peldaños en mal estado y aquellas vigas de escalera en mal estado que pongan en peligro la seguridad de las personas. (RP2).

h) Supresión de escalones previos de portal: Condición que consiste en eliminar los escalones previos al portal, en caso de que el escalón sea lo suficientemente elevado, para dotar al edificio de accesibilidad para minusválidos en caso de la implantación de plataformas elevadoras o ascensor. (RP1).

i) Sustitución de tramos de escalera de difícil ascensión: Condición que consiste en la sustitución de tramos de escalera cuya contrahuella es de una dimensión tal que dificulta su ascensión. (RP1).

j) Etxebizitzen aurreko espazioen dimentsioak handitzea: Baldintza honek handitu egiten ditu etxebizitzen aurreko espazioak, horien dimentsioak direla-eta bertan ezin baita pertsona bat egon pasabidea eten gabe, eta orgak edo gurgil-aukiak ezin baitira etxebizitzetara sartu. (RP1).

5. Patioak.

a) Aireztatzeko eta argiztatzeko patioak handitzea: Baldintza honek handitu egiten ditu tamaina urriaren ondorioz aireztatzeko eta argiztatzeko funtzioa behar bezala betetzen ez duten patioak. Ekintza horrek etxebizitzara zuzendutako espazioa murriztea dakar, edo, galera gutxien eragiten duen kasuan, komunikazio bertikaleko eremu komunak murriztea. (RC).

b) Aireztatzeko eta argiztatzeko patioen okupazioa: Baldintza honek ezabatu egiten ditu barne-patioak okupatzen dituzten elementuak, etxebizitza handitzearen edo komunak eraikitzearen eginak. Patioaren okupazioa gehienetan behesolairuan izaten da, eta zenbait kasutan gainerako solairuetan. (RP1).

c) Argi-patioak txukuntzea: Baldintza honek patioen higiene-baldintzak hobetzen ditu. Egoera txarrean daudelako, zikinkeria dutelako, obra-hondakinak pilatzen direlako edo hormak egoera txarrean dituztelako aplikatzen da. (RP2).

6. Instalazioak.

a) Gas-hargunearen instalazioa ezartzea: Baldintza honek eraikinerako hiri-gasaren hargunea instalatzen du, eraikinak halakorik ez badu, eraikuntza-unitateko bizilagun bakoitzak konektatzeko aukera izan dezan. (RP1).

b) Gas-instalazioak barnealdera lekualdatzea: Baldintza honek gas-instalazioaren erregistro-kaxak eta konexio-elementuak eraikinaren barnealdera lekualdatzen ditu, gas naturaleko teknikariak ibil daitezkeen eremuetara. (RP1).

7. Etxebizitza/lokalak.

a) Akaberen eraberritze orokorra: Baldintza honek merkataritzako lokalen akaberak eraberritzen ditu, horiek araudian zehaztutakoarekin bat ez badatoz. Merkataritzako lokalari dagokion fatxadarako besterik ez da exijituko baldintza. (RP1).

b) Sestrapeko merkataritzako lokalen kota egokitzea: Baldintza honek merkataritzako lokalen sarbide-kota kalearen kota berean ezartzen du. (RP1).

c) Sabai-altuera librea handitzea: Baldintza honek altuera librea handitzen du bizigarritasun-baldintza minimoak betetzen ez dituen zorutik sabairako altuera librea duten etxebizitzetan. Baldintza honek forjatua altxatu beharra dakar kasu batzuetan. Horregatik, eraberritze osoko kasuetan exijituko da. (RC).

d) Etxebizitzak higiene-ekipamenduaz hornitzea: Araudiak bizigarritasun-kontuetan exijitzen dituen minimoak betetzeko etxebizitza batek behar dituen higiene-ontzi guztiak ez dituzten etxebizitzak elementu horietaz hornitzen ditu baldintza honek. (RP2).

e) Logelak edo pieza bizigarriak argiztapenez hornitzea: Baldintza honek argiztapenez hornitzen ditu halakorik ez duten pieza bizigarriak. Horretarako, baoak irekiko dira patioetara edo trenkadak ezabatuko dira argi naturalari igarotzen uzteko. Baldintzak etxebizitzaren aldaketa sakona eskatzen badu, exijigarritasun-maila RP1 izango da. Argiztapenez hornitu beharra trenkadetan baoak irekiz edo lehendik dauden baoak handitzu konpontzen bada, exijigarritasun-maila RP2 izango da.

j) Ampliación de las dimensiones de los espacios previos a las viviendas: Condición que consiste en la ampliación de los espacios previos a las viviendas ya que tiene una dimensión tal que no permiten la estancia de una persona sin interrumpir el paso, ni el acceso a las viviendas de carros o sillas de ruedas. (RP1).

5. Patios.

a) Ampliación de patios de ventilación e iluminación: Condición que consiste en la ampliación de estos patios debido a su tamaño insuficiente no cumplen con la función de ventilación e iluminación de forma satisfactoria. Esta acción conlleva la disminución de espacio dedicado a vivienda o en el caso menos gravoso a zonas comunes de comunicación vertical. (RC).

b) Ocupación de patios de ventilación e iluminación: Condición que consiste en la eliminación de aquellos elementos que ocupan los patios interiores, para la ampliación de la vivienda o la construcción de aseos. La ocupación del patio se produce generalmente en planta baja, y en algunos casos en el resto de plantas. (RP1).

c) Adecuamiento de patios de luces: Condición que consiste en mejorar las condiciones higiénicas de los patios. Debido a su mal estado, por suciedad, depósito de escombros o mal estado de las paredes de estos. (RP2).

6. Instalaciones.

a) Implantación de instalación de acometida de gas: Condición que consiste en la instalación de la acometida de gas ciudad a la edificación en caso de que se carezca de ella, para que cada vecino de la unidad edificatoria se pueda conectar en su caso. (RP1).

b) Traslado de las instalaciones de gas al interior: Condición que consiste en el traslado de aquellas cajas de registro y elementos de conexión de la instalación de gas al interior de la edificación, en zonas practicables por los técnicos de gas natural. (RP1)

7. Vivienda/Locales.

a) Reforma general de acabados: Condición que consiste en la reforma de los acabados de los locales comerciales, si estos no se ajustan a lo determinado en la normativa, la condición es exigible solo para la fachada perteneciente al local comercial. (RP1).

b) Adecuación de la cota de locales comerciales bajo rasante: Condición que consiste en situar la cota de acceso de los locales comerciales en la misma cota que la calle. (RP1).

c) Aumento de altura libre de techo: Condición que consiste en el aumento de la altura libre en aquellas viviendas cuya altura libre de suelo a techo no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. La condición supone levantar el forjado en algunos casos por lo que su exigibilidad es en casos de reforma completa. (RC).

d) Dotación de equipamiento sanitario en viviendas: Condición que consiste en dotar a aquellas viviendas que no dispongan de todos los aparatos sanitarios que necesita una vivienda para cumplir los mínimos exigidos por la normativa en cuestiones de habitabilidad. (RP2).

e) Dotación de iluminación en dormitorios o piezas vivideras: Condición que consiste en la dotación de iluminación de aquellas piezas vivideras que no dispongan de tal, mediante la apertura de huecos a patios o la eliminación de tabiques para permitir el paso de la luz natural. En caso de que la condición requiera una modificación profunda de la vivienda el grado de exigibilidad será RP1. Si la dotación de iluminación se soluciona mediante la apertura de huecos en los tabiques, o la ampliación de los huecos existentes, el grado de exigibilidad será RP2.

f) Logelak edo pieza bizigarriak aireztapenez hornitzea: Baldintza honek aireztapen naturalez hornitzen ditu halakorik ez duten pieza bizigarriak. Horretarako, baoak irekiko dira patioetara edo aireztapena duten beste gela batzuetara, araudian zehaztutako baldintzen arabera. (RP1 edo RP2).

g) Etxebizitzaren atzealdeko gorputz erantsiak ezabatzea: Baldintza honek eraikinari erantsitako gorputzak ezabatu ditu. Gorputz erantsitak hartzen dira eraikinaren egiturari inrtrintsekoki lotuta egonik etxadi-patioetan lursailaren barnealdean bidegabe sartzen direnak. (RP1).

h) Lursailaren barnealdean behe-solairuan erantsitako gorputzak ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu erantsitako gorputzak, hau da, egiturari dagokionez eraikin nagusiarekin zerikusirik ez duten gorputzak. Hortaz, horiek ezabatzeko ez da obra sakonik egin behar eraikinean. (RP2).

i) Eguzki-oihalak ezabatzea: Baldintza honek fatxada-baoetako eguzki-oihalak ezabatu ditu, ez baitira oso egokiak Hirigunearan ezaugarrietarako. (RP2).

j) Behe-solairuan saltokietako atzeraemanguneak ezabatzea: Baldintza honek behesolairuko baoak berriz osatzen ditu erakusleioa fatxada-lerrotik araudian zehaztutakoa baino nabarmenago atzeraemanda duten saltokietan (RP1).

k) Behe-solairuko baoak berriz osatzea: Baldintza honek behe-solairuko baoak aldatzen ditu, saltokietan batik bat, ez baitaude fatxadaren gainerakoarekin erlazioan, kopuru handiagoan daudelako edo modu irregularrean elkartu direlako. (RP1).

l) Bainugeletarako sukaldean zeharreko sarbideak (edo kanpoaldean gorputz erantsi moduan daudenak) ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu bainugeletarako sukaldean zeharreko pasabideak, etxebizitzaren banaketa aldatuta, ordezko pasabideak prestatuta edo bainugela hori ezabatuta. Izan ere, bizigarritasun-araudiak ez du baimentzen sukaldetik bainugeletara zuzenean igarotzea. (RP1).

m) Logeletarako sukaldean zeharreko sarbideak (edo kanpoaldean gorputz erantsi moduan daudenak) ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu logeletarako sukaldean zeharreko pasabideak, etxebizitzaren banaketa aldatuta, ordezko pasabideak prestatuta edo logela hori ezabatuta. Izan ere, bizigarritasun-araudiak ez du baimentzen sukaldetik pieza bizigarrietara zuzenean igarotzea. (RP1).

n) Kanpoaldera ematen duten gelen proportzio minimoa duten etxebizitzak ezabatzea: Baldintza honek ezabatu egiten ditu kanpoalderako argirik ez duten etxebizitzak, gela guztiak barne-patioetara begira dituztenak. (RC).

o) Zirkulazio-elementu komunek zatitzen dituzten etxebizitzak ezabatzea: Baldintza honek aldatu egiten ditu gelak zirkulazio-elementuek zatituta dituzten etxebizitzak. Baldintza betetzeko etxebizitza bitan zati daiteke edo, bestela, zuzeneko komunikazioa ahalbidetuko duten obrak egin. (RP1).

p) Merkataritzako errotozia aldatzea: Araudi honetan kartelei eta merkataritzako errotoziaoi buruz ezarritakoaren arabera egokitzen du merkataritzako errotozia baldintza honek. (RP2).

q) TB antenak, alarmak, aire-girogailuak eta gas-galdarak ezabatzea: Baldintza honek barnealdera lekualdatzen ditu gas-galdarak eta aire-girogailuak. TB antenak estalkira lekualdatuko dira eta alarmak fatxada nagusiaz bestelako lekuren batera, ikus inpaktua txikiagoa izan dadin. (RP2).

f) Dotación de ventilación en dormitorios o piezas vivideras: Condición que consiste en dotar de ventilación natural a piezas vivideras que no disponen de ella, mediante la apertura de huecos a patios, o la apertura de huecos a otras estancias que si dispongan de ventilación, de acuerdo con las características estipuladas en la normativa. (RP1 ó RP2).

g) Eliminación de cuerpos anexos posteriores de vivienda: Condición que consiste en la eliminación de cuerpos anexos a la edificación, entendiéndose como cuerpos anexos aquellos que se encuentran intrínsecamente ligados a la estructura de este e invaden el interior de la parcela en patios de manzana. (RP1).

h) Eliminación de cuerpos añadidos en planta baja en interior de parcela: Condición que consiste en la eliminación de cuerpos añadidos, es decir, la eliminación de cuerpos ajenos que estructuralmente son independientes de la edificación principal, por lo que su eliminación no requiere obras que de gran calado sobre la edificación. (RP2)

i) Eliminación de toldos: Condición que consiste en la eliminación de toldos de tela en los huecos de fachada, ya que son poco adecuados con las características del Casco. (RP2).

j) Eliminación del retranqueo de comercio en planta baja: Condición que consiste en recomponer los huecos de planta baja en aquellos comercios cuyo escaparate se haya retranqueado de la línea de fachada de forma considerable respecto a lo estipulado en la normativa (RP1).

k) Composición de huecos en planta baja: Condición que consiste en modificar los huecos de planta baja, generalmente en comercios ya que no se encuentran en relación con el resto de la fachada, bien por encontrarse en un número mayor o por haberse agrupado de forma irregular. (RP1)

l) Supresión de accesos a cuartos de baño a través de cocinas generalmente, o que están en el exterior como cuerpos anexos: Condición que consiste en eliminar el paso a baños a través de cocinas, cambiando la distribución de la vivienda, habilitando pasos alternativos o suprimiendo dicho baño. Ya que la normativa de habitabilidad no permite el paso directo de la cocina a cuartos de aseo. (RP1)

m) Supresión de accesos a dormitorios a través de cocinas generalmente, o que están en el exterior como cuerpos anexos: Condición que consiste en eliminar el paso a dormitorios a través de cocinas, cambiando la distribución de la vivienda, habilitando pasos alternativos o suprimiendo dicho dormitorio. Ya que la normativa de habitabilidad no permite el paso directo de la cocina a las piezas vivideras. (RP1).

n) Supresión de viviendas con una proporción mínima de estancias al exterior: Condición que consiste en eliminar aquellas viviendas que no tiene ninguna luz a exterior, y todas sus estancias vuelcan a patios interiores. (RC).

o) Supresión de viviendas divididas por elementos comunes de circulación: Condición que consiste en la modificación de aquellas viviendas que tienen sus estancias divididas por elementos de circulación, la condición se puede cumplir mediante la división en 2 viviendas o realizando obras que permitan la comunicación directa. (RP1).

p) Modificación de rotulación comercial: Condición que consiste en adecuar la rotulación comercial a lo establecido en esta normativa respecto a la cartelería y la rotulación comercial. (RP2).

q) Supresión de antenas de TV - alarmas - aparatos de aire acondicionado, calderas de gas: Condición que consiste en trasladar al interior las calderas de gas y los aparatos de aire acondicionado. Las antenas de TV serán trasladadas a la cubierta y las alarmas se trasladarán a otras zonas distintas a la fachada principal en las que el impacto visual sea menor. (RP2).

r) Arotzeria egoki ordeztea: Baldintza honek arotzeria araudiak proposatzen dituen materialetara egokituko du. (RP1).

s) Pertsianak egoki ordeztea: Baldintza honek ezabatu egingo ditu araudian proposatutakoekin bat ez datozen pertsianak. (RP1).

Tolosa, 2010eko azaroaren 17a.—Alkatea. (13558)

r) Sustitución adecuada de carpinterías: Condición que consiste en adecuar las carpinterías a los materiales que la normativa propone. (RP1).

s) Sustitución adecuada de persianas: Condición que consiste en eliminar aquellas persianas que no son acordes con las propuestas en la normativa. (RP1).

Tolosa, a 17 de noviembre de 2010.—El Alcalde. (13558)