

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

TOLOSAKO UDALA

7.1 Ezkerraldea» azpiesparruko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketa. Behin betiko onarpena.

Tolosako Udaltzakoak, 2016ko urriaren 4ean egindako osoko bilkuran, besteak beste, hitzez hitz ondoren jasotzen den erabakia hartu zuen:

Behin betiko onarpena: «7.1 Ezkerraldea» azpiesparruko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketa.

Gobernu Batzarrak, 2016ko uztailaren 26an egindako bilkuran, hasierako onarpena eman zion honako proiektu honi: «7.1 Ezkerraldea» azpiesparruko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketa.

Dokumentua hasierako izaeraz onartu ondoren, jendarean egon da. Horretarako ondorengo argitarapenak egin dira:

- Udaletxeko iragarki taula.
- Udalaren web orria.
- Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2016-08-05.
- Berria 2016-08-05.
- Diario Vasco 2016-08-05.

Epe horretan alegazio bakar bat aurkeztu da. Juan Davila Marcianesek sinatutakoa, hain zuzen ere.

Gainera, plana sektore eskumena duten herri-administrazio hauetara bidali da: Ura-Ur Agentzia, eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Saila.

Bi Herri-administrazioek aurkeztu dituzte txosten sektoria-lak.

URA-Ur Agentziak aldeko txostena egin du.

Kultura Saileko txostena aldekoa da. Hala ere, zenbait gomendio egiten ditu eta zenbait puntu lotesle berrikusteko bete-beharrak azaltzen du. Ondoren zehazten direnak, hain zuzen ere:

- 7. artikulua. partzelazioa aldatzea.
- Done Jakue bidearen ibilbidea zuzentzea.
- 34. artikulua. Gaineko baldintzapena. Done Jakue bidea, zuzentzea.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Departamentuak exijitutakoa betetzearren zuzendutako testu bat idatzi da, non hark exijitutako berrikuspen lotesleak jaso diren.

Guzti horren aurrean, eta testu zuzendua eta planaren egileek eta hirigintza teknikariak egindako txostenak ikusita eta Hirigintza batzordeak 2016ko irailaren 29an jaulkitako diktamena, Udaltzakoak, aho batez,

ERABAKI DU

Lehen. Juan Davila Marcianesek aurkeztutako alegazioak partzialki onartzea, eta bideratze murua eraikitzeak egiturazko izaera duela onartzea. Ondorioz, esparruaren urbanizazio kargetatik kanpo geldituko da.

AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

Aprobación definitiva del Proyecto de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del subámbito «7.1 Margen Izquierda».

El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2016, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del subámbito «7.1 Margen Izquierda».

La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2016, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del subámbito «7.1 Margen izquierda».

Tras su aprobación inicial, el documento fue expuesto al público, mediante la publicación del anuncio correspondiente en:

- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página web del Ayuntamiento.
- BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 2016-08-05.
- Berria 2016-08-05.
- Diario Vasco 2016-08-05.

Durante dicho plazo se ha presentado una única alegación suscrita por Juan Miguel Dávila Marcianes.

Además, el expediente ha sido remitido a las siguientes Administraciones con competencias sectoriales: Ura-Ur Agentzia y Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Ambas Administraciones han presentado los informes sectoriales correspondientes.

URA-Ur Agentzia ha emitido informe favorable.

El informe del Departamento de Cultura, es favorable. Sin embargo realiza una serie de recomendaciones, y señala el deber de revisar una serie de aspectos vinculantes, a saber:

- Modificar el art. 7 Parcelaciones.
- Corregir el trazado del Camino de Santiago.
- Corregir el artículo 34. Condicionante superpuesto: Camino de Santiago.

En aras a dar cumplimiento a lo exigido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, se ha procedido a la redacción de un texto corregido, en el que se recogen los aspectos vinculantes exigidos por aquél.

Ante todo lo expuesto, y vistos el texto corregido y los informes emitidos por los autores del Plan y el Técnico de Urbanismo, así como el dictamen de la Comisión de Urbanismo e Infraestructura, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad

ACUERDA

Primero. Estimar en parte las alegaciones presentadas por D. Juan Miguel Davila Marcianes y admitir el carácter estructural de la construcción del muro de encauzamiento, quedando, en consecuencia, excluido como carga de urbanización del ámbito.

Bigarrena. Gainontzeko alegazioak ezestea, talde idazleak egindako txostenean jasotako arrazoietan oinarrituta. Alegazio-gileari txostenaren kopia emango zaio. Txosten hau erabaki honen oinarri eta motibazio gisa hartuko da.

Hirugarrena. Tolosako «7.1 Ezkerraldea» azpiesparruko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketari behin-betiko onarpena ematea. Onartzen den dokumentua Erdur, SL enpresak eginikoa da, behin betiko onespeneke fasea deritzona, hain zuzen ere.

Laugarrena. Plana bidaltzea Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora.

Bosgarrena. Planaren Hirigintza Arauak argitaratzea.

Seigarrena. Erabakia interesatuei jakinaraztea.

Hirigintza esparruko aldatutako Arau Partikularrak argitaratzen dira iragarki honen I Eranskinean.

Dokumentua, Gipuzkoako Foru Aldundiko hirigintzako plan-gintzaren erregistro administratiboan aurkeztu izan da 2016ko urriaren 18an.

— Errekurtsoak:

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

Tolosa, 2016ko urriaren 20a.—Olatz Peon Ormazabal, alkatea.
(7357)

I ERANSKINA

ORDENANTZAK

A) TRAZADURA, ERABILERA, PARTZELACIOA ETA HIRITARTZEA

- Eraikuntzaren lerrokadurak.

1. artikulua.

Antolatzen diren eraikinen, Aldaketa honen A-B-C saileko planoetan eta antolaketa-grafikoetan ezarritako lerrokaduretarako egokitu beharko dituzte beren oin guztiak.

Sestra gaineko eraikuntzetan, planoetan adierazitako lerrokadurak derrigorrezkotzat hartuko dira (bai behe-solairuetan baita goi-solairuetan ere). Soil-soilik aldaketa honen A-B-C Saileko planoetan adierazitako aparteko kasuetan, halako tolerantzia bat onartuko da, betiere, adierazi diren gehieneko lerrokadurak inoiz gaindituko ez diren moduan.

B eta c eraikinen kasuan, halako tolerantzia bat onartuko da eraikuntzak har dezakeen kanpoko lerroan (kale berri alderako fatxadetan, gorputz irtenen edo hegalean bitartez). Hala eta guztiz ere, Udalak zenbait lerrokadura-proposamen arrazoiz uka ditzake baldin eta irregularrak direlako (edo ondoko eraikinekin bateraezinak direlako edota kale-bidearekin bat ez datozelako) desegokiak badira. Horrelakoetan, tolerantzia erabiltzen bada, eraikinen lerrokadurak trazatuta daudenean eta eraikuntza proiektuak bidezko udal lizentzia jasotzen duenean, eraikinen lerrokadurez kanpo geratzen diren eremu guztiak lur gainean erabilera publikoa izango dute ondorio guztietarako.

D eraikinen kasuan, behe-solairua gehienez 1,5 m atzeratu ahal izango da (dokumentazio grafikoaren arabera). Zoladuraren tratamendua ubidaratzearen gainean erabilitakoa bezala izango da, ibilbide bateratua osatuz. Goi-solairuetan,

Segundo. Desestimar el resto de las alegaciones formuladas, en base a las consideraciones recogidas en el informe del equipo redactor, cuya copia se facilitará al alegante, y que se tomará como fundamento y motivación de este acuerdo.

Tercero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del ámbito «7.1 Margen Izquierda» de Tolosa de conformidad al documento elaborado por la empresa Erdur, S.L. (Fase de aprobación definitiva).

Cuarto. Remitir el Plan al Registro Administrativo de Planeamiento para su depósito.

Quinto. Proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Sexto. Notificar esta resolución a la parte interesada.

Se publican las Normas Particulares modificadas relativas a este subambito urbanístico en el Anexo I de este anuncio.

El documento ha sido presentado en el Registro administrativo del Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 18 de octubre de 2016.

— Recursos:

La 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 al de recepción o publicación de esta Resolución.

Tolosa, a 20 de octubre de 2016.—La alcaldesa, Olaz Peon Ormazabal.
(7357)

I ANEXO

ORDENANZAS

A) TRAZADO, USOS, PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

- Alineaciones de la edificación.

Artículo 1.

Las edificaciones ordenadas se ajustarán en sus diversas plantas a las alineaciones establecidas en los planos y gráficos de ordenación de las Series A-B-C, definidos en la presente modificación.

En las construcciones sobre rasante, las alineaciones señaladas en los planos, son obligatorias (tanto en la planta baja como en las plantas superiores). Solamente en casos particulares, señalados en los planos de ordenación de la Series A-B-C de la presente modificación (mediante alineaciones máximas), se podrán adoptar ligeras variaciones, sin que en ningún caso pueda superar las alineaciones máximas señaladas.

En el caso del edificio B y C, se admite un grado de tolerancia en la línea externa de la edificación (en los frentes a la nueva calle proyectada, mediante cuerpos volados). El Ayuntamiento podrá desestimar, justificadamente, soluciones de alineación que por su irregularidad (o falta de concordancia con los edificios vecinos, o con la configuración de la vía pública) se consideren inapropiadas. En estos casos, una vez hecho uso de la tolerancia, trazadas las alineaciones del edificio y sancionadas éstas con licencia municipal en el proyecto constructivo correspondiente, todo espacio externo a las alineaciones del edificio pasará a ser considerado de uso público en superficie a todos los efectos.

En el caso del edificio D, la planta baja podrá retranquearse un máximo de 1,50 metros (según documentación gráfica). El tratamiento del pavimento será el mismo que el empleado en el vuelo sobre el cauce, hasta formar un espacio de tránsito unita-

antolatutako patioaren aurrealdean (4,90m-tako luzeran) fatxada jarraian irakurri ahal dadin itxi egingo da.

Sestra-azpiko eraikuntzari dagokionez, eraikinaren lerroka-durak gorabehera batzuk izan ditzake (dagokizkien Egikaritze-proiektuen beharren arabera moldatu ahal izango dira). Oria ibaia ukitzerakoan, aparkalekua ibilguarekin lerrokatu ahal izango da. Horma partekatatu ahal izango dute.

- Sestrak.

2. artikulua.

Kale-bideen eta erabilera publikoko bide eta eremuen sestrak aldaketa honen B Saileko antolaketa planoan adierazita-koak izango dira. Kotatutako puntu guztiak oztoporik edota irte-nerik gabe lotuko dira.

- Eraikinen erabilerak.

3. artikulua.

Antolatzen diren eraikinen beheko oinetan egoitzaz beste-lako erabilerak garatu ahal izango dira, indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako baldintzetan; esate baterako, merkataritza erabilerak, bulegoak, osasun eta laguntzarako era-bilerak, erabilera soziokulturalak, erlijiosoa, aisialdirako, kirolak, instituzio eta zerbitzu publikorakoak, eta lehen kategoriako industria (behe-solairuan ez dira logelak onartuko, bizitegi-era-bilera baitute). B eraikinaren kasuan, aparkalekurako sarbide-arrapala soto-solairuan kokatu daiteke.

Debekatuta daude dantzalekuak, diskotekak eta antzekoak, hau da, gaeuz jendetza erakartzen duten eta isolagaitzak diren zarata eta bibrazio mailak sortzen dituzten lokalak.

4. artikulua.

Eraikinen lehen oinean honako erabilerak onartuko dira: Etxebizitza, merkataritza, bulegoak, osasun, laguntza, soziokul-turala, ikaskuntza edota instituzio eta zerbitzu publikoak. Mer-kataritzako erabilera jendeari zuzenean saltzera mugatzen bada, behe-solairuan ezarriko da beti (lehenengo solairuan ere jar-duera horren osagarri gisa egokitu ahal izango baina, kasu horretan, bi oinak barrutik komunikatuko dituen eskailera ezarri beharko da). Lehenengo solairuan soilik ezar daitezkeen merka-taritza erabilerak ezartzekotan, horiekin batera bestelako zerbi-tzu publikoak ipini beharko dira (jatekxak, ile-apaindegiak, jos-tundegiak edo antzekoak); hau da, ondasunak edo zerbitzuak saltze hutsa baino jarduera konplexuagoak, alegia.

Horiez gain, lehenengo solairuetan aisialdi erabilerak, sozio-kulturalak eta lehen kategoriako industriak ere onartuko dira baldin eta behe-solairuan jarduera bera garatzen bada eta horren osagarri gisa ezartzen badira. Kasu horretan, dena den, bi oinak barrutik komunikatu beharko dira. Lehenengo solairue-tan, halaber, ostatu-erabilera ere onar daiteke; esate baterako, etxebizitza partikularerako eraikinen lehen oinetan ostatu txi-kiak ezar daitezke, edo baita eraikin bereko beste oinen osaga-ri ere, erabilera hori garatzen badute.

5. artikulua.

Erabilera partikularreko eraikinetan, lehen solairuaren gai-neko solairuetan etxebizitza erabilerak ezar daitezke. Era berean, ostatu-erabilera ere onartuko da baldin eta beren azpiko solairuak etxebizitzarako bideratzen ez badira. Erabilera soziokulturalak, instituzio eta zerbitzu publikoak ere onar dai-tezke baldin eta eraikin osoan erabilera bera garatzen bada.

6. artikulua.

Kale-bideen eta erabilera publikoko bide eta eremuen ses-tra azpian antolatutako eraikuntzan ibilgailuak gordetzeko apar-kalekuak, etxebizitzaren eta/edo aparkalekuen zerbitzurako tras-telekuak eta instalakuntza-gelak bakarrik onartuko dira.

rio. En el planta superiores, se dispondrá un plano de fachada en el frente del patio habilitado (4,90 metros de longitud), que permita dar una lectura continuada a la fachada.

En la construcción bajo rasante de la vía pública, las alineaciones son orientativas (podrán adaptarse según necesidades de los respectivos Proyectos de Ejecución). En contacto con el río Oria, el aparcamiento podrá alinearse al cauce. El muro podrá ser común.

- Rasantes.

Artículo 2.

Las rasantes de vías públicas y espacios de uso público serán las definidas en el plano de ordenación de la Serie B de la presente modificación. Los puntos acotados se unirán sin obstáculos o resaltos.

- Usos de los edificios.

Artículo 3.

Los edificios ordenados pueden acoger en sus plantas bajas usos no residenciales dedicados a comercio, oficinas, sanitarios, asistencial, sociocultural, docente, religioso, recreativo, depor-tivo, institucional y de servicio público e industrial de primera categoría, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. Se autoriza también el uso hotelero, si se destina a este uso, además, alguna de las plantas altas del edi-ficio (la planta baja no podrá albergar habitaciones, asimilables al uso residencial). En el caso del edificio B, se permite la ubica-ción de una rampa de acceso al aparcamiento en planta sótano.

No se admiten las salas de fiestas, discotecas y locales que conlleven aglomeraciones nocturnas y produzcan ruidos y vibra-ciones de difícil amortiguación.

Artículo 4.

La planta primera de los edificios podrá acoger usos de vivienda, comercio, oficinas, sanitario, asistencial, sociocultural, docente e institucional y de servicio público. En el caso del uso comercial, si la actividad es tan sólo de venta al público, se ubi-cará siempre en planta baja (se podrá acondicionar también en planta primera una ampliación de dicha actividad, establecién-dose la comunicación entre ambas plantas mediante escalera interior). Como actividades de uso comercial ubicadas en planta primera exclusivamente, sólo pueden habilitarse aquéllas que comporten, además, otro tipo de servicio público (restaurantes, peluquerías, modistas y similares), más complejo que la venta puntual de bienes o servicios.

Se admiten además los usos recreativos, sociocultural e industrial de primera categoría en la planta primera, cuando constituyan una ampliación de la misma actividad de la planta baja, debiéndose en estos casos establecer una comunicación interior entre ambas. También se permite en estas plantas pri-meras el uso hotelero, bien en forma de pequeñas pensiones en los edificios de vivienda particular, o en relación a las demás plantas dedicadas al mismo uso en el edificio.

Artículo 5.

Las plantas de los edificios de uso particular situadas por encima de la planta primera pueden acoger usos de vivienda, admitiéndose además el uso hotelero siempre que las plantas inferiores a la de este uso no se destinen a vivienda. También se permiten los usos sociocultural, e institucional y de servicio público cuando cada uno de ellos se desarrolle en la totalidad del edificio.

Artículo 6.

En la edificación ordenada bajo la rasante de la vía pública y de las vías y espacios de uso público solamente se permite el uso de aparcamiento para guarda de vehículos, trasteros de ser-vicio a las viviendas y/o aparcamientos, y los cuartos de insta-laciones.

- Partzelazioa.

7. artikulua.

Plan honen eremuko kale-bideen sestra azpian antolatzen den eraikuntza ezin izango da zatitu, eta aparkalekurako lokal bakar bat osatuko du.

Sestra gainean antolatutako eraikuntzak lau unitatetan erazten dira, elkarren artean erabilera publikoko eremuez banandurik; beraz, unitate horiek ezin izango dira elkartu.

B,C eta D Eraikuntza Unitateen kasuetan, eraikuntzaren zatizko irakurketa bermatu behar da, Agintari kaleko mehelin-tipologiari jarraipena emanaz. Asmo horrekin, lurzatiak eta fatxadak zatikatuko dira.

Partzelazio-baldintzak honakoak izango dira:

- Gutxieneko azalera: 80 m².
- Eraketa: lur-zatiak gutxienez bi ez jarraiko kaleetara edo bideetara begira geratuko diren fatxadak izango ditu.
- Gehieneko lurzati-aurpegia: lurzati-aurpegi bakoitzak hamabi metroko luzera izango du gehienez.

– Partzelazio-baldintza hauek eraikuntza, funtzionaltasuna eta ekonomiaren aldeko bidegarritasunaren mende jartzen dira. Ez beharrezkoak izan daitezke komunikazio gunearen eraginak eraikuntza unitate bakoitzean solairu bakoitzeko etxebizitzaren batez besteko azaleraren %15a gainditzen duenean.

Fatxada-baldintzak honakoak izango dira:

- Gutxieneko fatxada: Lur-zatiaren bide publikoaren beste aldera ematen duen fatxada bakoitzak sei metroko luzera izango du gutxienez.
- Gehieneko fatxada: Lur-zatiaren bide publikoaren beste aldera ematen duen fatxada bakoitzak hamabi metroko luzera izango du gehienez.
- Fatxadaren zati bateko tratamendu bateratua burutuko da, gutxienez ez jarraiko bi kale edo bideetan.

- Hiritartzea.

8. artikulua.

Plan honen espazio libreak, kaleak eta oinezkoen pasealekuak urbanizatzeko, dagokion administrazio-tramitazioa bete beharko duen bidezko Urbanizazio Proiektua eduki behar da.

Ezarritako mugapen berriarekin bateragarria izatekotan, eraikuntza eta historiaren aldetik balorea duten ubideratze-hormaren atalak mantenduko dira. Urbanizazio Proiektuaren garapenean euren balioa nabarmenduko da, ikustarazi dezaten ibiltzeko moduko beirazko elementuen, argiztapen elementu berezien eta beste hainbaten bitartez.

Oria ibai-ibilguaren gainean bi hegal garatu ahal izango dira. A eta D eraikinen inguruan jarriko dira. Neurriak Antolamendu planoetan marraztutakoak izango dira.

- Antolamenduz kanpoko eraikinak.

9. artikulua.

Antolamenduz kanpoko eraikuntzak Gorriti Plazako 1. zenbakian kokatutako eraikinaren erantsitako bolumenak dira. Bere bolumetria nagusia finkatzen da. Antolamenduz kanpoko eremuko beste eraikinak eraitsi egin dira. Eraikigarritasun berriaren banaketak lehenik eraitsitako eraikinaren finkatu eta finkatu gabeko eskubideak kontuan hartu beharko ditu. Eraikin horiek honakoak dira:

- Santa Maria kalea, 20.
- Agintari kalea, 39, 41, 43 eta 47.

- Parcelación.

Artículo 7.

En el ámbito del presente Plan, la edificación ordenada bajo la rasante de la vía pública no es susceptible de ser dividida en dos o más, y constituye un sólo local de aparcamiento.

Los edificios ordenados por encima de la rasante constituyen cuatro unidades separadas entre sí por espacios de uso público, que no pueden agregarse.

En el caso de las Unidades edificatorias B, C y D, se ha de garantizar una lectura fragmentada de la edificación, en continuidad con la tipología en medianera de la calle Agintari. Con esta intención, se fragmentarán las parcelas y fachadas.

Las condiciones de parcelación serán:

- Superficie mínima: 80 m².
- Configuración: La parcela abrirá fachada sobre, al menos, dos calles o vías diferentes, no contiguas.
- Longitud máxima del frente de parcela: Cada uno de los frentes de la parcela tendrá una longitud máxima de doce metros.

– Estas condiciones de parcelación quedan supeditadas a la viabilidad constructiva, funcional y económica de la construcción. Se plantea su innecesidad cuando la repercusión del núcleo o núcleos de comunicación supera el 15% de la superficie media de las viviendas existentes por planta en cada unidad edificatoria.

Las condiciones de fachada serán:

- Fachada mínima: Cada una de las fachadas opuestas a vía pública del solar tendrá una longitud mínima de seis metros.
- Fachada máxima: Cada una de las fachadas opuestas a vía pública del solar tendrá una longitud máxima de doce metros.
- Se realizará un tratamiento unitario parcial de la fachada sobre, al menos, dos calles o vías diferentes, no contiguas.

- Urbanización.

Artículo 8.

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

Se atenderá a la conservación de los paños de muro de cauce existente con valor histórico-constructivo, en el caso de que sean compatibles con la nueva delimitación impuesta. Se propiciará su puesta en valor en desarrollo del pertinente Proyecto de Urbanización, mediante elementos de vidrio transitable que permitan su visualización, elementos específicos de iluminación, etc.

Se podrán desarrollar dos voladizos sobre el cauce del río Oria. Se dispondrán en el entorno de los edificios A y D. Sus dimensiones serán las graficadas en los planos de Ordenación.

- Edificios fuera de ordenación.

Artículo 9.

Los volúmenes edificados definidos como fuera de ordenación corresponden a los anexos del edificio ubicado en la Plaza Gorriti no 1. Su volumetría principal se consolida. El resto de edificaciones del ámbito, declarados fuera de ordenación, han sido objeto de derribo. La distribución de la nueva edificabilidad deberá tener en cuenta los derechos consolidados y pendientes de los edificios objeto de derribo previo, que son los siguientes:

- Calle Santa María, n.º 20.
- Calle Agintari, nos. 39, 41, 43 y 47.

B) ERAIKITAKO ONDAREAN ESKU-HARTZEKO MODUAK

- Esku-hartze motak.

10. artikulua.

Ordenantza desberdinak finkatu dira Plan honen aplikazio esparruko obra edo orube bakoitzean egokiena gerta daitekeen jarduketa motaren arabera. Ordenantza horiek arautzen dituzte, kasuak kasu, orube horietako bakoitzean burutu daitezkeen esku-hartzeen ezaugarriak eta baldintzak. Honako mota hauek bereizten dira:

- Kontserbazioko ordenantza.
- Berritzeko ordenantza.

11. artikulua.

Planaren aplikazio esparruko obra eta orubeetako jarduketari aplikagarriak zaizkion ordenantzen erregimenaren barruan, eta bakoitzaren baldintza partikularren arabera, «Eraikuntza Unitateen Fitxak» izeneko dokumentuan zehaztuta daude obra edo lur-zati bakoitzean baimenduko diren obra motak; betiere, Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I. Eranskinean, Ondare Hirirtatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzkoan, ezarrita dauden definizio eta edukiaren arabera.

- Kontserbazioko ordenantza.

12. artikulua. *Helmena eta edukia.*

Ordenantza honen barruan sartzen da Arrameleko Zubiaren obra. Obra Monumentu historiko-artistiko baldintzarekin sartzen eta «Babes ertaineko Kontserbazio» mailaz babestuta dago.

Eraikin hori ezingo da eraitsi, ez osorik ezta zatika ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 36. artikuluan ezarritako baldintzetan izan ezik. Betekizun hori hausten bada, eraikina oso-osorik berreraiki beharko da derrigorrez.

Eraikin horretan baimenduko diren esku-hartzeak, eraikuntzaren eite, tipologia eta egiturazko ezaugarrien balioa areagotuko dute. Aldi berean, eraikuntza erabat berreskuratzeko bidea emango dute, honako irizpide hauen arabera burutuko baitira:

– Itxura arkitektonikoari dagokion balioa ematearren, honako esku-hartzeak burutuko dira: eraikuntzaren jatorrizko balioak berreskuratuko dira, bere fabrika elementuak eraberrituz; obra finkatu egingo da, berreskuraezinak diren zatiak ordeztuz baina egitura eusleen eta gangen posizioa edo kota aldatu gabe; eranskin degradagarriak ezabatu egingo dira berriki egindako edozein obra bezalaxe, baldin eta inolako interesik gabeko obrak badira edota eraikuntzaren nahiz eraiketa-unitatearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko bateraezinak badira edota inguruneko itxura kaltetzen badute; eta, beharrezko instalazioak ipiniko dira, baldin eta arestian aipatutakoa errespetatzen bada.

Ordenantza honen barne Gorriti plazako 1. zenbakian dagoen erakina sartzen da. Berari erantsitako eraikuntzen eraispena aurreikusten da. Kasu honetan eraikitakoaren sendotze jarduketak onartzen dira, eraikitako azaleraren, altueraren edo solairu kopuruaren handitzerik gabe.

Edozein kasutan, «Eraikuntza-Unitateen Fitxak» izeneko atalean berariaz finkatutako zehaztapenak beteko dira.

- Berritzeko ordenantza.

13. artikulua. *Helmena eta aplikazio esparrua.*

Ordenantza hau Planak hartzen duen eremuan antolatutako eraikinetako oin berriko obretan aplikatuko da. Kontserbazioko ordenantzaren eraginpeko obrak salbuetsiko dira.

Oin berriko eraikuntzak, bere ezaugarriengatik, proiektu koordinatu baten helburu izan behar du. Zehazki, sestra gaineko pasealeku publikoan aurreikusitako eraikuntzen proiektua

B) FORMAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUÍDO

- Tipos de intervención.

Artículo 10.

En función del tipo de actuación que resulta adecuado acometer en cada obra o solar, se pueden distinguir ordenanzas que regulan las características y condiciones de la intervención constructiva en cada uno de ellos, según los siguientes tipos:

- Ordenanza de Conservación.
- Ordenanza de Renovación.

Artículo 11.

Dentro del régimen de ordenanzas aplicables a la actuación en obras y solares del área del Plan, y en función de las condiciones particulares que reúne cada uno de ellos, en el documento de «Fichas de las Unidades Edificatorias» se establecen los tipos de obras permitidos en cada obra o parcela. Se establecen conforme a las definiciones y contenido establecidos en el Anexo I del Decreto 217/2002 del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- Ordenanza de Conservación.

Artículo 12. *Alcance y contenido.*

Queda incluida en esta Ordenanza la obra del Puente de Arramele. La obra fue incluida en la condición de Monumento histórico-artístico y se encuentra protegida con el grado de «Conservación con protección media».

Esta obra se encuentra sujeta a la limitación de no poder ser derribada (ni total ni parcialmente), salvo en los términos establecidos por el art. 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco. En caso de infracción de este precepto será obligatoria la restitución íntegra de lo derribado.

Las intervenciones autorizadas en esta obra acentuarán la puesta en valor de las características formales, tipológicas y estructurales de la obra y permitirán la total recuperación de la construcción. Se realizará en función de los siguientes criterios:

– La puesta en valor de su aspecto arquitectónico: consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de la restauración de su fábrica; la consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de estructuras portantes y bóvedas; la eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno; y la introducción de instalaciones, siempre que se respete lo anteriormente indicado.

Se incluye en esta Ordenanza el edificio ubicado en la Plaza Gorriti, n.º 1. Para sus cuerpos anexos se prevé su eliminación. En este caso se permiten intervenciones de consolidación de lo construido, sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas.

En todo caso, se cumplirán las especificaciones establecidas específicamente en el apartado «Ficha de unidades edificatorias».

- Ordenanza de Renovación.

Artículo 13. *Alcance y ámbito de aplicación.*

Esta Ordenanza será aplicable a las obras de nueva planta de los edificios ordenados en el área del Plan. Quedan excluidas las obras sometidas a la Ordenanza de Conservación.

La edificación de nueva planta ha de ser, por sus propias características, objeto de un proyecto coordinado. En concreto, el proyecto de las edificaciones previstas sobre la rasante de la

udal-lizentziaren eskaeran aurkeztu behar da. Bertan, eremurako etar erabilera desberdinetarako zehaztutako eraikigarritasun-baldintzak ziurtatu beharko dira.

14. artikulua. Eraikuntzaren altuera eta oin kopurua.

1. Eraikuntzak gehienez ere 15,50 metroko altuera izango du kale-bidearen sestra gainean.

– Fatxada bakoitzean altuera hori neurtzeko, Tolosako HAPOan oro har ezarritakoari jarraituko zaio.

– Erlaitza, teilatu-hegala edo eraikinaren erremate garaiena altuera berean kokatuko da oin kopuru bera hartuko duen orube bakoitzeko fatxada edo fatxada-zati guztietan.

2. Eraikuntzak gehienez ere beheko solairua (B) eta beste lau goi-solairu (+4) izango ditu sestra gainean. Hala ere, arau hori betetzetik salbuetsita geratuko dira Aldaketa honen dokumentazio grafikoan kasu bakoitzerako xedatuta dauden zehaztapenetan berariaz adierazitako eraikin zatiak.

3. Antolatutako hedapenean, Kale-bidearen sestra azpian aparkalekurako oin bat baimenduko da.

15. artikulua. Oin desberdinen gutxieneko altuera libreak.

1. Sotoa.

– 2,50 metrokoa izango da.

– Elementu isolatu itrenen aitzakiaz (eraikuntzaren egitura edota instalakuntzak) altuera libre horrek ez du inoiz 2,20 m-tik behera egingo aipatutako elementuen azpian. Dena den, altuera murrizteko aukera hori ez da soluzio orokor gisa erabili ahal izango.

2. Behe-solairua.

– 3,20 metrokoa (garajeko sarbideei dagokienez, 2,50 metroko gutxieneko altuera ezartzen da).

3. Goi-solairuak.

– 2,60 metrokoak izango dira.

– Etxebizitzarako oinetan altuera hori 2,20m arte murriztu ahal izango da egongela, jangela, sukalde edo logela izango ez diren espazioetan.

4. Behe-solairuaren zorua, sarbidea ematen dion bide publikoaren sestra berean egongo da. Gehienez ere, hogei (20) zentimetroko gorabehera onartuko da kale horren sestrarekiko.

Eraikin baten fatxadetako sestrak desberdinak izatea ez da aitzakia arestian aipatutakoa ez betetzeko. Hau da, fatxada nagusian ez ezik bigarren mailako fatxadetan ere beheko oinarren sestraren arau hori bete egin beharko da gutxienez 5 metroko sakoneran.

5. Eraikinaren oin bakar batean ere ez dira onartuko oin-arteak edo solairuarteak.

16. artikulua. Fatxadak.

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

2. Ardatz bertikala esatean, kofadura multzo bateko ardatz bertikal komuna gainjarritako kofaduren segida bereko erdigunetik pasatzen den lerro irudikaria ulertuko da.

Fatxada berean, kofaduren ardatz bertikalak beraien artean distantzia bera gordez jarriko dira. Distantzia hori ez da 2,20 metro baino gutxiago izango, ezta 3,50 metro baino gehiago ere. Aparteko kasuren batean, benetako arrazoiak daudenean eta ordena orokorrera egokitzea ezinezkoa denean, tarte hauek bakarren bat besteekiko ezberdina izan daiteke.

vía pública habrá de ser presentado en solicitud de licencia municipal en el mismo acto. Y en él se demostrará el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad establecidas para el área y para los distintos usos.

Artículo 14. Altura y número de plantas de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación sobre la rasante ordenada para la vía pública será de 15,50 metros.

– La forma de medir esta dimensión en cada fachada será la establecida con carácter general en el PGOU de Tolosa.

– La altura de cornisa, alero o remate superior del edificio se situará al mismo nivel en todas las fachadas o tramos de fachada de cada solar que cubran el mismo número de plantas.

2. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será de planta baja (B) y cuatro plantas altas (+4). No obstante, constituirán excepción a esta norma las diferentes partes de los edificios que se señalan en las especificaciones particulares, que para cada caso se disponen en la documentación gráfica de la presente modificación.

3. Situada bajo la rasante de la vía pública se autoriza una planta de aparcamiento, en la extensión ordenada.

Artículo 15. Alturas libres mínimas de las distintas plantas.

1. Sótano.

– Será de 2,50 metros.

– En ningún caso esa altura podrá verse reducida por elementos aislados salientes en el techo (bien de la estructura de la edificación o de las instalaciones), por debajo de 2,20 metros en el paso bajo dichos salientes, sin que tal excepcionalidad se pueda extender como solución general.

2. Planta baja.

– Será de 3,20 metros (en el caso de accesos a garaje, la altura mínima se establece en 2,50 metros).

3. Plantas altas.

– Será de 2,60 metros.

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

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

Cuando en un edificio se acuse diferencia entre las rasantes de las vías públicas de sus fachadas, el cumplimiento de la condición anterior respecto a la fachada principal no exime de que se cumpla también la misma respecto a las fachadas secundarias, en una profundidad de al menos 5 m. respecto a cada una de ellas.

5. No se permite la ejecución de entreplantas o entrepisos en planta alguna de la edificación.

Artículo 16. Fachadas.

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

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

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

3. Eraikinen izkinetan ez da kofadurarik irekiko. Horregatik, ardatz bertikalak fatxadako planoetan kantoietatik aparte ipiniko dira, hauetan irekitzen diren kofadurek delako kantoiekiko gutxienez 60 cm-ko distantzia mantentzen dezaten behe-solairuan eta 80 cm-koa goikoetan.

Fatxadaren antolaketa orokorreko ardatz bertikaletako bat ez da ardatz gisa hartu beharrik izango (ondoko 17. artikuluan jasotakoaren ondorioz) antolaketa orokorreko sistematik ondorioztatutako elkarren ondoko bi kofadura hipotetikoak batzen dituzten beheko oineko kofaduretan. Soto-solairuko aparkaleku-sarbidearen kofadura salbuesten da (B eraikinean), natura-akaberako zurezko ate baten bitartez azkena emango baitzaio.

4. Kasu berezietan, eraikinaren fatxadako lerrokaduran nolabaiteko gorabehera onartzen denean (aurreko 1. artikuluan ezarritakoaren arabera), atari-aurreak eraiki ahal zingo dira bide publikoaren sestra berean. Baina nolana ere, fatxaden konposizioa kofadurak ardatz eta proportzio bertikalekin egingo da, fatxadak lauak direlarik edozein kasutan. Udalak atari-aurreak debekatu ahal izango ditu baldin eta, egitura desegokia badute edota inguruko kale zein espazio publikoekiko itxura desegokia dutela irizten badio eta hori behar bezala justifikatzen badu.

17. artikulua. Behe-solairuetako kofadurak.

1. Kofadurak aurreko artikuluan adierazitako moduan erabakitzen diren ardatz bertikaletan baizik ez dira ireki ahal izango.

2. Kofadura guztiak lurzoruraino handituko dira, eta aipatu ardatz bertikalak simetria ardatz bezala hartuko dituzte. Kofadura bakoitzaren funtziora egokituz, honen itxura aroztziaren antolaketan irtenbide ezberdinak ezarri ahal izango dira -pasabideaz hornituta edo gabe-.

3. Fatxada jakin batean, kofadura baten gehienezko zabalera, delako fatxadan kofaduretako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %75koa izango da.

Goi-solairuetako antolaketa-ardatzen arabera agertuko liritekeen kofaduretatik bi bateratzea baimendu ahal izango da, baina behe-solairuan bakarrik. Kasu horretan, bateratutako kofadura honen muga bertikalak goi-solairuetako kofaduren muturreko muga bertikalen segidara egokituko dira, juxtu-juxtu; kofadura bateratuak ordezkatzan dituen bi baoen osaketa-ardatzen gainean kokaturiko goi-solairuetako kofaduretara, alegia.

4. Behe-solairuko kofadura bakoitza, behe-solairuko lokal bakarrerako izango da (ataria kontzeptu horren barruan sartuta); ezingo da lokal gehiagorentzat erabili.

5. Kofaduretako ateburuek, behe-solairuko espazioetako baino ez diren kofadura guztietarako komuna den lerro horizontal bateko altuera hartuko dute.

6. Lehen solairua etxebizitza ez den erabileretara ematen bada, behe-solairuko kofadurak lehen solairu horretara hedatu ahal izango dira, hurrengo artikuluan zehazten den moduan.

7. Kofaduraren itxuraren sakonera gutxienez 18 cm-koa eta gehienez 50 cm-koa izango da, lur-zatiaren kanpoko lerrokadura jarraitzen duen fatxadaren paramentuarekiko. Behe-solairuko kofaduretako ateeak, irekitzean, ez dute inolaz ere bide publikoa hartzerik izango. Lokal bateko ateeak, edozein arrazoi dela ere, kanpoaldera ireki behar badira, atearen kokagunea atzeratu egingo da, beharrezko sakonera emanez, irekitzean espazio publikoa har ez dezan.

18. artikulua. Goi-solairuetako kofadurak.

1. Irtenbide oro har, eraikinen goi-solairuetako kofadurak, 16. artikuluan definitutako ardatzetan kokatu beharko dira.

2. Kofadura guztiak lurzoruraino handituko dira, eta aipatutako ardatz bertikalak simetria ardatz bezala hartuko dituzte.

3. No se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se ubicarán en los planos de fachada, separándose de las esquinas. De forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de 60 cm en planta baja y de 80 cm en plantas altas, respecto de dichas esquinas.

Se eximirá de adoptar como eje uno de los verticales de composición general de la fachada en aquellos huecos de planta baja que (como resultado de lo contenido en el siguiente art. 17), unifiquen dos hipotéticos huecos contiguos que resultaren del sistema compositivo general. Se eximirá también el hueco de acceso al aparcamiento en planta sótano (edificio B), que se rematará mediante puerta de madera de acabado natural.

4. En aquellos casos particulares en que la alineación de la fachada del edificio cuenta con un cierto grado de tolerancia (conforme a lo establecido en el artículo 1 precedente), se podrán formar porches en el nivel de la vía pública. Si bien, las composiciones de fachada serán con huecos en ejes verticales y proporción vertical de huecos, mientras que las fachadas en todo caso serán planas. El Ayuntamiento podrá desestimar justificadamente aquellas soluciones que se proyecten en formación de porches, si se considera inadecuada su configuración o disposición en relación con las vías y espacios públicos del entorno.

Artículo 17. Huecos en plantas bajas.

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

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

3. En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco será igual al 75% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada.

Podrá autorizarse la unificación, sólo en planta baja, de dos de los huecos que aparecerían según los ejes de composición de las plantas altas. En este caso, el hueco unificado adoptará como límites verticales extremos dos líneas, que coincidirán exactamente con la continuación de los límites verticales exteriores de los huecos de las plantas altas situados sobre aquellos ejes de composición de los dos huecos a que éste sustituye.

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

5. Los dinteles de los huecos adoptarán una altura situada a una horizontal común para todos los huecos que lo sean sólo de los espacios de planta baja.

6. Si la planta primera se dedica a usos que no sean de vivienda, los huecos de planta baja pueden extenderse a esta planta, tal y como se especifica en el artículo siguiente.

7. El cerramiento del hueco se situará a una profundidad, con respecto al paramento de fachada que sigue la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cm., ni mayor de 50 cm. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

Artículo 18. Huecos en las plantas altas.

1. Como solución general, los huecos en las fachadas de las plantas altas de los edificios se habrán de situar sobre los ejes definidos en el artículo 16.

2. Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.

Fatxada jakin batean, kofadura baten gehienezko zabalera (hormaren kanpoaldeko gainaldean neurtuta) delako fatxadan kofaduretako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %50koa izango da, 170 cm gehienezkoa izanez. Kofadurek altuera bera izango dute solairu berean, horien ateburuak gutxienez solairu horizontalaren (sabaia) beheko aldearen 30 cm. azpitik kokatuz.

Kofaduraren itxuraren sakonera gutxienez 18 cm-koa izango da, fatxadaren paramentuarekiko.

3. Ordena orokorrera egokitzen diren fatxadetan, lehen solairua etxebizitza bezala erabiltzen ez den kasuetan, solairu horretako fatxadako kofadura bakoitzaren zabalera, beheko solairuko kofaduraren zabalera bera izan daiteke, ardatz bertikal beraren arabera beheko solairuan kokaturiko kofaduraren gainean badago; eta, kofadura horrekin batu ahal izango da altuera bikoitzeko kofadura bakarra osatuz. Azken kasu horretan, kofadurako itxuraren sakonerak behe-solairurako aurreikusitako mugak izango ditu.

19. artikulua. Teilatu-hegalak.

Harriz, zurez, harri artifizialez edo hormigoiz eraiki daitezke.

Teilatu-hegaleko hegalkinaren gehieneko irtenunea, fatxada paramentuarekiko, berrogeita hamar (50) cm-koa izango da, paramentutik urrunen dagoen muturretik neurtuta. Estalkiarantz ageriko erretenaren irtenbidea hartuko balitz, teilatu-hegalaren gehieneko irtenunea berrogei (40) cm-koa izango da.

Teilatu-hegala horizontala izango da beti, etenik gabea, eraikineko fatxadan edo fatxadetan zehar hedatuz. Teilatu-hegal horrek, edozein kasutan ere, laugarren goi-oineko sabaiaren forjatuak eraikinean hartzen duen altuera hartu ahal izango du, gehienez, bide publikoaren sestra gainean.

Eraikinaren altueratik gora, estalkiko isurialdearen hasiera adierazten duen teilatu-hegalaren gehieneko aurrealdea hamabi (12) cm-koa izango da.

20. artikulua. Balkoiak.

1. Goi-oinetan, fatxadako paramentuen kanpoaldetik, bide publikoaren sestran kalearen lerroakurarekiko balkoi irtenak onartuko dira, ondoren aipatuko diren baldintzak betez.

2. Beheko oinaren gaineko bigarren, hirugarren eta laugarren oinetan bakarrik onartuko dira balkoiak, eta fatxadako kofadurak 1,30 metroko zabalera gainditzen ez duenean, betiere.

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

4. Balkoiak banakakoa izango da eta beteko duen kofaduraren simetria bertikaleko ardatz bera hartuko du, honako baldintza errespetatuz: Finken arteko banaketa-mehelinarekiko distantzia ez da izango erlaitzarentzat proiektatzen den irtenunea baino txikiagoa.

5. Balkoi korrituak Gorriti Plazara ematen duen fatxadan bakarrik onartuko dira, hau da, finkatzen den A eraikinaren mendebaldeko fatxadan. Eta, banakako balkoien baldintza berak errespetatu beharko dituzte. Gainera, ezin izango dira hedatu baimenduak dauden eraikinaren oin guztietara.

6. Balkoia ez da fabrikakako karelez itxiko, ezta begiratokirik osatuko ere; aitzitik, burdinazko barroteez egindako karel tradizionala ipiniko da, gutxienez 1,05 m-ko altuerakoa. Gaineko errematea esku-bandaz estali daiteke. Karelaren behealdea, berriz, balkoiko losan ainguratuko da. Karel gisa herriguneko etxe eredugarrietan daudenetako bat ezarri ahal izango da. Izan ere, fatxadaren ordena orokorra bihurritzen dutenak edo erabiltzailearentzat arriskugarri suerta daitezkeen funsgabeak ez dira onargarriak izango. Burdineriak itsas-gris, berun-gris edo beltzez margotu daitezke.

En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro) será igual al 50% de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos respectivos, con el máximo de 170 cm.; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cm. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

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

3. En las fachadas que se atengan al orden general, en los casos en que la primera planta no esté destinada a uso de vivienda, cada hueco de la fachada de esta planta situado sobre otro correlativo en planta baja, según su mismo eje vertical, podrá alcanzar la misma anchura del hueco de planta baja y podrá unirse a éste configurando un único hueco de doble altura. En este último caso, la profundidad del cerramiento del hueco tendrá los límites previstos para la planta baja.

Artículo 19. Aleros.

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

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

El alero será constantemente horizontal, sin interrupción alguna, extendiéndose a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio y no podrá situarse a mayor altura sobre la vía pública que la que adopte en el edificio el forjado de techo de la cuarta planta alta.

Por encima de la altura de la edificación el frente máximo del alero que marca el inicio de la pendiente de la cubierta será de doce (12) cm.

Artículo 20. Balcones.

1. En los paramentos de fachada elevados verticalmente desde la alineación de la calle, a nivel de la vía pública, se permiten balcones volados por el exterior, en las condiciones dispuestas a continuación.

2. Los balcones se podrán formar solamente en las plantas segunda, tercera y cuarta sobre la planta baja y cuando el hueco de fachada no supere la anchura de 1,30 metros.

3. El saliente máximo de la repisa y antepecho será de 40 cm sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no será superior a 20 cm.

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

5. Sólo se admitirán balcones corridos en la fachada que se proyecta enteramente sobre la Plaza Gorriti. Esto es, la fachada al Oeste del edificio A que se consolida, con las mismas limitaciones que los balcones individuales, y sin que sean admisibles los distorsionantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tono gris naval, gris plomo o negro.

6. El balcón no se cerrará con antepechos de fábrica ni se formarán miradores. Se dotará de un antepecho tradicional de barras verticales de hierro de altura mínima 1,05 metros. La pletina de remate superior puede ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. Podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en casas ejemplares del casco, sin que sean admisibles los distorsionantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tono gris naval, gris plomo o negro.

7. Kantoietara edo bost metrotik beherako zabalerako eremu-
metara ematen duten fatxadetan ez da balkoirik onartuko.

8. Elementu irtenkaririk edo begiratokirik ez da onartzen.

21. artikulua. Estalkiak.

1. Eraikinen laugarren goi-solairuko sabaiaren forjatutik
gora estalkia eta instalazioen elementu tekniko jakin batzuk soilik
eraiki ahal izango dira.

2. Estalkiaren formak ondorengo ataletan adierazten
diren zehaztapenei erantzutuko die.

3. Fatxada bakoitzetik, estalkia uniformeki inklinatua eraiki-
kiko da, eraikinaren laugarren solairuko sabaiaren forjatutaren
plano horizontalarekiko gehienez ere %30eko malda emanez;
hau da, eraikuntzaren barne aldera egiten diren hamar metro
bakoitzeko, estalkia hiru metro igo daiteke teilatu-hegalaren
plano horizontalaren gainean. D erakinaren patioa estalkia
ezik, laua izango dela.

4. Estalkia osatzeko kolore naturaleko eta uhin bikoitzeko
exekuzioa -kanala eta bizkarra- zeramikazko teilak erabiliko
dira. Beharrezko elementu osagarriak ere (erremateak, gailu-
rrak eta abar) material berekoak izango dira.

Euri urak, teilatu-hegalari ahal izanez gero atxikitako zorrote-
netan bilduko dira. Erretanak agerikoak badira, zink edo kobrez-
koak izango dira (distirazko edo distira gabeko akaberaz), edota
teilatu-hegalaren kolore berdinez margotuko dira bestela.

5. Derrigorrez eraikinaren laugarren solairuaren sabaiko
forjatutik gora ipini beharrezko instalazioen elementu teknikoak
ez dira fatxadengandik hurbil ipiniko. Aitzitik, fatxadatik ahalik
eta gehien urrunduko dira, kale-bidetik ikusiko ez diren
moduan. Elementu horiek, artikulua honetako 3. atalean adiera-
zitakoaren arabera estalki-planoen azpian geratuko dira. Estal-
kia gaindituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira:
kea erazteko edo aireztatzeko hodiak, barrez eta hagatxoez
osatutako antena kolektiboak, eta tximistorratzak. Kanpoko
bestelako instalazioak ere ipini daitezke, antena parabolikoak
esaterako, estalkitik gora egin gabe eta, betiere, estalki inkli-
natuaren planoek mugatutako bolumenaren barruan. Elementu
horiek ahalik eta eremu txikienean sartuko dira, metro karru-
tuko azaleran gehienez ere, eta bistako elementu guzti-guztiak
estalkiko zeramikaren kolore berean margotuko dira. Eguzki-
plakak ez dira beharrezkoak (alderdi horri dagokionez eremuak
ez baitauka zertan Kode Teknikoko DB-HE -Ur beroaren
gutxieneko eguzki-ekarpena- atala bete behar) eta debekatuak
geratzen dira fatxada eta estalkietan; beharrezkoa izatekotan,
irtenbide berritzaileak erabiliko dira energia-eraginkortasuna-
ren eskakizunei erantzuteko, betiere ondasunaren ondare-
baldioak babestuz.

6. Azken oinetik gora eraikineko instalazioen elementu
teknikoak, aurreko atalean adierazi direnak, gordetzeko espa-
zioak eta etxebizitzaren trasteleku osagarriak soilik eratu ahal
izango dira eta, betiere, etxebizitza horietan bizi direnek baka-
rrik erabiltzeko deposituak edo biltegiak izango dira. Dena den,
trastelekuak ez dira etxebizitzekin zuzenean lotuko, eraikineko
eskailera komunaren bitartez baizik. Nolanahi ere, espazio
horiek estalki inklinatuko planoen azpian kokatu eta integratu
beharko dira, estalki inklinatuaren itxura uniformea bihurtuko
duen irtenunerik edo funsgabeko formarik inolaz ere sortuko ez
den moduan, alegia.

C) SEGURITASUNA, OSASUNA ETA APAINDURA

22. artikulua. Eraikin motak eta etxebizitza motak.

Mehelinen arteko eraikinen kasuan, etxebizitza bakoitzak
lur-zatiaren aurreko eta atzeko fatxada aldera kofadurak izango
ditu, edo, mehelinen artean kokaturik ez dauden lur-zatien
kasuan, bi fatxadetarako kofadurak.

7. No se permiten balcones en las fachadas que dan sobre
cantoneros o espacios de anchura inferior a cinco metros.

8. No se permite la formación de cuerpos volados o mira-
dores.

Artículo 21. Cubiertas.

1. Por encima del forjado de techo de la cuarta planta alta
de los edificios, solamente se pueden construir la cubierta y
ciertos elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

2. La forma de la cubierta atenderá a las especificaciones
que se disponen en los apartados siguientes.

3. Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada
uniformemente con la elevación máxima sobre el plano horizon-
tal del forjado de techo de la cuarta planta alta que corresponde
al 30% de pendiente. Es decir, por cada diez metros de profun-
didad de edificación, la cubierta puede elevarse tres metros
sobre el plano horizontal del alero. A excepción de la cubierta
del patio de planta baja del edificio D, que será plana.

4. En la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán
tejas cerámicas en su color natural y con ejecución en doble
onda -canal y cobija-. Serán del mismo material los elementos
complementarios que se requieran (remates, cumbreras, etc.).

Las aguas pluviales se recogerán en canalones, que prefe-
rentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van
vistos, serán de zinc o de cobre (con acabado sin brillo), o bien
se pintarán del mismo color que el alero.

5. Los elementos técnicos de las instalaciones del edificio
que deban sobresalir del forjado de techo de la cuarta planta
alta del edificio no podrán situarse próximos a las fachadas. Al
contrario, se ubicarán alejados de ellas, para no resultar visi-
bles desde la vía pública. Quedarán alojados bajo los planos de
cubierta, dispuestos según lo regulado en el apartado 3 de este
artículo. Solamente podrán sobresalir por encima del gálibo del
edificio así trazado, los conductos de humos o ventilación, las
antenas colectivas formadas por barras y varillas, y los pararra-
yos. Sin sobresalir de la cubierta cabe disponer otras instalacio-
nes externas, como antenas parabólicas. Pero de forma que
queden integradas en el volumen delimitado por los planos de
la cubierta inclinada, en receptáculos limitados a la menor
superficie posible, sin exceder de un (1) m², y pintados del color
de la cubierta cerámica en la totalidad de sus elementos vistos.
No se precisa la disposición de placas solares (al considerar el
ámbito exento del cumplimiento del CTE-DB-HE en este aspecto
concreto), que quedan prohibidas en fachadas y cubiertas,
debiéndose implementar soluciones innovadoras para posibili-
tar, si fuera necesario, el mayor grado de adecuación posible a
las exigencias de eficiencia energética, preervando en todo
caso los valores patrimoniales del bien.

6. Por encima de la última planta sólo podrán formarse los
espacios necesarios para alojar los elementos técnicos de las
instalaciones del edificio señalados anteriormente. También,
otros destinados a trasteros anejos a las viviendas (pero no uni-
dos directamente con ellas, sino a través de la escalera común
del edificio), con uso exclusivo de depósito o almacenamiento
de enseres de los moradores de las mismas. En todo caso,
estos espacios deberán quedar alojados e integrados bajo los
planos de la cubierta inclinada. Sin causa alguna podrán esta-
blecerse salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto
uniforme de la cubierta inclinada.

C) SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

Artículo 22. Tipos de edificio y tipos de vivienda.

Cada vivienda tendrá huecos sobre las fachadas anterior y
posterior de la parcela en los casos de edificios entre mediane-
ras, o huecos a dos fachadas en el caso de parcelas no situadas
entre medianeras.

Etxebizitzek eta baimendutako gainerako erabilerek, bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzei dagokienez indarrean dagoen araudiak ezarritakoak bete beharko dituzte.

Lehen solairuan etxebizitzak aurreikusten duten eraikuntza proiektuetan, banaketa aztertuko dute hirugarren sektoreko erabileretarako lokaletan erraz moldatu ahal izan dadin. Edozein kasutan, bizitegi erabileren eta eraikinean aurreikusi diren edo ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabileren arteko nahasketak saihesten saiatuko dira.

23. artikulua. Argiteria eta aireztapena.

1. Logela, egongela edo sukalde izateko ahalmena duen gela bizigarri orok kanpoaldetik edo argi patioetatik zehar aireztapen eta argiztapen zuzena jaso beharko du, Tolosako Hiri Antolamendu Plan orokorrean bizitegi gunetarako oro har arautako ezaugarriekin.

Gainera, Plan Berezi honek hartzen duen eremuan, ondorengo puntuetan gai honi buruz ezarriko diren xedapenak aplikatuko dira.

2. Gela bizigarri bat aireztatzeko patioa goitik bakarrik irekita badago, barruan 3 m-ko diametroko zirkulua sartzeko moduko tamaina izango du gutxienez. Inongo puntutan ez da paramentuen arteko distantzia 2 m-tik behera murrizten duen estugunerik egongo. Patio horren azalera ez du 9 m²-tik behera egingo. Hori guztia indarrean dagoen araudiaren beste neurri gehigarrien kalterik gabe.

Patioa eskaileraren ondoan kokaturik badago eta berrori guztiz irekitzen bazaio, eskailera kaxaren boluena patioaren espaziokoari erantsiz, patio horren kofaduraren dimentsioa 7 m²-ra murriztu ahal izango da, bertan 2,5 metro diametroko zirkulu bat marraztea ahalbidetuz.

Patioa, bere azalera osoa hartuko duen tamainako sabaileiho batez estali ahal izango da. Sabaileiho patioko hormen eta sabaileihoaren artean espazio librea utziko du, gutxienez patioaren azalera berdina izango den aireztapen azalerakoa.

Patioa fatxada batetara irekitzen bada, bai zuzenean bai eskailera kaxaren ondoan, paramentuen arteko gutxienezko tartea 2 m-ra murriztu ahal izango da, eta 7 m²-ko azalera izango du gutxienez.

Patioa aurrez-aurreko bi fatxadetara irekitzen bada, paramentuen arteko distantzia 1,20 metrora murriztu ahal da. Bertan, eskailera irekia erantsi ahal da.

Marraztutako D erakinaren patioko fatxadaren kasuan, lerrokadurak gehinezkoak dira.

Patioko sabaileiho estalkiko isurialdeen maila berean ezar daiteke, aurretik zehaztutako ezaugarriak errespetatuz.

Patioaren zoladura argiztatu eta aireztatu beharreko gelak dauden solairuetako zoru-maila berean jarriko da. Zoru iragazgaitz, hustubide eta sifoi arakagarriaz hornitu beharko da. Bertan, behe-solairua argiztatzeko argizuloez edo material zeharrragitsuz estalitako kofadurak ireki ahal izango dira. Kofadurak itxeko elementuen altuera ez da, inoiz, argiztatu eta aireztatu beharreko geletako zoruaren gainetik metro bat baino gehiago irtingo.

3. Logela, egongela edo sukalde bezala erabiliko ez diren etxebizitzetako espazioen aireztapen eta argiztapena, (fatxadetatik eta argi patioetatik burutzeaz gain) aireztapen patioen bitartez ere egin ahal izango da, bizitegi gunetarako oro har araututako ezaugarriekin. Hori guztia indarrean dagoen araudiaren beste neurri gehigarrien kalterik gabe.

Barruan gutxienez 1,5 m-ko diametroko zirkulua sartuko den moduko neurriak izango ditu patioak, bere oinaren inongo puntutan paramentuen arteko distantzia 1,5 m-tik behera murrizten duen estugunerik gabe. Patioa fatxadara ireki ezean, gutxienezko azalera 3 m²-koa izango da (altuera bi solairuetako

Las viviendas y demás usos permitidos deberán cumplir lo especificado sobre condiciones de habitabilidad y accesibilidad en la normativa vigente.

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

Artículo 23. Iluminación y ventilación.

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

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

2. Si el patio al que abre una pieza habitable está abierto solamente por arriba, su dimensión mínima será tal que permita inscribir en el mismo un círculo de 3 m de diámetro. En ningún punto se producirán estrangulamientos que reduzcan a menos de 2 m la distancia entre paramentos. Su superficie no será menor de 9 m². Todo ello sin perjuicio de otras medidas adicionales dispuestas en la normativa vigente.

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

El patio podrá cubrirse con un lucernario, que abarque toda su superficie. Dejará un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio.

Si el patio se abre a una fachada, bien directamente o junto con la caja de escalera, la separación mínima entre paramentos se puede reducir a 2 m y su superficie mínima será de 7 m².

Si el patio se abre a dos fachadas opuestas, la distancia entre paramentos se puede reducir a 1,20 metros. Se puede incorporar la escalera abierta en el mismo.

En el caso del patio de fachada grafiado en la edificación D, las alineaciones son máximas.

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

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

3. La ventilación e iluminación de espacios de las viviendas no destinados a dormitorio, estancia o cocina, podrá realizarse (además de a través de las fachadas y de patios de luces), por medio de patios de ventilación. Se realizará según las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales. Todo ello sin perjuicio de otras medidas adicionales dispuestas en la normativa vigente.

La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 m de diámetro, sin que en ningún punto de su planta se produzcan estrangulaciones que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 m. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 m² (si su

baino handiagoa ez bada), eta 4,5 m²-koa (patioaren altuerak eraikineko bi solairuen altuera gainditzen badu). Patio horiek, argi patioen baldintza berberak beteko dituzte aireztapenari eta eraikuntzari dagokienez.

Bainugela eta komunen aireztapenerako, eta sukaldeko lurrinak erauzteko derrigorrezko hodiaren instalaziorako, indarrean dagoen araudia beteko da.

4. Zerbitzu publikorako erabiliko diren merkataritza lokal eta bulegoetako espazioak, langileen egonaldira emandakoak edo horretarako ahalmena dutenak, aireztapen eta argiztapen naturalaz hornitu beharko dira, fatxadatik edo galeria nahiz argi patioetatik zehar. Espazio horiek aireztapenerako kofadurak eduki beharko dituzte, eta orotara, gela bakoitzaren oinplanoko azaleraren 1/8a hartuko dute gutxienez (lokala, halakorik balitz, atea itxita neurtuta). Derrigorrez aireztapena izango duten higie-ne zerbitzuetan, aurreko paragrafoan zehaztutako bezalako hodi bidezko aireztapenak ere onartzen dira.

24. artikulua. Igogailuak.

Bolumen edo instalazio jakin batzuek igogailuak eskatzen badituzte, 21. artikuluan zehazten den bezala eraturako estal-kiaren azpian integratuta geratuko dira.

25. artikulua. Eskailerrak.

1. Eraikinen erabilera komuneko eskaileren egitura mate-riak erregaitzez egingo da. Eskailera-atalek 1,10 m-ko zabalera libre izango dute gutxienez. Hau da, pasabidea osatzen duten osagaien artean neurtuta, alegia (baranda eta paramentuaren artean, edo bi paramenturen artean, adibidez). Maila-gaina eta maila-tea uniformeak izango dira eskailerraren altuera osoan zehar. Maila-gainak 27 cm-ko zabalera izango du gutxienez (behekoarekiko moldura edo hegalkina aparte utzita), eta mail-larteak 18 cm-ko altuera izango du gehienez.

Eskailera hauetan ez dira eskailburuak angeluan onartzen, gutxienez metro bateko garapena ahalbidetzen ez badute behintzat, ez eskailera konpentsaturik, ezta eskailburu zatiturik ere. Barandak gutxienez 0,80 metroko altuera izango du atal inklinatuetan eta 0,90 m-koa atal horizontaletan.

Merkataritza lokalen zerbitzurako eskailerek (jendeak erabiltzekoak ez direnak) edo etxebizitza barrukoek, halakorik balego, 0,80 metroko zabalera izango dute gutxienez.

2. Erabilera kolektiboko eskailerek argiztapen eta airezta-pen natural zuzena izango dute goi-solairuetan.

Argizuloen bidezko edo argi patioen bidezko aireztapen eta argiztapen zenitala ere onartzen da eraikinaren oin guztietan bi kasuetan.

Eskailera argizuloaren bidez argizatzea erabakitzen bada, argizulo horrek oinean hartzen duen azalera, eskaileren kaxak oinean hartzen duen azalaren heren bat izango da gutxienez. Eskailera-begiak 0,80 metroko zabalera izango du gutxienez, eta bere azalera ez du 1,25 m²-tik behera egingo. Gutxieneko azalera hori bera izango da aireztapen zenitalaren bidez lortu beharrekoa.

Sabaileihoa beira lauaz eta metalezko profil pintatuz erai-kiko da, Ordenantza hauetan fatxadako arotziari buruz zehaztu-tako akaberaz. Estalkiko isurialdeen malda berberaz edo han-diagoaz jarriko da.

Argiztapena eta aireztapena fatxadatik egiten bada 8edo argi patioan zehar, oin bakoitzean kofadura bat irekiko da, gutxienez 1,25 m²-ko azalerakoa. Aireztapen eta argiztapen kofadurak fatxadara patio irekietara edo bi fatxadetara pasa-bide irekitako espazietara ere ireki daitezke.

Eskailerrak etengabe aireztatuta egongo dira goialdean eta behe-solairuan behintzat.

altura es de no más de dos plantas), y de 4,5 m² (si su altura es superior a dos plantas de la edificación). Las condiciones de ven-tilación y construcción de estos patios serán iguales que las de los patios de luces.

Para la ventilación mediante conductos de baños, aseos y campanas extractoras de cocinas, se atenderá a la normativa vigente.

4. Los espacios de los locales comerciales y oficinas dedi-cados al servicio público, los que están destinados a la perma-nencia del personal o los que tengan capacidad para ello, debe-rán dotarse de ventilación e iluminación natural a fachada o a través de galerías o patios de luces. Estos espacios deberán dis-poner de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta de cada dependencia (se consi-derará el local, en su caso, a puerta cerrada). Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Para los servicios higiénicos, que obligatoriamente con-trarán con ventilación, se admiten también ventilaciones por conducto como las especificadas en el párrafo anterior.

Artículo 24. Ascensores.

Los volúmenes e instalaciones que requieran los ascenso-res para su instalación quedarán integrados por debajo de la cubierta, configurada tal y como se especifica en el artículo 21 precedente.

Artículo 25. Escaleras.

1. La estructura de las escaleras de uso común será de material incombustible. La anchura mínima de los tramos de estas escaleras será de 1,10 m libres. Es decir, medidos entre los elementos que conforman el paso (barandado y paramento, o dos paramentos). La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, siendo la anchura mínima de la primera de 27 centímetros (sin contar con la moldura o vuelo sobre la inferior) y la altura máxima de la segunda de 18 centí-metros.

En estas escaleras no se admiten las mesetas en ángulo cuyo desarrollo sea menor a un metro, las escaleras compensa-das, ni las mesetas partidas. La altura mínima del barandado será de 0,80 metros en los tramos inclinados y de 0,90 metros en los horizontales.

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

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

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

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

El lucernario se construirá con vidrio plano y perfiles metáli-cos, pintados con el acabado definido para las carpinterías de fachada en estas Ordenanzas. Se colocará con pendiente igual o superior a la de los faldones de cubierta.

Si la iluminación y ventilación se hace por fachada (o a tra-vés de patio de luces), se abrirá un hueco en cada planta de 1,25 m² de superficie mínima. Cabe también que los huecos de ventilación e iluminación se abran a patios abiertos a fachada o a espacios de paso abiertos a ambas fachadas.

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

3. Atariko atea edo eskailerara sartzekoak 1,20 metroko zabalera librea izango du gutxienez eta ate horretatik lehenengo eskailera-mailara bi metroko tartea utziko da gutxienez.

4. Edozein kasutan, indarrean dagoen bizigarritasun, irisgarritasun eta suterik egotekotan segurtasun araudia beteko da.

26. artikulua. Fatxaden akabera.

Fatxaden eraikuntzan harria erabili ahal izango da beronen osagaietan edo soluzio orokor bezala. Ohikoagoak diren eraikuntzako soluzioak hartuz gero, fatxadak koloreztatu edo margotutako entokadura lauez estaliko dira. Fatxada bakoitzeko kolore bakarra hartuko da. Zura ere erabili ahal izango da, fatxaden eraikuntzan osagarri gisa, baina funtsezko egitura funtziorik gabe, ezta balkoietako kareletan ere.

Fatxadarekiko elkarzutean ipinitako janba eta paramentuak tonu argiagoz margotu ahal izango dira, fatxadarako hautatutako kolorean betiere, kofadurak gehiago azpimarratzeko soluzio komunari jarraituz.

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

Inpostak, erlaitzak, zokaloak eta harriz proiektatzen diren bestelako osagaiak gris koloreko kare-harrizkoak izango dira, Alde Zaharreko eraikin gehienetan bezala. Eta, gutxienez bost (5) cm lodierako piezak erabiliko dira.

Fatxada bat diseinatzerakoan aldamenean lehendik dauden aztertuko dira - halakorik izanez gero-, horiek fatxada berriaren diseinuaren integritatez, ordena jarraitua eratuz (esate baterako zokalo edo inposta moduan, edo elementu apaingari moduan edo teilatu-hegal jarraitua osatuz, eta abar). Horregatik, eraikin berriaren proiektuan aldameneko finketako aurretiko altxaerak bilduko dira eskala berera proiektaturiko fatxada berriekin batera. Baita proiektuaren datan haien egoeraren argazkiak ere.

Behe-solairuetan, fatxada akaberak harrizkoak edo harri itxurako itzukurkoak izango dira, akabera leunduak debekatuz. Eraikinaren zokaloaren goiko solairuek osatutako multzoarekiko irakurketa berezia ahalbidetuko dute.

27. artikulua. Fatxadetako arotzia.

Alde Zaharreko kale edo plazetara begira dauden fatxadetan, kofaduretako arotzia zurezkoa izango da, tonu bero eta apaletan pintatua, fatxadarako hautatutakoekin bat datorren kolorean, eta erabakitzen den soluzioa fatxada osora hedatuko da.

Tonu deigarri edo dirdaitsuko kolorerik ez da onartzen, horia, laranjatua, gorria, urdina, morea edo antzekoak kasu.

Barnealdeko fatxadetan zura naturala antzeko akaberazko materialen bitartez aldatu ahal izango da.

28. artikulua. Pertsianak eta langak.

Alde Zaharreko kale edo plazetara begira dauden fatxadetan, goi-solairuetako pertsianak -jarriko balira- alboetara tolesgarriak izango dira. Irekita hormako kofaduraren alpeetan integratuta geratuko dira. Aurreko artikuluan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira.

Behe-solairuetan, kofaduraren itxitura uniformeki bertikalean edo horizontalean tolestuko den langa metaliko zulodunetz babestu ahal izango da. Instalazioaren berezko osagai guztiak fatxada lerroaren barrualdetik kokatuko dira.

Behe-solairuan Ordenantza hauetako 3. artikuluan aurreikusi diren aparkalekurik balego, gorputz opakoak onartuko dira.

Langak pintatu egingo dira, aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betez.

3. La puerta del portal o de entrada a la escalera tendrá una anchura libre mínima de 1,20 metros y la distancia de esta puerta al primer peldaño será, al menos, de dos metros.

4. En todo caso se atenderá lo dispuesto en la normativa vigente de habitabilidad, accesibilidad y seguridad en caso de incendios.

Artículo 26. Acabado de las fachadas.

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

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

Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de cuatro (4) cm 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. El espesor de piezas no será menor de cinco (5) cm.

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

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

Artículo 27. Carpinterías de fachadas.

En las fachadas que abren sobre calles o plazas del casco, las carpinterías de los huecos serán de madera, pintadas en tonos cálidos y discretos, acordes con el elegido para la fachada. La solución que se adopte, se extenderá a la totalidad de la misma.

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

En las fachadas internas se podrá admitir la sustitución de la madera natural por otros materiales con acabados similar.

Artículo 28. Persianas y cancelas.

En las plantas altas de las fachadas que abren sobre calles o plazas del casco, las persianas -si se colocaran- serán de librillo, plegables hacia los laterales. Quedarán integradas en su posición abierta en los flancos del hueco en el muro. Estarán sometidas a las limitaciones del artículo anterior.

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

En los supuestos de aparcamiento en planta baja, contemplados en el art. 3 de estas Ordenanzas, se admitirán los cuerpos opacos.

Las cancelas se terminarán pintadas, con las limitaciones del artículo anterior.

29. artikulua. Euri-uren zorrotzenak.

Bertikalki ipiniko dira, fatxadaren kanpoaldean prestaturiko lekuetan, kanalizazioa fatxadako paramentuaren planotik irtegarri ez den moduan.

Ageriko hodiak burdinurtuzkoak izango dira behe-solairuaren altueran eta, metalezkoak gainerakoetan, fatxadaren kolore berberaz pintatuak (kobrezkoak badira, distirarik gabeko akabera izango dute).

30. artikulua. Errotuluak eta bestelako elementuak.

Bide publikora ematen duten fatxadetan, kofaduretan txertaturiko errotuluak onartzen dira. Fatxadaren margotuak edo letraz letra erantsiak, fatxadaren kofaduren gain-gainean kokatutako eremuan (horien zabalera barruan).

Errotuluek berrogei (40) cm-ko altuera izango dute gehienez.

Errotulua kofaduran erantzen bada, fatxadaren lerrotik irtegarri ez den moduan izango da, eta aireztapen nahiz argiztapen azalera gutxienezko onargarriaren azpitik murriztu gabe, betiere.

Oro har, behe-solairuan soilik onartzen dira; eta, lehen-solairuan bizitegi erabilera ez badauka.

Lehen-solairuko errotuluak fatxadako kofaduren barruan bakarrik txertatu ahal izango dira.

Etxe bereko errotulu guztiak altuera berean ipiniko dira baimendutako solairu guztietan. Baldintza hori lizentzia eskatzean aurkezteko den proiektuan jaso behar da.

Fatxadaren kanpoan ez dira onartzen ez markesinarik, ez toldorik ez beira-arasarik. Galarazita dago fatxadaren elkarzutean bandera itxurako errotuluak ezartzea, baita baimendutako oinez kanpo edonolako errotuluak ezartzea ere.

D) UDALAZ GAINDIKO ZEHAZTAPENAK

31. artikulua. Soto-solairuko estankotasuna.

Barne estantokasuna ziurtaraziko da 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketan eremuetan.

Aukerako badaezpadako neurri bezala, aparkalekuko sarbide arrapala 74,00 metrotaraino igo ahal izango da (Eraikuntza Proiektuetan zehaztuko da).

Ebakuazio bideak eta aparkalekuko arnasmak 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketan eremuen sestra gainetik jarriko dira.

Hormaren goiko kota eta ezaugarri teknikoak Eraikuntza Proiektuan definituko dira.

Erabilerei dagokienez, behe-solairuan ez dira bizitegi-erabilera edo antzekoak onartuko. Ostatu-erabilera izatekotan, behe-solairuan zerbitzu guneak, komunak, etab. ipiniko dira.

32. artikulua. Jabari publiko hidraulikoa eta ibilguen polizia-guneak.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dizkieten jarduketek, egikaritze aurretik, Ur Agentziaren obretarako nahitaezko baimena lortu behar dute. Sustatzaileak aipatutako obra-baimena eskatu behar du proiektuaren eskaerarekin batera.

33. artikulua. Gaineko baldintzapena: kutsatuta egon litezkeen lurzorua.

Eraikuntzaren erregimena eta erabilera zona globalean ezarritakoa da, eta, halakorik balego, lurzoru eta eremu horiek kokatzen diren (azpi)eremu xedatutako ezarritakoak, ahal den neurrian, euren berreskurapena eta saneamendua ahalbidetzeko. Hori guztia 4/2015 Legeak, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa, ezarritako irizpideekin eta arauekin bat etorritik.

Artículo 29. Bajantes de pluviales.

Se dispondrán verticalmente ubicados en alojamientos preparados en la cara exterior de la fachada. La canalización no sobresaldrá del plano del paramento de fachada.

Las conducciones vistas serán de fundición en la altura de la planta baja. En el resto de la altura, serán metálicas, pintadas del mismo color que la fachada (si son de cobre, con acabado sin brillo).

Artículo 30. Rótulos y otros elementos.

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

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

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

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

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

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

No se admiten marquesinas, toldos, ni vitrinas por el exterior de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

D) DETERMINACIONES DE ORDEN SUPRAMUNICIPAL

Artículo 31. Estanqueidad de la planta sótano.

Se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Como medida preventiva opcional, la rampa de acceso al aparcamiento se podrá elevar, al menos, hasta la cota 74.00 metros (se concretará en los Proyectos de Edificación).

Las vías de evacuación y los respiraderos del aparcamiento se dispondrán por encima de la rasante de la avenida de inundabilidad de 500 años.

La cota de coronación y características técnicas del muro serán definidas en el proyecto constructivo.

En relación a los usos, la planta baja no podrá albergar usos residenciales o asimilables. En el caso de disponer usos como el hotelero, en planta baja se dispondrán espacios de servicio, comunes, etc.

Artículo 32. Dominio público hidráulico y zona de policía de cauces.

Las actuaciones que afectan el dominio público hidráulico o la zona de policía de cauces deben obtener, previamente a su ejecución, la preceptiva autorización de obras que se tramita desde la Agencia Vasca del Agua. El promotor de la obra deberá solicitar dicha autorización de obras acompañando la solicitud del proyecto de las mismas.

Artículo 33. Condicionante Superpuesto: suelo potencialmente contaminado.

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la (sub)zona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para posibilitar su recuperación y saneamiento. Todo ello de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación de suelo, de 25 de junio.

Baldintzapen honek indarrean dagoen legeriak ezarritako araudi izaera du.

Aipatutako Legeak ezarritako irizpideen arabera jokatu da. Ondorioz, bertan aurreikusitako azterketak eta proiektuak, eta horiek ezarritako neurrien eta jarduketan ondorengo egikaritzea burutuko dira.

Egiturazko-planeamendu planoan (A Saila) Gainerako Baldintzapenen menpe dagoen eremua marraztu da.

34. artikulua. Gainerako Baldintzapena: Done Jakue bidea.

Multzo Monumentalaren Mugapenak dagokion eremuan egin beharreko jarduketak Foru Aldundiko organo eskudunaren baimenaren menpe egongo dira (2/2010 Dekretuaren arabera, urtarrilaren 10ekoa, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia, Monumentu Multzoa kategoriari Kultur Ondasun Sailkatua izendatzekoa).

Udalak esku-hartzeak zuzenean baimendu ahal izango ditu, baina hamar eguneko epean Foru Aldundiari jakinarazi beharko dira.

35. artikulua. Gainjarritako baldintzapena: Hirigune Historikoko gune arkeologikoa.

Aurrez-aurre sustatzaileak proiektu arkeologikoa Foru Aldundian aurkeztu beharko du, burutu baino lehen onetsi dadin. Eragiketen jabea zuzenbide publikoko erakunde bat izatekotan, finantzazioa bere kontura izango da. Kontrakotan, dagokion Foru Aldundiak, araudiaren arabera zehaztuko diren laguntzen bitartez, gastuetan parte hartuko du, zuzenean beharrezkoa dela uste duen proiektua egiten ez badu. Edozein kasutan, Foru Aldundiak jarduketa arkeologikoaren zenbatekoaren %50 ordaindu beharko du (1990ko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari Buruzko 7/1990 Legearen 45.5. artikulua araberaren arabera).

Este condicionante tiene el carácter normativo establecido en la legislación vigente en la materia.

Se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la referida Ley, con la consiguiente realización de los estudios y proyectos previstos en ella, y la posterior ejecución de las medidas y actuaciones que se determinen en los mismos.

Se grafía en el plano de ordenación estructural (Serie A) el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto.

Artículo 34. Condicionante superpuesto: Camino de Santiago.

Las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la Delimitación del Conjunto Monumental, quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral (según lo determinado en la Disposición Transitoria del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago).

El Ayuntamiento podrá autorizar las intervenciones de manera directa, pero deberán ser comunicadas en el plazo de diez días a la Diputación Foral.

Artículo 35. Condicionante superpuesto: Zona Arqueológica del Casco Histórico.

El promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica (según lo determinado en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural del País Vasco).