

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

719

52/2005 FORU AGINDUA, otsailaren 1ekoa. Honen bidez adierazten da Arraia-Maeztu udalerriko Korres herrian Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren espedientea behin betiko onartzen duen uztailaren 21eko 673/2004 Foru Aginduak ezarritako baldintzak onartu direla.

AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuaren uztailaren 21eko 673/2004 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen Arraia-Maeztuko Korres herrian Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren espedientea.

Foru agindu horrek betearazte-indarra izan zezan, baldintza bat jarri zen: bertan adierazitako aldaketak espedientearen jasotzea.

2004ko abenduaren 17an Arraia-Maeztuko Udalak espedientearen testu bateratua igorri zuen foru aldundira, betearaztekoa zela aitortuz.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Espedientearen osatzen duten agiriak aztertu ondoren, aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla egiaztatuta da.

Horregatik guztiagatik, eta aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren uztailaren 21eko 673/2004 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzat ematea. Foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Arraia-Maeztuko Korres herriko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren espedientearen.

Bigarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarren.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, beren interesen alde abiaraz dezaketene beste edozein neurri gain, ondoko errekursoak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekursoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekursoaren aurretik, berazterte-errekursoa (administrazioen kasuan, errekerimendua), foru agindu hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Denek jakin dezaten ematen da aditzera.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko otsailaren 1a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

Aurkibidea

I. TITULUA.- ARAU OROKORRAK
ETA DEFINIZIOAK

1. KAPITULUA.- ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.
2. artikulua. Izaera
3. artikulua. Jatorria
4. artikulua. Eremua.
5. artikulua. Indarraldia
6. artikulua. Ondorioak
7. artikulua. Dokumentazioa
8. artikulua. Interpretazioa
9. artikulua. Kudeaketarako unitateak
10. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio proiektuak

2. KAPITULUA. DEFINIZIOAK

11. artikulua. Eraikuntza arloko definizioak
12. artikulua. Hirigintza arloko definizioak

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

719

ORDEN FORAL 52/2005, de 1 de febrero, en relación con aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 673/2004, de 21 de julio, de aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Korres, en el municipio de Arraia-Maeztu.

ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 673/2004, de 21 de julio, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Korres, en el municipio de Arraia-Maeztu.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma.

Con fecha 17 de diciembre de 2004, el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 673/2004, de 21 de julio, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Korres, en el municipio de Arraia-Maeztu.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 1 de febrero de 2005.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

Indice

TÍTULO I.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL Y
DEFINICIONES

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Naturaleza
- Artículo 3. Procedencia
- Artículo 4. Ámbito
- Artículo 5. Vigencia
- Artículo 6. Efectos
- Artículo 7. Documentación
- Artículo 8. Interpretación
- Artículo 9. Unidades de Gestión
- Artículo 10. Proyectos de Edificación y Urbanización

CAPÍTULO 2. DEFINICIONES

- Artículo 11. Definiciones índole edificatoria
- Artículo 12. Definiciones de índole urbanística

II. TITULUA. ERAIKUNTZAREN SAILKAPENA ETA GUNE LIBREEN SAILKAPENA

1. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN SAILKAPENA

- 13. artikulua. Eraikuntzaren sailkapena
- 14. artikulua. I taldea 1. Mota. Interes handiko eraikinak (IT1M)
- 15. artikulua. I taldea 2. Mota. Interes ertaineko eraikinak (IT2M)
- 16. artikulua. II taldea 3. Mota. Interes txikiko eraikinak (IIT3M)
- 17. artikulua. III Taldea 4. Mota. Interesik gabeko eraikinak (IIIT4M)
- 18. artikulua. III Taldea 5. Mota. Eraikin desegokiak (IIIT5M)

2. KAPITULUA. GUNE LIBREEN SAILKAPENA

- 19. kapitulua. Gune libreen sailkapena
- 20. artikulua. I Taldea.- Intereseko guneak (IT)
- 21. artikulua. II Taldea.- Interesik gabeko guneak (IIT)
- 22. artikulua. III Taldea.- Konfigurazio berriko guneak (IIIT)

III. TITULUA. ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK, ESKU-HARTZE MOTAK ETA ESKUHARTZE MAILAK

1. KAPITULUA. ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

- 23. artikulua. Aplikaziorako ordenantzak
 - 1. atala. *Eraikuntzaren Kontserbaziorako Ordenantza (OCE)*
- 24. artikulua. Oinarrizko baldintzak
- 25. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak
- 26. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak
- 27. artikulua. Eraikinen instalaziorako, segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak
 - 2. atala. *Eraikuntza Berreskuratzeko Ordenantza (ORE)*
- 28. artikulua. Oinarrizko baldintzak
- 29. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak
- 30. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak
- 31. artikulua. Eraikinen instalaziorako, segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak
 - 3. atala. *Eraikuntza Berrietarako Ordenantza (ONE)*
- 32. artikulua. Oinarrizko baldintzak
- 33. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak
- 34. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak
- 35. artikulua. Instalazioak egiteko baldintzak.
- 36. artikulua. Eraikinen segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak

2. KAPITULUA. ESKU-HARTZE MOTAK

- 37. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze motak
- 38. artikulua. Zaharberritze zientifikoa
- 39. artikulua. Kontserbaziorako zaharberrikuntza
- 40. artikulua. Eraberritzea
- 41. artikulua. Ordezkatzea
- 42. artikulua. Oin berria
- 43. artikulua. Aurreko egoeretan sartu gabeko esku-hartze mota osagarriak.

3. KAPITULUA. ESKU-HARTZE MAILAK

- 44. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze mailak
- 45. artikulua. 1 maila
- 46. artikulua. 2 maila
- 47. artikulua. 3 maila

IV. TITULUA. URBANIZAZIORAKO ORDENANTZAK, TRATAMENDU MOTAK, JARDUKETA MAILAK ETA LURZATIAK BETA BEHARREKO BALDINTZAK

1. KAPITULUA. URBANIZAZIORAKO ORDENANTZAK

- 48. artikulua. Plazak, kaleak, lorategiak eta bertan egoteko moduko gune libre publikoak
- 49. artikulua. Azpiegitura sareak jartzeko baldintzak

2. KAPITULUA. TRATAMENDU MOTAK

- 50. artikulua. Tratamendu motak
- 51. artikulua. Gune libre desberdinei eman beharreko tratamendu mota.

3. KAPITULUA. JARDUKETA MAILAK

- 52. artikulua. Jarduketa mailak
- 53. artikulua. Gune libre desberdinei eman beharreko jarduketa maila

4. KAPITULUA. LURZATIAK BETA BEHARREKO BALDINTZAK

- 54. artikulua. Baldintza orokorrak
- 55. artikulua. Lagapenak

TÍTULO II. CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 1. CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 13. Catalogación de la edificación
- Artículo 14. Grupo I Clase 1ª.- Edificios de interés alto (GIC1)
- Artículo 15. Grupo I Clase 2ª.- Edificios de interés medio (GIC2)
- Artículo 16. Grupo II Clase 3ª.- Edificios de interés bajo (GIIC3)
- Artículo 17. Grupo III Clase 4ª.- Edificios sin interés (GIIC4)
- Artículo 18. Grupo III Clase 5ª.- Edificios inadecuados (GIIC5)

CAPÍTULO 2. CATALOGACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

- Artículo 19. Catalogación de los espacios libres
- Artículo 20. Grupo I.- Espacios con interés (GI)
- Artículo 21. Grupo II.- Espacios sin interés (GII)
- Artículo 22. Grupo III.- Espacios de nueva configuración (GIII)

TÍTULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, FORMAS Y NIVELES DE INTERVENCIÓN

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

- Artículo 23. Ordenanzas de aplicación
 - Sección 1ª. Ordenanza de Conservación de la Edificación (OCE)*
- Artículo 24. Condiciones básicas
- Artículo 25. Condiciones de composición exterior
- Artículo 26. Condiciones de composición interior
- Artículo 27. Condiciones de las instalaciones, de seguridad y calidad de los edificios
 - Sección 2ª. Ordenanza de Recuperación de la Edificación (ORE)*
- Artículo 28. Condiciones básicas
- Artículo 29. Condiciones de composición exterior
- Artículo 30. Condiciones de composición interior
- Artículo 31. Condiciones de las instalaciones, de seguridad y calidad de los edificios
 - Sección 3ª. Ordenanza de Nueva Edificación (ONE)*
- Artículo 32. Condiciones básicas
- Artículo 33. Condiciones de composición exterior
- Artículo 34. Condiciones de composición interior
- Artículo 35. Condiciones de las instalaciones
- Artículo 36. Condiciones de seguridad y calidad de los edificios

CAPÍTULO 2. FORMAS DE INTERVENCIÓN

- Artículo 37. Formas de intervención constructiva
- Artículo 38. Restauración científica
- Artículo 39. Restauración conservadora
- Artículo 40. Reforma
- Artículo 41. Sustitución
- Artículo 42. Nueva Planta
- Artículo 43. Formas de intervención complementarias, no incluidas en las anteriores

CAPÍTULO 3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

- Artículo 44. Niveles de intervención constructiva
- Artículo 45. Nivel 1
- Artículo 46. Nivel 2
- Artículo 47. Nivel 3

TÍTULO IV. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN, TIPOS DE TRATAMIENTO, GRADOS DE ACTUACIÓN Y CONDICIONES DE PARCELA

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 48. Plazas, calles, zonas ajardinadas y espacios libres públicos con carácter de estancia
- Artículo 49. Condiciones de las redes de infraestructuras

CAPÍTULO 2. TIPOS DE TRATAMIENTO

- Artículo 50. Tipos de tratamiento
- Artículo 51. Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes espacios libres

CAPÍTULO 3. GRADOS DE ACTUACIÓN

- Artículo 52. Grados de actuación
- Artículo 53. Asignación del grado de actuación a los diferentes espacios libres

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE PARCELA

- Artículo 54. Condiciones generales
- Artículo 55. Cesiones

V. TITULUA. ERABILEREN ARAUTEGIA

56. artikulua. Erabilera orokorra
 57. artikulua. Erabilera berezia
 58. artikulua. Erabilera osagarria
 59. artikulua. Erabilera berezien eta baimendutako erabilera osagarrien egoera xehekatuak eta horien kokapenak
 60. artikulua. Lehentasuneko Interesa duten Jarduera Babestuen Sailkapena

VI. TITULUA. KUDEAKETARAKO ARAUDIA

1. KAPITULUA. ARKEOLOGIA ESKU-HARTZEA

61. artikulua. Arkeologia babeseke erregimena

2. KAPITULUA. KUDEAKETARAKO UNITATEEN DEFINIZIOA ETA ZEHAZTAPENA

62. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak
 63. artikulua. - Egikaritze unitateak
 64. artikulua. Planeamenduaren kudeaketarako unitate desberdinak zehaztea

3. KAPITULUA. KUDEAKETA MOTAK

65. artikulua. Ekimen publiko eta pribatua
 66. artikulua. Birgaitze babestuko jarduketak
 67. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak kudeatzeko erak

4. KAPITULUA. BIRGAITZEKO JARDUKETETARAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN ESKUMENAK

68. artikulua. Birgaitze jarduketetarako baldintzak
 69. artikulua. Birgaitzeko onuradunen eskubideak
 70. artikulua. Udalen eskumenak

I. TITULUA.- ARAU OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK

1. KAPITULUA.- ARAU OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.

Plan Berezi honen gaia da hirigintzako, eraikuntzako eta urbanizatzekeo jarduketak antolatzea, bai eta Korres herriko Hirigune Historikoan Birgaitze Integratukotzat jo den arearen hiri birgaitzerako beharrezko diren kudeaketa-tresnak ezartzea ere. Helburuak honakoak dira: lehenik, hiri ehuna babestu, kontserbatu eta hobetzea; bigarrenik, eraikitako eta urbanizatutako ondarearen balioa ezartzea eta modu egokiagoan erabiltzea. Horren ondorioz, honakoak bermatuko dira: batetik, biztanle kopuruari eustea eta, bestetik, hobekuntzak egitea biztanleen bizi baldintzetan, etxebizitzaren kalitatean, komunitateko ekipamenduen sustapenean eta jarduera ekonomiko bateragarrietan.

Aurreko guztia Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 317/02 Dekretuak, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoak, xedatutakoari jarraituz egingo da.

2. artikulua. Izaera

Plan hau indarreko Lurzoruaren Legeko Lehen Tituluko lehen kapituluaren zehaztutako plan berezietan adierazten den b) motakoa da, eta, horretaz gain, aipatutako 317/02 Dekretuan zehaztutako berezitasunei lotuta dago.

3. artikulua. Jatorria

Plan berezi honek Arraia-Maeztuko Ordezko Arauetako kalifikazioa orokorraren zehaztapenak garatzen ditu.

4. artikulua. Eremua.

Hona esku-hartze arearen mugak:

Iparaldean: Abrigo eremuaren iparraldeko muga

Mendebaldean: La Carcava erreka, Bebedero kalearen eta hegomendebaldeko zubiaren bitartean.

Hegoaldean: La Carcava errekatik elizara iristeko bidearen hegoaldeko muga.

Ekialdean: San Esteban kaletik sarbidea duten lurzatiaren ekialdeko muga

Eremuak 11.223 m³ ditu gutxi gorabehera.

5. artikulua.- Indarraldia

Plan berezi hau behin betiko onartzen denean sartuko da indarrean, baldin eta Lurzoruaren Legean eta 317/02 Dekretuan aurreikusten denaren arabera berraztertzen ez bada.

TÍTULO V. NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS

- Artículo 56. Uso global
 Artículo 57. Uso característico
 Artículo 58. Uso compatible
 Artículo 59. Situaciones pormenorizadas de los usos característicos y usos compatibles autorizados y localizaciones de los mismos
 Artículo 60. Catálogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente

TÍTULO VI. NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPÍTULO 1. INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Artículo 61. Régimen de protección arqueológica

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

- Artículo 62. Unidades de actuación directa
 Artículo 63. Unidades de ejecución
 Artículo 64. Determinación de las diferentes unidades de gestión del planeamiento

CAPÍTULO 3. FORMAS DE GESTIÓN

- Artículo 65. Iniciativa pública y privada
 Artículo 66. Actuaciones de rehabilitación protegida
 Artículo 67. Formas de gestión de las unidades de actuación directa

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

- Artículo 68. Condiciones de las acciones de rehabilitación
 Artículo 69. Derechos de los beneficiarios de la rehabilitación
 Artículo 70. Facultades del Ayuntamiento

TÍTULO I.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES

CAPÍTULO 1.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto

El objeto del presente Plan Especial es la ordenación de las acciones urbanísticas, edificatorias y urbanizadoras, así como la instrumentación de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la rehabilitación urbana del área declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Casco Histórico de Corres. Los objetivos son la protección, conservación y mejora de su tejido urbano, y la puesta en valor y más adecuada utilización de su patrimonio edificado y urbanizado, de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la mejora de sus condiciones de vida, de la calidad de las viviendas, de la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Decreto 317/02 del Gobierno Vasco, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- Artículo 2. Naturaleza

El presente Plan se corresponde con la clase b) de los Planes Especiales definidos en el Capítulo Primero del Título Primero de la Vigente Ley del Suelo, estando sujeto a las particularidades establecidas en el citado Decreto 317/02.

- Artículo 3. Procedencia

El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones de la calificación global de las Normas Subsidiarias de Arraia-Maeztu.

- Artículo 4. Ámbito

Los límites del área de intervención son los siguientes:

Norte: lindero norte de la zona del Abrigo

Oeste: arroyo La Carcava, entre la calle del Bebedero y el puente del sudoeste.

Sur: límite sur del camino de acceso desde el arroyo La Carcava a la Iglesia

Este: límite este de las parcelas con acceso desde la calle San Esteban

El ámbito abarca una superficie aproximada de 11.223 m³.

- Artículo 5. Vigencia

El presente Plan Especial tendrá vigencia a partir de su Aprobación Definitiva, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y en el Decreto 317/02.

Planaren agirien artean dauden ekonomi eta finantza azterlana eta jarduketa programa lau urterik behin aztertuko dira, edo lehenago, azterketaren oinarri diren aurreikuspen edo hipotesien erritmoa aldatzeko arrazoiak badaude.

6. artikulua. Ondorioak

Plana berezia betearazlea eta nahitaezkoa izango da behin betiko onartu bezain azkar.

Plana bereziaren betearazte izaerak berekin dakar argitara ematea, aurreikusitako lanak erabilerara publikokoak direla adieraztea eta lan horiek egiteko lurra hartu beharra.

Plana nahitaezkoa izateak berekin dakar norbanakoek eta administrazioek bertan adierazitako erabaki guztiak eta horietako bakoitza zehatz-mehatz bete behar izatea.

7. artikulua. Dokumentazioa

Plana ondoko agiriek osatzen dute:

Idatzizko agiriak

A - Memoria

B - Hirigintzako arauak

C - Eraikuntzaren eta gune librearen katalogoa

D - Ekonomia eta finantza azterlana eta jarduketa programa

Agiri grafikoak

E - Hirigintza arloko informaziorako planoak

F - Proposamenaren definizio planoak

G - Eraikuntza unitateen fitxak

Plana berezia egiteko Iñaki Usandizaga eta Fernando Ruiz de Ocenda arkitektoek egindako gizarte eta hirigintza azterlana hartu da oinarritzat.

8. artikulua. Interpretazioa

Honako lehenetsun hurrenkera izango da kontuan planaren agiri desberdinek ezarritakoa interpretatzeko:

1.- G - Eraikuntza unitateen fitxak

2.- C - Eraikuntzaren eta gune librearen katalogoa

3.- F - Proposamenaren definizio planoak

4.- B - Hirigintzako arauak.

5.- A - Memoria

6.- Gizarte eta hirigintza azterlana.

D agiria - Ekonomia eta finantza azterlanak eta jarduketa programak lehenetsuna izango dute arlo honetan.

9. artikulua. - Kudeaketarako unitateak

Plana jarduketa zuzeneko unitateen bidez kudeatuko da, kudeaketarako araudiak ezarritakoaren arabera (VI. titulua)

10. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio proiektuak

Planean adierazitako birgaitze jarduketak eraikuntza eta urbanizazio planoen bitartez egingo dira.

2. KAPITULUA.- DEFINIZIOAK

11. artikulua. Eraikuntza arloko definizioak

11.1.- Eraikuntzaren altuera

Plana honen ondorioetarako, eraikinaren altuera da neurri bertikala da, kalearen sestraren -eraikuntza unitate bakoitzari dagokion fitxan adierazten den fatxadaren erditik hartuta- eta eraikuntzaren erlaitzaren edo hegalararen beheko aldearen artekoa.

11.2.- Fatxada

Eraikin baten kanpoko aldea.

11.3.- Fatxada nagusia

Fronte nagusiko itxiera-paramentuaren kanpoko azalera.

11.4.- Atzealdeko fatxada

Atzeko fronteko itxiera-paramentuaren kanpoko azalera.

11.5.- Alboko fatxada

Fatxada nagusiaren eta atzealdeko fatxadaren arteko zeharkako frontearen itxiera-paramentuaren kanpoko azalera.

11.6.- Trinkoa

Fatxada itsuaren eremua.

11.7.- Baoa

Fatxadako horman egindako irekigunea da, eraikinaren barruko guneetan argia eta airea izateko. Itxitura baten barnealdeko gune hutsa da.

El Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuaciones que forman parte de la documentación del Plan, se revisarán cada cuatro años o anticipadamente si concurren motivos que alteren el ritmo de las previsiones o hipótesis en que se basa el Estudio.

Artículo 6. Efectos

El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo y obligatorio desde el momento de su aprobación definitiva.

La ejecutividad del Plan Especial implica su publicidad, la declaración de utilidad pública de las obras previstas, así como la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.

La obligatoriedad del Plan supone el deber del exacto cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por los particulares como por las administraciones.

Artículo 7. Documentación

El Plan se compone de la siguiente documentación:

Documentación escrita

A - Memoria

B - Normativa urbanística

C - Catálogo de la edificación y de los espacios libres

D - Estudio económico-financiero y programa de actuaciones

Documentación gráfica

E - Planos de información urbanística

F - Planos de definición de la propuesta

G - Fichas de las unidades edificatorias

El Plan Especial se ha realizado sobre la base del Estudio Socio-Urbanístico elaborado por los arquitectos Iñaki Usandizaga y Fernando Ruiz de Ocenda.

Artículo 8. Interpretación

Para la interpretación de lo establecido en los diferentes documentos del Plan, el orden de prioridad es el que se relaciona a continuación:

1º.- G - Fichas de las unidades edificatorias.

2º.- C - Catálogo de la edificación y de los espacios libres.

3º.- F - Planos de definición de la propuesta.

4º.- B - Normativa urbanística.

5º.- A - Memoria.

6º.- Estudio Socio - Urbanístico.

El Documento D - Estudio económico-financiero y programa de actuaciones tendrá carácter prioritario en su materia.

Artículo 9. Unidades de Gestión

El Plan se gestionará a través de unidades de actuación directa, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora de la gestión (Título VI).

Artículo 10. Proyectos de Edificación y Urbanización

La ejecución de las acciones de rehabilitación previstas en el Plan se llevará a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y urbanización.

CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES

Artículo 11. Definiciones de índole edificatoria

11.1.- Altura de la edificación

A los efectos del presente Plan, la altura de la edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada en el punto medio de la fachada señalada en la ficha correspondiente a cada unidad edificatoria y la cara inferior de la cornisa o alero de la misma.

11.2.- Fachada

Paramento exterior de un edificio.

11.3.- Fachada principal

Superficie exterior del paramento de cierre del frente principal.

11.4.- Fachada posterior

Superficie exterior del paramento de cierre del frente posterior.

11.5.- Fachada lateral

Superficie exterior del paramento de cierre del frente transversal a las fachadas principal y posterior.

11.6.- Macizo

Zona de fachada ciega.

11.7.- Hueco

Abertura practicada en el muro de fachada para conseguir iluminación y/o ventilación de los espacios interiores. Espacio vacío en el interior de un cerramiento.

<p>11.8.- Erlaitza Fatxada baten goialdeko errematea da. Erremate horrek honakoak saihestu nahi du: euri urek horman zuzenean eragina izatea edo ur hori hormatik behera isurtzea.</p> <p>11.9.- Hegala Teilatu bateko faldoiaren behealdearen hegalkin-muturra da, baldin eta horren eginkizuna honakoak saihestea bada: euriak horma zuzenean bustea edo euri ur hori horman behera isurtzea.</p> <p>11.10.- Mehelina Bi etxek duten murre edo horma komuna.</p> <p>11.11.- Eskailera-baoa Arrapalak eta eskailera-buruak dituzten itxitura bertikalek mugatzen duten gunea.</p> <p>11.12.- Eskailera-begia Eskaileraren baranden arteko gunea hutsa da, eskailera-mailak erdialdeko gorputz bakarrean sartuta ez daudenean.</p> <p>11.13.- Sotoa Eraikin baten sotoko solairutzat jotzen da sabaiaren forjatuko beheko aldea, baldin eta eraikin horretara sartzeko erabiltzen den kalearen sestra gaineko kota 0,60 m baino gutxiagora baldin bada go luze osoan.</p> <p>11.14.- Pertsiana Bao bat argirik gabe uzteko erabiltzen den osagaia da. Oro har, pieza horiek elkarren artean loturiko pieza linealez osatuta daude ba-oaren goiko aldean jasotzeko moduan, bai kiribilduta bai lamak elkartuta.</p> <p>11.15.- Inposta Fatxadan zehar dagoen horma-maila, elkarren gainean dauden bi solairuren arteko elkarguneko plano horizontalak adierazten duena.</p> <p>11.16.- Argi-zuloa Sabai batean irekitako edo horma baten goiko aldean zabaldutako leiho irekia.</p> <p>11.17.- Eskailera-arrapala Eskailera-mailen oinarri den plano inklinatua da.</p> <p>11.18.- Eskailera-burua Eskailera-arrapalen oinarri den plano horizontala da.</p> <p>11.19.- Balkoia Fatxadaren planotik ateratzen den plataforma baten hegalkin-lurzorua.</p> <p>11.20.- Behatokiak Kristalez edo pertsianez itxitako eta teilatu txiki batez babesturiko balkoia.</p> <p>11.21.- Galeria Leiho handiko korridorea da, zutabeek edo harroinek eutsitakoa.</p> <p>11.22.- Eraikuntza mota Formazko egitura bereko eraikinez osatutako multzoa da.</p> <p>12. artikulua. Hirigintza arloko definizioak</p> <p>12.1.- Lurzatia Unitate fisiko eta mugatua osatzen duen luraren zatia da.</p> <p>12.2.- Orubea Planak ezarritako kudeaketa eta urbanizazio betebeharrak gauzatu ondoren eraiki daitekeen lurzatia edo horren zati bat da.</p> <p>12.3.- Eraikina Orube batean egindako eraikuntza bat da, orube osoa edo horren zati bat hartzen duena.</p> <p>12.4.- Higiezina Eraikinak eta eraikin horrek oinarri duen lursailak osatzen duten multzoa gehi eraikuntzari lotutako lursail eraiki gabea; horiek guztiak unitate mugatu bat osatuko dute.</p> <p>12.5.- Lerrokadura Gune publikoak eta pribatuak edo, bestela, gune pribatuak beren artean banantzen dituen lerroa edo muga da.</p>	<p>11.8.- Cornisa Remate superior de una fachada cuya función es evitar que el agua de lluvia incida directamente sobre el muro o se deslice por el mismo.</p> <p>11.9.- Alero Extremo inferior en voladizo del faldón de una cubierta cuya función es evitar que el agua de lluvia incida directamente sobre el muro o se deslice por el mismo.</p> <p>11.10.- Medianera Muro o pared común a dos casas.</p> <p>11.11.- Hueco de escalera Espacio delimitado por los cerramientos verticales que encierran las rampas y las mesetas de las escaleras.</p> <p>11.12.- Ojo de escalera Espacio vacío comprendido entre las barandas de una escalera, cuando los peldaños de ésta no están unidos a un único cuerpo central.</p> <p>11.13.- Sótano Se considera planta de sótano de un edificio la que mantiene la cara inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 0,60 m por encima de la cota de la rasante de la calle de acceso al mismo en toda su longitud.</p> <p>11.14.- Persiana Es un elemento para conseguir el oscurecimiento del hueco, compuesto, generalmente, por piezas lineales engarzadas entre sí, de forma que se puedan recoger en la parte superior del hueco, bien por enrollamiento, bien por agrupación de lamas.</p> <p>11.15.- Inposta Es un retallo a lo largo de la fachada que acusa el plano horizontal de intersección entre dos plantas superpuestas.</p> <p>11.16.- Tragaluz Ventana abierta en un techo o en la parte superior de una pared.</p> <p>11.17.- Rampa de escalera Es el plano inclinado sobre el que se asientan los peldaños de la escalera.</p> <p>11.18.- Meseta Es el plano horizontal sobre el que se asientan las rampas de la escalera.</p> <p>11.19.- Balcón Suelo en voladizo que organiza una plataforma sobresaliente del plano de fachada.</p> <p>11.20.- Mirador Balcón cerrado de cristales o persianas y cubierto con un tejadillo.</p> <p>11.21.- Galería Corredor con grandes ventanales sostenido por columnas o pilares.</p> <p>11.22.- Tipo Edificatorio Grupo de edificios caracterizados por tener la misma estructura formal.</p> <p>Artículo 12. Definiciones de índole urbanística</p> <p>12.1.- Parcela Porción de terreno que forma una unidad física y predial.</p> <p>12.2.- Solar Parcela o parte de ella apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas por el Plan.</p> <p>12.3.- Edificio Construcción realizada sobre un solar, ocupándolo total o parcialmente.</p> <p>12.4.- Inmueble Conjunto del edificio y del terreno sobre el que se asienta, más el terreno libre que quede vinculado a la construcción, formando todo ello una unidad predial.</p> <p>12.5.- Alineación Línea o frontera que separa los espacios públicos de los privados o los privados entre sí.</p>
---	--

12.6.- Eraikuntzaren lerroa

Eraikuntza baten eta gune libre baten arteko lerroa edo muga da.

12.7.- Fatxadaren lerroa

Lurzati baten alboko lerrokaduren artean dagoen lerrokadura segmentua da.

12.8.- Sakonera eraikigarria

Orube batean fatxadarekiko lerrokaduraren artean eta barneko gune batekiko edo beste fatxada batekiko lerrokaduraren artean dagoen distantzia.

12.9.- Eraikuntza unitatea

Eraikitako multzo baten zati banaezina.

12.10.- Unitate mugatua

Higiezin jabetza baten multzoa.

12.11.- Barnealdeko etxebizitza

Bakarrik patioetara irekita dauden etxebizitzak.

II. TITULUA.- ERAIKUNTZEN SAILKAPENA ETA
ETA GUNE LIBREEN SAILKAPENA

1. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN SAILKAPENA

Interesa: Gauza batek berez duen balioa (RAE)

13. artikulua. Eraikuntzaren sailkapena

Eraikin desberdinetan eta hirigune historikoko gune hiritarretan egon daitezkeen esku-hartze moten oinarritzko helburua osagai desberdinen birgaitze egokia lortzea da. Horretarako, alde batetik, dauden balio historikoak gordeko dira eta, bestetik, bermatu egingo da eraikuntza berriek eta urbanizazioek nahitaez eremuaren ezaugarri berezietara eta egungo baldintzetara zein eskakizunetara moldatu behar dutela.

Esku-hartze areako eraikuntza guztiak, C agirian —Eraikuntzaren eta gune libreen sailkapena— jasotako balio erlatiboaren arabera, honako talde eta motetan daude sailkatuta:

I Taldea

1 Mota.- Interes handiko eraikinak (IT1M)

2 Mota.- Interes ertaineko eraikinak (IT2M)

II Taldea

3 Mota.- Interes txikiko eraikinak (IIT3M)

III Taldea

4 Mota.- Interesik gabeko eraikinak

5 Mota.- Eraikin desegokiak (IIIT5M)

14. artikulua. I taldea 1. Mota. Interes handiko eraikinak (IT1M)

Eraikinek sailkapen hori izango dute, baldin eta beren balio historikoa edo arkitektura balioa dela eta, Korresko Hirigune Historikoaren barruan erreferentzia garrantzitsuak (hiri egituratzaileak) badira.

Talde honetan sartzen dira eliza (egun itxita dago duen kontserbazio egoera txarragatik) eta La Carcava errearen gaineko zubia.

15. artikulua. I taldea 2. Mota. Interes ertaineko eraikinak (IT2M)

Sailkapen hori dute tipologia, osaera eta eraikuntza balioagatik hiri-bilbean nabarmentzen diren eraikuntzek.

Talde honetan sartzen dira Korresen bizitegi kontuetan baliorik handiena duen arkitektura eta herriko harraskaren eraikina.

16. artikulua. II taldea 3. Mota. Interes txikiko eraikinak (IIT3M)

Sailkapen hori dute osaera edo eraikuntza balio berezirik gabe hirigune historikoaren hiri bilbean eraikuntza mota aipagarriak erakusten dituzten eraikinek.

Talde honetan sartzen da bizitegiatarako arkitektura gehiena.

17. artikulua. III Taldea 4. Mota. Interesik gabeko eraikinak (IIIT4M)

Sailkapen honetan sartzen dira balio nabarmenik izan gabe hirigune historikoan eraikitako multzoan eragin kaltegarriak sortzen ez duten eraikinak.

Talde honetan etxebizitza batzuk eta biltegi gehienak sartzen dira.

18. artikulua. III Taldea 5. Mota. Eraikin desegokiak (IIIT5M)

Eraikinek sailkapen hori dute beren bolumetria, tipologia, osaera, eraikuntza, material eta abarreatik hirigune historikoan eragin txarra badute.

Talde honetan proposatutako hiri eremuan antolamenduz kanpo daudela irizitako eraikinak edo horien zati batzuk sartzen dira.

12.6.- Línea de Edificación

Línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

12.7.- Línea de Fachada

Segmento de alineación comprendido entre las alineaciones laterales de una parcela.

12.8.- Fondo Edificable

Distancia que existe en un solar entre la alineación a una fachada y la alineación a un espacio interior o a otra fachada.

12.9.- Unidad edificatoria

Porción indivisible de un conjunto edificado.

12.10.- Unidad predial

Conjunto de una propiedad inmueble.

12.11.- Vivienda interior

Vivienda cuyas luces abren exclusivamente a patios.

TÍTULO II.- CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y
DE LOS ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 1.- CATALOGACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Interés: Valor que en sí tiene una cosa (R.A.E.)

Artículo 13. Catalogación de la edificación

La idea básica sobre la que se establecen las formas de intervención en las diferentes edificaciones y en los espacios urbanos del Casco Histórico es la de conseguir la rehabilitación adecuada de los diferentes elementos, salvaguardando los valores históricos existentes por un lado, y asegurando por otro, la necesaria adaptación de las nuevas edificaciones y urbanizaciones a las características específicas de la zona y a las condiciones y requerimientos contemporáneos.

Todas las edificaciones del área de intervención quedan clasificadas, según su valor relativo recogido en el Documento C: Catálogo de la edificación y de los espacios libres, en los siguientes grupos y clases:

Grupo I

Clase 1ª.- Edificios de interés alto GIC1

Clase 2ª.- Edificios de interés medio GIC2

Grupo II

Clase 3ª.- Edificios de interés bajo GIIC3

Grupo III

Clase 4ª.- Edificios sin interés GIIC4

Clase 5ª.- Edificios inadecuados GIIC5

Artículo 14. Grupo I Clase 1ª.- Edificios de interés alto (GIC1)

Se catalogan como tales aquellas edificaciones que por su valor histórico y/o arquitectónico constituyen una referencia importante (estructurantes urbanos) dentro del Casco Histórico de Corres.

Se incluye en este grupo la Iglesia, actualmente cerrada debido a su deficiente estado de conservación, y el puente sobre el arroyo La Carcava.

Artículo 15. Grupo I Clase 2ª.- Edificios de interés medio (GIC2)

Se catalogan como tales aquellas edificaciones de la trama que destacan por su valor tipológico, compositivo y constructivo.

Se incluye en este grupo la arquitectura residencial más valiosa de Corres y el edificio del lavadero.

Artículo 16. Grupo II Clase 3ª.- Edificios de interés bajo (GIIC3)

Se catalogan como tales aquellas edificaciones que, sin tener un valor compositivo o constructivo especial, presentan tipos edificatorios destacables en la trama urbana del Casco Histórico.

Se incluye en este grupo la mayor parte de la arquitectura residencial.

Artículo 17. Grupo III Clase 4ª.- Edificios sin interés (GIIC4)

Se catalogan como tales aquellas edificaciones que no poseen un valor destacable pero que no producen impactos ambientales negativos en el conjunto edificado del Casco Histórico.

Se incluyen en este grupo algunas viviendas y gran parte de los almacenes.

Artículo 18. Grupo III Clase 5ª.- Edificios inadecuados (GIIC5)

Se catalogan como tales aquellas edificaciones que por su volumetría, tipología, composición, construcción, materiales, etc., producen impactos negativos en el Casco Histórico.

Se incluyen en este grupo edificios, o partes de ellos, considerados como fuera de ordenación en el modelo urbano propuesto.

2. KAPITULUA. - GUNE LIBREEN SAILKAPENA

19. kapitulua. Gune libreen sailkapena

Esku-hartze areako gune libre guztiak, C agirian —Eraikuntzaren eta gune libreen sailkapena— jasotako balio erlatiboaren arabera, honako taldeetan daude sailkatuta:

- I Taldea Intereseko guneak IT
- II Taldea Interesik gabeko guneak IIT
- III Taldea Konfigurazio berriko guneak IIIT

20. artikulua. I Taldea.- Intereseko guneak (IT)

Sailkapen hori dute gune libreek eta herria eraiki zeneko kaleek, baldin eta hiri-bilbean duten kokapenagatik eta osaketagatik kale horiek funtziozko balio handia badute eta, horretaz gain, kale horien morfologiazko eta formazko ezaugarriak nabariak badira.

Gune horientzako jarduketa finkapena da.

21. artikulua. II Taldea.- Interesik gabeko guneak (IIT)

Talde honetan sartzen dira aurreko guneak osatuz egungo hiri bilbeko zati diren gune libreak, gune horientzako tratamendua eraberritu eta birjartzea bada.

22. artikulua. III Taldea.- Konfigurazio berriko guneak (IIIT)

Jatorrizko hiri-bilbeari balioa emateko egiten dira eta dagoen gune libreen sistema osatzen dute.

III. TITULUA. - ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK, ESKU-HARTZE MOTAK ETA ESKU-HARTZE MAILAK

1. KAPITULUA. ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

23. artikulua. Aplikaziorako ordenantzak

Arkitekturak denboran zehar balioa izateko, eraikuntza, funtzio eta estetika aldetik egokia izan behar du lan horiek noiz eta non egiten diren kontuan hartuta. Beraz, gure ustez, ez luke zentzurik izango hirigune historikoan egin beharreko jarduketak aurretik zeuden osarazko eta formazko irtenbideetara mugatzea. Gure ustez, eraikinen bolumetriaren inguruan jarritako mugak dira bakarrik beharrezko, muga horiek gabe multzoaren irakurketa bateratua eta hiri guneen balioa desitxuratu baitaitezke.

Korresko hirigune historikoak, osotasunean hartua, honako ezaugarria du: hiri egitura lineala eta eraikuntza mota (mehelin arteko etxebizitzak). Ezaugarri horiek kontuan hartuko dira proiektuetan, osotasunarekin bateraezinez diren irtenbide eta osagaiak baztertuta, aipatutako egitura gordetzen laguntzen duten irtenbideei eta osagaien balioa emanda, eta arkitektura garaikidearen bidez hirigune historikoaren multzorako interesgarritzat jotako balioak interpretatuta.

Udalari dagokio herriaren eta natur paisaiaren irudia babestea, eta horiei balioa emateko eta hobetzeko sustapena egitea, bai eraikinei dagokienez (osotasunean edo banan-banan) bai eraiki gabeko guneei dagokienez. Hori dela-eta, aipatutakoen irudia ez desitxuratzeko udalak arlo bakoitzean jarritako irizpideei jarraituko zaie.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, debekatu egingo da tradiziozko eraikitze-teknikak eta zahar itxura imitatzen dituzten materialak erabiltzea, bai eta eskualdekoak ez diren arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea ere.

Eraikitze jarduketak ondorengo hiru ordenantza hauetakoren batek arautuko ditu jarduketaren xede den eraikinaren sailkapenaren arabera edo eraiki gabeko orubeetan esku-hartze bat egotearen arabera. Hona hiru ordenantzok:

Eraikuntzaren Kontserbaziorako Ordenantza	OCE
Eraikuntza Berreskuratzeko Ordenantza	ORE
Eraikuntza Berrietarako Ordenantza	ONE

1. atala. Eraikuntzaren Kontserbaziorako Ordenantza (OCE)

Ordenantza hau I Taldeko sailkapena duten eraikuntzen jarduketei aplikatuko zaie. Eraikin horiek mantendu egin behar dira, eta ez da, inolaz ere, eraikinaren elementuak osorik edo zati batean eraisterik onartuko, gehigarri arrotzak edo narriatzaileak kentzea salbu.

24. artikulua. Oinarritzko baldintzak

24.1.- Ez dago antolamenduz kanpoko eraikinik edo eraikin baten zatirik, gehigarri arrotzak edo laidogarriak ez badira.

24.2.- Eraikuntzaren oinplano-okupazioa eraikuntza unitateen fitxetan zehazten da eta egungo eraikuntza lerroarekin bat dator.

CAPÍTULO 2.- CATALOGACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 19. Catalogación de los espacios libres

Todos los espacios libres del área de intervención quedan clasificados, según su valor relativo recogido en el Documento C: Catálogo de la edificación y de los espacios libres, en los siguientes grupos:

- Grupo I Espacios con interés GI
- Grupo II Espacios sin interés GII
- Grupo III Espacios de nueva configuración GIII

Artículo 20. Grupo I.- Espacios con interés (GI)

Se catalogan como tales los espacios libres y calles de origen funcional cuyas condiciones estratégicas de situación y conformación de la trama les confieren un elevado valor funcional y cuyas características morfológicas y formales resultan relevantes.

La actuación que requieren es de consolidación.

Artículo 21. Grupo II.- Espacios sin interés (GII)

Se incluyen en este grupo aquellos espacios libres que forman parte de la trama actual complementando a los anteriores y cuyo tratamiento requiere una actuación de reforma y reposición.

Artículo 22. Grupo III.- Espacios de nueva configuración (GIII)

Se crean con objeto de valorar la trama original y completar el sistema de espacios libres existente.

TÍTULO III.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, FORMAS Y NIVELES DE INTERVENCIÓN

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 23. Ordenanzas de aplicación

El valor de la arquitectura en el tiempo reside en su adecuación constructiva, funcional y estética al momento y al lugar en que se produce por lo que, a nuestro entender, no tendría sentido restringir las actuaciones en el Casco Histórico a las soluciones compositivas y formales preexistentes. Tan solo vemos necesarias las limitaciones relativas a la volumetría de las edificaciones ya que sin ellas podrían desvirtuarse la lectura unitaria del conjunto y el valor de los espacios urbanos.

El conjunto del Casco Histórico de Korres viene marcado por su estructura urbana lineal y el tipo edificatorio (viviendas entre medianeras) que deberán ser considerados en los proyectos, de forma tal que se eliminen soluciones y elementos discordantes, se revaloricen soluciones y elementos que contribuyan a la conservación de la estructura mencionada e interpreten, mediante la arquitectura contemporánea, los valores considerados de interés en el conjunto del Casco Histórico.

La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios en conjunto o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponden al Ayuntamiento. Por ello cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y los que simulen un falso envejecimiento, así como los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

Las acciones de edificación quedan reguladas en función de la catalogación de los edificios sobre los que se actúe, o en función de que se produzca una intervención sobre solares no edificadas, por alguna de las tres ordenanzas siguientes:

Ordenanza de Conservación de la Edificación	OCE
Ordenanza de Recuperación de la Edificación	ORE
Ordenanza de Nueva Edificación	ONE

Sección 1ª. Ordenanza de Conservación de la Edificación (OCE)

Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo I, que deben ser mantenidos, no admitiéndose, en ningún caso, la demolición total o parcial de sus elementos, salvo la eliminación de añadidos extraños o degradantes.

Artículo 24. Condiciones básicas

24.1.- No existen edificaciones ni partes de edificación fuera de ordenación, como no sean añadidos extraños o degradantes a las mismas.

24.2.- La ocupación de la edificación en planta está definida en las fichas de unidades edificatorias y coincide con la línea de edificación actual.

24.3.- Eraikuntzaren altuera ere dauden eraikinek dutena izango da.

25. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak

Fatxaden eta teilatuen zaharberitze lanak egin daitezke, baina ezin izango dira oinarrizko osagai, material edo akaberak aldatu.

Kanpoko erretanak eta zorrotanak metalezkoak izango dira.

26. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak

OCE ordenantzaren barruan sartzen diren eraikinetan baimenduta dago lan hauek egitea:

1. Barruko gunek zaharberitzea.
2. Gunearen jatorrizko banaketa eta antolaketa kontserbatzea edo berriro egitea.

3. Barruko birmoldaketa egitea eraikina bere erabilerara egokitzeko.

4. Egiturazko elementuak finkatzea. Horrelakoetan, kokapen, dimensio eta material arloan beharrezkoak diren aldaketa txiki batzuk egiten utziko da balizko erabilera berrira egokitze aldera.

5. Elementu gehigarri narriatzaileak kentzea eta interesik ez duen obra edo jatorrizko eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo inguruaren arkitektura, kultura edo historia arloko ezaugarriekin bat egiten ez duen beste edozein obra.

27. artikulua. Eraikinen instalaziorako, segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak

Aplikagarriak izango dira ONE ordenantzaren 35. eta 36. artikuluetan jasotako erabakiak eta, oro har, eraikuntza eta urbanizazio proiektu nahitaezkoak (Eraikuntzarako Oinarrizko Arauak/ Eraikuntzarako Kode Teknikoa eta eremu desberdinetarako beraizko araudia).

Zehaztapen horiek osatzeko beharrezko diren obrek ezin izango dute 25. eta 26. artikuluetan zehaztutako obra baimenduak gainditu.

2. atala. Eraikuntza Berreskuratzeko Ordenantza (ORE)

Ordenantza hau II Taldeko sailkapena duten eraikinetan egindako eraikuntza jarduketei aplikatuko zaie. Talde horretako eraikinak mantendu egin behar dira eta ez da eraisterik onartuko birgaitzeko jarduketekoa aurrekontu babesgarriaren* % 80 gainditzen ez bada planeamendua betetzen duten eraikinetan.

Era berean, nahi izanez gero, ORE ordenantza III Taldeko sailkapena duten eraikinetan egindako eraikuntza jarduketei aplikatu ahal izango zaie.

**Aurrekontu babesgarria etxebizitza edo merkataritzarako lokal bati dagokion jarduketaren kostu erreala da. Kostu hori honakoek zehaztuko dute: obrak egiteko kontratuan (PEM) eta laguntza teknikoa emateko kontratuan adierazten diren prezioek, birgaitze jarduketa hori dela-eta ordaindu diren eskubide, tasa eta beste prezio publiko batzuek (BEZa aparte). Ikusi Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua, Eraikitako eta Urbanizatutako Ondarea Zaharberitzea Jarduketa Babestuei buruzkoa.*

28. artikulua. Oinarrizko baldintzak

28.1.- Antolamenduz kanpokotzat hartuko dira zehaztutako lerrokaduretatik kanpo geratzen den/diren eraikinen zatia(k) eta gehieneko altuera baimenduak gainditzen dituzten zatia(k). Horie indarreko Lurzoruaren Legearen 60. artikulua xedatutakoa aplikatuko zaie eta baimenduta egongo da eraikinaren aurri-egoera sailhesteko finkatze-obrak eta estankotasun obrak egitea. Horretarako, obra horiek ez badute eraginik izan behar egiturazko osagaien (zutabeak, forjatua, habeak eta abar) % 20 baino gehiagoan. Gainera, bermatu egingo da eraikinaren balioa ez dela handituko berorren desjabetzapena egin ez gero. Horretarako, uko egingo zaio, idatziz, balio handitze horri eta alde zuretik balioa finkatzeari.

28.2.- Hasierako lurzatiei dagozkien gunek udalari lagako zaizkio, baldin eta lerrokaduretatik kanpo geratzen badira.

28.3.- Eraikuntzaren oinplano-okupazioa eraikuntza unitateen fitxetan zehazten da.

28.4.- Eraikuntzan baimentzen den altuerari dagokionez, kontratuan hartuko da, oro har, dagokion eraikuntza-unitatearen fitxan adierazten dena.

28.5.- Barnealdeko gune libreetan ezin izango da eraikuntza osagarriak eraiki.

24.3.- La altura de la edificación es igualmente la de los edificios existentes.

Artículo 25. Condiciones de composición exterior

Se autorizan obras de restauración de fachadas y cubiertas sin modificación de sus elementos, materiales y acabados básicos.

Los canalones y bajantes exteriores deberán ser metálicos.

Artículo 26. Condiciones de composición interior

En los edificios afectados por la OCE se autorizan las siguientes obras:

1. La restauración de los espacios interiores.
2. La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

3. La remodelación interior para adecuar el edificio a su uso.

4. La consolidación de los elementos estructurales, permitiéndose las modificaciones mínimas necesarias de situación, dimensiones y materiales para su adaptación a un posible nuevo uso.

5. La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

Artículo 27. Condiciones de las instalaciones, de seguridad y calidad de los edificios

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 35 y 36 de la ONE y, en general, la normativa vigente en el momento de redactarse los preceptivos proyectos de edificación y urbanización (Normas Básicas de la Edificación/Código Técnico de la Edificación y normativa o reglamentación específica de los diferentes campos).

Las obras necesarias para cumplimentar las citadas determinaciones no podrán sobrepasar las obras autorizadas definidas en los artículos 25 y 26.

Sección 2ª. Ordenanza de Recuperación de la Edificación (ORE)

Es de aplicación a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo II, que deben ser mantenidos, no admitiéndose su demolición salvo en los casos en que los costos de las acciones rehabilitadoras superen el 80% del presupuesto protegible* en los edificios que cumplan el planeamiento.

Asimismo la ORE puede ser de aplicación optativa a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo III.

**Presupuesto protegible es el coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda o local comercial, que vendrá determinado, además de por el precio señalado en el contrato de ejecución de obras (PEM) por el contrato de asistencia técnica y por los demás derechos, tasas y otros precios públicos satisfechos por razón de la citada actuación de rehabilitación (sin IVA) Decreto 317/02, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.*

Artículo 28. Condiciones básicas

28.1.- La parte o partes de las edificaciones que queden fuera de las alineaciones definidas se consideran Fuera de Ordenación, así como las partes de las mismas que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 60 de la vigente Ley del Suelo, admitiéndose la realización de obras de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina de la edificación, siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además deberá garantizarse que no se incremente el valor del edificio a efectos de su expropiación mediante la renuncia expresa a dicho incremento y a la fijación previa de aquél.

28.2.- Los espacios pertenecientes a las parcelas iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

28.3.- La ocupación en planta de la edificación es la delimitada en las fichas de unidades edificatorias.

28.4.- En cuanto a la altura permitida en la edificación se atenderá, con carácter general, a lo señalado en la correspondiente ficha de unidades edificatorias.

28.5.- En los espacios libres interiores no se permite la construcción de edificaciones auxiliares.

29. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak

29.1.- Fatxada

Zaharberitze eta konpontze lanak baimenduta daude jatorriz zeuden baliozko osagaiak mantenduz gero, eta beste bao batzuk irekitzea ere egongo da. Baliozko osagai horiek gainerakoan antzekoa izango da osaera aldetik, eta emaitza bateratua izango da beheko solairuetan zein goikoetan.

Eraikuntza unitate bakoitzaren fitxetan honakoak adieraziko dira: nahitaez gorde beharreko osagaiak eta osagai horiek dituzten fatxaden osaerarako baldintza berezi batzuk.

Beheko solairuek gainerako fatxadak duen osaera gordeko dute.

Eraikinaren beheko solairuetan jartzen diren garajeetarako atezarrak multzoaren neurrikoak izango dira, eta atetzar horiek fatxadan jartzeko ez da kaltetuko fatxadaren osaera nagusia.

Fatxadaren akaberari dagokionez, jatorrizko materialak berreskuratuko dira eta tradiziozko eraikitze-teknikak imitatzen dituzten materialak debekatuko dira.

Kanpoko erretenak eta zorrotenak metalezkoak izango dira.

29.2.- Estalkiak

Dagoen estalkia hartuko da erreferentziatza makurduraren, faldoien antolamenduaren eta teilatu-hegalen hegalkinaren aldetik. Hala ere, aldaketak onartuko dira, bolumetria orokorra desitxuratzen ez badute. Debeekatuta dago bolumen arrotzak jartzea, hala nola, kasetoiak, txapitulak eta abar. Estalkiaren plano berean kokaturiko argi-zuloak onartuko dira bakarrik.

Akabera materialak hiriguneko estalkien materialen itxura, ehundura, kolore eta distirara egokituko dira. Debeekatuta dago zahar itxura imitatzen duten materialak erabiltzea.

Eraikin bakoitzaren estalkiak plano edo faldoi bat izango du gehienez, fatxadako.

29.3.- Elementu desegokiak:

Birgaitze-jarduketa guztietan eraikuntza unitateen fitxetan adierazitako elementu desegokiak ezabatuko dira nahitaez, eta, horien ordez, ordenantzan adierazten diren beste elementu batzuk jarriko dira.

29.4.- Mehelinak eta lurzatiek itxiturak.

Beste orube batzuen bidezko mehelin-itxiturek fatxadaren tratamendua izango dute bero-isolamenduaren baldintzen aldetik zein akabera-materialen aldetik, orube horietan eraikinak ez daudenean edo eraikin horiek altuera txikiagoa dutenean.

Era berean, eraisketa bat egiteak berekin dakar aurkitu diren arteko hormak edo mehelinak babestea eta akaberak egitea, agerian jar daitezten.

Eremu pribatu irekiak ixtea nahitaezkoa izango da, eta itxitura horiek jadanik dauden eraikinen edo proiektuko eraikinen materialez osatuko dira, egungo tratamendu baten bidez.

29.5.- Tximiniak

Debekaturik geratzen da bide publikora ematen duten fatxaden kanpoaldeari atxikitako tximiniak jartzea. Hortaz, eraikinen barruko aldean jarri beharko dira, nahitaez.

30. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak

30.1.- Solairuen altuera libre

Solairuen arteko altuera libre 2,50 metrokoa izango da gutxienez, behar bezala arazoituriko egoeretan izan ezik.

30.2.- Egitura

Kokapen, dimentsio eta material aldaketak onartzen dira, baldin eta bizigarritasun edo egonkortasun egoera hobetzen laguntzen badute eta eraikinaren balioan kalterik eragiten ez badute.

30.3.- Eskailerak eta atariak

Egungo egoerari eutsiko diote, posible izanez gero. Hala ere, honako aldaketak onartu ahal izango dira neurri hauek gainditzen direnean:

Atariaren zabalera gutxienez: 1,20 m

Eskaileraren zabalera gutxienez: 0,90 m

Altuera libre gutxienez: 2,20 m

Kokapena aldatu behar izanez gero Eraikuntza Berrietarako Ordenantzak ezarritako baldintzak bete beharko dira.

30.4.- Barnealdeko banaketa

1.- Behe solairua:

Atari eta eskaileraren eta behe solairuko lonjen artean barruko hormak itxeko elementu bat jarriko da. Ataritik lonjetara heltzeko, biga-

Artículo 29. Condiciones de composición exterior

29.1.- Fachada

Se autorizan las obras de restauración y reparación manteniendo los elementos de valor originales, con posibilidad de apertura de nuevos huecos. Estos mantendrán una relación compositiva con los existentes, de modo que se obtenga un resultado unitario, tanto en la planta baja como en las superiores.

En las fichas de cada unidad edificatoria se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición en las fachadas que los contienen.

Las plantas bajas conservarán la composición del resto de la fachada.

Los portones para los garajes que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones proporcionadas al conjunto y su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscaben la composición general de la misma.

En cuanto al acabado de fachada, se recuperarán los materiales originales, prohibiéndose, en cualquier caso, aquellos materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales.

Los canalones y bajantes exteriores deberán ser metálicos.

29.2.- Cubiertas

Se tendrá como referencia la cubierta existente en cuanto a inclinación, disposición de faldones y vuelo de aleros, admitiéndose modificaciones justificadas que no desvirtúen la volumetría general. Se prohíbe la aparición de volúmenes extraños como casetones, buhardillas, etc., permitiéndose, únicamente, tragaluces situados en el mismo plano de cubierta.

El material de acabado habrá de adaptarse en aspecto, textura, color y brillo a los materiales de cubierta existentes en el conjunto urbano, prohibiéndose aquéllos que simulen un falso envejecimiento.

La cubierta de cada edificio presentará, como máximo, un plano o faldón por fachada.

29.3.- Elementos inadecuados

En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en las fichas de las unidades edificatorias y su sustitución por otros que se ajusten a la ordenanza.

29.4.- Medianeras y cerramientos de parcelas

Los cerramientos de medianeras con otros solares, cuando no existan edificios en los mismos o sean éstos de inferior altura, tendrán un tratamiento de fachada, tanto en lo referente a las condiciones de aislamiento térmico como a los materiales de acabado.

Del mismo modo, cuando se efectúe un derribo, el mismo llevará aparejado la obligación de proteger y acabar para quedar vistos los muros medianeros descubiertos.

Los cerramientos de los recintos privados abiertos serán obligatorios y deberán integrarse, mediante un tratamiento contemporáneo, con los materiales de las edificaciones existentes o proyectadas.

29.5.- Chimeneas

Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior a fachadas que den a vía pública, debiendo necesariamente instalarse en el interior de los edificios.

Artículo 30. Condiciones de composición interior

30.1.- Altura libre de los pisos

La altura libre mínima entre pisos será de 2,50 m salvo en casos debidamente justificados.

30.2.- Estructura

Se admiten las modificaciones y los cambios de situación, dimensiones y materiales que contribuyan a la mejora de la habitabilidad o de la estabilidad y no deriven en un deterioro del valor del edificio.

30.3.- Escaleras y portales

Se mantendrán en su situación actual, siempre que sea posible, admitiéndose cuando superen los siguientes parámetros:

Anchura mínima de portal: 1,20 m

Anchura mínima de escalera: 0,90 m

Altura libre mínima: 2,20 m

En caso de modificarse su situación deberán cumplir las condiciones establecidas en la ONE.

30.4.- Distribución interior

1.- Planta baja

Entre los portales y escaleras, y las lonjas de planta baja se deberá disponer de un elemento de cierre de tabiquería, permitiéndose

rren mailako sarbideak baimentzen dira, baina sarbide horiek inoiz ez dira publikoak izango.

2.- Solairuak

Lokaletako bizigarritasun baldintza egokiak lortzeko zein higie-ne baldintzak eta programa-baldintzak betetzeko beharrezko diren al-daketak onartzen dira.

30.5.- Etxebizitzen programa eta neurriak

1.- Debekatuta daude barnealdera ematen duten etxebizitzak.

2.- Etxebizitza batek honako programa izango du gutxienez: su-kaldea, jangela-egongela, logela nagusia eta komuna dutzarekin; su-kaldea jangela-egongela barruan egon daiteke. Etxebizitzak hiru lo-gela bikoitz edo gehiago izanez gero, gutxienez bigarren komun bat jarriko da.

3.- Gutxienezko neurriak:

Barruko gune desberdinek Eraikuntza Berrietarako Ordenantzak zehaztutako parametroak beteko dituzte.

30.6.- Aireztapena eta argiztapena

1.- Eskailerak

Eskailerek aireztapen naturala izango dute, fatxadetan edo estalkietan irekitako baoen bidez. Bao horiek gutxienez 0,80 m² izango dute, solairuko fatxadetan daudenean. Estalkian daudenean, berriz, 1,20 m² izango dute, eta 0,90 metroko diametroa duen zirkulu bat sartzeko moduko eskailera-zulo bat jarriko da.

Bao horiek eraikinaren gune bizigarrietan jarri daitezke, eta horrelakoetan argiztatu beharrek gutxienezko azalera gune guztiek batuta duten azalera izango da.

2.- Gune bizigarriek, komunek izan ezik, argiztapenerako bao bat izango dute. Azalera erabilgarriaren 1/10 edo gehiagokoa izango da aipatutako baoen azalera, eta horren 1/3 aireztapenerako erabili-ko da. Argiztapenerako edo aireztapenerako baoek zuzenean kanpoaldera edo horretarako jarri diren argi-patioetara emango dute.

Komunetan kanpoaldera zuzenean ematen ez duen aireztapena egon ahal izango da. Horrelakoetan, "shunt" erako edo aireztapen artifizialeko hodian bidezko aireztapen sistema bat jarriko da, orduko gutxienez bi bolumen berritzeko modukoa.

3.- Bigarren argiak

Sukaldeek eta logelek baino ezin izango dute bigarren argiokoa izan, baldin eta gune horiek egongela edo galerietara ematen badute. Kanpoaldera ematen duten baoen azalera gune guztiek batuta egiten duten azalera izango da. Debekatuta dago eskailera bidezko argiztapena edo aireztapena. Sukaldeak, gainera, lurrunak eta abar ateratzeko aireztapen-sistema independente bat ("shunt" erako aireztapen naturalaren edo aireztapen artifizialaren bidez) izan behar du.

Ez dute parametro hauek bete behar izango beren sailkapenagatik fatxadako baoak dauden moduan gorde behar dituzten eraikinek.

31. artikulua. Eraikinen instalaziorako, segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak

Aplikagarriak izango dira ONE ordenantzaren 35. eta 36. artikuluetan jasotako erabakiak eta, oro har, eraikuntza eta urbanizazio proiektu nahitaezkoak (Eraikuntzarako Oinarrizko Arauak/ Eraikuntzarako Kode Teknikoa eta eremu desberdinetarako berarizko araudia).

3. atala. Eraikuntza Berrietarako Ordenantza (ONE)

Aplikagarri izango zaie orube hutsetan egiten diren oin berriko eraikuntza jarduketei, III taldeko sailkapena duten eraikinei eta III taldeko sailkapena duten eraikinetan egiten diren eraikuntza jarduketei, baldin eta horien birgaitze-jarduketan kostuek aurrekontu babesgarriaren* % 80 gainditzen badute.

**Aurrekontu babesgarria etxebizitza edo merkataritzarako lokal bati dagokion jarduketaren kostu erreala da. Kostu hori honakoek zehaztuko dute: obrak egiteko kontratuan (PEM) eta laguntza tekniko emateko kontratuan adierazten diren prezioek, birgaitze jarduketa hori dela-eta ordaindu diren eskubide, tasa eta beste prezio publiko batzuek (BEZA aparte). Ikusi Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua, Eraikitako eta Urbanizatutako Ondarea Zaharbertzeko Jarduketa Babestuei buruzkoa.*

32. artikulua. Oinarrizko baldintzak

32.1.- Lagapenak

Hasierako lurzatiei dagozkien guneak udalari lagako zaizkio, baldin eta lerrokaduretatik kanpo geratzen badira.

32.2.- Eraikuntzaren oinplano-okupazioa

Zehazturik dator F.04 planoan (Lurzaitzeari buruzko ordenantza) eta eraikuntza unitateen fitxetan

se los accesos secundarios a las lonjas desde el portal, pero nunca con carácter público.

2.- Planta de pisos

Se admiten las modificaciones necesarias para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad de los locales y el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de programa.

30.5.- Programa y dimensión de las viviendas

1.- Se prohíben las viviendas interiores.

2.- El programa mínimo de una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. Si una vivienda constara de tres dormitorios dobles o más, requerirá, al menos, un segundo aseo.

3.- Dimensiones mínimas:

Las superficies mínimas de los distintos espacios interiores cumplirán los parámetros establecidos en la ONE.

30.6.- Ventilación e iluminación

1.- Escaleras

Las escaleras deberán tener una iluminación natural mediante huecos a fachadas o a cubierta con una superficie mínima de 0,80 m² por planta en el primer caso y de 1,20 m² en el segundo, con un ojo de escalera en el que se pueda inscribir un círculo de 0,90 m de diámetro que podrá suprimirse en planta baja.

Podrán integrarse en los espacios habitables del edificio, en cuyo caso la superficie mínima de iluminación será la suma de las exigidas para cada uno de los espacios.

2.- Los espacios habitables, excepto los aseos, dispondrán de un hueco de iluminación cuya superficie será igual o superior a 1/10 de su superficie útil, de la que al menos 1/3 será practicable para su ventilación. Los huecos de iluminación y ventilación abrirán directamente al exterior o a los patios de luces dispuestos al efecto.

Los aseos podrán no tener ventilación directa al exterior debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante conductos tipo "shunt" o ventilación forzada, que permita una renovación mínima de dos volúmenes por hora.

3.- Segundas luces

Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran a cuartos de estar o galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera. La cocina debe dotarse además de una extracción independiente (mediante ventilación natural tipo "shunt" o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.

No tendrán que cumplir estos parámetros aquellos edificios que, por su catalogación, requieran el mantenimiento estricto de huecos de fachada.

Artículo 31. Condiciones de las instalaciones, de seguridad y calidad de los edificios

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en los Artículos 35 y 36 de la ONE y, en general, la normativa vigente en el momento de redactarse los preceptivos proyectos de edificación y urbanización (Normas Básicas de la Edificación/Código Técnico de la Edificación y normativa o reglamentación específica de los diferentes campos).

Sección 3ª. Ordenanza de Nueva Edificación (ONE)

Es de aplicación a las acciones de edificación de nueva planta sobre solares vacíos, a los edificios catalogados dentro del Grupo III y a las acciones de edificación realizadas sobre los edificios clasificados en el Grupo II cuyos costos de las acciones rehabilitadoras superen el 80% del presupuesto protegible*.

** Presupuesto protegible es el coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda o local comercial, que vendrá determinado, además de por el precio señalado en el contrato de ejecución de obras (PEM) por el contrato de asistencia técnica y por los demás derechos, tasas y otros precios públicos satisfechos por razón de la citada actuación de rehabilitación (sin IVA) Decreto 317/02, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.*

Artículo 32. Condiciones básicas

32.1.- Cesiones

Los espacios pertenecientes a las parcelas iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

32.2.- Ocupación en planta de la edificación

Viene definida en el plano F.04: Ordenanza de parcelación, y en las fichas de unidades edificatorias.

32.3.- Lurzatiaren gun eiraiki gabeak.

Barnealdeko gun e pribatuetan ezin izango da eraikuntza osagarririk eraiki.

32.4.- Baimenduriko eraikuntza motak

Eraikuntza mota mehelin artekoa izango da atzeko patioarekin edo patioirik gabe, memoria eta planoetan islatutako lurzatiei eta motei buruzko eskemaren arabera.

32.5.- Altuera

Erlaitzaren edo hegala gehienezko altuerak ez ditu 6,40 metro gaitutuko, fatxadaren erditik neurtuta. Bi solairu gehi estalkipeko solairuan islatuko da altuera.

Erlaitzaren altuerak, gehienez ere, 40 zentimetro gaitutuko ditu azken forjatuaren goiko aldearen gainetik, estalkipeko gun e osatu ahal izateko.

Ez dira ez sotoak ez solairu artekoak onartzen.

32.3.- Espacios libres de la parcela

En los espacios libres privados no se permite la construcción de edificaciones auxiliares.

32.4.- Tipos edificatorios permitidos

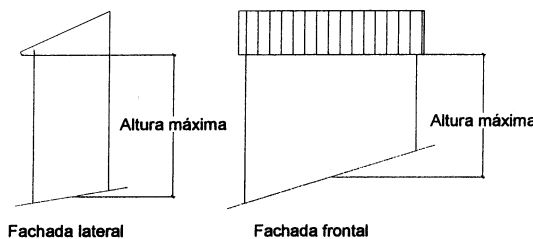
El tipo será de edificación entre medianeras con o sin patio trasero, según esquema parcelario y tipológico reflejado en la memoria y en los planos.

32.5.- Altura

La altura máxima de cornisa o alero no superará los 6,40 m medidos desde el punto medio de la fachada, desarrollándose en dos plantas más bajo cubierta.

La altura de la cornisa podrá elevarse, como máximo, 40 cm por encima de la cara superior del último forjado para conformar el espacio bajo cubierta.

No se permiten sótanos ni entreplantas.

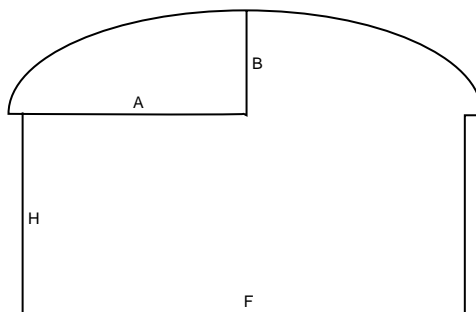


32.6.- Ingurukaria

Eraikuntzaren ingurukariak ez du, inongo puntutan, ondorengoa gaitutuko:

32.6.- Envoltente

La envoltente de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a la que a continuación se indica:



PARAMETROS DE DEFINICION DE LA ENVOLTENTE:

F _ FONDO EDIFICATORIO
H_ ALTURA DE CORNISA
L- DIMENSION MAXIMA DE ALERO: L = 50 cm
A_ SEMIEJE MAYOR DE LA ELIPSE: A = F/2 + 50 cm
B- SEMIEJE MENOR DE LA ELIPSE: B = A tan 25°

33. artikulua. Kanpoko osaerarako baldintzak

33.1.- Fatxada

Fatxadetan baen eta osaera diseinuen proportzioak zaitutuko dira, bai eta fabrikako osagaien piezkatzea eta materialen ehundura eta kolorea ere. Horrela, fatxada hiri multzora egokituko da, hartutako konponbideak gaurkotasuna galdu gabe.

Fatxada nagusiaren osaerarako baldintza eta material berdintsuak erabiliko dira alboetako eta atzealdeko fatxadetan.

Eraikinaren beheko solairuetan jartzen diren garajeetarako atezarrak multzoaren neurrikoak izango dira, eta atezar horiek fatxadaren jartzeko ez da kalterik eraginfgo fatxadaren osaera nagusian.

Ez daude baimenduta eraikinaren atzeraemanguneak eta hegalkinak, 33.3 artikuluan jasotako egoeretan izan ezik.

Kanpoko erretenak eta zorrotanak metalezkoak izango dira.

Edonola ere, obra proiektu desberdinek fatxadaren osaera zein materialak zaitutuko behar dituzte, kalitateak zein akaberak islatuz. Horrela, fatxadaren egonkortasuna, iraunkortasuna eta itxura ona bermatuko dira.

Artículo 33. Condiciones de composición exterior

33.1.- Fachada

En las fachadas se cuidarán las proporciones de los huecos y líneas compositivas, así como los despieces de los elementos de fábrica y la textura y color de los materiales, buscando, de este modo, su integración en el conjunto urbano, sin menoscabo de la contemporaneidad de la solución adoptada.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los portones para garaje que se dispongan en planta baja de la edificación tendrán unas dimensiones proporcionadas al conjunto y su disposición en la fachada se hará de forma que no menoscabe la composición general de la misma.

No se autorizan retranqueos ni cuerpos volados de la edificación, salvo en los casos recogidos en el Artículo 33.3.

Los canalones y bajantes exteriores deberán ser metálicos.

En todo caso, tanto la composición de fachada como sus materiales se deberán controlar desde los distintos proyectos de obra, donde quedarán reflejadas sus calidades y acabados de forma que se garanticen su estabilidad, durabilidad y buena apariencia.

33.2.- Estalkiak

Hiri multzoko estalkiak hartuko dira erreferentziatzat makurduraren, faldioen antolamenduaren eta teilatu-hegalen hegalkinaren aldetik. Hala ere, aldaketak onartuko dira, hirigune historikoaren bolumetria orokorra desitxuratzen ez badute.

Eraikin bakoitzaren estalkiak plano edo faldoi bat izango du, gehienez, fatxadako.

Debekatuta dago zahar itxura imitatzen duten materialak erabiltzea.

33.3.- Balkoiak eta behatokiak

Kaleak estu samarrak direnez, ez dago balkoiak eta behatokiak jartzerik, fatxadaren kanpoko aldera dagoen distantzia libre eta fatxadara dagoen distantzia perpendikularra 10 metrotik gorakoa denean izan ezik. Hegalkina distantzia horren 1/10 neurrikoa da gehienez, eta ez du, inolaz ere, 1,5 m gaindituko.

33.4.- Lurzatien itxiturak

Eremu pribatu irekiak ixtea nahitaezkoa izango da, eta itxitura horiek jadanik dauden eraikinen edo proiektuko eraikinen materialez osatuko dira, egungo tratamendu baten bidez. Bi alde izango ditu: batetik, behealde itsu bat, gehienez ere, 1 m altu, eta, bestetik, goialde garden bat. Itxitura 2 metro altu izango da gehienez.

33.5.- Tximiniak

Debekaturik geratzen da bide publikora ematen duten fatxaden kanpoaldeari atxikitako tximiniak jartzea. Hortaz, eraikinen barruko aldean jarri beharko dira, nahitaez.

33.6.- Eraikinari gainjarritako osagaiak

Debekaturik dago eraikinei atxikitako toldoak eta markesinak jartzea.

Baimenduta dago gaur egungo tratamendua duten errotuluak eta plakak jartzea, baldin eta material, dimentsio, ehundura, forma eta kalitate egokiak erabiliz multzora egokitzen badira.

34. artikulua. Barruko osaerarako baldintzak

34.1. Solairuen altuera libre

Gutxienez

Beheko solairua: 2,50 m

Goiko solairuak: 2,50 m

Gehienezko altuerak guztira erlaitzarenak mugatuko ditu.

34.2.- Osagai komunak

1.- Eskailerak eta atariak

Atariaren zabalera gutxienez: 1,60 m

Eskaileraren zabalera gutxienez: 1,00 m

Altuera libre gutxienez: 2,50 m

2.- Argi-patioak: neurriak gutxienez

Zabalera gutxienez: 3,00 m

Azalera gutxienez: 9,00 m²

Argi zuzena gutxienez: 3,00 m

34.3.- Barnealdeko banaketa

1.- Behe solairua:

Atari eta eskaileren eta behe solairuko lonjen artean barruko hormak ixteko elementu bat jarriko da. Ataritik lonjetara heltzeko, bigarren mailako sarbideak baimentzen dira, baina sarbide horiek inoiz ez dira publikoak izango.

2.- Solairuak

Oro har, gelek eta logelek fatxada nagusira eta atzeko fatxada irekitako baoak izango dituzte. Eskailera eta zerbitzu eremuak, berri, barruan izango dira.

34.4.- Etxebizitzaren programa eta neurriak

1.- Debekatuta daude barnealdera ematen duten etxebizitzak.

2.- Gutxienezko programa

Etxebizitza batek honako programa izango du gutxienez: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusia eta komuna dutxarekin. Horietako gela batzuk besteekin elkartzeko onartzen da.

Azalera erabilgarria 36 metro koadrotik gorakoa izango da.

Etxebizitzak hiru logela bikoitz edo gehiago izanez gero, gutxienez bigarren komun bat jarriko da.

33.2.- Cubiertas

Se tendrán como referencia las cubiertas del conjunto urbano en cuanto a inclinación, disposición de faldones y vuelo de aleros admitiéndose variantes contemporáneas que no desvirtúen la volumetría general del Casco Histórico.

La cubierta de cada edificio presentará, como máximo, un plano o faldón por fachada.

Se prohíben los materiales que simulen un falso envejecimiento.

33.3.- Balcones y miradores

Dada la escasa anchura de las calles no se permite la disposición de balcones y miradores, salvo en los casos en los que la distancia libre al exterior de la fachada y perpendicular a ella sea superior a 10 m. El vuelo máximo será de 1/10 de dicha distancia, no superando en ningún caso 1,5 m.

33.4.- Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de recintos privados abiertos serán obligatorios y deberán integrarse mediante un tratamiento contemporáneo con los materiales de las edificaciones existentes o proyectadas. Se configurarán mediante una parte inferior ciega que no podrá superar 1 m de altura, y una parte superior diáfana. La altura total del cerramiento no superará los 2 m.

33.5.- Chimeneas

Queda prohibida la implantación de chimeneas adosadas por el exterior de la fachada que den a la vía pública debiendo, necesariamente, disponerse en el interior de los edificios.

33.6.- Elementos sobrepuestos a la edificación

Queda prohibida la colocación de toldos y marquesinas adosados a los edificios.

Se admite la colocación de rótulos y placas de tratamiento contemporáneo siempre que se integren en el conjunto con materiales, dimensiones, texturas, formas y calidades adecuadas.

Artículo 34. Condiciones de composición interior

34.1. Altura libre de pisos

mínimas

Planta baja: 2,50 m

Plantas altas: 2,50 m

Las alturas máximas totales vendrán limitadas por la establecida para la cornisa.

34.2.- Elementos comunes

1.- Escaleras y portales

Anchura mínima de portal: 1,60 m

Anchura mínima de escalera: 1,00 m

Altura libre mínima: 2,50 m

2.- Patios de luces: dimensiones mínimas

Anchura mínima: 3,00 m

Superficie mínima: 9,00 m²

Luz recta mínima: 3,00 m

34.3.- Distribución Interior

1.- Planta baja

Entre los portales y escaleras, y las lonjas de planta baja se deberá disponer de un elemento de cierre de tabiquería, permitiéndose los accesos secundarios a las lonjas desde el portal, pero nunca con carácter público.

2.- Plantas de pisos

Con carácter general, las estancias y dormitorios se situarán abriendo sus huecos a las fachadas principal y posterior disponiendo los núcleos de escalera y zonas de servicio en el interior.

34.4.- Programa y dimensiones de las viviendas

1.- Se prohíben las viviendas interiores.

2.- Programa mínimo

El programa mínimo de una vivienda será: cocina, comedor – estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, admitiéndose la incorporación de unas piezas con otras.

La superficie útil ha de ser superior a 36 m².

Si una vivienda tuviera tres o más dormitorios dobles, requerirá al menos un segundo aseo.

3.- Gutxienezko neurriak:

Gutxienezko azalera: Gutxienezko zabalera:

Sukaldea:	6,00 m ²	1,50 m
Egongela:	10,00 m ²	3,00 m
Jangela:	7,00 m ²	2,40 m
Sukalde-jangela:	10,00 m ²	2,40 m
Egongela, sukaldea eta jangela:	20,00 m ²	2,50 m
Logela nagusia:	10,00 m ²	2,50 m
Birentzako gela:	8,00 m ²	2,00 m
Pertsona batentzako logela:	6,00 m ²	1,60 m
Bainugela:	2,00 m ²	
Komuna:	1,50 m ²	
Korridorea:		0,80 m

34.5.- Aireztapena eta argiztapena

1.- Eskailerak

Eskailerek aireztapen naturala izango dute, fatxadetan edo estalkietan irekitako baeen bidez. Bao horiek gutxienez 0,80 m² izango dute, solairuko fatxadetan daudenean. Estalkian daudenean, berriz, 1,20 m² izango dituzte, eta 0,90 metroko diametroa duen zirkulu bat sartzeko moduko eskailera-zulo bat jarriko da.

Bao horiek eraikinaren gune bizigarrietan jarri daitezke, eta horrelakoetan argiztatu beharreko gutxienezko azalera gune guztiek batuta duten azalera izango da.

2.- Gune bizigarriak

Egongela:

Argiztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/6
Aireztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/10

Jangelak eta logelak:

Argiztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/10
Aireztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/10

Sukaldea:

Argiztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/12
Aireztapen azalera gutxienez: azalera erabilgarriaren 1/12

Komunak: baimenduta dago kanpoaldera zuzenean ematen ez duen aireztapena izatea. Horrelakoetan, "shunt" erako edo aireztapen artifizialeko aireztapen sistema bat jar daiteke, orduko gutxienez bi bolumen berritzeko modukoa.

3.- Bigarren argiak

Sukaldeen eta logelek baino ezin izango dute bigarren argikoak izan, baldin eta gune horiek egongela edo galerietara ematen badute.

Kanpoaldera ematen duten baeen azalera gune guztiek batuta duten azalera izango da. Debehatuta dago eskailera bidezko argiztapena edo aireztapena.

Sukaldeen, gainera, kea eta gasa ateratzeko aireztapen sistema independente bat ("shunt" erako aireztapen naturalaren edo aireztapen artifizialaren bidez) izan behar du.

35. artikulua. Instalazioak egiteko baldintzak.

Instalazioek honako arauak bete behar dituzte:

Eraikuntzarako Oinarritzako Arauak/ Eraikuntzarako Kode Teknikoa eta eremu desberdinetarako berariazko araudi edo arautegia

35.1.- Urez hornitzeko instalazioak

Eraikin guztiek izango dute edateko uraren instalazioa. Instalazio hori erabilera bereziak asetzeko adinakoa izango da.

35.2.- Saneamendu instalazioa

Saneamenduko sare pribatuaren instalazioa banatzailea izango da: alde batetik, euri urak hustuko ditu, eta, bestetik, hondakin urak. Instalazio horrek nahikoa ahalmen izango du sistema hori sare publikoraino egoki ibiltzeko.

35.3.- Elektrizitate instalazioa

Eraikin guztiek elektrizitate instalazioa eta hornidura izango dute.

Instalazioaren gutxienezko hornidura eta lur-konexioa egiteko, dagokion araudiak eskatutakoari jarraituko zaio.

35.4.- Telefonía instalazioa

Eraikin guztiek kanalizazio bat izango dute telefonía instalaziorako. Kanalizazio horrek jabetzaren azpizaketaren ondorio izan daitezkeen unitate bakoitzari aipatutako zerbitzua ematea ahalbidetu behar du, konexioa egin ala ez.

3.- Dimensiones mínimas:

superficie mínima anchura mínima

Cocina:	6,00 m ²	1,50 m
Estar:	10,00 m ²	3,00 m
Comedor:	7,00 m ²	2,40 m
Cocina – comedor:	10,00 m ²	2,40 m
Estar, cocina y comedor:	20,00 m ²	2,50 m
Dormitorio principal:	10,00 m ²	2,50 m
Dormitorio doble:	8,00 m ²	2,00 m
Dormitorio sencillo:	6,00 m ²	1,60 m
Baño:	2,00 m ²	
Aseo:	1,50 m ²	
Pasillo:		0,80 m

34.5.- Ventilación e Iluminación

1.- Escaleras

Las escaleras deberán tener una iluminación natural mediante huecos a fachadas o a cubierta con una superficie mínima de 0,80 m² por planta en el primer caso y de 1,20 m² en el segundo, con un ojo de escalera en el que se pueda inscribir un círculo de 0,90 m de diámetro que podrá suprimirse en planta baja.

Podrán integrarse en los espacios habitables del edificio, en cuyo caso la superficie mínima de iluminación será la suma de las exigidas para cada uno de los espacios.

2.- Los espacios habitables

Estar:

Superficie mínima de iluminación: 1/6 de la superficie útil
Superficie mínima de ventilación: 1/10 de la superficie útil

Comedores y dormitorios:

Superficie mínima de iluminación: 1/10 de la superficie útil
Superficie mínima de ventilación: 1/10 de la superficie útil

Cocina:

Superficie mínima de iluminación: 1/12 de la superficie útil
Superficie mínima de ventilación: 1/12 de la superficie útil

Aseos: Podrán no tener ventilación directa al exterior, debiendo, en este caso, disponer de un shunt o ventilación forzada que permita una ventilación mínima de dos renovaciones por hora.

3.- Segundas luces

Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galería.

Los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera.

La cocina debe dotarse, además, de una extracción independiente (mediante ventilación natural tipo "shunt" o ventilación forzada) para la evacuación de humos y gases.

Artículo 35. Condiciones de las instalaciones

Las instalaciones deberán cumplir las siguientes normativas:

Normas Básicas de la Edificación/Código Técnico de la Edificación y normativa o reglamentación específica de los diferentes campos.

35.1.- Instalación de abastecimiento de agua

Todos los edificios dispondrán de instalación de agua corriente potable, con una dotación suficiente para satisfacer las necesidades de su uso específico.

35.2.- Instalación de saneamiento

La instalación de la red privada de saneamiento será de tipo separativo: evacuación de aguas pluviales por un lado y aguas residuales por otro, debiendo tener la capacidad suficiente que garantice el correcto funcionamiento del sistema hasta la red pública.

35.3.- Instalación de electricidad

Todos los edificios dispondrán de instalación y suministro de energía eléctrica.

El abastecimiento mínimo y la puesta a tierra de la instalación se ajustarán a lo exigido por la normativa correspondiente.

35.4.- Instalación de telefonía

Todo edificio deberá prever una canalización para la instalación de telefonía que permita la disposición de este servicio a cada una de las unidades en que pudiera ser subdividida su propiedad, independientemente de que se realice o no su conexión.

35.5.- TV-FM instalazioa

Eraikin bakoitzeko antena bakarra jartzea onartuko da, nahiz eta nahiago izan zenbait eraikini zerbitzua emango dioten antena kolektiboak jartzea.

35.6.- Erregaien instalazioa

Erabilera bakoitzerako beharrezkoa den gutxieneko hornidura bermatuko da. Egoera bakoitzean beharrezko diren instalazio eta aireztapen baldintzei dagokienez, dagokion araudia beteko da.

Erregulatzeko sistema gordetzen duen armairuak hirigune historikoko baldintza estetikoari egokitu zaie. (I Taldeko sailkapena duten eraikinetan ezin izango dira fatxadak jarri).

35.7.- Kea kanporatzeko instalazioak.

Debekatuta dago fatxadetatik eta patioetatik kea kanporatzea.

Kea kanporatzeko hodiak beharrezkoak diren isolamenduak izan-gitu dituzte ondoko jabetzetara beroa ez igarotzeko.

35.8.- Erregaien instalazioa

Eraikinek, bertan pertsonak bizitzeko edo denbora jarraian egoteko higiezinak izanez gero, beharrezkoa den berokuntza instalazioa edo elektrifikazio ahalmena izan behar dute erabilera bereziaren araberako behar diren berokuntza osagaiak jarri ahal izateko.

35.9.- Igogailuen instalazioa

Ez da onartuko estalkiaren planotik ateratzen diren kasetoiak jartzea.

36. artikulua. Eraikinen segurtasunerako eta kalitaterako baldintzak

36.1.- Suteen aurkako babesa

Eraikin guztiek suteen aurkako babesari buruzko oinarritzko araua bete beharko dute, edo, bestela, Eraikuntzaren Kode Teknikoak agindutakoa.

36.2.- Tximisten aurkako babesa

Eraikinek, beren ezaugarriak edo kokapenak direla-eta tximistengatik istripua izateko arriskua dutenean, dagokion araudiak xedatutakoa bete beharko dute nahitaez.

36.3.- Bero-isolamendua

Oin berriko eraikinek bero-isolamendu egokia bermatu behar dute. Isolamendu horrek honakoak beteko ditu gutxienez: dagokion oinarritzko arauaren zehaztapenak, edo, bestela, eraikuntzarako kode teknikoak ezartzen dituen aginduak.

36.4.- Isolamendu akustikoa

Oin berriko eraikinek isolamendu akustiko egokia bermatu behar dute. Isolamendu horrek honakoak beteko ditu gutxienez: dagokion oinarritzko arauaren zehaztapenak, edo, bestela, eraikuntzarako kode teknikoak ezartzen dituen aginduak.

36.5.- Hezetasunaren aurkako egokitzapena

Gela bizigarri oro hezetasunaren aurka egon behar da babestuta. Hori dela-eta, dagokion irtenbideak, teknikoak zein eraikuntzazkoak, erabiliko dira.

36.6.- Eraikuntzen kalitatea.

Eraikuntza guztiek bermatuko dute beren sostengu-egitura egonkorra dela eta iraunarazteko behar bezalako iraunkortasun eta ekonomia baldintzak betetzen direla. Horretarako, beharrezkoak diren eraikuntza eta egitura metodoak erabiliko dira.

36.7.- Irisgarritasuna

Irisgarritasun arloko kontuetan Irisgarritasunaren Sustapenari buruzko 20/1997 Autonomi Legeak xedatutakoari jarraituko zaio edo lege horren ordez egon daitezkeenei.

2. KAPITULUA.- ESKU-HARTZE MOTAK

SAILKAPENA	ORDENANTZA	ESKU-HARTZEA
IT1M	>>> OCE	>>> Zaharberrikuntza zientifikoa
IT2M	>>> OCE	>>> Kontserbazio zaharberrikuntza
IIT3M	>>> ORE	>>> Eraberritzea
IIIT4M	>>> ONE	>>> Egokitze-eraberritzea/ordezkapena/oin berria
IIIT5M	>>> ONE	>>> Egokitze-eraberritzea/ordezkapena/oin berria

37. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze motak

Birgaitze Babestuko Eraikuntzarako Esku-hartze motatzat hartuko dira Eusko Jaurlaritzaren 317/02 Dekretuaren I. Eranskinean jaso eta Plan Bereziaren zehaztapenak betez egiten direnak. Horretaz gain, dauden eraikuntza unitateekin egin behar dute bat, ondoren adierazten den bezalaxe:

35.5.- Instalación de TV-FM

Se autoriza la colocación de una única antena por edificio, siendo preferible la instalación de antenas colectivas que den servicio a varios edificios.

35.6.- Instalación de combustibles

Se garantizará el abastecimiento mínimo necesario para cada uso. Se cumplirán las prescripciones de la normativa correspondiente en cuanto a las condiciones de instalación y ventilación necesarias en cada caso.

Los armarios de regulación deberán adaptarse a las condiciones estéticas del Casco Histórico. (En los edificios catalogados dentro del Grupo I no podrán instalarse en la fachada).

35.7.- Instalación de evacuación de humos

Se prohíbe la evacuación de humos por fachadas y patios.

Los conductos de evacuación de humos estarán provistos de los aislamientos necesarios que eviten la transmisión de calor a propiedades contiguas.

35.8.- Instalación de calefacción

Toda edificación destinada a la habitación o permanencia continuada de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o de la capacidad de electrificación suficiente para la disposición de los elementos de calefacción necesarios de acuerdo con su uso específico.

35.9.- Instalación de ascensores

No se permiten casetones que sobresalgan del plano de cubierta.

Artículo 36. Condiciones de seguridad y calidad de los edificios

36.1.- Protección contra incendios

Todos los edificios deberán cumplir la Norma Básica de protección contra incendios correspondiente o las prescripciones que, en su caso, establezca el Código Técnico de la Edificación.

36.2.- Protección contra rayos

Los edificios que, por sus específicas características o por su situación, presenten riesgos de accidentes por rayos vendrán obligados por las disposiciones de la normativa correspondiente.

36.3.- Aislamiento térmico

Los edificios de nueva planta deberán garantizar un adecuado aislamiento térmico que, como mínimo, cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica correspondiente o las prescripciones que, en su caso, establezca el Código Técnico de la Edificación.

36.4.- Aislamiento acústico

Los edificios de nueva planta deberán garantizar un adecuado aislamiento acústico que, como mínimo, cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica correspondiente o las prescripciones que, en su caso, establezca el Código Técnico de la Edificación.

36.5.- Acondicionamiento antihumedad

Toda pieza habitable debe estar adecuadamente protegida contra la entrada de humedades para lo que se emplearán las oportunas soluciones técnicas y constructivas.

36.6.- Calidad en las construcciones

Todas las construcciones deberán garantizar la estabilidad de su estructura portante y las debidas condiciones de durabilidad y economía en su mantenimiento para lo que se emplearán los métodos constructivos y estructurales necesarios.

36.7.- Accesibilidad

En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto por la Ley Autonómica 20/1997 para la promoción de la accesibilidad o aquellas que la sustituyan.

CAPÍTULO 2.- FORMAS DE INTERVENCIÓN

CATALOGACIÓN	ORDENANZA	INTERVENCIÓN
GIC1	>>> OCE	>>> Restauración científica
GIC2	>>> OCE	>>> Restauración conservadora
GIIC3	>>> ORE	>>> Reforma
GIIC4	>>> ONE	>>> Reforma adaptadora/sustitución/nueva planta
GIIC5	>>> ONE	>>> Reforma adaptadora/sustitución/nueva planta

Artículo 37. Formas de intervención constructiva

Se consideran Formas de Intervención Constructiva de Rehabilitación Protegida, las contenidas en el Anexo I, Decreto 317/02 del Gobierno Vasco, que se realicen cumpliendo las determinaciones del Plan Especial, y que se corresponden con las unidades de edificación existentes como se expone a continuación:

- Zaharberritze zientifikoa
- Kontserbaziorako zaharberritzea
- Eraberritzea
- Ordezkatzea
- Oin berriko lanak
- Esku-hartze mota osagarriak

38. artikulua. Zaharberritze zientifikoa

Birgaitzerako eraikuntza esku-hartze mota honek dagoen eraikuntza mantentzea dakar nahitaez. Mota hau IT1M sailkapena duten eraikinei dagokie.

Eraikuntzako esku-hartze mota bat da, arkitektura-, kultura- edo historia-balio bereziak direla-eta hiri bilbean garrantzi handia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala dagokionean, horien eraiki gabeko lurzoruetan egiten dena. Esku-hartze hori aipatutako ezaugarriak kontserbatu eta baliagarri egiteko egiten da, barnealdean aipatutako balioei erabilera bat edo gehiago ematea ahalbidetuz.

Zaharberritze zientifikoko eragiketetan eraikinaren mantentze-lanak egiteko betebeharrak gain, nahitaezkoa izango da eraikuntza unitateen fitxetan berariaz adierazten diren osagai desegokiak kentzea.

39. artikulua. Kontserbaziorako zaharberrikuntza

Birgaitzerako eraikuntza esku-hartze mota honek jadanik dagoen eraikuntza mantentzea dakar nahitaez. Mota hau IT2M sailkapena duten eraikinei dagokie.

Eraikuntzako esku-hartze mota bat da, eraikin edo instalazio batean eta, hala dagokionean, horien eraiki gabeko lurzoruetan egiten dena. Eraikin horiek eraikitako ondarearen zati interesgarria osatzen dute tipologia aldetik, honako arrazoi hauengatik: barruko banaketa-gatik, banaketa bertikaleko osagaien antolamenduagatik, lurzatiaren okupazioa eta antolamenduagatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.

Kontserbaziorako zaharberrikuntzaren eragiketetan eraikina oro har mantentzeko derrigortasunaz gain, nahitaezkoa izango da eraikuntza unitateen fitxetan berariaz adierazten diren osagai desegokiak kentzea.

40. artikulua. Eraberritzea

Birgaitzerako eraikuntza esku-hartze mota hau IIT3M sailkapena duten eraikinei dagokie (IIT4M eta IIT5M sailkapena dutenentzat aukerakoa da).

Zaharberritze esku-hartzeak ezarritako ehunekoak gainditzea dakarren egoeretan (III. tituluaren, 1. kapituluaren, 2. atalean arautzen dira), zuzenean ordezkapenerako esku-hartze mota jarriko da abian.

Eraikuntzako esku-hartze mota honek eraikina finkatzea eta beste elementu batzuk aldatzea du helburu.

Eraikuntzan egitekoak diren aldaketen garrantziaren eta motaren arabera, honela banatuko da:

40.1.- Kontserbaziorako zaharberrikuntza

Aldaketak egiteko lanak honakoak mugatzen ditu: eraikinaren oinarriko osagaiak mantendu beharrak

40.2.- Zaharberrikuntzak, osagai bereziak mantenduta

Lan hauek honakoak mugatzen dituzte: intereseko osagai jakin batzuk behar denean mantendu beharrak eta osaera-unitatea gordetzeak.

40.3.- Egokitzeako zaharberrikuntza

Aldaketak egiteko lanen artean egongo dira eraikinak aplikagarri den ordenantzara egokitzea lortzeko beharrezkoak diren jarduketak.

Birgaitzerako eraikuntzako esku-hartze mota honek berekin dakar Eraikuntza Berrietarako Ordenantza betez eraikinen kanpoko morfologia egokitze beharrezkoak diren aldaketak egitea. Mota hau III taldeko sailkapena duten eraikinei dagokie, eta talde horretakoek, era berean, ordezkapenerako esku-hartze mota aukeratu dezakete.

Zaharberritze lanetan nahitaezkoa izango da eraikuntza unitateen fitxetan berariaz adierazitako osagai desegokiak kentzea, kon-tuan hartu gabe 40.2 epigrafean adierazitako osagai bereziak mantentzeko nahitaezkotasuna eta 40.3 epigrafean jasotako egokitzeapena.

41. artikulua. Ordezkatzea

Birgaitzerako eraikuntzako esku-hartze mota honek berekin dakar eraikuntza eraistea eta, horren ordez, oin berriko eraikina jartzea.

- Restauración científica
- Restauración conservadora
- Reforma
- Sustitución
- Nueva Planta
- Formas de intervención complementarias

Artículo 38. Restauración científica

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados como GIC1.

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite, en su interior, un uso o usos adecuados a los valores citados.

En las operaciones de Restauración científica además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados explícitamente en las fichas de las unidades edificatorias.

Artículo 39. Restauración conservadora

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el mantenimiento obligado de la edificación existente, corresponde a los edificios catalogados como GIC2.

Se trata de una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso sobre sus terrenos no edificados, que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto es un elemento significativo, desde el punto de vista tipológico, por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y la disposición sobre la parcela y cualquier otra característica morfológica.

En las operaciones de Restauración conservadora además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados explícitamente en las fichas de las unidades edificatorias.

Artículo 40. Reforma

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, corresponde a los edificios catalogados como GIIC3 (optativa para aquellos catalogados como GIIC4 y GIIC5).

En los casos regulados en el Título III, Capítulo 1, Sección 2ª, en los que la Intervención de Reforma suponga la superación de los porcentajes establecidos, se pasará automáticamente a la Intervención de Sustitución.

Es una forma de intervención constructiva dirigida a las finalidades de consolidación del edificio y a la modificación de otros elementos.

En función de la importancia y del tipo de las modificaciones por realizar sobre la edificación se subdivide en:

40.1.- Reforma Conservadora

Las operaciones de modificación quedan limitadas por la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos fundamentales de la edificación.

40.2.- Reforma con Mantenimiento de Elementos Singulares

Las obras quedan limitadas por la obligatoriedad del mantenimiento puntual de determinados elementos de interés y la salvaguarda de la unidad compositiva.

40.3.- Reforma Adaptadora

Las operaciones de modificación deberán incluir las acciones necesarias para conseguir la adaptación de las edificaciones a la ordenanza que les sea de aplicación.

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta las modificaciones necesarias para la adaptación de las edificaciones a través del cumplimiento de la ONE en su morfología externa, corresponde a edificios catalogados en el Grupo III, que podrán optar asimismo por la forma de Intervención de Sustitución.

En las operaciones de reforma, con independencia de la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos singulares señalados en el epígrafe 40.2 y de adaptación recogida en el 40.3, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados, señalados explícitamente en la fichas de las unidades edificatorias.

Artículo 41. Sustitución

Esta forma de intervención constructiva rehabilitadora, que comporta el derribo de la edificación y su sustitución por otra de nueva

Mota honetan sartzen dira IIIT4M eta IIIT5M sailkapena duten eraikinak, bai eta III titulua, 1 kapitulua, 2 atalaren arabera esku-hartze mota honetara igaroko diren IIIT3M sailkapeneko eraikinak ere.

Eraiste esku-hartzea oin berrikoarekin lotuta dagoenean biek batera egiten duten multzoa ordezkapeneko esku-hartzea izango du izena, berreraikitze esku-hartzea izateko baldintzak betetzen direnean izan ezik.

42. artikulua. Oin berria

Eraikuntza arloko esku-hartze hau emateko, alde zuzenetik ez da eraikinik egon behar. Esku-hartze mota hau orube eraikigarri dagokie. Oin berriko eraikinek Eraikuntza Berrietarako Ordenantza beteko dute.

43. artikulua. Aurreko egoeretan sartu gabeko esku-hartze mota osagarriak.

Esku-hartze mota hauek aurrekoen osagarriak dira, eraisteko esku-hartzea izan ezik. Izan ere, eraisteko esku-hartze mota hori independentea izan daiteke, baina gune libre bat lortzearen eraikina desagerrarazi nahi denean baino ez.

Gainerako egoeretan, hurre-hurreko aurri deklarazioa dagoenean izan ezik, eraisteko lizentziak eta eraikitze lizentziak batera emango dira. Beraz, esku-hartze mota osagarri hauek bete beharreko arauak dagokion esku-hartze orokorrean jasotako xedapenak izango dira.

Aparteko eraisteko esku-hartze hori ez zaie aplikatuko I taldeko sailkapena duten eraikinei, ezta II taldeko eraikinetan nahitaz gorde beharreko osagaiel ere.

43.1.- Eraistea

Eraikuntzako esku-hartze mota honek eraikuntza bat osorik edo zati batean desagerraraztea du helburu.

43.2.- Handitzea

Dagoen eraikuntzaren azalera eraikia handitzeko egiten den eraikuntzako esku-hartze mota da. Honela egin daiteke azalera handitze hori: oin berriak eraikiz, eraikitako perimetroa handituz, forjatu berriak eraikiz edo beste edozein.

43.3.- Eraikuntza finkatzea

Eraikin bati sendotasuna eta irmotasuna ematea helburu duen eraikuntzako esku-hartze mota da.

43.4.- Kontserbatzea eta apaintzea

Esku-hartze mota honen helburua da jadanik dauden eraikuntzen akabera osagaiak konpontzea, berritzea edo, horien ordez, beste batzuk jartzea. Horretaz gain, xede hauek izango ditu: bizigarritasunerako gutxienezko baldintzei eutsi edo eraikuntzak baldintza horiez hornitzea (gutxienezko higiene zerbitzuak, aireztapena, argiztapena, instalazioak eta abar).

3. KAPITULUA.- ESKU-HARTZE MAILAK

44. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze mailak

Birgaitzerako eraikuntza jarduketetan eraikuntzetan erabiltzen diren indar maila desberdinak dira.

Eraikuntzako esku-hartze mailak Eusko Jaurlaritzaren 317/02 Dekretuaren II, III, IV Eranskinetan xedatzen dira eta dauden unitatei dagozkie, ondoren adieraziko den bezala. Hona mailak:

1. maila
2. maila
3. maila

45. artikulua. 1 maila

Nahitaezkoa izango da eraikuntza guztiek, oin berrikoek barne, Eusko Jaurlaritzaren 317/02 Dekretuaren (hirigintzako egokitzapena) II Eranskinen ezarritako baldintzak betetzea, I Taldearen 1 eta 2 Moten sailkapena dutenek izan ezik.

II. eranskina

ERAIKUNTZA UNITATE BAT HIRIGINTZA ARLOAN EGOKIA IZATEKO BEHARREZKO DIREN LANAK

Eraikuntza unitate zein eraikuntza bat hirigintza arloan egokitzeko lanak dira xede hauek dituztenak: lanen antolamenduak planeamendua gauzatzeko eragiketa materialak egiten uztea, eta, hala badagokio, eraikuntza unitate zein eraikuntza oso edo zati bat desagerraraztea, planeamenduak eraikuntza horren hurrengo helburuekin bateraezintzat jotzen duelako. Hona aipatutako helburuak:

planta, corresponde a los edificios catalogados como GIIC4 y GIIC5 y también a los edificios catalogados como GIIC3 que en virtud del Título III, Capítulo 1, Sección 2ª pasen a esta forma de intervención.

Cuando una Intervención de Derribo va unida a una de Nueva Planta, el conjunto de ambas se denominará Intervención de Sustitución, salvo que cumplan las condiciones para ser considerada Intervención de Reedificación.

Artículo 42. Nueva Planta

Esta forma de intervención constructiva, que supone la inexistencia previa de edificación, corresponde a solares aptos para ser edificados. Los edificios de nueva planta deberán cumplir con la Ordenanza de Nueva Edificación.

Artículo 43. Formas de intervención complementarias, no incluidas en las anteriores

Estas formas de intervención resultan complementarias a las anteriores, con excepción de la Intervención de Derribo, que podrá ser independiente, únicamente, en los casos en los que se pretenda la desaparición de un edificio para la obtención de un espacio libre.

En el resto de los casos, salvo que se trate de una ruina inminente, las licencias de derribo no podrán ser independientes de las de edificación, por lo tanto, dichas formas de intervención complementaria se regirán por las disposiciones contenidas en las formas de intervención general correspondiente.

El supuesto de la intervención de derribo excepcional señalado no podrá ser de aplicación a las edificaciones catalogadas en el Grupo I, ni a los elementos de mantenimiento obligatorio de los edificios del Grupo II.

43.1.- Derribo

Es la forma de intervención constructiva dirigida a obtener la desaparición total o parcial de una construcción.

43.2.- Ampliación

Es la forma de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

43.3.- Consolidación de la edificación

Es la forma de intervención constructiva dirigida a dar firmeza y solidez a un edificio.

43.4.- Conservación y ornato

Es la forma de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (servicios higiénicos mínimos, ventilación, iluminación, instalaciones, etc.).

CAPÍTULO 3.- NIVELES DE INTERVENCIÓN

Artículo 44. Niveles de intervención constructiva

Corresponden a los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones.

Se consideran Niveles de Intervención Constructiva los definidos en los Anexos II, III, IV del Decreto 317/02 del Gobierno Vasco y que se corresponden con las unidades existentes como se expone a continuación:

- Nivel 1
- Nivel 2
- Nivel 3

Artículo 45. Nivel 1

Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo II del Decreto 317/02 del Gobierno Vasco (adecuación urbanística) en todas las edificaciones, incluidas las de nueva planta, excepto las catalogadas en las Clases 1ª y 2ª del Grupo I.

Anexo II

OBRAS PRECISAS PARA QUE UNA UNIDAD EDIFICATORIA SE ENCUENTRE ADECUADA URBANÍSTICAMENTE

Son obras destinadas a adecuar urbanísticamente una unidad edificatoria o una construcción, las dirigidas a que la disposición de las mismas permita la realización de las operaciones materiales de ejecución del planeamiento, así como en su caso a suprimir en su totalidad o en parte una unidad edificatoria o una construcción por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, tales como los siguientes:

a) Estalkiak, forjatuak eta eraikuntzaren egiturazko beste osagai batzuk eraistea, edo eraikuntza unitatearen luraren urbanizazioa.

b) Aurreko idatz-zatiko eraisketen ondorioz egiturazko osagaiak sendotzea.

c) "a)" idatz-zatiko lanen ondorioz sortzen den egoera berrian eraikuntza unitateko lurzoruak ixteko, estaltzeko eta, hala dagokionean, urbanizatzeko osagai berriak berriro jartzea.

"a)" idatz-zatian adierazitako eraiste-lanen ondorioz eraikuntza unitatean egin behar diren gainerako obrek eraikinaren egiturazko edo eraikuntzako egokitze-lanen sailkapena izango dute edo etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanena.

46. artikulua. 2 maila

Nahitaezkoa izango da eraikuntza guztietan, baita oin berriko eraikuntzetan ere, birgaitze-lanak bukatu eta gero III Eranskinean (Egiturazko edo/eta eraikuntzako egokitzea) adierazitako baldintzak betetzea. Izan ere, nahitaezko tasun horretan ez dago inolako salbuespenik.

III. Eranskina

ERAIKIN BATEK EGITURA ETA ERAIKUNTZARI DAGOKIENEZ EGOKI IZATEKO BETE BEHAR DITUEN BALDINTZA OROKORRAK ETA HORRETARA BIDERATURIKO OBRAK

Baldintza orokorrak:

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

- Behar bezalako zimenduak izatea.
- Egitura-elementuetako eraikuntza-materiala zaharkituta ez egoitea eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.

- Sostengu-elementuetan erorketarik ez izatea.
- Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
- Sostengu-elementuek suaren aurkako erresistentzia-baldintzak izatea.

- Eraikinaren hegalkin-zatien osaera-elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea izatea.

- Erortzeren bat gertatzen denerako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak izatea.

- Eraikinaren beste elementu batzuk —teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak— askatzen direnerako segurtasun bermeak izatea.

2.- Sarbideen ingurukoak:

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

3.- Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

- Itoginik ez izatea.
- Estalkia osatzen duten elementuak osorik egotea.
- Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
- Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
- Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4.- Instalazioen egoera onaren ingurukoak:

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

47. artikulua. 3 maila

Nahitaezkoa izango da eraikuntza guzti-guztietan, baita oin berriko eraikuntzetan ere, birgaitze-lanak bukatu eta gero IV Eranskinean (etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak egokitzea) adierazitako baldintzak betetzea. Horretaz gain, honako Birgaitze Integratuko Plan Bereziko eraikuntzaren ordenantzak adierazitakoa beteko da.

IV. Eranskina

ETXEBIZITZAREN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK ETA EGOERA HORRETARA BIDERATURIKO OBRAK

Gutxienezko bizigarritasun-baldintzak.

1.- Etxebizitzek gutxienez bizitzeko egoki diren bi gune bereizi izan behar dituzte. Horiek sukalde, jangela, egongela, bi oheko logela eta komunak izango dituzte.

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

a) La demolición de cubiertas, forjados, muros y cualquier otro elemento estructural de la construcción, o de la urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria.

b) El refuerzo de elementos estructurales derivado de las demoliciones del apartado anterior.

c) La reposición de nuevos elementos de cierre, de cobertura y en su caso de urbanización de los terrenos de la unidad edificatoria en su nueva situación como consecuencia de las obras del apartado a).

El resto de obras que sea preciso realizar en la unidad edificatoria como consecuencia de las obras de demolición indicadas en el apartado a) se catalogarán como obras de adecuación estructural o constructiva del edificio o de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 46. Nivel 2

Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo III (adecuación estructural y/o constructiva) en todas las edificaciones sin excepción, una vez finalizadas las obras de rehabilitación correspondientes, incluso en las de nueva planta.

Anexo III

CONDICIONES GENERALES QUE DEBE REUNIR UNA EDIFICACIÓN PARA QUE SE ENCUENTRE ADECUADA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVAMENTE Y OBRAS CONDUCENTES A TAL ESTADO

Condiciones generales.

1.- Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.

- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- Poseer condiciones de resistencia al fuego de los elementos portantes.

- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.

- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

- Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.- Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.- Relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4.- Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanqueidad y funcionalidad de las instalaciones.
- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

Artículo 47. Nivel 3

Será preceptivo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Anexo IV (adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas) en todas las edificaciones sin excepción, una vez finalizadas las obras de rehabilitación correspondientes, incluso en las de nueva planta, sin perjuicio de lo indicado en las ordenanzas de la edificación del presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

Anexo IV

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y OBRAS CONDUCENTES A TAL ESTADO

Condiciones mínimas de habitabilidad.

1.- Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

2.- Gelak elkarren artean bereizita egongo dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat eduki logelaren bat eta, era berean, logela bat ezin izango da izan komunera ko pasabide. Logela bakarra denean, horri erantsita egon daiteke komuna.

3.- Bizitzeko egokiak diren guneek (komunak, sukaldea eta despentsa izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitektura-konponbidea bideragarria ez den murreko egoeretan, gune batek hauen bidez izan dezake argia: argia duen beste gune baten bidez edo sabaitik nahikoa argia duen eskailera-baoaren bidez edo galeria zein antzeko gune baten bidez. Baoen azalera ez da inoiz izango berorren bidez argitzen den azalera osoaren % 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.

4.- Gune guztiek zuzeneko aireztapena izango dute kanpora (komunak, sukaldeak eta despentsa izan ezik), argitzekoa den azalera osoaren 1/3 denean. 3. idatz-zatian adierazitakoak onartzen dira honetan ere.

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

Sukaldeak beti izan beharko du erauzgailu artifizial independentea, gune horretan sortutako ur-lurrina, gasak edo kea ateratzeko.

5.- Patioek bizitzeko egoki diren guneak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izango dituzte. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko azalera izango dute eta zuzeneko argia bi metrokoa izango da gutxienez.

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

6.- Etxebizitzaren azalera erabilgarria 36 metro koadrotik gorakoa izango da .

Guneek azalera hauek izango dituzte gutxienez:

Sukaldea: 5 m²

Sukalde-jangela: 8 m²

Egongela: 10 m²

Logela nagusia: 10 m²

Birentzako gela: 8 m²

Pertsona batentzako logela: 6 m²

Komuna: 1,5 m²

Etxebizitza guztiek logela nagusi bat izango dute gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela biltzen dituen area osoak 18 metro koadro erabilgarri izango ditu gutxienez.

7.- Eraikuntza bateko etxebizitza orok, egitura segurua badu, jadanik dituen altuerak mantendu ahal izango ditu, altuera horiek, gutxienez ere, 2,20 metrokoak badira.

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

8.- Beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean isolamendu termikoa eta iragazgaitzea bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokiak bidez.

9.- Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isuri behar dira, tutu iragazgaitzen eta aireztatuen bidez. Sare hori egon ezean, ur korronteetara isuri aurretik edo lurrari eman aurretik likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.

10.- Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izango ditu gutxienez. Komenigarria da, ahal izanez gero, polibanak edo bainera erdiak jartzea.

11.- Instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Arautegia bete behar du.

12.- Etxebizitza berokuntza instalazioa izan behar du.

IV. TITULUA.- URBANIZAZIORAKO ORDENANTZAK, TRATAMENDU MOTAK, JARDUKETA MAILAK ETA LURZATIAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

1. KAPITULUA. URBANIZAZIORAKO ORDENANTZAK

Dauden instalazioen eta urbanizazio elementuen sareek duten egoera txarra dela-eta, urbanizazio lanak fase bakar batean egitea proposatzen da, eta, beraz, ondoren egin daitezkeen jarduketak saihestea.

2.- Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3.- Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por 100 de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.- Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos, cocinas y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5.- Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6.- Que la vivienda tenga una superficie útil superior a 36 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina: 5 m²

Cocina-comedor: 8 m²

Estar: 10 m²

Dormitorio principal: 10 m²

Dormitorio doble: 8 m²

Dormitorio sencillo: 6 m²

Aseo: 1,5 m²

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal.

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor no será inferior a 18 metros cuadrados útiles.

7.- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

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.

8.- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9.- Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.- Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.

11.- La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12.- Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

TÍTULO IV.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN, TIPOS DE TRATAMIENTO, GRADOS DE ACTUACIÓN Y CONDICIONES DE PARCELA

CAPÍTULO 1.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Debido al mal estado de las redes de instalaciones y de los elementos de urbanización existentes, se propone acometer las obras de urbanización en una sola fase, evitando actuaciones posteriores.

48. artikulua. Plazak, kaleak, lorategiak eta bertan egoteko moduko gune libre publikoak

Horien diseinuari buruzko baldintza orokorrak F07 planoan (Urbanizatzeko esku-hartzeak) adierazten dira, eta tratamendu motak eta jarduketak mailak IV. tituluan xedatuko dira.

Horien ezin izango da inolako eraikuntza motarik jarri, hiri altzarien elementuak izan ezik: iturriak, eserlekuak, itxiturak, kioskoak, telefono-kabinak, paperontziak, kale seinaleak, monumentuak eta ibilbideak, trafiko seinaleak eta kaleak itxita daudela adierazteko seinaleak, oinezkoentzako babesak, defentsak, barandak, farolak eta abar. Horien diseinua Udalak erabakiko du alde zuzenarekin.

Gune publikoetako eta bide sareko azalaren tratamenduari dagokionez, erabilerekin bat datozen materialak erabiliko dira.

Kaleetako akabera kota jaitsi egingo da oro har, etxebizitzetako beheko solairuetan uholderik egon ez dadin.

Irisgarritasun arloko kontuetan Irisgarritasunaren Sustapenari buruzko 20/1997 Autonomi Legeak xedatutakoari jarraituko zaio edo lege horren ordean egon daitezkeenei.

49. artikulua. Azpiegitura sareak jartzeko baldintzak

49.1.- Urez hornitzeko baldintzak.

Sarearen trazadura honela osatu edo biribilduko da: dagokion trazaduraren eskemari jarraituz, zati zuzenetako espaloien azpitik kanalizazioak jarri, eraztunak itxiz eta, ahal izanez gero, sakontasun finkoa mantenduz.

Gainerako baldintzatarako (diseinua, eraikuntza, materialak eta abar) urbanizazio proiektuak hartutako erabaki edo irtenbideak egokiak diren ala ez arrazoituko du. Horiei dagokion sektorearen araudia aplikatuko zaie.

49.2.- Saneamendurako eta estolderiarako baldintzak

Hobe da hodi biltzaileen eroanbideak kaleen erditik egitea.

Erregistro putzuak jarriko dira hartune puntu bakoitzean eta norabide, altuera, malda edo atal aldaketa bakoitzean.

Erregistro putzuetako estalkiak berdinak izango dira eta udalak onartzen dituen ereduak.

Euri uren hustubideetan erraz garbitzeko moduko saretxo dekantagailudunak edo kutxeta bikoitzak jarriko dira hondakin solidoak ez metatzeko.

Gainerako baldintzatarako (diseinua, eraikuntza, materialak eta abar) urbanizazio proiektuak hartutako erabaki edo irtenbideak egokiak diren ala ez arrazoituko du. Horiei dagokion sektorearen araudia aplikatuko zaie.

49.3.- Energia elektriko hornitzeko eta argiztapenerako baldintzak

Sarearen lurrazpiko trazadura baten bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlan bat egitea proposatzen da.

Kableak fatxadetan jartzekoak badira, inpostei jarraituz jarriko dira edo, hala badagokio, eraikinen beheko solairuak errematatzen dituen lerro irudikariari jarraituz.

Argiztapenerako baldintzak

- Argiztapenerako gutxienezko maila: 30 lux, zoladuraren planotik metro batera.

- Argiztapen-puntu mota orokorra: beira gardeneko edo beira zeharrargitsuko proiektoreak, fatxadei atxikiak.

- Argiztapen-puntu mota bereziak: gune publiko handiek aurreko ezaugarriak dituzten elementuak eduki ditzakete argi-zutabeen gainean. Salbuespenezko egoeretan ohiz kanpoko ezaugarriak dituzten argiak jarri ahal izango dira, beti ere inguruarekin bat badatoz eta udalaren aldeko txostena badute.

Eraikinen eta elementu berezien argiztapena: elizaren argiztapena proiektagailu berezien bidez egitea proposatzen da. Argiztapen mota horrek udalak onartu beharreko nahitaezko proiektu tekniko eskatuko du.

- Sarearen diseinuak eta neurriak zein ezaugarri eta materialak indarreko araudiari jarraituko diote.

49.4.- Propano gasez hornitzeko baldintzak.

Azterlan bat egitea proposatzen da hiriarri zerbitzua emango dion propano gasaren sare komunitarioaren lurrazpiko trazaduraren bideragarritasun ekonomikoaren gainean. Sare hori andel baten bidez hornituko da.

Artículo 48. Plazas, calles, zonas ajardinadas y espacios libres públicos con carácter de estancia

Sus condiciones generales de diseño vienen definidas en el plano F07 Intervenciones urbanizadoras, y el tipo de tratamiento y grado de actuación serán los establecidos en este Título IV.

No se permite la disposición de ningún tipo de construcción a excepción de los elementos de mobiliario urbano: Fuentes, bancos, cierres, kioscos, cabinas telefónicas, papeleras, señalización de calles, monumentos e itinerarios, señalizaciones de tráfico y cierres de calles, protecciones de peatones, defensas, barandillas, farolas, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

En cuanto al tratamiento superficial de los espacios públicos y de la red viaria se utilizarán materiales acordes con el uso.

Se procederá al rebaje general de la cota de acabado de las calles para evitar inundaciones en los bajos de las viviendas.

En materia de accesibilidad se estará a lo dispuesto por la Ley Autonómica 20/1997 para la promoción de la accesibilidad o aquéllas que la sustituyan.

Artículo 49. Condiciones de las redes de infraestructuras

49.1.- Condiciones del abastecimiento de agua

El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente, disponiendo las canalizaciones preferentemente por debajo de las aceras en tramos rectilíneos, cerrando anillos y manteniendo en lo posible una profundidad constante.

Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales, etc., el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación la normativa sectorial correspondiente.

49.2.- Condiciones del saneamiento y alcantarillado

La conducción de los colectores se llevará preferentemente por el centro de las calles.

Se deberán colocar pozos de registro en cada punto de acometida y en cada cambio de dirección, de altura, de pendiente o de sección.

Las tapas de los pozos de registro serán iguales y del modelo que el Ayuntamiento apruebe.

Se colocarán rejillas con decantador o arqueta doble de fácil limpieza, en los puntos de sumideros de pluviales para evitar acumulación de vertidos sólidos.

Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales, etc., el Proyecto de Urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación la normativa sectorial correspondiente.

49.3.- Condiciones del abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado

Se propone la realización de un estudio sobre la viabilidad económica de un trazado subterráneo de la red.

Si el cableado es por fachada se realizará siguiendo las impositas o, en su caso, la línea imaginaria que remata las plantas bajas de las edificaciones.

Condiciones de iluminación

- Nivel mínimo de iluminación: 30 luxes a 1 m del plano de pavimento.

- Tipo general de punto de alumbrado: Proyectoros de vidrio transparente o traslucido, adosados a fachadas.

- Tipos especiales de puntos de alumbrado: En espacios públicos amplios se podrán disponer elementos con iguales condiciones a los anteriores sobre báculos. En casos excepcionales podrán diseñarse luminarias de características no convencionales siempre que sean adecuadas al entorno y se informen favorablemente por el Ayuntamiento.

Iluminación de edificios y elementos singulares: Se propone la previsión de iluminación de la Iglesia con proyectores específicos. Dicha iluminación requerirá del preceptivo proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento.

- Tanto el diseño como el dimensionado de la red y sus características y materiales, se ajustarán a la normativa vigente.

49.4.- Condiciones del abastecimiento de gas propano

Se propone la realización de un estudio sobre la viabilidad económica de un trazado subterráneo de una red de gas propano comunitaria, abastecida por medio de un depósito, que dé servicio al conjunto urbano.

2. KAPITULUA.- TRATAMENDU MOTAK

GUNE LIBREEN SAILKAPENA	TRATAMENDUA	JARDUKETA MAILA
I TALDEA. INTERESEKO GUNEAK	KONTSERBATZAILEA	BIRJARPENA
II TALDEA INTERESIK GABEKO GUNEAK	INTEGRATZAILEA	ERABERRITZEA
III TALDEA KONFIGURAZIO BERRIKO GUNEAK	KONFIGURAZIO BERRIA	URBANIZAZIO BERRIA

50. artikulua. Tratamendu motak

50.1.- Kontserbatze tratamendua

Jarduketan xede den gune libre kontserbatzea da, honakoak aldatzen ez dituzten trazadurak eta elementuak erabilia: alde batetik, jatorrizko eta formazko baldintzak, eta, bestetik, gune libre osatzen duten eraikinak.

50.2.- Integratze tratamendua

Balio berezirik ez duten eta jadanik dauden gune libreen sarean integratzea da.

50.3.- Konfigurazio berriko tratamendua

Gune libre berriak sortzea da.

51. artikulua. Gune libre desberdinei eman beharreko tratamendu mota

Urbanizatzeko jarduketek 50. artikuluan aurreikusten diren tratamendu motetako bati jarraituko diote gune libreen sailkapena kontuan hartuta eta jarduketa horien xede den gunearen arabera. Honela jarraituko diote:

51.1.- I taldeko guneak (ECI) jatorrizko konfigurazioa mantentzeko dute; kontserbatze tratamendua dagokie.

51.2.- II taldeko guneak (ESI) multzo osoarekin lotura koherentea izango dutela bermatzeko moduko tratamendua izango dute; integratze tratamendua dagokie.

51.3.- III taldeko guneak (ENC) dagoen sarea osatzeko sortzen dira; konfigurazio berriaren tratamendua dagokie.

3. KAPITULUA.- JARDUKETA MAILAK

52. artikulua. Jarduketa mailak

52.1.- Birjartze jarduketa

Hiriko gune bateko elementuak mantentzera zuzendutako jarduketa da, horietan aldaketa handirik egin gabe.

52.2.- Eraberritze jarduketa

Gunea aldatzera zuzendutako jarduketa da, sarean duen konfigurazioa edo txertaketa hobetzeren. Jarduketa horrek narriatutako elementuak edo elementu desegokiak osorik edo zati batean aldatzea eska dezake.

52.3.- Urbanizazio berriko jarduketa

Plana gauzatzearen ondorioz gune libre berri bat eraikitze jarduketa da.

53. artikulua. Gune libre desberdinei eman beharreko tratamendu maila

Urbanizatzeko jarduketa desberdinen jarduketa mailek 52. artikuluan aurreikusten diren motetako bati jarraituko diote gune libreen sailkapena eta esleitu zaien tratamendu mota kontuan hartuta. Hona hemen:

53.1.- Kontserbatze tratamenduko I taldeko guneak (ECI) birjartze jarduketa dagokie.

53.2.- Integratze tratamenduko II taldeko guneak (ECI) eraberritze jarduketa dagokie.

53.3.- Kontserbatze tratamenduko I taldeko guneak (ECI) birjartze jarduketa dagokie.

4. KAPITULUA.- LURZATIAK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

54. artikulua. Baldintza orokorrak

Azken lurzattia eta bere lerrokadurak zehaztuta datoz F04 planoan (Lurzaitzeari buruzko ordenantza) eta eraikuntza unitate bakoitzaren fitxetan

OCE ordenantzari lotutako eraikuntza unitateetan debekatuta dago lurzattia bereiztea, dagoen lurzattia gutxienezko lurzaitzat hartzen baita.

ORE ordenantzari lotutako eraikuntza unitateetan baimenduta dago lurzattia bereiztea/eranstea, baldin eta honako baldintzak betetzen badira:

CAPÍTULO 2.- TIPOS DE TRATAMIENTO

CATALOGO ESPACIOS LIBRES	TRATAMIENTO	GRADO DE ACTUACIÓN
GRUPO I ESPACIOS CON INTERÉS	CONSERVADOR	REPOSICIÓN
GRUPO II ESPACIOS SIN INTERÉS	INTEGRADOR	REFORMA
GRUPO III ESPACIOS DE NUEVA CONFIGURACIÓN	NUEVA CONFIGURACIÓN	NUEVA URBANIZACIÓN

Artículo 50. Tipos de tratamiento

50.1.- Tratamiento conservador

Supone la conservación del espacio libre sobre el que se actúa, empleándose trazados y elementos que no alteren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran.

50.2.- Tratamiento integrador

Supone la integración en la trama de los espacios libres existentes que no tienen un especial valor.

50.3.- Tratamiento de nueva configuración

Supone la creación de nuevos espacios libres.

Artículo 51. Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes espacios libres

El tratamiento de las diferentes acciones de urbanización se ajustará a alguno de los tipos previstos en el Artículo 50 atendiendo a la clasificación del catálogo de espacios libres y en función del espacio sobre el que se realice, de la forma siguiente:

51.1.- Los espacios del Grupo I (ECI) deben ser mantenidos en su configuración original, correspondiéndoles un tratamiento conservador.

51.2.- Los espacios del Grupo II (ESI) deben tratarse de forma que quede asegurada su inserción coherente en el conjunto, correspondiéndoles un tratamiento integrador.

51.3.- Los espacios del Grupo III (ENC) se crean con objeto de completar la trama existente, correspondiéndoles un tratamiento de nueva configuración.

CAPÍTULO 3.- GRADOS DE ACTUACIÓN

Artículo 52. Grados de actuación

52.1.- Actuación de reposición

Es aquella tendente a asegurar el necesario mantenimiento de los elementos de un espacio urbano, sin modificaciones importantes de los mismos.

52.2.- Actuación de reforma

Es aquella tendente a la modificación del espacio para mejorar su configuración o inserción en la trama y que puede requerir la sustitución parcial o total de los elementos deteriorados o inadecuados de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignados a cada espacio.

52.3.- Actuación de nueva urbanización

Es aquella que corresponde a la construcción de un nuevo espacio libre proveniente de la ejecución del Plan.

Artículo 53. Asignación del grado de actuación a los diferentes espacios libres

El grado de actuación de las diferentes acciones de urbanización se ajustará a alguno de los tipos previstos en el Artículo 52 atendiendo a la clasificación del catálogo de espacios libres y al tipo de tratamiento asignado, de la forma siguiente:

53.1.- A los espacios del Grupo I (ECI), de tratamiento conservador, les corresponde una actuación de reposición.

53.2.- A los espacios del Grupo II (ESI), de tratamiento integrador, les corresponde una actuación de reforma.

53.3.- A los espacios del Grupo III (ENC), de tratamiento de nueva configuración, les corresponde una actuación de nueva urbanización.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 54. Condiciones generales

La parcela final y sus alineaciones vienen definidas en el plano F04: Ordenanza de parcelación, y en las fichas de cada unidad edificatoria.

En unidades edificatorias sujetas a la OCE se prohíbe la segregación de parcelas por considerarse la parcela existente como parcela mínima.

En las unidades edificatorias sujetas a la ORE se posibilita la segregación/agregación de parcelas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Frontea gutxienez: 4 metro.
 - Frontea gehienez: 12 metro.
 - Azken lurzatiaren sakonera jatorrizko lurzatiarekin egingo du bat

ONE ordenantzari lotutako eraikuntza unitateetan azken lurzatiak dagokien fitxan daude zehaztuta eta baldintza hauek beteko dituzte:

- Frontea gutxienez: 4 metro.
 - Frontea gehienez: 12 metro.
 - Azken lurzatiaren sakonera bat egingo du jatorrizko lurzatiarekin.

55. artikulua. Lagapenak

Eraiki ahal izateko edo eraikuntza batean eraikuntzako birgaitze esku-hartzea egin ahal izateko, beharrezkoa izango da alde zuretik nahitaezko lagapenak eginak izatea.

V. TITULUA-. ERABILEREN ARAUDIA

56. artikulua. Erabilera orokorra

Hasiera batean Birgaitze Integratuko Arearako aurrekusi dena da.

Plan Bereziko Antolamendu Area osoko erabilera orokorra bizitegiarako erabilera da.

57. artikulua. Erabilera berezia

Eraikuntza unitate bakoitzerako berariaz aurrekusi den erabilera da.

Hiru erabilera daude: bizitegiak, hirugarren sektorea eta komunitatearen ekipamendua.

- Bizitegiak: horrela definitzen da eraikuntza lurzatiaren unitateak, oro har, ohiko etxebizitzaren berezko xedeak izateagatik.

- Hirugarren sektorea: erabilera produktibo txikiak eta ertainak harzen ditu, eta zerbitzuen sektorearen jarduerak berez dituen erabilera.

- Komunitaterako ekipoak: xedea herriko biztanleen zerbitzura duen erabilera da.

58. artikulua. Erabilera osagarria

Eraikuntzarako lurzati-unitatearen berezko erabilera izan gabe, egoera jakin batean unitatean onartzen dena da.

59. artikulua. Erabilera berezien eta baimendutako erabilera osagarrien egoera xehekatuak eta horien kokapenak

59.1.- Bizitegiarako erabilera

Hona bizitegiarako ohiko erabilerekin eraikuntza unitateetan ezartzen den egoera xehekatua:

- Familia bakarreko etxebizitza, beheko solairua eta goiko solairuak dituen.

Honako erabilerekin izango dira bateragarri:

- Biltegia, beheko solairuan.

- Aparkalekua, beheko solairuan.

- Nekazaritza eta abeltzaintza: iragankortasun epeak ezarri gabe jadanik dauden erabilera. Horietan, finkatzeko eta hobetzeko lanak onartzen dira baina ez handitzeko lanak.

- Industriadako eta artisautzarako lantegi txikiak (zura eraldatzea, elikagaiak, zeramika, larrua, saskiak, sokak, beirak eta abar) beheko solairuan.

- Dendak, beheko solairuan.

- Bulegoak, beheko solairuan eta goiko solairuetan.

- Ostalaritza, beheko solairuan edo eraikin osoan.

- Ekipamendua, beheko solairuan.

59.2.- Hirugarren sektoreko erabilera

Hirugarren sektoreko erabilera duten eraikuntzako lurzati-unitateetan honako kokapen xehekatuak ezartzen dira:

- Merkataritza, beheko eta goiko solairuetan.

- Industriako eta artisautzako lantegi txikiak, beheko eta goiko solairuetan. Potentzia gehienez: 10 kw.

- Lantegia, beheko solairuan.

- Bulegoak, beheko solairuan eta goiko solairuetan.

- Ostalaritza, beheko solairuetan eta goiko solairuetan.

Honako erabilerekin izango dira bateragarri:

- Frente mínimo: 4 metros

- Frente máximo: 12 metros

- El fondo de las parcelas finales coincidirá con el de la parcela original

En las unidades edificatorias sujetas a la ONE las parcelas finales quedan definidas según la ficha correspondiente y en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: 4 metros

- Frente máximo: 12 metros

- El fondo de las parcelas finales coincidirá con el de la parcela original

Artículo 55. Cesiones

Para poder edificar o para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones preceptivas.

TÍTULO V-. NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS

Artículo 56. Uso global

El genéricamente previsto para el Área de Rehabilitación Integrada.

El uso global de todo el Área de Ordenación del Plan Especial es el Uso Residencial.

Artículo 57. Uso característico

Es el uso específicamente previsto para cada unidad edificatoria.

Se establecen tres usos característicos: uso Residencial, uso Terciario y uso de Equipamiento Comunitario.

- Residencial: es aquél definido por destinarse de manera principal, la unidad parcelaria edificatoria, a las finalidades propias de la vivienda habitual.

- Terciario: comprende aquellos usos productivos de pequeño y mediano tamaño, y los usos propios de las actividades del sector de servicios.

- Equipamiento Comunitario: se define como aquél cuyo fin está al servicio general de los habitantes del pueblo.

Artículo 58. Uso compatible

Aquél que no siendo el característico de la unidad parcelaria edificatoria, es aceptado en la misma en una determinada situación.

Artículo 59. Situaciones pormenorizadas de los usos característicos y usos compatibles autorizados y localizaciones de los mismos

59.1.- Uso residencial

En las unidades edificatorias de Uso Característico Residencial se establece la siguiente situación pormenorizada:

- Vivienda unifamiliar en planta baja y plantas superiores.

Serán compatibles los siguientes usos:

- Almacén en planta baja.

- Aparcamiento en planta baja.

- Agropecuario, los existentes sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose obras de consolidación y mejora, pero no de ampliación.

- Pequeños talleres industriales – artesanales (transformación de la madera, productos alimenticios, cerámica, cuero, cestería, cor-delería, vidrio, etc.) en planta baja.

- Comercial en planta baja.

- Oficinas, en planta baja y en plantas superiores.

- Hostelero, en planta baja o en todo el edificio.

- Equipamiento, en planta baja.

59.2.- Uso terciario

En las unidades parcelarias edificatorias de uso Terciario se establecen las siguientes situaciones pormenorizadas:

- Comercial en planta baja y plantas superiores.

- Pequeños talleres industriales - artesanales en planta baja y plantas superiores con un límite de potencia de 10 kw.

- Taller en planta baja.

- Oficinas, en planta baja y plantas superiores.

- Hostelero, en plantas bajas y plantas superiores.

Serán compatibles los siguientes usos:

- Familia bakarrekot etxebizitzak, goiko solairuetan.
- Biltegia, beheko solairuan.
- Aparkalekua, beheko solairuan.

59.3.- Komunitatearen ekipamendurako erabilera

Komunitatearen ekipamendurako erabilera duten eraikuntzako lurzati unitateetan honako kokapen xehekatuak ezartzen dira:

- Erljioa, kultura, osasuna, laguntza, aisia, administrazioa, kirola eta ikuskizunak, beheko eta goiko solairuetan.

Oro har, honako erabilerekin izango dira bateragarri:

- Aparkalekua, beheko solairuan.
- Biltegia, beheko eta goiko solairuetan.
- Merkataritza, beheko eta goiko solairuetan.
- Bulegoak, beheko solairuan eta goiko solairuetan.
- Ostalaritza, beheko solairuan eta goiko solairuetan.

60. artikulua. Lehenasunezko Interesa duten Jarduera Babestuen Sailkapena

Jarduera babestuen kategoria bakar bat ezartzen da.

Kategoria bakarra: ohiko erabilera guztietarako eta bere erabilera bateragarrietarako, plan honen erabileretarako araudiaren arabera.

- Viviendas unifamiliares en plantas superiores.
- Almacén en planta baja.
- Aparcamiento en planta baja.

59.3.- Uso de Equipamiento Comunitario

En las unidades parcelarias y edificatorias de uso de Equipamiento Comunitario se establecen las siguientes situaciones pormenorizadas:

- Religioso, cultural, sanitario, asistencial, recreativo, administrativo, deportivo y espectáculos, en planta baja y superiores.

En general serán compatibles los siguientes usos:

- Aparcamiento en planta baja.
- Almacén en planta baja y plantas superiores.
- Comercial en planta baja y plantas superiores.
- Oficinas, en planta baja y plantas superiores.
- Hostalero, en planta baja y plantas superiores.

Artículo 60. Catálogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente

Se establece una única categoría de actividades protegidas.

Categoría Unica: Para todo uso característico y sus compatibles, según la normativa de regulación de los usos del presente Plan.



VI. TITULUA.- KUDEAKETARAKO ARAUDIA

1. KAPITULUA.- ARKEOLOGIA ESKU-HARTZEA

61. artikulua. Arkeologia babeseko erregimena

Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 7/1990 Legeak aurreikusitako ondorioetarako, Korresko Hirigune Historikoaren Arkeologi Eremua kultur ondasun gisa dago sartuta 1996ko martxoaren 21eko Euskal Kultura Ondarearen zerrenda orokorrean, monumentu multzoaren kategoria duela.

Eremu horren babes erregimena aipatutako legeak aurreikusten duena izango da, egiten diren hirigintzako edo eraikuntzako jarduketek dagokienez.

San Esteban elizak eta horri erantsitako hilerriak, gainera, Ustezko Arkeologia Eremuaren sailkapena dute Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenaren arabera. Gune hauetan gauzatzen diren jarduketa edo obra guztiek Arabako Foru Aldundiaren eta Eusko Jaurlaritzaren baimena izan behar dute. Horretarako, teknikari eskumendunak egindako arkeologia proiektu bat aurkeztuko da.

Lurzatiek izango duten babes maila zehazteko, etorkizunean egiten diren arkeologia proiektuek (egun ez dago bat ere) erakusten dituzten datuak aztertu ondoren, Eusko Jaurlaritzak eta Arkeologia Museoa (Arabako Foru Aldundiaren mende dago) xedatzen dutenari jarraituko zaio. Babes maila horiek honela banatuko dira:

- 0 babes maila: ezer ez
- 1 babes maila: txikia
- 2 babes maila: ertaina
- 3 babes maila: handia

Datorren irudian adierazten den Arkeologia Babeseko Areak 10.838 m² ditu.

2. KAPITULUA. KUDEAKETARAKO UNITATEEN DEFINIZIOA ETA ZEHAZTAPENA

62. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak

Jarduketa zuzeneko unitateak dira plan berezian ezarritako antolamendua gauzatzeko hasierako lurzati baten edo beste batzuen lehiaketa behar ez duten lurzatiak eta aurreko artikuluetan ezarritako lurzati baldintzak erabiltzen dituztenak.

63. artikulua.- Egikaritze unitateak

Egikaritze unitateak dira lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko betebeharrak denak batera betetzearren honakoak kontuan hartzen dituzten eremuak: lurraldea, pertsona eta iraupena.

64. artikulua. Planeamenduaren kudeaketarako unitate desberdinak zehaztea

Plan berezi honetan eta berorren kudeaketa errazte aldera, kontuan hartu diren unitate guztiak jarduketa zuzenekoak izango dira.

3. KAPITULUA.- KUDEAKETA MOTAK

65. artikulua. Ekimen publiko eta pribatua

Birgaitze Integratuko Plan Berezia garatzeko aurreikusten den kudeaketa motak jarduketa pribatuak eta publikoak osatzen du oinarri.

65.1.- Ekimen pribatua

Ekimen pribatuari honakoak egitea dagokio: alde batetik, bizitegiarako eta hirugarren sektoreko erabilera dituzten eraikinak birgaitzeko jarduketak eta, bestetik, urbanizazio lanak eta beharrezkoak diren azpiegiturak (egikaritze unitatea barne).

Jarduketa horiek laguntza ekonomiko hauek izango dituzte: Eraikitako eta Urbanizatutako Ondarea Birgaitzeko Jarduketari buruzko Eusko Jaurlaritzaren 317/02 Dekretuak ezarritakoak, Arabarri Sozietateak zehaztutakoak eta Arraia-Maeztuko Udalak finkatzen dituenak.

65.2.- Ekimen publikoa

Ekimen publikoaren egitekoak dira gune libre publikoen sistemarako lurzoruak lortzearren birgaitze jarduketak egitea, urbanizazio eta azpiegitura lanak egitea eta komunitatearen ekipamendurako eraikinak birgaitzea, bai eta bizitegiarako eraikinetako birgaitze esku-hartzeak sustatzea ere.

TÍTULO VI.- NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPÍTULO 1.- INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 61. Régimen de protección arqueológica

La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Korres fue incluida, a los efectos previstos por la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, el 21 de marzo de 1996.

El régimen de protección de dicha zona será el previsto en la referida Ley, en lo referente a las acciones urbanísticas o edificatorias que se acometan.

La iglesia de San Esteban y el cementerio anexo están además catalogados como Zonas de Presunción Arqueológica según Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. Todas las actuaciones u obras que se ejecuten sobre estas zonas deben contar con la autorización de la Diputación Foral de Álava y del Gobierno Vasco, para lo cual se exige la presentación de un proyecto arqueológico realizado por técnico competente.

Los grados de protección sobre las parcelas estarán sujetos a las disposiciones establecidas por el Gobierno Vasco y el Museo de Arqueología, dependiente de la Diputación Foral de Álava, tras el estudio de los datos aportados por los proyectos arqueológicos que se elaboren en el futuro (actualmente no existe ninguno). Dichos grados de protección se corresponderán con las siguientes categorías:

- Grado de protección 0: nulo
- Grado de protección 1: mínimo
- Grado de protección 2: medio
- Grado de protección 3: alto

El Área de Protección Arqueológica, indicada en la figura siguiente, abarca una superficie de 10.838 m².

CAPÍTULO 2.- DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

Artículo 62. Unidades de actuación directa

Son unidades de actuación directa las que corresponden a aquellas parcelas que para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan Especial no precisan del concurso de otra u otras parcelas iniciales y emplean las condiciones de parcela establecidas en los artículos precedentes.

Artículo 63. Unidades de ejecución

Se definen como unidades de ejecución aquellos ámbitos territoriales, personales y temporales para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 64. Determinación de las diferentes unidades de gestión del planeamiento

En el presente Plan Especial y para facilitar su gestión todas las unidades consideradas son de actuación directa.

CAPÍTULO 3.- FORMAS DE GESTIÓN

Artículo 65. Iniciativa pública y privada

La forma de gestión que se prevé para el desarrollo del Plan Especial de Rehabilitación Integrada se basa en la complementación de actuaciones privadas y públicas.

65.1.- Iniciativa privada

Le corresponde a la iniciativa privada la realización de las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones de uso característico residencial y terciario y la realización de las obras de urbanización y de infraestructuras necesarias incluidas en las unidades de ejecución.

Estas acciones contarán con las ayudas económicas establecidas en el Decreto 317/02 de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y edificado del Gobierno Vasco, las fijadas por la Sociedad Arabarri y las que establezca el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

65.2.- Iniciativa pública

Le corresponde a la iniciativa pública la realización de las actuaciones de rehabilitación tendentes a la obtención de suelo para el sistema de espacios libres públicos, la realización de las obras de urbanización e infraestructuras y la rehabilitación de edificios para equipamiento comunitario, así como incentivar las intervenciones de rehabilitación de edificios residenciales.

66. artikulua. Birgaitze babestuko jarduketak

Eusko Jurlaritzaren 317/02 Dekretuaren 4. eta 6. artikuluetan xedatutakoaren arabera, Birgaitze babestuko jarduketak dira esku-hartze erei eta motei lotutako eraikuntza eta urbanizazio jarduketak, baldin eta plan bereziaren araudian aurreikusitakoaren arabera egiten badira.

67. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak kudeatzeko erak

Jarduketa zuzeneko kudeaketa pribatuko unitateen birgaitze babestuko jarduketak gauzatzeko eraikuntza proiektua aurkeztuko da. Eraikuntza proiektu horretan berez izan beharreko zehaztapenez gain honako alderdiak jaso behar dira:

- Plan Berezian aurreikusten denaren arabera lursailaren nahitazko lagapen egokiak zehaztea.

- Aurreikusitako esku-hartze motaren arabera dagokien lurzati-baldintzen eta eraikuntzarako ordenantza bete direla egiaztatzea.

- Jabeek birgaitze jarduketak gauzatzeko onarpena egiaztatzea.

4. KAPITULUA. BIRGAITZE JARDUKETETARAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN ESKUMENAK

68. artikulua. Birgaitze jarduketetarako baldintzak

Birgaitze jarduketetarako baldintzak dira Plan Berezian eta Eusko Jurlaritzaren 317/02 Dekretuan jasotako zehaztapenak betetzea, batez ere, hirigintza arauetara egokitzeke egiten direnak.

69. artikulua. Birgaitzearen onuradunen eskubideak

Oro har, birgaitze-lanen onuradunen eskubideak dira eraikuntza erabiltzea plan berezian baimendutakoaren arabera, Eusko Jurlaritzaren 317/02 Dekretuan aurreikusitako finantzaziorako laguntzak izatea eta Arabako Foru Aldundiaren laguntza osagarriak lortzea.

70. artikulua. Udalen eskumenak

70.1.- Udalak birgaitze-jarduketetan esku-hartzeko dituen eskumenak Plan Berezian, 317/02 Dekretuan eta indarreko Lurzoruaren Legean zein bere arautegietan zehazten dira.

70.2.- Bereziki, udalak birgaitze-prozesuan zuzenean esku-hartzeko eskumena izango du gainerako birgaitze-jarduketetan alderdi erabakigarriak lortzeko beharragatik justifikatuta dauden egoeretan.

70.3.- Udalak, bere eskumenez baliaturik eta birgaitzeko sustapena areagotze aldera, plan bereziaren areako gune libre publikoak urbanizatzeko gastuak hartuko ditu bere gain.

Artículo 66. Actuaciones de rehabilitación protegida

Son actuaciones de rehabilitación protegida, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 del Decreto 317/02 del Gobierno Vasco, las actuaciones edificatorias y de urbanización que, sujetas a las formas y tipos de intervención, se realicen conforme a lo previsto en la normativa del Plan Especial.

Artículo 67. Formas de gestión de las unidades de actuación directa

Las acciones de rehabilitación protegida de las unidades de gestión privada de actuación directa se podrán llevar a efecto, mediante la presentación de un Proyecto de Edificación que, además de contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, deberán cumplimentar los siguientes extremos:

- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que en su caso procedan de conformidad con lo previsto en el Plan Especial.

- Justificar el cumplimiento de las condiciones de parcela y la ordenanza de edificación que le corresponda de acuerdo con la forma de intervención prevista.

- Acreditar la aceptación de ejecutar las actuaciones de rehabilitación por parte de los propietarios.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 68. Condiciones de las acciones de rehabilitación

Son condiciones de las acciones de rehabilitación el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial y en el Decreto 317/02 del Gobierno Vasco y, principalmente, las encaminadas a conseguir la adecuación urbanística.

Artículo 69. Derechos de los beneficiarios de la rehabilitación

Con carácter general los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial, las ayudas de financiación previstas en el Decreto 317/02 del Gobierno Vasco y las ayudas complementarias de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 70. Facultades del Ayuntamiento

70.1.- Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiere el Decreto 317/02 y la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos.

70.2.- Especialmente, el Ayuntamiento estará facultando para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras.

70.3.- El Ayuntamiento, haciendo uso de sus facultades y en razón de incrementar la incentivación de la rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los espacios libres públicos del área del Plan Especial.

Iragarkiak

SUSTAPEN EKONOMIKO ETA BERRIKUNTZAREN KUDEAKETA SAILA

ZERBITZU OROKORREN ZUZENDARITZA

944

Otsailaren 7ko 3/97 Foru Aginduak 9.3 artikuluan xedatutakoa betetzeko, Zerbitzu Orokorren Zuzendaritzak Arabako Gurutze Gorriari ibilgailuak konpontzeko 2004ko laugarren hiruhilekoan emandako diru-laguntzen zerrenda argitaratzen da.

Arabako Gurutze Gorria. LGSS ibilgailuak konpontzea: 493,84 euro.

Vitoria-Gasteiz, 2005ko otsailaren 10a.- Sustapen Ekonomiko eta Berrikuntzaren Kudeaketa Saileko foru diputatua, CARLOS SAMANIEGO PÉREZ.

Anuncios

DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA Y GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN

DIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES

944

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Norma Foral 3/97 de 7 de febrero, se publica relación de subvenciones concedidas durante el cuarto trimestre de 2004 por la Dirección de Servicios Generales, a Cruz Roja de Álava para reparación de vehículos.

Cruz Roja de Álava. Reparación vehículos RTSU. 493,84 euros.

Vitoria-Gasteiz, a 10 de febrero de 2005.- El Diputado Foral titular del Departamento de Promoción Económica y Gestión de la Innovación, CARLOS SAMANIEGO PÉREZ.