

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AGURAIN****Aprobación definitiva de la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico. Publicación normativa urbanística**

Habiéndose aprobado definitivamente la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico del municipio de Agurain en sesión ordinaria de pleno del día 20 de diciembre de 2018 y publicado anuncio en el BOTHA número 7 de 16 de enero de 2019, en cumplimiento del artículo 89.5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procede a la publicación de la normativa urbanística del citado plan.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Agurain, 26 de septiembre de 2019

El Alcalde

ERNESTO SAINZ LANCHARES

ÍNDICE**NORMATIVA URBANÍSTICA****TÍTULO I. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Naturaleza

Artículo 3. Ámbito

Artículo 4. Vigencia y efectos

Artículo 5. Documentación

Artículo 6. Interpretación

CAPÍTULO 2º. NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 7. Estudio de detalle

Artículo 8. Proyectos de edificación y urbanización

TÍTULO II. NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS**CAPÍTULO 1º. ZONIFICACIÓN**

Artículo 9. Zonas de ordenación

CAPÍTULO 2º. NORMATIVA REGULADORA DE EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Definiciones

Artículo 10. Definiciones de índole urbanística

Artículo 11. Definiciones de elementos de edificación

Sección 2ª. Normativa de intervención constructiva

Artículo 12. Catálogo de la edificación

Subsección 1ª. Regulación de las intervenciones constructivas

Artículo 13. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 1ª, objeto de protección especial

Artículo 14. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 2ª, objeto de protección media

Artículo 15. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 3ª, objeto de protección media de fachada y protección básica del resto de la edificación

Artículo 16. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 4ª, objeto de protección media de fachada

Artículo 17. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 5ª, objeto de protección básica

Artículo 18. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 6ª, objeto de protección básica de fachada

Artículo 19. Intervención constructiva de edificios del grupo I

Edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 7ª, objeto de protección básica del tramo de planta baja de la fachada

Artículo 20. Intervención constructiva en edificios del grupo II

Edificios de valor ambiental, categoría 8ª, de interés tipológico

Artículo 21. Intervención constructiva en edificios del grupo III

Edificios sin valor específico, categoría 9ª, adaptadas

Artículo 22. Intervención constructiva en edificios del grupo III

Edificios sin valor específico, categoría 10ª, con discordancias morfológicas

Artículo 23. Intervención constructiva en edificaciones del grupo IV

Edificaciones inadecuadas, categoría 11ª, con discordancias tipológicas

Artículo 24. Intervención constructiva de nueva edificación

Sección 3ª. Ordenanza de edificación

Artículo 25. Actuaciones que supongan la recuperación de la edificación

Artículo 26. Adecuación urbanística

Artículo 27. Condiciones básicas

Artículo 28. Condiciones de composición exterior

Artículo 29. Condiciones de composición interior

Artículo 30. Condiciones de las instalaciones

Artículo 31. Condiciones de seguridad

Artículo 32. Condiciones de calidad de la edificación

Artículo 33. Toldos y marquesinas

Artículo 34. Rótulos y placas

Artículo 35. Cierres de los espacios libres públicos vinculados a los edificios

Artículo 36. Cierres de seguridad en lonjas

CAPÍTULO 3º. NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Definiciones de los tratamientos y los grados de actuación

Artículo 37. Tipos de tratamiento

Artículo 38. Grados de actuación

Sección 2ª. Normativa de intervención urbanizadora

Artículo 39. Catalogación de los espacios libres

Artículo 40. Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes espacios libres

Artículo 41. Asignación del grado de actuación a los diferentes espacios libres

Sección 3ª. Ordenanza de urbanización. Criterios de diseño

Artículo 42. Plazas, zonas ajardinadas y espacios libres públicos de carácter estancial

Artículo 43. Calles

Artículo 44. Cantones

Artículo 45. Espacios libres públicos de uso restringido, Caños

Artículo 45.bis. Espacios libres privados de uso público

Artículo 46. Espacios libres privados

Sección 4ª. De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano y de las infraestructuras urbanas

Artículo 47. Condiciones de los materiales

Artículo 48. Condiciones del mobiliario urbano

Artículo 49. Condiciones del abastecimiento de agua

Artículo 50. Condiciones del saneamiento y alcantarillado

Artículo 51. Condiciones del abastecimiento de energía eléctrica

Artículo 52. Condiciones del alumbrado

CAPÍTULO 4º. NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 53. Definiciones

Artículo 54. Uso global

Artículo 55. Usos característicos

Artículo 56. Uso característico residencial

Artículo 57. Uso característico de equipamiento comunitario

Artículo 58. Asignación de los usos característicos

Artículo 59. Usos compatibles

Artículo 60. Catálogo de actividades protegidas de interés preferente

TÍTULO III. NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPÍTULO 1º. DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

Artículo 61. Unidades de Actuación Directa

Artículo 62. Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales

Artículo 63. Unidades de Ejecución Pública Residencial - UPR

Artículo 64. Unidades de Ejecución Pública de Equipamiento - UPE

Artículo 65. Acciones de Rehabilitación Protegida

Artículo 66. Acciones de Rehabilitación Especialmente Protegidas

Artículo 67. Unidades de Ejecución

CAPÍTULO 2º. FORMAS DE GESTIÓN

Artículo 68. Formas de gestión de las Actuaciones Directas

Artículo 69. Forma de gestión de las Unidades de Ejecución Compuestas Residenciales

Artículo 70. Forma de gestión de las Unidades de Ejecución Pública Residenciales

Artículo 71. Forma de gestión de las Unidades de Ejecución de Gestión Pública de Equipamiento y Espacio Libre

Artículo 72. Forma de gestión de las Unidades de Ejecución Diferida

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN, DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 73. Condiciones de las acciones de rehabilitación

Artículo 74. Derechos de los beneficiarios de la rehabilitación

Artículo 75. Facultades del ayuntamiento

TÍTULO IV. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 76. Zona arqueológica del Casco Histórico de Salvatierra

Artículo 77. Grados de protección arqueológica

TÍTULO I NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto del presente plan especial es la ordenación de las acciones urbanísticas, edificatorias y urbanizadoras, así como la instrumentalización de los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la rehabilitación urbana del área declarada de Rehabilitación Integrada correspondiente al Casco Medieval de Salvatierra-Agurain; encaminada a la protección, conservación, y mejora de su tejido urbano así como a 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 elevación de sus condiciones de vida, y de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Todo ello en cumplimiento del artículo 10 del Decreto 214/96 de 30 de julio sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Artículo 2. Naturaleza

El presente plan especial corresponde a una clase de los planes especiales definidos en la legislación urbanística vigente, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha legislación, así como a lo especificado en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

Artículo 3. Ámbito

El ámbito del plan especial es el que figura en el plano número 1. Delimitación, que corresponde con el área englobada por la calle Fueros, las carreteras a Gordoa y a Zuazo y el tramo de conexión entre ambas, que circundan el Casco.

Conforme establece el PGOU de Agurain vigente, en el ámbito queda incluida una zona situada en el extremo norte, en el cruce entre las carreteras citadas, no incluida en el PERI que se revisa.

Artículo 4. Vigencia y efectos

La presente revisión del plan especial tendrá vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva, en tanto no sea nuevamente revisado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Los efectos de la aprobación del plan especial serán su: publicidad, ejecutividad y obligatoriedad, así como la legitimación de las expropiaciones correspondientes de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 5. Documentación

El plan se compone de los siguientes documentos:

- A. Memoria descriptiva y justificativa.
- B. Normativa urbanística.
- C. Planos de ordenación.
- D. Estudio económico financiero y programa de actuación.
- E. Determinaciones relativas al valor de los suelos.
- F. Catálogo de la edificación y de los espacios urbanos.

Artículo 6. 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. Normativa urbanística (B).
- 2º. Catálogo de la edificación y de los espacios urbanos (F).
- 3º. Planos de ordenación (C).
- 4º. Memoria descriptiva y justificativa (A).

El estudio económico y financiero y programa de actuación (D) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

CAPÍTULO 2º**NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN****Artículo 7. Estudios de detalle**

El plan prevé la posibilidad de redactar estudios de detalle del ámbito conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8. 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 de urbanización.

TÍTULO II**NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS****CAPÍTULO 1º****ZONIFICACIÓN****Artículo 9. Zonas de ordenación**

Se establecen tres zonas de ordenación diferenciada.

9.1. Zona de ordenación consolidada.

Se corresponde con los ámbitos edificados cuya ordenación se considera adecuada y en las que no se determinan modificaciones.

Las actuaciones edificatorias en esta zona se regulan en los capítulos: 2º, 3º y 4º del presente título.

En el plano 4 zonas de ordenación, se delimita el ámbito de la ordenación consolidada.

9.2. Zona de reordenación.

Se corresponde con los ámbitos en los que se determina la modificación de la ordenación existente.

En estos ámbitos, las áreas edificables no se corresponden con las actualmente edificadas y, o los usos establecidos así mismo no se corresponden con los existentes.

La zona de reordenación incluye las siguientes subzonas.

9.2.1. Subzona R.1. - Manzana I.

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.
- Superficie: 802 m²

– Parcelas: Calle Mayor, número 23 (58 c).

Calle Mayor, número 25 (57).

Calle Zapatari, s/n (182 c).

– Edificación prevista: Nueva Edificación Compacta NEC.1-4.

Nueva Edificación Lote NEL 1-1, 1-2, 1-3.

Las edificaciones dispondrán de un porche en planta baja a la calle Zapatari de 3 m de anchura.

– Ocupación plantas superiores: 512 m²

– Número de plantas: B + 2

– Uso: Residencial.

– Número de viviendas: 10

– Cesión de suelo: Superficie correspondiente al Caño y al espacio libre público.

– Urbanización: El Caño y el espacio libre público.

– Gestión: Unidad de Ejecución Residencial UCR1.

– Sistema de actuación: Concertación.

Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva del PERI.

– Plazo para solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de compensación.

9.2.2. Subzona R.2. - Manzana II.

– Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana II.

– Superficie: 1.104 m²

– Parcelas: Calle Mayor, número 30 (44 c).

Palacio Bustamante.

– Edificación prevista: Nueva edificación compacta NEC.2-1.

– Ocupación: 711 m²

– Número de plantas: B + 2

– Uso: Equipamiento público genérico.

– Cesión de suelo: -

– Urbanización: El Caño y el espacio libre público.

– Gestión: El suelo es de propiedad pública.

9.2.3. Subzona R.3. - Manzana III.

– Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana III.

– Superficie: 1.169 m²

– Parcelas: Parte de la parcela catastral 180.

Parte catastral 175.

Parte catastral 176.

- Uso: Aparcamiento público en superficie y en plantas bajo rasante.
- Número de plantas: Bajo rasante máximo tres plantas.
- Gestión: Unidad de Ejecución Pública de Equipamiento / UPE 1.
- Sistemas de ordenación: Expropiación.
- Plano de ordenación del Suelo: 2 años a partir de la aprobación definitiva del PERI.
- Ejecución: 2 años desde la obtención del suelo.
- Tratamiento de la planta de superficie: en superficie se tratará como aparcamiento público vegetalizado, con arbolado y zonas ajardinadas de protección.

9.2.4. Subzona R.4. - Manzana 9.

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana 9.
- Superficie: 382 m²
- Parcelas: Parte de la 7.
- Uso: Aparcamiento público en superficie.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa.
- Plazo de ejecución: 2 años desde la aprobación definitiva del PERI.
- Tratamiento de la planta de superficie: se tratará como aparcamiento público vegetalizado, con arbolado, espacios verdes y procediendo al reacondicionamiento de la medianería de la edificación situada al sur.

9.2.5. Subzona R.5. - Manzana 10

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.
- Superficie: 580 m²
- Parcelas: Calle Zapatari, número 43.
- Edificación prevista: Nueva Edificación por lote NEL 10-1.
Nueva Edificación por lote NEL 10-2.
Nueva Edificación por lote NEL 10-3.
Nueva Edificación por lote NEL 10-4.

Todas las edificaciones dispondrán de un porche en planta baja a la calle Zapatari de 3 metros de anchura.

- Ocupación en plantas superiores: 367 m²
- Número de plantas: B + 2.
- Número de viviendas: 8.
- Cesión de suelo: -
- Urbanización: Espacio libre privado con uso público.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa.
- Edificios fuera de ordenación: Calle Zapatari número 43.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del PERI.

9.2.6. Subzona R.6. - Manzana 12.

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.
- Superficie total: 317 m²
- Parcela: 123.
- Edificación prevista: Nueva Edificación compacta NEL 12-01.

Nueva Edificación por lote NEL 12-02.

- Ocupación: 179 m²
- Número de viviendas: 6.
- Cesión de suelo: -
- Urbanización: Espacio libre privado.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa.
- Plazo para solicitud de Licencia de Edificación: 2 años desde la aprobación del PERI.

9.2.7. Subzona R.7. - Manzana 12.

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana 12.
- Superficie total: 1.403 m²
- Parcelas: 120 y 121.
- Edificación prevista: Rehabilitación edificación existente (14 x19 m).

Nueva edificación en el sur de la parcela, conforme a alineaciones, líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación (14 x 17).

- Ocupación: 675 m²
- Número de plantas: B + 2.
- Uso: Hotel de promoción pública.
- Cesión de suelo: -
- Urbanización: Espacio libre interior.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa Pública.

9.2.8. Subzona R.8. - Manzana 13.

- Delimitación: Plano Ficha Ordenación de Manzana 13.
- Superficie total: 295 m²
- Parcelas: -
- Edificación prevista: Kiosko-Bar, al interior de las líneas de edificación, definidas en el plano de Ordenación.
- Ocupación: 96 m²
- Número de planta: B.
- Uso: Bar, cafetería con área de juegos infantiles.
- Urbanización: Espacio libre próximo.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa Pública.

9.2.9. Subzona R.8. - Manzana 14.

– Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.

– Superficie total:

Privada: 1.118 m²

– Parcelas privadas: Calle Fueros número 25.

Calle Fueros número 27 (parcialmente).

Calle Corta número 1.

Calle Corta s/n.

Calle Arramel número 6.

Calle Arramel número 8.

– Edificaciones previstas: Nueva edificación por lote NEL 14-1.

Nueva edificación por lote NEL 14-2.

Nueva edificación por lote NEL 14-3.

Nueva edificación en Bloque NEB - 14-4.

– Ocupación: Planta baja:

Planta 1ª:

Plantas 2ª y 3ª:

– Número de plantas: * NEB - 14-4: PB + 3. Deberá dejar dos porches.

Uno de doble planta (PB +1) y otro de una planta PB, conforme se señala en el Plano de Ordenación.

* NEL - 14- 1, 14-2 y 14-3: PB + 2.

– Número de viviendas: 14.

– Cesión de suelo: Espacio libre público.

– Urbanización: Espacio libre privado.

– Edificios fuera de ordenación: Calle Fueros número 25.

Calle Fueros número 27.

Calle Corta número 1.

Calle Corta s/n.

– Gestión: UCR2.

– Sistema de actuación: Concertación.

– Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva.

– Plazo máximo para solicitud de licencia de edificación: 1 año desde la aprobación del expediente de concertación.

9.2.9. Subzona R.10. - Manzana 17.

– Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana se corresponde con el área introducida en el ámbito del PERI por el Plan General de Ordenación Urbana de 2017, no incluida en la delimitación de Área de Rehabilitación Integrada de 1990.

- Superficie total: 1.950 m²
- Superficie privada: 950 m²
- Parcelas privadas: 18, 19 y 20.
- Calificación: Espacio libre público.
- Gestión: Unidad de Actuación Directa Pública.

9.3. Zona de reordenación diferida.

Se corresponden con los ámbitos edificados para los que se determina la sustitución de la edificación existente por resultar inadecuada tipológicamente, que no obstante debido a que se corresponden con actuaciones edificatorias realizadas en la segunda mitad del siglo XX y en buen estado de conservación, no se considera factible su sustitución en el plazo de vigencia de la presente revisión del PERI.

En consecuencia, la reordenación de estos ámbitos queda diferida y se remite a una futura Revisión del Plan Especial.

La zona de reordenación diferida incluye las siguientes subzonas:

| | |
|--------------------------|--|
| — Subzona D1 Manzana I | Calle Zapatari 16 |
| — Subzona D2 Manzana II | Calle Zapatari 24 |
| — Subzona D3 Manzana III | Calle Mayor 69, Calle Zapatari 38 |
| — Subzona D4 Manzana IV | Calle Mayor 74, 76, 78 |
| — Subzona D5 Manzana 8 | Calle Zapatari 19, 21 |
| — Subzona D6 Manzana 9 | Calle Zapatari 25, 27 |
| — Subzona D7 Manzana 10 | Calle Zapatari 41 |
| — Subzona D8 Manzana 10 | Calle Zapatari 49, 51 |
| — Subzona D9 Manzana 12 | Calle Zapatari 12, 14 |
| — Subzona D10 Manzana 13 | Plaza Simón Martínez de Abad número 2, 4, 6, 8 |
| — Subzona D11 Manzana 14 | Calle Fueros 23 |
| — Subzona D12 Manzana 15 | Calle Arramel 1, 3 |

CAPÍTULO 2º

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª Definiciones

Artículo 10. Definiciones de índole urbanística

10.1. Parcela. Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.

- Inicial. Existencia antes de la aprobación del plan.
- Final. Obtenida como resultado de la aplicación del Plan Especial.

10.2. Solar. Es toda aquella parcela o parte de ella apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas por el plan.

10.3. Edificio. Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.

10.4. Inmueble. Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.

10.5. Alineación. Es la línea o frontera, que separa los espacios públicos de los privados.

- Principal. Alineación a las calles Zapatari, Mayor, Carnicería, Fueros, Portal del Rey, San Juan, a la Plaza de San Juan y las constituidas por las Murallas.
- Secundarias. Alineación al resto de espacios públicos de uso público.
- Posterior. Alineación a los espacios libres públicos de uso restringido (Caños).

10.6. Línea de edificación o de fachada. Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

Artículo 11. Definiciones de elementos de la edificación

11.1. Altura de la edificación. A los efectos del presente plan, altura de la edificación es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle, tomada con el punto medio de la fachada principal de la edificación, y la cara inferior de la cornisa o alero de la misma.

11.2. Fachada. Es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por la línea de edificación.

- Principal. La que pasa por un segmento de la alineación principal.
- Secundaria. La que pasa por un segmento de alineación secundaria.
- Posterior. La que pasa por un segmento de alineación posterior.
- Lateral. La que pasa por un segmento de la línea de edificación que marca la separación entre un edificio y un espacio libre privado, pudiendo corresponder con la parte lateral o trasera del edificio.

11.3. Macizo. Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.

11.4. Hueco. Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.

11.5. Eje de hueco. Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

11.6. Cornisa. Es un elemento horizontal volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de la cubierta, constituida por un material pétreo.

11.7. Alero. Es el elemento horizontal o inclinado volado de remate superior de la fachada, que sirve de apoyo al arranque del faldón de cubierta, constituido por material ligero apoyado en elementos discontinuos empotrados, canes o correas.

11.8. Hueco de escalera. Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

11.9. Ojo de escalera. Es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.

11.10. Sótano. Se considera planta de sótano de un edificio a la que mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 0,60 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en toda su longitud.

11.11. Semisótano. Se considera planta de semisótano de un edificio a la que no siendo sótano, mantiene la cota inferior del forjado de techo a una distancia inferior a 1,50 m. por encima de la cota de la rasante de la calle principal de acceso al mismo en todo su perímetro.

11.12. Vivienda exterior. Se denomina vivienda exterior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor abren a espacio libre público de uso público, calles, plazas o cantones o a espacio libre privado, jardín, que se halle vinculado a la unidad edificatoria en la que se sitúa.

11.13. Vivienda interior. Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

*Sección 2ª**Normativa de intervención constructiva***Artículo 12. Catalogación de la edificación**

A los efectos de la regulación de las intervenciones constructivas prevista para las edificaciones existentes, así como para las posibles nuevas edificaciones se establece la siguiente catalogación:

Grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico.

Categoría 1ª. Edificios objeto de Protección Especial.

Categoría 2ª. Edificios objeto de Protección Media.

Categoría 3ª. Edificios objeto de Protección Media de Fachada y Protección Básica del resto de la Edificación.

Categoría 4ª. Edificios objeto de Protección Media de Fachada.

Categoría 5ª. Edificios objeto de Protección Básica.

Categoría 6ª. Edificios objeto de Protección Básica de Fachada.

Categoría 7ª. Edificios objeto de Protección Básica de Fachada de Planta Baja.

Grupo II. Edificios de valor ambiental.

Categoría 8ª. Edificios de Interés Tipológico.

Grupo III. Edificios sin valor específico.

Categoría 9ª. Edificios adaptados.

Categoría 10ª. Edificios con discordancias morfológicas.

Grupo IV. Edificaciones inadecuadas.

Grupo V. Nuevas edificaciones.

*Subsección 1ª**Regulación de las Intervenciones constructivas***Artículo 13. Intervención constructiva en Edificios del Grupo I. Edificaciones de Valor Histórico-Arquitectónico Categoría 1ª, objeto de Protección Especial**

13.1. En los edificios incluidos en esta categoría, la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen, en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño.

13.2. Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco, de no ser así, será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

13.3. En toda obra que afecte a estos edificios, se deberán mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble.

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

13.5. Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán aquellas que respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de la construcción se realicen con los siguientes criterios:

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

- La restauración de fachadas interiores o exteriores.
- La restauración de espacios internos.
- La restauración tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
- La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
- La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

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

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta, con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

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

13.6. En aquellos casos excepcionales en que la aplicación del presente régimen de protección, para los edificios de esta categoría, no posibilite la introducción de nuevos usos públicos en los mismos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.

Artículo 14. Intervención constructiva en edificios del Grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico categoría 2ª, objeto de protección media

14.1. Queda prohibido el derribo total o parcial de estos edificios; salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

14.2. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones. No obstante, en aquellos casos en los que existan partes del edificio o elementos sujetos a protección especial, se podrá modificar la configuración volumétrica, siempre y cuando dicha modificación tenga por objeto la puesta en valor de los citados elementos o partes del edificio.

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

14.4. Las intervenciones autorizadas en los inmuebles y elementos incluidos en la presente categoría, poniendo en valor las características formales, tipológicas y estructurales del inmueble, permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de los siguientes criterios:

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

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

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

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

- Muros portantes externos e internos.
- Forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta, con el restablecimiento del material de cobertura original.

En edificios de equipamiento comunitario se permitirá la eliminación, sustitución o aumento del número de escaleras, siempre que estas no constituyan un elemento característico o tipológico de interés cultural o arquitectónico y que esta actuación vaya encaminada a posibilitar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y protección contra incendios, así como a adecuar el edificio al uso destinado.

Únicamente se permitirá la modificación de la volumetría y cota de la cubierta con el fin de poner en valor elementos sometidos a protección especial, como puede ser el caso de la muralla. La máxima variación de cota de este elemento, con respecto a su estado actual, será de 1,00m. en el caso general, con las adaptaciones que, la puesta en valor de los elementos sometidos a protección especial, pudiera exigir.

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

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

Artículo 15. Intervención constructiva de edificios del Grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico categoría 3ª, objeto de protección media de fachada y protección básica del resto de la edificación

15.1. Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles recogidos en este nivel de protección; salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

15.2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los artículos anteriores (artículo 2 y artículo 3) podrán consistir en:

- a) La restauración de las fachadas con protección media.
- b) Pequeñas obras de modificación del aspecto del resto de fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general de sus fachadas.
- c) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales de acabado y cobertura.
- d) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- e) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
- f) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

g) Obras interiores como: revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

h) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

i) Sustitución de los elementos estructurales insuficientes o en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

j) Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.

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

Artículo 16. Intervención constructiva en edificios del Grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico categoría 4ª, objeto de protección media de fachada

16.1. Queda prohibido el derribo total o parcial de las fachadas declaradas con protección media, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

16.2. En las fachadas a las que se les asigna protección media únicamente se autorizan obras de restauración.

16.3. El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la ordenanza de edificación.

Artículo 17. Intervención constructiva en edificios del grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico categoría 5ª, objeto de protección básica

17.1. Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles recogidos en este nivel de protección; salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

17.2. Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los artículos anteriores (artículo 2 y artículo 3) podrán consistir en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales de acabado y cobertura.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores como: revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.

h) Sustitución de los elementos estructurales insuficientes o en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

i) Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.

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

Artículo 18. Intervención constructiva en edificios del Grupo I. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico categoría 6ª, objeto de protección básica de fachada

18.1. Se prohíbe el derribo total o parcial de las fachadas declaradas con protección básica, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990 de 3 de julio sobre Patrimonio Cultural Vasco.

18.2. En dichas fachadas se autorizan obras de restauración, así como pequeñas obras de modificación del aspecto afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren substancialmente la composición general.

18.3. El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la ordenación de edificación.

Artículo 19. Intervención constructiva en edificio del Grupo I. Edificios de valor histórico arquitectónico categoría 7ª, objeto de protección básica del tramo de planta baja de la fachada

19.1. Se prohíbe el derribo total o parcial del tramo de planta baja de las fachadas a espacio libre público, salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

19.2. En dichos tramos de las fachadas se autorizan obras de restauración, así como pequeñas obras de modificación del aspecto afectando la modificación a los huecos cuando no alteren substancialmente la composición general.

19.3. El resto de las actuaciones constructivas a realizar quedan reguladas por la ordenación de edificación.

Artículo 20. Intervención constructiva en edificio del grupo II. Edificios de valor ambiental, categoría 8ª, de interés tipológico

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan reguladas por la ordenanza de edificación, pudiendo optar por la recuperación o la sustitución de la edificación.

Artículo 21. Intervención constructiva en edificio del grupo III. Edificios sin valor específico, categoría 9ª, adaptados

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan reguladas por la ordenanza de edificación, pudiendo optar por la recuperación o la sustitución de la edificación.

Artículo 22. Intervención constructiva en edificio del grupo III. Edificios sin valor específico, categoría 10ª, con discordancias morfológicas

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan reguladas por la ordenanza de edificación.

Las actuaciones que superen las pequeñas obras de mantenimiento (pintura, etc.) y en todo caso las que se acojan a las ayudas de rehabilitación protegida deberán corregir las discordancias morfológicas de la edificación mediante el cumplimiento de las condiciones de composición exterior para los casos de nueva edificación.

Artículo 23. Intervención constructiva en edificaciones del grupo IV. Edificaciones Inadecuadas, categoría 11ª, edificaciones con discordancia tipológica

Las actuaciones constructivas a realizar sobre los edificios incluidos en esta categoría quedan reguladas por la ordenanza de edificación. Únicamente tendrán el carácter de intervención de rehabilitación protegida las que supongan la sustitución de la edificación.

Artículo 24. Intervención constructiva de nueva edificación

Las actuaciones constructivas de nueva edificación quedan reguladas por la ordenanza de edificación.

Sección 3ª
Ordenanza de edificación

Artículo 25. Actuaciones que supongan la recuperación de la edificación

A los efectos de lo regulado en estas normas se consideran actuaciones con recuperación de la edificación, las actuaciones sobre edificaciones catalogadas en los grupos I, II y III que cumplan las siguientes condiciones:

1. Mantengan, al menos, el 30 por ciento de la superficie de las fachadas a espacio libre público.

2. Mantengan o sustituyan con elementos de iguales materiales y características, al menos, el 50 por ciento de cada uno de los tipos de los elementos estructurales que constituyan la estructura de la edificación:

- Muros de carga.
- Pilares.
- Vigas.
- Forjados.

Artículo 26. Adecuación urbanística

Situación 1ª. Rehabilitación de edificios catalogados en los grupos I y II, y en su caso en el grupo III.

1. La parcela final, las alineaciones y las líneas de edificación vienen definidas en el plano "Alineaciones y edificación fuera de ordenación" y en el plano "Fichas de la edificación por manzanas".

1. Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una intervención constructiva rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que les sean de aplicación de la normativa reguladora de la gestión (Título III).

1. La parte o partes de las edificaciones que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán fuera de ordenación, así como las partes de las mismas que excedan de las alturas máximas permitidas. Siéndoles de aplicación lo previsto en la 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 por ciento 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.

2. En el caso de edificaciones catalogadas en los grupos I, II y III, se permitirán agrupaciones máximas de tres parcelas finales completas que no superen en conjunto los 22 metros de anchura media, ni de frente de fachada, categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y en los grupos II y III.

Situación 2ª. Parcelas provenientes de la demolición de edificios catalogados en los grupos II y III, y solares provenientes de la reparcelación de unidades de ejecución (grupo V).

1) La parcela final y sus alineaciones vienen definidas en el plano "Alineaciones y edificaciones fuera de ordenación" y en el plano "Fichas de la edificación por manzanas".

2) Para poder edificar será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación de la normativa reguladora de la gestión (Título III).

3) Se permitirá agrupaciones máximas de dos parcelas finales completas que no superen en conjunto los 16 metros de anchura media, ni de frente de fachada.

4) Se permitirá, así mismo, la agrupación de dos lotes Nel y un lote Nec. En estos casos, el cumplimiento de las condiciones de composición exterior (artículo 28) se verificará independientemente en cada una de las parcelas que constituyen la agrupación, debiendo distinguirse exteriormente, en las fachadas, las diferentes parcelas, por medio de elementos constructivos dispuestos con esta finalidad, cambios de material o del color del material.

Situación 3ª. Parcelas provenientes de edificios catalogados en el grupo IV. Inadecuadas.

1. Los edificios catalogados en el grupo IV quedan declarados fuera de ordenación, admitiéndose no obstante la realización de todo tipo de obras de conservación y consolidación que no tendrán la consideración de intervenciones de rehabilitación protegida, no pudiéndose acoger a las ayudas en Áreas de Rehabilitación Integrada, establecidas en el Decreto de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado y en el presente Plan.

1. En estos casos, tendrán el carácter de intervenciones de rehabilitación protegida la sustitución de las actuales edificaciones que deberá ajustarse a las determinaciones de la ordenanza de edificación y a las condiciones de adecuación urbanísticas siguientes:

A) Las alineaciones y las líneas de edificación serán las definidas en el plano "Alineaciones y edificaciones fuera de ordenación" y en el plano "Fichas de la edificación por manzanas".

B) Deberán haber realizado las cesiones previstas en los artículos que le sean de aplicación de la Normativa Reguladora de la Gestión (Título III).

C) En el caso de intervenciones cuyo uso dominante sea el residencial, las parcelas finales deberán cumplir con las siguientes condiciones de parcelación:

1. El frente mínimo de fachada a alineaciones principales y posteriores será de 6 metros.

2. El frente máximo de fachada a alineaciones principales y posteriores será de 14 metros.

3. Las líneas de separación entre parcelas finales (medianerías) formarán ángulos, tanto con la alineación principal como con la posterior, comprendidos entre 75° y 105°.

Artículo 27. Condiciones básicas

27.1. Ocupación en planta. La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación definidas en el artículo anterior (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en el plano de ordenación.

27.2. Cesiones. Los espacios pertenecientes a las parcelas Iniciales que queden al exterior de las alineaciones deberán ser cedidos al ayuntamiento.

27.3. Espacios Libres de la parcela. Los espacios libres interiores a las alineaciones, comprendidos entre éstas y las líneas de edificación quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna salvo en el caso de los espacios libres vinculados a los nuevos edificios de tipología compacta, y a equipamiento comunitario en los que se permitirá únicamente la construcción de edificaciones complementarias de una planta, cuya ocupación en planta no supere el 10 por ciento de la superficie libre y con una altura que no exceda en el punto más alto los 3,20 metros, con respecto a la cota del punto medio de la línea de encuentro de la fachada con la calle o el terreno, esta construcción podrá ubicarse junto al muro de cierre con el fin intervenirlo lo menos posible en el espacio libre privado, así mismo en estos casos se permitirá la construcción de sótanos o semisótanos, siempre que en todo punto la cota superior del forjado de su cubierta no supere 0,90 metros sobre la cota natural del terreno original y con una ocupación en planta ≤ 50 por ciento al de la del espacio libre y se separen un mínimo de 3 metros de los linderos con propiedades particulares y de 4 metros de la muralla. No será preciso el retranqueo a vial público. En los casos en los que el espacio libre linde con edificios sujetos a protección especial, la rasante de la línea de encuentro entre ambos no podrá modificarse.

27.4. Tipologías permitidas. Se autorizan tres clases de edificaciones que se corresponden con tres tipologías edificatorias:

– Tipología por lote. Adoptan el modelo original de edificación en lote estrecho.

– Tipología compacta. Adoptan el modelo de origen renacentista caracterizado por edificaciones de dimensiones regulares, más amplias, que disponen generalmente de parcela o jardín privado.

– Tipología de bloque. Adoptan el modelo de bloque lineal característicos de los crecimientos urbanos contemporáneos.

27.5. Plantas y alturas autorizadas en los edificios.

27.5.1. En actuaciones con recuperación de la edificación (ver artículo 25).

En las edificaciones protegidas no se permitirán ampliaciones en altura.

Con carácter general se establece que tanto el número de plantas como la altura de la edificación será la de los edificios existentes con las siguientes excepciones:

1. Los edificios no protegidos que no alcancen planta baja y dos plantas, podrán aumentar su número de plantas hasta conseguir estas alturas, no pudiéndose superar en las plantas añadidas a las existentes una altura entre ejes de forjados de 3 metros con una altura máxima total al alero o cornisa de 9,5 metros.

2. Los edificios no protegidos cuyas alturas estén por debajo de 3 metros entre ejes de forjados en alguna de sus plantas, podrán ampliar su altura hasta conseguir dicha longitud, con la condición de que la altura al alero o cornisa sea $\leq 9,50$ metros.

3. Se permite la conservación de los sótanos existentes y la construcción de nuevos siempre que su superficie sea ≥ 100 m². y se garantice la estabilidad de la edificación colindante.

4. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros o como ampliación de la superficie de la última planta habitable, pero nunca como vivienda independiente. En edificios de equipamiento comunitario el espacio de entrecubierta podrá ser habitable, siempre y cuando se encuentre, funcionalmente vinculado al resto del edificio

En el caso del uso característico de equipamiento comunitario administrativo (Casa Consistorial, calle Zapatari, 15, manzana 8) se podrá utilizar la superficie de la actual entrecubierta, como ampliación de los usos administrativos y compatibles del ayuntamiento, mediante una elevación de 1,50 metros de la envolvente de cubierta actual, con las siguientes condiciones:

- El material de la fábrica de la fachada resultante será idéntico al existente.
- El gálibo exterior de la cubierta elevada en su intersección con el alzado este de la espadaña de la iglesia de San Martín, no superará la cota actual.

27.5.2. En actuaciones de nueva edificación.

1. Número de plantas. El número de plantas se establece en planta baja y dos plantas altas (B+2), con una altura máxima a la cornisa o alero de 9,50 metros. Excepcionalmente, en los edificios de tipología de bloque, con frente a la calle Fueros, el número máximo de plantas será de planta baja y tres plantas altas y la altura a cornisa o alero de 12,50 metros.

2. Sótanos. Se permite la construcción de una planta de sótano siempre que se garantice la estabilidad de la edificación colindante.

3. Entrecubiertas. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trasteros, pero nunca como viviendas independientes ni como ampliación de la superficie de la última planta habitable.

27.6. Agrupación de plantas bajas.

Se autoriza la agrupación de las plantas bajas, sin límite de número de lotes ni de anchura de los edificios, en los edificios catalogados en el grupo II categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y en los grupos II y III.

Artículo 28. Condiciones de composición exterior

28.1. En actuaciones con recuperación de la edificación.

28.1.1 Fachadas principales.

A. En las fachadas catalogadas con protección especial, protección media o protección básica se autorizan exclusivamente las obras definidas en cada caso en los artículos número 13 a 18 (intervenciones constructivas).

B. En las fachadas no catalogadas, con algún tipo de protección, de los edificios de los grupos I y II y de la categoría 9ª del grupo III, se autorizan las obras de restauración y reparación, con modificación de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proporciones, materiales, etc. del conjunto, debiendo cumplir en todo caso lo establecido para los casos de nueva edificación.

C. En las fachadas de los edificios de la categoría 10ª del grupo III será de aplicación lo establecido al efecto para los casos de nueva edificación.

28.1.2 Fachadas secundarias, posteriores y laterales.

A. En las fachadas catalogadas con protección especial, protección media o protección básica se autorizan exclusivamente las obras definidas en cada caso en los artículos número 13 a 18 (intervenciones constructivas).

B. En las fachadas no catalogadas, con algún tipo de protección, de los edificios de los grupos I y II y de la categoría 9ª del grupo III, se autorizan las obras de restauración y reparación, con modificación de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proporciones, materiales, etc., del conjunto, debiendo cumplir en todo caso lo establecido para los casos de nueva edificación.

C. En las fachadas de los edificios de la categoría 10ª del grupo III será de aplicación lo establecido al efecto para los casos de nueva edificación.

28.1.3 Cubiertas.

Se mantendrá la cubierta existente salvo en los casos previstos en el artículo 27.5.1., quedando prohibida la aparición de volúmenes extraños a los planos de cubrición como casetones, buhardillas, lucernarios, etc., permitiéndose únicamente huecos de iluminación contenidos en los citados planos, con un resalte máximo de 20 centímetros.

28.1.4 Elementos constructivos.

Los elementos constructivos existentes deberán mantenerse o bien ser sustituidos por otros de utilidad igual o superior y similares características.

28.1.5 Elementos inadecuados.

En todas las acciones rehabilitadoras será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en el anexo 1. Relación de elementos inadecuados o añadidos degradantes, cuya corrección o eliminación se prescribe en toda intervención de rehabilitación.

28.2. En actuaciones de nueva edificación de edificios de tipología de nueva edificación en lote (NEL) y nueva edificación compacta (NEC).

28.2.1 Fachada principal.

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales coincidentes dispuestos simétricamente. En el caso de que se permitan uno o dos ejes se autoriza a que una de las plantas tenga un solo eje central y las otras, dos ejes.

En el caso de que se permita un solo eje en planta baja se podrá disponer de dos huecos para poder dar acceso independiente al portal.

2. Número de ejes de huecos. El número de ejes de huecos en relación con la longitud de la fachada será el siguiente:

| | |
|----------------------------|--------------|
| — Inferior a 4,50 metros | 1 eje |
| — Entre 4,50 y 6,50 metros | 1 o 2 ejes |
| — Entre 6,50 y 9,50 metros | 2 o 3 ejes |
| — Entre 9,50 y 13 metros | 3 o 4 ejes |
| — Superior a 13 metros | 4 o 5 huecos |

3. Anchura de los huecos.

— En plantas superiores la anchura de los huecos podrá oscilar entre 0,80 y 1,40 metros.

— En planta baja los huecos podrán ser de anchuras desiguales. La anchura de los huecos quedará determinada por la anchura mínima de los macizos. La anchura de los huecos en planta baja podrá oscilar entre 1,10 y 2,40 metros.

4. Anchura de macizos.

— En plantas superiores la anchura de los tramos macizos entre huecos, y entre éstos y los límites de las fachadas serán iguales con carácter general, no admitiéndose diferencias mayores del 20 por ciento.

— La relación entre la suma de las longitudes de los macizos de una planta y la suma de las longitudes de sus huecos será superior o igual a 1,5.

— En planta baja la anchura mínima de los macizos será de 0,60 metros.

28.2.2 Fachadas laterales a espacio público.

A las fachadas laterales a espacio público de los edificios de tipología compacta les será de aplicación la normativa correspondiente a las fachadas principales. Al resto, les será de aplicación la normativa que se desarrolla en el presente apartado:

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales coincidentes dispuestos simétricamente. Los ejes extremos estarán situados a una distancia igual o superior a 4 metros de las líneas de límite de las fachadas.

1. Número de ejes de huecos. El número máximo de ejes de huecos en relación con la longitud de la fachada será el siguiente:

| | |
|-------------------|--------|
| — Inferior a 22 m | 4 ejes |
| — Superior a 22 m | 5 ejes |

1. Anchura de los huecos.

— En plantas superiores la anchura oscilará entre un mínimo de 0,50 metros. y un máximo de 0,90 metros.

— En planta baja la anchura de los huecos oscilará entre un mínimo de 0,50 metros. y un máximo de 2,40 metros.

1. Anchura de los macizos. La anchura mínima de los macizos será de 0,90 metros.

28.2.3 Fachadas posteriores.

1. Huecos. Se situarán según ejes verticales coincidentes dispuestos simétricamente.

1. Número de ejes de huecos. El número de ejes podrá ser diferente en las distintas plantas.

1. Anchura de los huecos. Vendrá determinada por la anchura de los macizos.

1. Anchura de los macizos. La anchura mínima de los macizos será de 1,00 metros.

28.2.4 Fachadas laterales a espacio privado.

A las fachadas laterales a espacio privado de los edificios de tipología por lote que abran sus luces a espacio privado ajeno (de otra parcela) les será de aplicación la misma normativa que para las fachadas laterales a espacio público.

Al resto, les será de aplicación la misma normativa que para las fachadas principales con las siguientes modificaciones:

1. Agrupación de huecos. En las fachadas laterales a espacio privado de los que se permiten un número de ejes igual o superior a cuatro, podrán agruparse horizontalmente los huecos centrales (con excepción al menos de los dos huecos extremos) en una de sus plantas, formando un hueco único suprimiendo los macizos intermedios.

28.2.5 Cubiertas.

1. Edificios de tipología por lote. La cubierta será a dos aguas en los edificios de tipología por lote con alero o cornisa obligatorios en sus fachadas principal y posterior y a las murallas formando piñón en las fachadas laterales y a parcelas colindantes.

Las líneas de máxima pendiente de los planos de cubierta serán aproximadamente normales a las líneas de cornisa o alero anterior y posterior y tendrán una pendiente comprendida entre el 25 por ciento y el 35 por ciento.

Las líneas de cornisa de las distintas fachadas del edificio estarán en el mismo plano horizontal, no pudiendo exceder el grueso de los elementos que los forman, desde la parte inferior hasta el arranque del plano de cubierta, de una dimensión máxima de 0,25 metros.

1. Edificios de tipología compacta. La cubierta será a tres o cuatro aguas, disponiendo aleros o cornisas horizontales en todas sus fachadas.

Las líneas de máxima pendiente de los planos de cubierta serán aproximadamente normales a las líneas de cornisa o aleros de cada fachada y tendrán una pendiente comprendida entre el 25 por ciento y el 35 por ciento.

Las líneas de cornisa de las distintas fachadas del edificio estarán en el mismo plano horizontal, no pudiendo exceder el grueso de los elementos que los forman, desde la parte inferior hasta el arranque del plano de cubierta, de una dimensión máxima de 0,25 metros.

28.2.6 Elementos constructivos.

1. Zócalos.

A) Diseño. Será obligatoria la disposición de un zócalo de piedra en la planta baja de los edificios cuyas fachadas no sean de piedra que tendrá una altura mínima de 1,70 metros en las fachadas principales y secundarias y de 0,90 metros en las fachadas posteriores y laterales, que podrá tener un saliente máximo sobre la alineación de fachada de 0,80 metros y mínimo de 0,03 metros, con un grueso mínimo de 0,05 metros.

B) Materiales. Piedra caliza o arenisca compacta.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

2. Macizos.

A) Diseño. Coincidirán superficialmente con los planos de fachada.

B) Materiales. Piedra natural, raseos pintados con pinturas pétreas, estucados, aplacados de piedra natural y fábricas de ladrillo cara vista antiguo (recuperado) o imitación. Quedando prohibido cualquier otro material.

C) Color. Crema, ocre y tierras en el caso de piedra natural lo previsto en el apartado anterior y el propio de la fábrica de ladrillo.

D) Textura. Se permite un grado de rugosidad correspondiente a un grado medio-fino. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

3. Impostas.

A) Diseño. Tendrán una altura comprendida entre 0,15 y 0,30 metros, con un saliente máximo de 0,08 metros y mínimo de 0,05 metros.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

4. Recercados.

A) Diseño. Tendrán una anchura comprendida entre 0,15 y 0,25 metros, con un saliente máximo de 0,03 metros.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

5. Esquinales.

A) Diseño. Tendrán una anchura máxima de 0,40 metros y mínima de 0,25 metros, con un saliente máximo de 0,03 metros.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

6. Cornisas.

A) Diseño. Tendrá un vuelo comprendido entre 0,25 y 0,50 metros, y un grueso mínimo entre la parte inferior y el arranque del faldón de la cubierta de 0,35 metros, debiendo ir moldurada.

B) Materiales. Piedra natural.

C) Color. Blanco, crema y ocre. Se prohíbe el gris.

D) Textura. Similar al de las construcciones de piedra existentes. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semimates.

7. Aleros.

A) Diseño. Tendrán un vuelo comprendido entre 0,40 metros y 0,80 metros y un grueso máximo entre la parte inferior del elemento sustentante y el arranque del faldón de la cubierta de 0,25 metros.

Sus elementos sustentantes podrán ser visto o cubiertos frontal, inferior y lateralmente, mediante un entarimado de madera, no pudiendo en el caso de ser vistos, tener una separación entre ejes superior a 0,60 metros.

B) Materiales. Madera para los elementos vistos y acero para los elementos sustentantes ocultos.

C) Color. Rojo oscuro, marrón, azul oscuro, verde oscuro, negro y el propio natural de la madera.

D) Textura. La propia de los materiales.

8. Ventanas.

A) Diseño. Tendrán forma rectangular, con mayor altura que anchura, pudiendo únicamente ser cuadrados en la última planta.

El antepecho tendría una altura mínima de 0,90 metros pudiendo ser de fábrica o en otro caso disponerse de una reja de acero que no sobresalga del plano de fachada.

B) Materiales. Carpintería de madera, acero en perfiles tubulares y aluminio lacado. Se prohíbe el aluminio anodizado y el plástico.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

9. Balcones.

A) Diseño. La losa tendrá un vuelo máximo de 0,40 metros y una anchura igual a la del hueco más una longitud de 0,40 metros máxima a cada lado. El grosor no será superior a 0,15 metros.

El antepecho tendrá una altura mínima de 0,90 m. y estará compuesto por una reja de acero.

B) Materiales. La losa será de piedra, hormigón armado moldurado, o de piezas cerámicas sobre armazón de reja de acero. La carpintería será de madera, acero en perfiles tubulares y aluminio lacado.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

10. Miradores.

A) Diseño. En el caso de edificios de uno o dos ejes de huecos podrán disponerse miradores en la mitad de los huecos de las plantas superiores; en el caso de edificios de tres ejes en un tercio de los huecos superiores; en el caso de edificios de 4 ejes en un cuarto de los huecos superiores; en el caso de edificios de cinco ejes en un quinto de los huecos superiores.

Los miradores se dispondrán únicamente en fachadas principales y siempre de forma simétrica.

El vuelo máximo de la losa de apoyo será de 0,40 metros, la anchura será igual a la del hueco más una longitud de 0,40 metros a cada lado. No obstante, si se dispusieran miradores en dos huecos horizontales consecutivos estos podrán unirse. El grueso de las losas de apoyo deberá ir recubierto con el mismo material del mirador.

El vuelo máximo del mirador se puede incrementar en una dimensión de 0,20 metros en ambas direcciones a partir de 0,90 metros de altura.

El despiece del mirador será simétrico. La separación entre los ejes de los montantes verticales será constante y oscilará entre los 0,40 metros y los 0,60 metros. Horizontalmente dispondrán al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 y 1,05 metros y otra entre 1,80 metros y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 metros de altura dispondrá de una protección adecuada de reja de acero.

B) Materiales. Carpintería de madera, rejas de acero y remate de cubierta de zinc o chapa de acero galvanizado pintado.

C) Color. Blanco, crema y el propio del natural de la madera.

D) Textura. La propia del material.

11. Galerías.

A) Diseño. Las fachadas laterales en las que se permitan agrupaciones de huecos, éstos podrán cerrarse mediante una superficie acristalada plana, galería, que no sobresalga del plano de fachada. El despiece de la galería será simétrico. La separación entre los ejes de los montantes verticales será constante y oscilará en 0,40 metros y 0,60 metros. Horizontalmente dispondrán al menos de una partición a una altura comprendida entre 0,90 metros y 1,05 metros y otra entre 1,80 metros y su coronación. La parte inferior hasta 0,90 metros de altura dispondrá una protección adecuada de reja de acero.

B) Materiales. Carpintería de madera, acero en perfiles tubulares, aluminio lacado y rejas de acero.

C) Color. Blanco, crema y los permitidos en los aleros y el blanco.

D) Textura. La propia del material.

12. Cubrición.

A) Diseño. Se realizará siguiendo los planos de cubierta.

B) Materiales. Teja curva cerámica o de hormigón con tratamiento superficial de textura y color simulando teja cerámica antigua.

C) Color. Los propios de los materiales descritos.

D) Textura. La propia de los materiales. Se prohíben los materiales vidriados.

13. Canalones y bajantes.

A) Diseño. El canalón se situará en los extremos exteriores de los faldones de las cubiertas debiendo ir apoyado en la cornisa o colgado en el alero.

Las bajantes se situarán en los laterales de la fachada y dispuestas simétricamente si fueran más de una. Deberán llevar una protección de chapa de acero de 5 milímetros o hierro fundido hasta una altura de 1,70 metros.

B) Materiales. Chapa de acero o zinc.

C) Color. Los mismos que para alero y zinc en su color.

D) Textura. La propia del material.

14. Lucernarios.

A) Diseño. Se situarán en planos paralelos a los de la cubierta con un saliente máximo de 0,20 metros.

B) Materiales. Perfiles tubulares de acero, aluminio lacado y madera protegida.

C) Color. Los permitidos para aleros.

D) Textura. La propia del material.

15. Chimeneas.

A) Diseño. El arranque será de fábrica de planta rectangular y de 0,30 metros de altura mínima sobre el faldón de la cubierta. La altura mínima será de 0,45 metros por encima de la cumbrera o de cualquier elemento constructivo situado a una distancia inferior a 3 metros. La altura máxima será de 0,70 metros sobre la cumbrera.

B) Materiales. Los mismos que para los macizos de fachada y cerámicos o chapa de acero en los conductos vistos.

C) Color. Para los arranques los mismos que para macizos de fachada. El natural para los conductos cerámicos y el de los aleros para los elementos metálicos.

D) Textura. La propia de los materiales.

28.3. En actuaciones de nueva edificación de edificios de tipología de bloque.

28.3.1 Fachadas.

El número de ejes, la situación de los huecos, su anchura, así como la de los macizos será libre, debiendo el proyectista justificar que la solución formal adoptada garantiza la integración de las edificaciones en el medio en que se integran.

28.3.2 Cubiertas.

Será de libre diseño, no pudiendo su volumétrica sobrepasar los planos inclinados que pasando por una línea horizontal situada a 1,10 metros por encima de la línea de cornisa o alero tengan una pendiente del 35 por ciento.

28.3.3 Construcciones por encima de la cubierta.

Por encima de la envolvente de la cubierta se autoriza exclusivamente la disposición de cajas de escaleras y cuartos de maquinaria de ascensores, chimeneas de humos y ventilación, así como antenas, pararrayos, paneles solares pudiendo el ayuntamiento establecer condiciones especiales en cada caso.

28.3.4 Elementos constructivos.**1. Zócalos, macizos, impostas, recercados, esquinales.**

El material, color y textura de los macizos serán de libre determinación por el proyectista, así como la disposición y características en su caso de los zócalos, impostas y recercados.

2. Aleros.

En el caso de que se dispongan aleros, su vuelo máximo será de 1 metros.

Tanto su diseño, materiales, color y textura será de libre determinación por el proyectista.

3. Ventanas.

Su diseño, material, color y textura será de libre determinación por el proyectista.

4. Elementos volados (balcones, miradores y galerías).

Se permite la disposición de elementos volados, con una luz de vuelo máxima de 1 metro desde el paramento de fachada en una longitud no superior al 50 por ciento de la longitud de los frentes de fachada de la edificación en cada planta, o bien aumentar la longitud de los elementos volados reduciendo la luz de vuelo para alcanzar la misma superficie de elemento volado.

El diseño, material, color y textura de los cuerpos volados será de libre determinación por el proyectista.

5. Porche.

Será obligada la disposición de un porche de 3,00 metros de fondo en la alineación a la calle Fueros.

6. Cubrición, canalones, bajantes, lucernarios y chimeneas.

Su diseño, material, color y textura será de libre determinación por el proyectista.

28.4. En actuaciones de nueva edificación de edificios de equipamiento comunitario.

En este tipo de edificaciones se admiten soluciones de configuración externa singulares, que sin aumentar los aprovechamientos establecidos por el PERI, permitan soluciones particulares acordes con su funcionalidad y con el carácter de elemento arquitectónico referencial que desempeñan en la estructura urbana de Salvatierra-Agurain.

En estos casos se autorizan tratamientos singulares de los huecos de fachada y de los recubrimientos, de las cubiertas, así como de los materiales de las carpinterías, debiéndose, no obstante, garantizar la adecuada integración formal de las edificaciones en el Conjunto Monumental del Casco Histórico.

Artículo 29. Condiciones de composición interior**29.1. Estructura.**

- En actuaciones con recuperación de la edificación existente. Con carácter general se mantendrá el sistema estructural existente, admitiéndose las modificaciones puntuales y los cambios de material necesarios.

- En actuaciones de nueva edificación. El fondo edificable se subdividirá en crujías, según el siguiente cuadro:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| — Menos de 8 m. de fondo | 1 o 2 crujías |
| — Entre 8 y 13 m. de fondo | 2 o 3 crujías |
| — Entre 13 y 17 m. de fondo | 3 o 4 crujías |
| — Entre 17 y 21 m. de fondo | 4 o 5 crujías |
| — Entre 21 y 25 m. de fondo | 5 o 6 crujías |
| — Más de 25 m. | 6 o más crujías |

Los pórticos de apoyo de las crujiás se dividirán en los siguientes tramos:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| — Menos de 4,5 m. de ancho | 1 tramo |
| — Entre 4,50 y 6,60 m. de ancho | 1 o 2 tramos |
| — Entre 6,60 y 10,60 m. de ancho | 2 o 3 tramos |
| — Más de 10,60 m. de ancho | 3 tramos o más |

Esta organización supone vigas, prácticamente paralelas a fachada. No obstante, se autoriza a cambiar el sentido con vigas, aproximadamente perpendiculares a fachada, pero manteniendo la retícula resultante en la planta.

También se podrán sustituir los pórticos por muros de carga, en su misma posición.

29.2. Elementos comunes.

29.2.1 Escaleras y portales.

- En actuaciones con recuperación de la edificación. Se mantendrán en su situación actual siempre que sea posible, admitiéndose en sus actuales dimensiones cuando superen los parámetros que se señalan en el cuadro en la columna 1. En el caso de modificarse su situación la escalera y/o portal deberá cumplir las dimensiones mínimas señaladas en la columna 2.

- En actuaciones de nueva edificación. Las escaleras extremas salvo en el caso de edificio de 1 ó 2 crujiás, las dimensiones mínimas serán las del cuadro en la columna 2.

En los casos de nueva edificación no se admitirán rampas con un número de tabicas superiores a 12, ni escaleras compensadas, ni mesetas partidas.

| | 1 | 2 |
|----------------------------|---------|---------|
| Anchura mínima de portal | 1,20 m. | 1,60 m. |
| Anchura mínima de escalera | 0,90 m. | 1,10 m. |
| Altura libre mínima | 2,20 m. | 2,50 m. |
| Pisa mínima | — | 0,27 m. |
| Tabica máxima | — | 0,19 m. |

29.2.2 Patios.

No se permiten patios abiertos a ninguna de las fachadas de los edificios.

- En actuaciones con recuperación de la edificación. Cuando las actuaciones rehabilitadoras supongan la recuperación de la edificación, podrán mantenerse los patios existentes siempre que superen las siguientes dimensiones:

- Anchura mínima entre paramentos a los que abran ventanas: 2,50 metros.
- Anchura mínima entre paramentos a los que no abran ventanas: 2,00 metros.
- Superficie mínima: 7,00 m².

- En actuaciones de nueva edificación.

Las dimensiones mínimas de los patios de nueva creación serán:

A) Patios a los que abran dormitorios, estancias y cocinas:

- Ancho mínimo: 3,00 m.
- Superficie mínima: 11,00 m².
- Luz recta mínima: 3,00 m.

B) Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

- Ancho mínimo: 3,00 m.
- Superficie mínima: 9,00 m².
- Luz recta mínima: 3,00 m.

29.2.3 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. Planta de pisos.

- En actuaciones con recuperación de la edificación con carácter general se deberá mantener el concepto de distribución existente admitiéndose sin embargo las modificaciones necesarias para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad de los locales y el cumplimiento de las condiciones higiénicas y de programa.

- En actuaciones de nueva edificación.

- En las nuevas edificaciones de tipología por lote con carácter general, las estancias y dormitorios se situarán abriendo sus huecos a fachadas principal y trasera disponiendo los núcleos de escalera y zonas de servicio en el interior.

- En las nuevas edificaciones de tipología compacta las viviendas se distribuirán de forma que todas ellas dispongan de alguna estancia que abra sus luces a fachada principal o secundaria, situándose los estares y dormitorios, con carácter general, en las fachadas y disponiendo en el interior los núcleos de escaleras y las zonas de servicio.

- En las nuevas edificaciones de tipología por bloque, la distribución será de libre determinación por el proyectista debiendo cumplir en todo caso el resto de la ordenanza de la edificación.

29.2.4 Programa y dimensiones de las viviendas.

1. Se prohíben las viviendas interiores.

2. Se prohíben las viviendas en planta baja, excepto en las edificaciones que dispongan de espacio libre privado propio, debiendo en este caso abrir los estares sus luces a dicho espacio y en las edificaciones de carácter unifamiliar, cuando una de sus fachadas abra luces a un espacio libre privado.

3. Programa mínimo. El programa mínimo en una vivienda será: cocina, comedor-estar, un dormitorio principal y un cuarto de baño, pudiendo estar incorporada la cocina al comedor-estar. La superficie útil mínima será de 33 m². Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles, o más requerirá un segundo aseo.

4. Dimensiones mínimas.

En las actuaciones con recuperación de la edificación será de aplicación la columna 1, en el caso de nuevas edificaciones la columna 2.

| | 1 | 2 |
|---|-----------------------------|---------------------------------|
| Altura libre | 2,20 m. | 2,40 m. |
| Cocina Sup. mínima Anchura mínima | 6,00 m ² ——— | 6,00 m ² 1,50 m. |
| Estar Sup. mínima Anchura mínima | 10,00 m ² ——— | 10,00 m ² 3,00 m. |
| Comedor Sup. mínima Anchura mínima | 7,00 m ² ——— | 7,00 m ² 2,40 m. |
| Cocina-Comedor S. mínima Anchura mínima | 8,00 m ² ——— | 10,00 m ² 2,40 m. |
| Estar-Comedor Sup. mínima Anchura mínima | 12,00 m ² ——— | 12,00 m ² 3,00 m. |
| El Área de Estar, Cocina y Comedor tendrá una superficie igual o superior a | 20,00 m ² | 20,00 m ² |
| Dormitorio Ppal Sup. mínima Anchura mínima | 10,00 m ² ——— | 10,00 m ² 2,50 m. |
| Dormitorio Doble S. mínima Anchura mínima | 8,00 m ² ——— | 8,00 m ² 2,00 m. |
| Dormitorio Sencillo S. mínima Anchura mínima | 6,00 m ² ——— | 6,00 m ² 1,60 m. |
| Cuarto de Baño Sup. mínima | ——— | 2,00 m ² |
| Aseo con ducha S. mínima | 2,00 m ² | 2,00 m ² |
| Aseo Sup. mínima | 1,50 m ² | 1,50 m ² |
| Pasillo Anchura mínima | 0,80 m. | 0,85 m. |

5. Ventilación e iluminación.

1. Escaleras.

- En actuaciones con recuperación de la edificación, la escalera podrá estar iluminada mediante huecos a fachadas, patio de luces y cenitalmente a través de un lucernario cuya superficie en planta sea igual o superior al 12 por ciento de la del hueco de escaleras.

- En actuaciones de nueva edificación, las escaleras deberán tener una iluminación natural directa o cenital con una superficie mínima de 0,80 m² por planta en el primer caso, y una superficie mínima de 1,20 m² en el segundo, debiendo en este caso disponer la escalera de un ojo mínimo de 1,10 metros en ambas direcciones que podrá suprimirse en planta baja.

La superficie mínima de ventilación de las escaleras será al menos del 20 por ciento de la superficie de iluminación.

2. Espacios habitables.

- En actuaciones con recuperación de la edificación. Los espacios habitables, excepto los aseos, dispondrán de un hueco de iluminación cuya superficie será igual o superior a un décimo de su superficie útil, de la que al menos un tercio 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 shunt o ventilación forzada, que permita una renovación mínima de dos volúmenes por hora.

• En actuaciones de nueva edificación, las condiciones de iluminación y ventilación serán las siguientes:

– 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 y ventilación.

– 1/10 de la superficie útil.

Cocina: Superficie mínima de iluminación y ventilación.

– 1/12 de la superficie útil.

– Aseos: Podrán no tener ventilación directa al exterior, debiendo en este caso disponer de un sistema de ventilación mediante 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 galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los espacios y la separación entre ambas tendrá un ancho mínimo de 1,60 metros y una altura superior a 2,05 metros. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera.

La cocina debe dotarse además, de una extracción independiente (mediante shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores, etc.

4. Sistemas de oscurecimiento.

Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación adecuado, quedando prohibida su colocación en miradores.

Artículo 30. Condiciones de las instalaciones

30.1. Instalación de fontanería.

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

Las instalaciones de fontanería deberán cumplir la normativa sectorial vigente.

30.2. Instalación de saneamiento.

La instalación de evacuación de aguas pluviales y residuales deberá tener la capacidad suficiente que garantice el correcto funcionamiento del sistema hasta la red de alcantarillado urbano. Deberá cumplir la capacidad de evacuación prevista en las Normas Tecnológicas de la Edificación y en el resto de normativa sectorial vigente.

30.3. Instalación de electricidad.

Todos los edificios dispondrán de instalación de energía eléctrica para el alumbrado y electrificación general que deberá cumplir la normativa sectorial vigente.

30.4. 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 su conexión. Dicha instalación se ajustará a la normativa sectorial vigente.

30.5. Instalación de TV-FM.

Se autoriza la colocación de una única antena por edificio, debiendo ajustarse la instalación a las normas del Ministerio de Industria vigentes.

30.6. Instalación de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.

Cumplirán las normativas que les sean de aplicación según los casos que deberán garantizar el abastecimiento mínimo necesario para cada uso.

Deberán contar con los correctores y patios necesarios que garanticen el cumplimiento de la ordenanza de evacuación de humos.

30.7. Instalación de evacuación de humos.

Se prohíbe la evacuación de humos por fachadas principales, secundarias y laterales.

Los conductos de evacuación de humos estarán provistos de los aislamientos necesarios que eviten la transmisión de calor a propiedades contiguas, así como la salida de humos, etc.

En salidas de las chimeneas de instalaciones colectivas será obligatorio el uso de purificadores. El ayuntamiento podrá obligar a las medidas correctoras que estime pertinentes.

30.8. Instalación de calefacción.

Toda edificación destinada a la habitación o permanencia continuada o personal 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.

Las salas de calderas, contadores y demás elementos de la instalación deberán cumplir la Normativa correspondiente al tipo de instalación y las Normas Tecnológicas de la Edificación.

30.9. Instalación de ascensores.

Toda instalación de ascensor deberá cumplir el Reglamento de Aparatos Elevadores. Quedan prohibidos los torreones o casetones por encima del plano de cubierta.

Artículo 31. Condiciones de seguridad

31.1. Protección contra incendios.

Todos los edificios deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.

31.2. Protección contra rayos.

Todos los edificios deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 32. Condiciones de calidad de la edificación

32.1. Aislamiento térmico.

Todos los edificios deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.

32.2. Aislamiento acústico.

Todos los edificios deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación.

32.3. 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.

32.4. Calidad de las construcciones.

Todas las nuevas 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.

32.5. Supresión de barreras arquitectónicas.

En los edificios o instalaciones de uso público se exigirá el cumplimiento del Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas del Gobierno Vasco.

Artículo 33. Toldos y marquesinas

Se autoriza la colocación de toldos en locales comerciales baja salvo en los edificios catalogados dentro del grupo I, edificaciones de valor histórico-arquitectónico, categoría 1ª. edificios de protección especial, categoría 2ª. edificios objeto de protección media y categorías 3ª. y 4ª. edificios de protección media de fachada.

Quedan prohibidas las marquesinas adosadas a los edificios y los toldos en viviendas.

Los toldos deberán cumplir las condiciones fijadas por la normativa urbanística vigente en cada momento, así como la ordenanza reguladora de la instalación de terrazas, veladores e instalaciones complementarias en establecimientos de hostelería en la vía pública.

Artículo 34. Rótulos y placas

34.1. Rótulos en planta baja.

Sólo se admiten en elementos superficiales, aproximadamente paralelos a la superficie de fachada, planos y que no sobresalgan en ningún punto más de 0,10 metros de la alineación de la fachada.

La anchura del anuncio no sobrepasará la del hueco en que se sitúe y su altura no excederá de 0,50 metros.

Así mismo se autorizan anuncios en forma de bandera vertical a una altura mínima de 2,50 metros, con dimensiones máximas idénticas a las previstas para las plantas de pisos.

34.2. Rótulos en pisos.

Solo se autorizan en forma de bandera vertical, sobre zonas macizas de fachada. Solamente se autoriza uno por piso. Su parte inferior estará al menos, a 0,90 metros del nivel del suelo del piso en que se sitúe.

El anuncio deberá ser inscribible en un prisma recto de 0,90 metros de altura, 0,30 metros de anchura y 0,10 metros de grueso.

El saliente máximo autorizado será de 0,60 metros.

34.3. Placas.

Se autoriza siempre que:

Se sitúen en las jambas de la puerta del portal, a una altura comprendida entre 1,60 y 2,00 metros.

Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,30 metros, alto 0,20 metros y grueso 0,02 metros.

Los materiales permitidos serán, entre otros, el latón y el bronce, en su color natural con letras grabadas o en relieve y con la textura propia del material.

Artículo 35. Cierres de los espacios libres privados vinculados a los edificios

35.1. En todos aquellos en los que actualmente exista un cierre adecuado, se deberá mantener el existente, sustituyendo las zonas en mal estado por otras iguales a las existentes.

Se eliminarán asimismo los elementos degradantes. Se reconstruirán las partes demolidas, conforme a las características de lo que se conserve. Cuando la entidad del cierre sea de considerable desarrollo y altura se podrá plantear una actuación de reforma del muro encaminada a aligerar la magnitud del elemento.

35.2. En los casos en que no existan cierres actualmente o los existentes vengyan modificados por el plan, se podrá optar entre dos tipologías:

1. Cierres ciegos de sillería, mampostería o de otro tipo de fábrica forrada con aplacados de piedra natural, caliza o arenisca, de color blanco, crema u ocre, y grosor mínimo de 0,05 metros, con remate superior de piedra. Su altura oscilará entre 1,60 y 2,80 metros.

2. Cierres mixtos que se formarán con un murete de sillería, mampostería u otro tipo de fábrica forrada con aplacado de piedra natural, caliza o arenisca, de color blanco, crema u ocre, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería metálica o madera encima. Su altura total estará comprendida entre 1,60 y 2,80 metros. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 1,60 metros. Se podrán establecer excepciones puntuales, cuando existan casos en los que sea necesario proteger de vistas los espacios libres, con respecto a los edificios próximos. En estas situaciones podrá aumentarse la altura del murete inferior hasta 2,80 metros, siendo la altura de la verja la necesaria para garantizar la protección de vistas, necesaria para el desarrollo del uso autorizado.

Las alturas establecidas se medirán desde la rasante de la calle o del terreno hasta la coronación del muro o verja. En el caso de rasantes inclinadas, se considerará la altura en el punto medio, con la condición de que la altura máxima no podrá sobrepasar en 0,50 metros las alturas fijadas, para lo cual, si fuera necesario, se realizarán los correspondientes escalonamientos.

En los casos en los que estos cerramientos vayan a rematar contra edificios de protección especial el encuentro entre ambos se tratará de manera que dichos edificios no se vean negativamente afectados

Artículo 36. Cierres de seguridad en lonjas

No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada.

CAPÍTULO 3º

NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª

Definiciones de los tratamientos y los grados de actuación

Artículo 37. Tipos de tratamiento

37.1. Tratamiento restaurador. Supone una intervención muy respetuosa con el valor histórico-arquitectónico del espacio libre sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que no alteren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran, y utilizando materiales tradicionales (piedras naturales, etc.,) con diseños y formas de disposición similares a las iniciales.

37.2. Tratamiento integrador. Supone una intervención respetuosa con el valor histórico-urbanístico del espacio sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que permitan compaginar el respeto de sus condiciones formales y los de las edificaciones que lo configuran con las nuevas demandas funcionales, utilizando materiales y elementos tradicionales y nuevos, con diseños que resulten integrados en el Conjunto. No obstante, se prohíben los solados de aglomerado asfáltico y las soleras de hormigón natural. Se establecen dos categorías como se expone a continuación:

1ª. Tratamiento integrador duro. Se aplicará a los espacios que en la actualidad se encuentran pavimentados en la mayor parte de su superficie, debiendo la intervención mantener este carácter, pavimentando en un mínimo del 90 por ciento de la extensión de cada unidad morfológica, pudiendo disponer, en la superficie restante, plantaciones de arbolado, arbustos o césped.

Se incluyen en este tipo de tratamientos los nuevos espacios de aparcamiento situados en las manzanas III y 9.

2ª. Tratamiento integrador blando. Se aplicará a los espacios que en la actualidad se encuentran en su estado natural, tierra vegetal (jardines, zonas de huerta, praderas) en la mayor parte de la superficie, debiendo la intervención mantener este carácter; manteniendo la tierra vegetal en al menos un 60 por ciento de la extensión de cada unidad morfológica, pudiendo disponer en la superficie restante zonas pavimentadas que por sus características resulten adecuadas al conjunto.

3ª. Tratamiento ambiental. Supone una intervención más económica y menos exigente debiendo sin embargo mantener, las condiciones ambientales positivas y corregir los impactos negativos, mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección de los elementos y los materiales a emplear.

Artículo 38. Grados de actuación

38.1. Actuación de conservación. Es aquella tendente al necesario mantenimiento de sus elementos sin modificaciones de los elementos por presentar un buen estado general y resultar adaptados ambientales.

38.2. Actuación de reposición. Es aquella que permite la sustitución parcial o total de los elementos deteriorados o inadecuados por otros similares o diferentes de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignados a cada espacio, pero sin modificar las condiciones formales generales.

38.3. Actuación de reforma. Es aquella tendente a la modificación del espacio para mejorar su funcionalidad y/o su configuración.

38.4. Actuación de nueva urbanización. Es aquella que corresponde a la construcción de un nuevo espacio libre proveniente de la ejecución del plan.

Sección 2ª

Normativa de intervención urbanizadora

Artículo 39. Catalogación de los espacios libres

A todos los efectos cada uno de los espacios libres del área queda clasificado según su valor relativo, como se recoge en el documento "Catálogo de los espacios libres", en alguna de las categorías siguientes:

Grupo I. De Valor Histórico-Urbanístico Máximo (V. H. U. M.).

Grupo II. De Valor Histórico-Urbanístico.

— Categoría 1ª Carácter Duro (V. H. U. D.).

— Categoría 2ª Carácter Blando (V. H. U. B.).

Grupo III. De Valor Urbanístico (V. U.).

Grupo IV. Adaptables (A).

Artículo 40. 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 37, dependiendo de la clasificación en "Catálogo de espacios urbanos" del espacio sobre el que se realicen, de la forma siguiente:

40.1. Los espacios del grupo I (V. H. U. M.), deben ser mantenidos en su configuración original, así como en sus características generales de diseño, materiales, etc., correspondientes al tratamiento restaurador.

40.2. Los espacios del grupo II categoría 1ª (V. H. U. D.), deben ser mantenidos en su configuración original, pudiendo proponer nuevos trazados y elementos para conseguir una mayor adecuación a sus condiciones de uso, siempre que resulten integrados con las condiciones formales del espacio existente, correspondiéndoles el tratamiento integrador duro.

40.3. Los espacios del grupo II categoría 2ª (V. H. U. B.), deben ser mantenidos con idénticas condiciones que en el caso anterior, correspondiéndoles el tratamiento integrador blando.

40.4. Los espacios del grupo III (V. U.), deben ser mantenidos modificando su configuración para ajustarse a las determinaciones previstas en el plano de alineaciones y edificación fuera de ordenación, su diseño y materiales se adecuarán a los usos previstos, debiendo preservar las condiciones ambientales del conjunto, correspondiéndoles el tratamiento ambiental.

40.5. Los espacios del grupo IV (A), en tanto no sean modificadas sus condiciones de configuración según lo previsto en el plan, serán mantenidos correspondiéndoles un tratamiento similar al de los espacios libres adyacentes.

40.6. Los nuevos espacios. Los espacios libres de nueva creación han sido incluidos en el catálogo a los efectos de la asignación del tipo de tratamiento al que deberán responder las obras de nueva urbanización.

Artículo 41. Asignación del grado de actuación a los diferentes espacios libres

A todo espacio libre del área se le ha asignado un grado de actuación (de los definidos en el artículo 38) en función de sus características propias y de su estado de conservación, al que deberán ajustarse las acciones urbanizadoras. Dicha asignación es la siguiente:

41.1. Grado de actuación de conservación.

1. Espacios públicos.

– Tramo superior del cantón del Frontón.

– Calle Portal del Rey.

– Plaza de Santa María.

– Calzada de la calle Zapatari, entre sus enlaces con la plaza de San Juan y la plaza de Santa María.

– Plazuela del Convento.

– Plazuela de la Fuente.

– Plaza de San Juan.

– Zona verde de la muralla manzana 13.

2. Espacios Privados.

– Manzana I Calle Mayor, 21 - Calle Mayor, 23.

– Manzana II Calle Zapatari, 30.

– Manzana III Calle Mayor, 79.

– Manzana 12 Calle Carnicería, 16.

41.2. Grado de actuación de reposición.

1. Espacios públicos.

– Explanada de Santa María (zona oriental).

– Conjunto de calles y cantones interiores a la muralla con excepción de la calle Mayor, la calle Portal del Rey y tramo superior del cantón del Frontón.

– Zona verde occidental a la muralla Manzana 7, 8 y 9.

2. Espacios privados.

- Manzana II Calle Zapatari, 36.
- Manzana III Calle Mayor, 73.
- Manzana 9 Calle Zapatari, 31.

41.3. Grado de actuación de reforma.

1. Espacios públicos.

- Explanada de Santa María (zona occidental).
- Paseo en torno a la Casa Consistorial.
- Calle Mayor.
- Zona verde oriental a la muralla Manzanas 11 y 12.
- Zona verde occidental a la muralla Manzana 10.
- Zona sur del anillo perimetral de circunvalación.
- Calle Arramel.

41.4. Grado de actuación de nueva urbanización.

1. Nuevos espacios libres públicos.

– Paseo de Ronda, en borde occidental de la manzana 8, así como sus conexiones con la calle Zapatari y la Plaza del Ayuntamiento.

2. Nuevos espacios libres privados.

– Correspondientes a los espacios libres vinculadas a las edificaciones no clasificadas en grados de actuación anteriores.

3. Nuevos espacios libres privados de uso público.

- Plaza sobre el aparcamiento de la manzana 10.
- Plaza sobre el aparcamiento de la manzana 16.

41.5. Una vez efectuadas las acciones de urbanización correspondientes a los grados de actuación de nueva urbanización, reformas o de reposición en los respectivos espacios libres, éstos se integrarán en el grado de actuación de conservación.

Sección 3

Ordenanza de urbanización. Criterios de diseño

Artículo 42. Plazas, zonas ajardinadas y espacios libres públicos de carácter estancial

Sus condiciones generales de diseño vienen definidas en el plano de ordenación de los espacios libres, y el tipo de tratamiento y grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa. No se permite en su interior la disposición de ningún tipo de edificación a excepción de los elementos de mobiliario urbano como, cabinas telefónicas, kioskos de prensa, bancos, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el ayuntamiento.

Artículo 43. Calles

Quedan definidas por las características de sus elementos fundamentales, aceras, calzadas, etc., que vienen señalados en el plano de ordenación de los espacios libres y por las condiciones derivadas del uso previsto, definidas en el plano de ordenación del sistema de transportes. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

43.1. Calles de tráfico rodado y flujo peatonal. Corresponden al anillo perimetral. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Calzada de rodadura: 7 centímetros.
- Acera exterior: 3 metros.
- Acera interior a la zona verde perimetral: 1,8 metros.
- Banda de aparcamiento en batería, anchura: 5 metros.

Las aceras irán elevadas sobre la calzada un máximo de 0,15 metros.

Las aguas se recogerán en dos líneas junto a las aceras. Su acera exterior irá arbolada.

43.2. Calles de tráfico rodado restringido y flujo peatonal. Corresponden al anillo interno formado por las calles Zapatari, Carnicería, conectadas entre sí en las plazas de San Juan y Santa María, que se comunica con el anillo exterior por tres viales de enlace que tendrá idénticas condiciones de diseño, portal de Santa María, portal de Santa María y cantón del Frontón.

Las aceras podrán estar a nivel o estar elevadas un máximo de 0,15 metros con respecto a la calzada, salvo en el tramo correspondiente a la plaza de San Juan en la que en todo caso, aceras y calzada estarán al mismo nivel. Las aceras quedarán delimitadas como zonas de dominio peatonal con material diferenciado.

Las pendientes podrán ser alternativamente hacia el centro con una única línea de recogida de agua o del centro hacia las aceras con dos líneas de recogida, según se disponga la calzada al mismo o diferente nivel que las aceras.

43.3. Calles peatonales con tolerancia de tráfico limitado. Corresponde a la calle Mayor y al Portal del Rey.

No existirá diferencia de altura ni de material entre sus elementos correspondiendo íntegramente al dominio peatonal y considerándose a estos efectos como una acera.

Las pendientes serán hacia el centro con una única línea de recogida.

43.4. Aceras. Se ejecutarán con enlosado, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de la edificación.

43.5. Calzadas. En las calles de tráfico rodado restringido se ejecutarán a base de adoquín prismático, colocado en hiladas rectas perpendiculares al eje longitudinal. En las calles de tráfico rodado y tráfico rodado restringido se autoriza la disposición de aglomerados asfálticos, en este último caso conformando piezas prismáticas semejantes a los adoquines.

43.6. Sus correderas. Serán de idéntico material al de las calzadas. En este enlistado se albergarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.

43.7. Arquetas. Se mostrará especial cuidado en su colocación disponiéndolas ordenadamente y uniformizando las de las diferentes infraestructuras urbanas.

Artículo 44. Cantones

Quedan definidos por las características de sus elementos: aceras o escaleras, calzadas y correderas, y por las condiciones geométricas determinantes de su uso, que queda definido en el plano de ordenación del sistema de transportes. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

44.1. Cantones de tráfico rodado restringido y flujo peatonal. Sus condiciones de diseño quedan determinadas en el apartado 43.1.

44.2. Cantones peatonales. No existirá diferencia entre calzada y aceras debiendo ser uniformes pudiendo adoptarse según la pendiente del mismo por soluciones en rampa o formando escalinatas. Se ejecutarán con enlosado, según piezas de puertas, perpendicularmente a la alineación de la edificación.

Artículo 45. Espacios libres públicos de uso restringido, Caños

Quedan definidos por sus condiciones geométricas definidas en los planos de ordenación de la edificación. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

La pavimentación será con carácter general con un único nivel, con material adecuado y pendientes de los extremos al centro con una única línea de recogida.

En el Caño de la Manzana 14 se autoriza el acceso de vehículos para carga y descarga de mercancías.

Artículo 45 bis. Espacios libres privados de uso público

En las manzanas 10 y 16, se proyecta la construcción de nuevos aparcamientos subterráneos situados en parte bajo espacios libres privados de uso público. El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa.

Artículo 46. Espacios libres privados

El tipo de tratamiento y el grado de actuación será el establecido en la sección anterior de esta normativa. No se prescriben condiciones particulares de diseño que en todo caso responderá a sus condicionantes de funcionalidad y de adaptación al valor histórico-arquitectónico del edificio al que están vinculados.

*Sección 4ª**De las condiciones de los materiales, mobiliario urbano
y de las infraestructuras urbanas***Artículo 47. Condiciones de los materiales**

47.1. Los materiales naturales deberán ser aptos para el fin a que se destinan. En general, se tenderá a piedras calizas o areniscas duras.

47.2. Los materiales sustitutivos de los naturales conocidos bajo el nombre genérico de "piedras artificiales" como los provenientes del aglomerado asfáltico, deberán responder a las siguientes características:

– Mecánicas:

Resistencia a compresión: 350 kg/cm²

Absorción máxima de agua: 4,5 por ciento.

Dureza escala Mohs: 7.

Perdida por desgaste Hoehme: 15 cm³

– Colocación:

Uniformes dentro de un tono adecuado al entorno y en general, claros en enlosados y más intensos en adoquines.

– Texturas:

Desde el grano conocido como "raspado" hasta el "abujardado".

– Estética:

Adecuación al entorno en que se instale.

– Geométricas:

Enlosado: rectangulares entre 90x60 cm. y 18x9 cm. con un espesor mínimo de 4 cm.

Adoquinados: rectangulares entre 24x15 cm. y 18x9 cm. con un espesor mínimo de 7 cm.

Forma: para ambos, prismática recta (en adoquines puede ser ligeramente tronco-piramidal), sin biseles, medias cañas, bordes refundidos, etc.

En el caso del aglomerado asfáltico en calles de tráfico rodado restringido, también se deberá cumplir:

– La base deberá estar compuesta por una losa de hormigón armado de 15 centímetros de espesor mínimo.

– Los trabajos de asfaltado seguirán el siguiente proceso:

1. Capa base - de 8 centímetros - con árido calizo, riego de imprimación, extendido, compactado y riego de adherencia.

2. Capa de terminación o rodadura- 5 centímetros-: aglomerado asfáltico en caliente tipo AC-11 con árido ofítico.

3. Impreso de formas adoquinadas y posterior pintado.

Artículo 48. Condiciones del mobiliario urbano

48.1. Elementos. Se incluyen en este apartado los siguientes elementos:

– Fuentes, bancos y cierres.

– Kioskos, cabinas telefónicas y papeleras.

– Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.

– Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.

48.2. Calidades. Dependerá de los tratamientos correspondientes en los diferentes espacios. En general se admitirán las de piedra natural, madera natural o pintada, hierro pintado, aluminio lacado, bronce y latón.

48.3. Colores. A excepción hecha de los elementos de colores normalizados tales como las señales de tráfico, los colores serán los naturales de las piedras y los tradicionales en madera pintada, en hierro pintado y aluminio lacado.

48.4. Textura. La propia del material.

Artículo 49. Condiciones del abastecimiento de agua

49.1. Condiciones del trazado. 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 con la red existente y manteniendo en lo posible una profundidad constante.

49.2. Otras condiciones. Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales, etc., el proyecto de urbanización justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas, siéndoles de aplicación en todo caso la norma básica del agua, el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua y las normas tecnológicas NTE. IFA y NTE. IFF.

Artículo 50. Condiciones del saneamiento y alcantarillado

50.1. Condiciones del trazado. El trazado de la red se completará siguiendo el esquema de trazado correspondiente.

La conducción de los colectores se llevará preferentemente bajo las aceras.

La distancia máxima entre pozos de registro será inferior a 50 centímetros debiendo colocarse en todo caso en cada punto de acometida, cambio de dirección, cambio de altura, cambio de pendiente o cambio de sección.

La pendiente mínima del colector será del 5 por ciento.

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

50.2. Otras condiciones. Para las restantes condiciones de diseño, construcción, materiales a emplear, el proyecto de urbanización justificará las soluciones adoptadas siendo de aplicación las normas tecnológicas NTE-ISA y NTE-ISS.

Artículo 51. Condiciones del abastecimiento de energía eléctrica

51.1. Condiciones de trazado. El trazado de las redes se realizará siguiendo el trazado viario, subterráneo, disponiendo canalizaciones preferentemente bajo las aceras.

La caja general de protección se dispondrá en el interior de la edificación, siendo hasta este punto la red subterránea, prohibiéndose la colocación de esta caja general de protección y acometida en las fachadas de la edificación.

51.2. Otras condiciones. Tanto el diseño como el dimensionamiento de la red, las características y materiales, se ajustarán a la normativa básica vigente y en especial al reglamento de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Artículo 52. Condiciones del alumbrado

52.1. Condiciones del trazado, diseño, dimensionamiento, y materiales de la red de abastecimiento eléctrico. Las previstas para la energía eléctrica.

52.2. Condiciones de iluminación.

A) Nivel mínimo de iluminación: 250 luxes a 1 metro del plano del pavimento.

B) Tipo general de punto de alumbrado. Farolas troncopiramidales invertidas de chapa pintada en negro, con vidrio o policarbonato traslucido, sobre brazo adosado a fachadas.

C) Tipos especiales de punto de alumbrado. En espacios públicos amplios, plazas, se dispondrán farolas con iguales condiciones a las expuestas en el punto anterior sobre báculos; en casos excepcionales podrán diseñarse luminarias de características no convencionales siempre que se adecuen al entorno en el que se sitúen y sean informadas favorablemente por el ayuntamiento.

D) Iluminación de edificios. Se autoriza la iluminación de los edificios de mayor valor histórico-arquitectónico con proyectores específicos, siempre que su disposición no altere las condiciones de valor arquitectónico de los elementos en que se sitúen.

CAPÍTULO 4º

NORMATIVA DE REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 53. Definiciones

53.1. Uso global. Es el uso genéricamente previsto para un área o zona determinada.

53.2. Usos pormenorizados. Son los usos detallados contemplados por el plan para la regulación del régimen y compatibilidad de las diferentes actividades posibles en su área de ordenación.

53.3. Uso característico. Es el uso pormenorizado específicamente previsto para cada unidad parcelario edificatoria.

53.4. Situación de los usos. A efectos de la asignación de los usos a los lugares de ubicación se establecen los siguientes tipos de situaciones de localización que pueden verificarse en las unidades edificatorias:

1. Situación 1ª:

— En planta de sótano o semisótano.

1. Situación 2ª:

— En planta baja.

1. Situación 3ª:

- En alguna de las plantas superiores.

1. Situación 4ª:

- En planta baja y superiores.

1. Situación 5ª:

- En pequeña edificación adosada situada en el espacio libre privado vinculado a la edificación.

Las plantas bajas, con respecto a la calle Carnicería, de los edificios de las manzanas IV, V y VI, que se sitúan en el nivel de planta 1ª de la calle Mayor, tendrán alternativamente tener la consideración de situación 2ª y 3ª.

53.5. Uso compatible. Es el uso pormenorizado que no siendo el característico de una unidad edificatoria es aceptado en la misma en una determinada situación.

53.6. Uso autorizado. Es el uso pormenorizado y los usos compatibles con él en cada situación.

53.7. Uso tolerado. Es el uso pormenorizado que no siendo autorizado por el plan se tolera en una situación determinada con las condiciones que se establecen en cada caso, por existir con anterioridad a la entrada en vigor del plan debido a los problemas que origina su prohibición inmediata.

53.8. Uso de vivienda unifamiliar. Es el correspondiente a una vivienda que ocupa la totalidad de una unidad edificatoria, con acceso independiente desde la vía pública.

53.9. Uso de vivienda plurifamiliar. Es el correspondiente a una vivienda que se agrupa con otras dentro de una unidad edificatoria y utilizando conjuntamente elementos comunes, como acceso, cubrición, etc.

Artículo 54. Uso global

El uso global de toda el área de ordenación del plan especial es el uso residencial.

Artículo 55. Usos característicos

Se establecen dos usos característicos: uso residencial y uso de equipamiento comunitario.

Artículo 56. Uso característico residencial

En las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico residencial se establecen los siguientes usos pormenorizados:

– Situación 1ª:

- Uso de almacén, uso de guardería de vehículos.

– Situación 2ª:

– Uso de vivienda unifamiliar y uso de vivienda plurifamiliar en los casos en que la unidad edificatoria disponga de espacios libres privados vinculados a la misma.

– Situación 3ª:

- Uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

– Situación 4ª:

– Uso de vivienda unifamiliar y de vivienda plurifamiliar en los casos en que la unidad edificatoria disponga de espacio libre privado vinculado a la misma.

– Situación 5ª:

- Uso de almacén de aperos de jardín.

Artículo 57. Uso característico de equipamiento comunitario

Para las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico de equipamiento comunitario se establecen los siguientes usos específicos: religioso, administrativo, cultural, asistencial, y deportivo, que podrán ser desarrollados en todas las situaciones, con excepción de la situación 1ª, para la que se establece el uso el uso de almacén u otro uso complementario, autorizándose además los que fueran necesarios para el buen desarrollo del uso característico específicamente previsto que no resulten adecuados para la preservación del valor de los edificios.

Para las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico de equipamiento comunitario genérico no se prevé un uso específico, pudiendo el ayuntamiento establecerlo en su momento, en función de las necesidades concretas que se produzcan.

Artículo 58. Asignación de los usos característicos

El uso característico de las unidades parcelarias y edificatorias del área del plan especial es el residencial con excepción de las unidades parcelarias que a continuación se relacionan, que tendrán el uso característico de equipamiento comunitario.

58.1. Religioso.

- Iglesia de San Juan, Manzana 11.
- Iglesia de Santa María, Manzana 13.
- Convento y huerta situada en la Manzana 11.
- Edificio número 23 de la calle Mayor.

58.2. Administrativo.

- Casa Consistorial, calle Zapatari, número 15, Manzana 8.

58.3. Cultural.

- Edificio número 8 de la calle Mayor, Casa de Cultura, Manzana III.
- Edificio número 6 de la calle Carnicería, salón de actos y casa de cultura, Manzana 12.
- Edificio número 8 de la calle Carnicería, invernadero, acuario, Manzana 12.
- Edificio número 17 de la calle Mayor, sede de agrupaciones culturales, Manzana I.
- Sala multiusos municipal, en el área de nueva ordenación 6 de la Manzana 8.

58.4 Asistencial.

- Local en planta baja calle Fueros número 1, club de jubilados, Manzana 13.

58.5. Genérico.

- Edificio NEL 2.1 calle Zapatari.
- Edificio número 30 de la calle Zapatari.
- Edificio número 31 de la calle Zapatari.
- Edificio número 33 de la calle Zapatari.
- Edificio número 35 de la calle Zapatari.

58.6. Hotel.

- Edificios número 16 y 18 calle Carnicería.

Artículo 59. Usos compatibles

En las unidades parcelarias y edificatorias de uso residencial la reglamentación de usos compatibles es la siguiente:

59.1. Uso productivo.

- Uso agropecuario. Queda prohibido, declarándose fuera de ordenación las existentes.
- Uso industrial. Queda prohibido declarándose fuera de ordenación las existentes.
- Uso de pequeños talleres industrio-artesanales. Se autoriza la actividad de pequeños talleres industrio-artesanales de transformación de la madera, cerámica, cuero, cestería, cor-delería, vidrio, etc., en situación 2ª con las limitaciones siguientes:
 - Potencia mecánica máxima: 10 Kw
 - Potencia en producción de calor por efecto Joule: 25 Kw
 - Superficie útil máxima: 270 m²
- Uso de almacenes. Queda prohibido salvo cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario, en situaciones 1ª, 2ª y 5ª. Se toleran los almacenes existentes sin establecer plazos de transitoriedad, autorizándose en este caso obras de conso-lidación y mejora, pero no los de ampliación.

59.2. Uso terciario.

- Uso comercial. Se autoriza la actividad comercial en situación 2ª.
- Uso de oficinas. Se autoriza en situación 2ª y en planta 1ª, siempre que estén vinculados a la planta baja.
- Uso de actividades profesionales. Se autoriza la actividad de despachos profesionales, consultas médicas, etc., en situación 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso establecimientos públicos. Se autoriza la actividad de bar, cafetería, restaurante, pub, discoteca, etc., en situación 2ª y situación 4ª. En el caso de los restaurantes se autorizan así mismo en planta 1ª siempre que estén vinculados a la planta baja.
- Uso hostelero. Se autoriza en las mismas situaciones que los restaurantes.
- Uso de txoko. Se autoriza en las mismas situaciones que los restaurantes.

59.3. Uso de equipamiento comunitario público y privado.

Se autoriza en situación 1ª, en situación 4ª y en planta 1ª siempre que estén vinculados a la planta baja.

59.4. Uso de guardería de vehículos.

Se autoriza en situación 2ª, con una capacidad máxima de 2 vehículos por vivienda, en unidades parcelarias y edificatorias con acceso desde calle calificada de tráfico rodado o de tráfico rodado restringido.

Artículo 60. Catálogo de actividades protegidas de interés preferente

Conforme a lo previsto en el artículo 25 del Decreto de Rehabilitación 214/96 del Gobierno Vasco para la regulación de los Aspectos Económicos, se establece el siguiente catálogo de actividades protegidas.

Categoría 1ª

- A. Restaurantes y cafeterías.
- B. Librería, papelería, artes gráficas, música.

C. Textil, piel y complementos. artículos de deporte.

D. Mobiliario y decoración.

E. Joyería y relojería.

F. Antigüedades.

G. Hoteles y hostales.

H. Artesanía popular, cerámica, madera, etc.

Categoría 2ª

I. Bares.

J. Alimentación, vinos, licores, dulces, etc.

K. Electrónica, electrodomésticos.

L. Juguetería.

M. Farmacia, óptica, ortopedia, etc.

Categoría 3ª

N. Oficinas financieras, bancos, etc.

O. Oficinas de viajes, gestiones, etc.

P. Despachos profesionales.

Q. Peluquerías, salones de belleza, etc.

Categoría 4ª

R. Discotecas.

S. Pequeños talleres industriales.

TÍTULO III NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPÍTULO 1º

DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

Artículo 61. 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 otras parcelas y cumplen las condiciones de la normativa de adecuación urbanística de la Sección 3ª de la Normativa Reguladora de la Edificación.

Artículo 62. Unidades de ejecución compuestas residenciales

Se denominan unidades de ejecución compuestas residenciales las unidades de ejecución de uso residencial privado.

Artículo 63. Unidades de ejecución pública residencial - UPR

Son las destinadas a la promoción pública de viviendas.

Artículo 64. Unidades de ejecución pública de equipamiento - UPE

Son unidades de ejecución pública de equipamiento aquellas unidades destinadas a la obtención de equipamiento comunitarios o nuevos espacios libres públicos previstos por el plan.

Artículo 65. Acciones de rehabilitación protegida

Son acciones de rehabilitación protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, las acciones arquitectónicas y de urbanización que se realicen conforme a lo previsto en la normativa del plan especial.

Artículo 66. Acciones de rehabilitación especialmente protegidas

Son acciones de rehabilitación espacialmente protegidas las acciones de rehabilitación protegidas que se desarrollen en el ámbito de rehabilitación prioritaria, manzanas I, II, IV, V y 12.

Estas acciones dispondrán de las ayudas establecidas para las acciones de rehabilitación protegida y de las ayudas de carácter municipal siguientes:

- Reducción del 50 por ciento de la tasa de edificación.
- Reducción del 50 por ciento del IBI, por un periodo de 20 años.

Artículo 67. Unidades de ejecución

Las diferentes unidades de ejecución establecidas se delimitan en el plano de formas de gestión y en el plano de ficha de edificación por manzana.

67.1. Unidades de ejecución residenciales de iniciativa privada. UCR**URC1 Manzana I.**

Se corresponde con la subzona de reordenación R1.

- Sistema de actuación: Concertación
- Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 2 años a partir de la aprobación del PERI.
- Plazo máximo de solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de concertación.

URC2 Manzana 14.

Se corresponde con la subzona de Reordenación R9.

- Sistema de actuación: Concertación.
- Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 4 años a partir de la aprobación del PERI.
- Plazo máximo de solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de concertación.

67.2. Unidades de Ejecución Residenciales de Iniciativa Pública. UPR**UPR1 Manzana II.**

- Parcelas: Calle Mayor 57 y 59 (Catastro 36 y 37).
- Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 2 años a partir de la aprobación de la Revisión del PERI.
- Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

UPR2 Manzana II.

- Parcelas: Calle Mayor 63 y 65 (Catastro 33 y 34).
- Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 2 años a partir de la aprobación de la revisión del PERI.
- Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

UPR3 Manzana V.

- Parcelas: Calle Mayor 44 y 46 (Catastro 98 y 99).
- Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años a partir de la aprobación de la revisión del PERI.
- Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

UPR4 Manzana V.

- Parcelas: Calle Mayor 56, 58 y 60 (Catastro 104, 105 y 106).
- Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años a partir de la aprobación de la revisión del PERI.
- Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

67.3. Unidades de ejecución de equipamiento y espacios libres UPE.

UPE1 Manzana III Aparcamiento público.

Se corresponde con la subzona de reordenación R3.

- Sistema de actuación: Expropiación.
- Plazo máximo de aprobación del expediente de expropiación: 2 años desde la aprobación definitiva de la revisión del PERI.
- Plazo de aprobación del proyecto de ejecución: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

UPE2 Manzana 12.

Se corresponde con la subzona de reordenación R7.

- Sistema de actuación: Expropiación.
- Plazo máximo de aprobación del expediente de expropiación: 2 años desde la aprobación definitiva de la revisión del PERI.
- Plazo de aprobación del proyecto de ejecución: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

UPE3 Manzana 17.

Se corresponde con la subzona de reordenación R10.

- Sistema de actuación: Expropiación.
- Plazo máximo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la revisión del PERI.
- Plazo de aprobación del proyecto de ejecución: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

67.4. Unidades directas de actuación. Actuaciones directas.

Son actuaciones directas todas las que no están incluidas en los apartados anteriores, conforme se señala en el plano "Formas de gestión".

En el caso de que en el desarrollo de la ejecución del plan alguna o algunas parcelas determinadas como actuaciones directas, por circunstancias no contempladas en el mismo, requirieran del concurso de otra u otras parcelas para llevar a efecto la ordenación prevista, el ayuntamiento establecerá las nuevas unidades de ejecución correspondientes que permitan resolver adecuadamente la ordenación.

CAPÍTULO 2º

FORMAS DE GESTIÓN

Artículo 68. Formas de gestión de las actuaciones directas

Las acciones de rehabilitación protegida de las actuaciones directas se podrán llevar a efecto de forma directa, sin la necesidad previa de aprobación de un expediente de reparto de cargas y beneficios, mediante la presentación de un proyecto de edificación que, además de contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumplimente los siguientes extremos:

1. Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el plano de alineaciones y edificación fuera de ordenación y en el plano de grado de actuación de espacios libres.

2. Justificar el cumplimiento de la normativa de intervención constructiva y de la ordenanza de edificación que le correspondan de acuerdo con la catalogación prevista para la unidad.

3. Acreditar la aceptación de ejecutar las acciones de rehabilitación por parte de los propietarios de la unidad, o al menos la de los propietarios de las dos terceras partes de la superficie construida, en el caso de que se trate de un edificio existente. En este último supuesto el ayuntamiento quedará facultado para proceder a la expropiación de la parte de la edificación que corresponda a los propietarios en desacuerdo e intervenir en su rehabilitación.

68.1. Régimen de la edificación previo a las acciones de rehabilitación. En tanto no se realicen las acciones de rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y edificación fuera de ordenación, queda declarada fuera de ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obras de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20 por ciento de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además, el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 69. Formas de gestión de las unidades de ejecución compuestas residenciales

69.1. Sistema de actuación. Para la ejecución de las unidades compuestas de actuación se fija el sistema de concertación.

69.2. Expediente de concertación. En las unidades con sistema de actuación de concertación, con carácter previo a la ejecución de las acciones de rehabilitación protegida será imprescindible la aprobación del expediente de compensación de la unidad, que deberá cumplir las determinaciones del plan.

69.3. Plazos del expediente de compensación. Pasados los tres primeros meses de vigencia del plan sin haberse constituido las correspondientes juntas de compensación, con las garantías que establece la ley, el ayuntamiento, de acuerdo con las solicitudes de rehabilitación formuladas en cada unidad podrá requerir a los propietarios afectados para la legal presentación del proyecto de estatutos y bases de actuación, en el plazo de tres meses.

Si los propietarios no presentasen los documentos en el plazo expresado, el ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por cualquiera de los otros previstos en la Ley del Suelo.

El cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberá realizarse en el plazo fijado para cada unidad. Finalizado el plazo sin haberse cumplido dicho requisito el ayuntamiento podrá sustituir el sistema de concertación por cualquiera de los otros previstos en la legislación urbanística.

69.4. Condiciones del proyecto de concertación. El proyecto de concertación, además de las determinaciones que le son propias deberá contener los siguientes extremos:

1. Justificación del cumplimiento de la normativa.
2. Establecimiento del plazo para efectuar los derribos necesarios y para efectuar la transmisión al ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.
3. Establecimiento del plazo de ejecución de las acciones de rehabilitación.

En caso de incumplimiento de las condiciones contenidas en los proyectos de concertación, el ayuntamiento podrá actuar en sustitución de la junta de concertación, pudiendo llegar a la expropiación de los bienes necesarios y a la realización de las obras previstas repercutiendo en los propietarios el coste en la proporción que les corresponda.

69.5. Régimen de la edificación previo a las acciones de rehabilitación. En tanto no se realicen las acciones de rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y edificación fuera de ordenación, queda declarada fuera de ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obra de consolidación y estanqueidad condujentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas no afecten a un porcentaje superior al 20 por ciento de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además, el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 70. Forma de gestión de las unidades de ejecución pública residenciales

70.1. Sistema de actuación. Para la ejecución de las unidades de gestión pública residenciales se fija el sistema de expropiación.

70.2. Régimen de la edificación previo a las acciones de rehabilitación. En tanto no se realicen las acciones de rehabilitación, la parte o partes de los edificios que queden fuera de las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y edificación fuera de ordenación, queda declarada fuera de ordenación, así como las partes de los mismos que excedan de las alturas máximas permitidas, autorizándose exclusivamente en ellas la realización de obra de consolidación y estanqueidad condujentes a evitar la ruina general del edificio, siempre que dichas no afecten a un porcentaje superior al 20 por ciento de ninguno de los elementos estructurales (pilares, forjados, vigas, etc.). Además, el propietario deberá renunciar expresamente al incremento del valor del edificio a efectos de expropiación, para lo que se deberá fijar dicho valor con carácter previo a la autorización de las obras, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 71. Forma de gestión de las unidades de ejecución pública de equipamiento y espacio libre

71.1. Sistema de actuación. Para la ejecución de las unidades de ejecución pública de equipamiento se fija el sistema de expropiación.

71.2. Régimen de la edificación previo a las acciones de rehabilitación de las unidades de ejecución pública de equipamiento y espacio libre. Las edificaciones existentes quedan declaradas fuera de ordenación siendo de aplicación el régimen de edificación establecido por la legislación vigente.

Artículo 72. Forma de gestión de las unidades de ejecución diferida

72.1. Sistema de actuación. Para la ejecución de las unidades de ejecución diferida se fija el sistema de compensación.

72.2. Expediente de compensación. Con carácter previo a la ejecución de las acciones de rehabilitación, será imprescindible la aprobación del expediente de compensación de la unidad, que deberá cumplir las determinaciones del plan.

72.3. Plazos del expediente de compensación. No se establecen plazos para la tramitación del expediente de compensación, pudiendo sin embargo establecerlos el ayuntamiento.

72.4. Condiciones del expediente de compensación. Los previstos en el apartado 70.4.

72.5. Régimen de la edificación previo a las acciones de rehabilitación protegida. Los edificios existentes en las unidades compuestas de ejecución diferida quedan declarados fuera de ordenación, admitiéndose no obstante la realización de obras de conservación y consolidación que no tendrán la consideración de intervenciones de rehabilitación protegida, no pudiéndose acoger a las ayudas previstas en áreas de rehabilitación integrada, establecidos en el decreto de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y en el presente plan.

CAPÍTULO 3º

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

Artículo 73. 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 sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco, y principalmente las encaminadas a conseguir la adecuación urbanística y a obtener las dimensiones establecidas para los espacios libres públicos en la nueva ordenación.

Artículo 74. 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 de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado 214/96 del Gobierno Vasco y las ayudas complementarias que por su parte establece el plan especial con cargo a la Diputación Foral, actora con carácter subsidiario del Ayuntamiento de Salvatierra-Agurain, consistentes en ayudas de igual naturaleza a las previstas en el Decreto de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado. 214/96 del Gobierno Vasco y de la mitad de su cuantía.

En relación con las cesiones y obras que deban realizarse para la adecuación urbanística de las distintas unidades parcelarias o edificatorias y los efectos de lo previsto en el artículo 25 del Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, se establece lo siguiente:

74.1. Unidades parcelarias y edificatorias situadas en la zona de ordenación consolidada. Las obras y cesiones que deban efectuarse para la adecuación urbanística de las unidades situadas en la zona de ordenación consolidada se acogerán a lo previsto en el artículo 22.2. del Decreto de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado y será de financiación pública que se concretará a los siguientes aspectos:

1. Indemnización por el valor de las superficies de las parcelas iniciales ocupadas por la edificación que deban ser cedidas para espacios libres públicos.

2. Indemnización por el valor de la superficie edificada declarada fuera de ordenación, que deba ser derribada por ocupar espacio libre público o privado.

3. Indemnización por el coste de las obras de demolición de la parte de los edificios, declarados fuera de ordenación, reseñadas en el párrafo anterior, y de la reposición de los elementos de cerramiento y cubrición afectados.

4. Financiación íntegra de los servicios de las viviendas afectadas, por las obras señaladas en el párrafo 2, que tengan la consideración de servicios mínimos.

74.2. Unidades parcelarias y edificatorias situadas en la zona de reordenación. Las obras y cesiones que deban efectuarse para la adecuación urbanística de las unidades situadas en la zona de reordenación, constituirán las cargas urbanísticas de las unidades en las que se sitúan y se verán compensadas con los nuevos aprovechamientos previstos en la ordenación.

Artículo 75. Facultades del ayuntamiento

75.1. 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 de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado 214/96 y la vigente legislación urbanística.

75.2. Especialmente el ayuntamiento estará facultado 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, como es la transitabilidad total de los Caños en las manzanas interiores para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas parcial o totalmente.

75.3. El ayuntamiento haciendo uso de sus facultades y en razón de incrementar la incentiación de la rehabilitación, asumirá los costes de la urbanización de los espacios libres públicos, del área del plan, renunciando al establecimiento de las contribuciones especiales correspondientes, lo que en ningún caso podrá servir para aumentar por este concepto el valor de cara a una posible expropiación.

75.4. Conforme a lo establecido en el Decreto 214/1996 de 30 de julio, el ayuntamiento podrá establecer convenios específicos para la ejecución y financiación de actuaciones de rehabilitación protegida dirigidas a la consecución del equipamiento comunitario, la urbanización del ámbito y la promoción de viviendas de protección.

TÍTULO IV PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 76. Zona arqueológica del casco histórico de Salvatierra

El área del ámbito del PERI cuya delimitación se recoge en los planos número 2 catálogo de la edificación y número 8 catálogo de los espacios libres, ha sido declarada bien cultural inventariado con la categoría de conjunto monumental, por la Orden de 2 de diciembre de 1998 de la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco, siendo por tanto de aplicación en este área la protección que la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco establece en el artículo 45.5, que a continuación se transcribe:

“5. En los casos en que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la diputación foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica.”

Artículo 77. Grados de protección arqueológica

En el plano de ordenación de protección arqueológica número 1 se grafían los ámbitos correspondientes a los diferentes grados de protección.

77.1. Protección máxima.

Se incluyen en este grado de protección los solares ocupados por edificaciones que se consideran elementos ordenados del trazado urbano de la villa, de forma continuada desde el momento de su fundación hasta la actualidad.

Con carácter previo a la ejecución de las obras de rehabilitación se realizará una intervención arqueológica en toda el área afectada para poder documentar el depósito arqueológico que contiene y su contenido histórico, que deberá determinar una propuesta de actuación en función del interés de los hallazgos.

77.2. Protección media.

Se incluyen en este grado de protección los solares ocupados por edificios construidos desde finales del siglo XVI hasta el siglo XIX que se mantienen prácticamente inalterados desde época medieval.

También se incluyen bajo el mismo nivel el mismo grado de protección los solares aún no edificados, públicos o privados, en los que se ha documentado una ocupación intensa del suelo en fechas anteriores a la peste y al incendio que asoló la villa en 1564, y que a partir de ese momento, se convierten en zonas vacantes dedicados principalmente a zonas de cultivo de pequeños huertos.

Con carácter previo a la realización de obras que impliquen alteración del subsuelo se realizará una valoración del mismo, mediante apertura de sondeos arqueológicos cuyas dimensiones será representativa del área afectada, que deberá incluir las propuestas de actuación que se consideren necesarias en cada caso.

77.3. Protección baja.

Se incluyen en este grupo de protección las áreas del trazado urbano de la villa, en las cuales se han efectuado intervenciones generales de acondicionamiento, tales como, instalaciones eléctricas, acometidas de aguas y redes de saneamiento, urbanización en general (calles, plazas, jardines...), debido a las cuales, el depósito arqueológico ya ha sido alterado de forma considerable, aunque pueden conservarse testigos parciales del mismo y por tanto no se ha agotado el potencial arqueológico.

En el caso en el que se efectuasen nuevas obras en estas zonas, se realizará seguimiento arqueológico durante la fase de remoción de subsuelo, con el fin de registrar y documentar la posible aparición de restos, que puedan servir de testimonio al depósito arqueológico desaparecido por causa de intervenciones anteriores.

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN Y DE ESPACIOS LIBRES

A LOS EFECTOS DE LO PREVISTO EN EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN, EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DEL SUELO Y EL ARTÍCULO 20 DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL

GRUPO I

EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

CATEGORÍA 1ª PROTECCIÓN ESPECIAL

- Conjunto de las murallas de la Villa.
- Iglesia de San Juan.
- Iglesia de Santa María.
- Casa Azkarraga.
- Casa Begoña.

CATEGORÍA 2ª PROTECCIÓN MEDIA

- Convento Calle Carnicería, 2 y 4.
- Casa Calle Mayor, 8.
- Casa Calle Mayor, 23.
- Casa Calle Mayor, 28-30.
- Casa Calle Mayor, 42.
- Soportales u olbeas de la Plaza de San Juan y su prolongación por la Calle Zapatari.
- Soportales de la plaza de Santa María.
- Capilla interior del ayuntamiento.

CATEGORÍA 3ª PROTECCIÓN MEDIA DE FACHADAY PROTECCIÓN BÁSICA DEL RESTO DE LA EDIFICACIÓN

Fachada con Protección media

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| — Calle Mayor, 10 | Fachada principal |
| — Cantón Lope de Larrea número 1 | Fachadas a las tres calles |
| — Calle Mayor, 40 | Fachada principal |
| — Calle Mayor, 46 | Fachada principal |
| — Calle Mayor, 61 | Fachada principal |
| — Calle Carnicería, 24 | Fachada principal |

CATEGORÍA 4ª PROTECCIÓN MEDIA DE FACHADA (RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN)

Fachada con protección media

| | |
|----------------------|---|
| — Calle Zapatari, 30 | Fachada a calle Zapatari |
| — Calle Zapatari, 31 | Fachada a calle Zapatari en los niveles correspondientes a planta baja y 1ª |

CATEGORÍA 5ª PROTECCIÓN BASICA

- Plaza de San Juan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
- Calle Zapatari, 1, 5, 7, 9, 11 y 13.
- Calle Carnicería, 1,18.
- Calle Portal del Rey número 2 y 6-8.

CATEGORÍA 6ª PROTECCIÓN BASICA DE FACHADA (RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN)

La protección básica alcanza a la totalidad de las fachadas a espacio libre público (no se incluyen las fachadas a Caño).

- Calle Arramel, 2 y 4.
- Portal del Rey, 1, 3 y 4.
- Calle Mayor, 2, 6, 20, 22, 26, 32, 36, 38, 48, 52, 56, 58, 60, 62 y 64.
- Calle Mayor, 5, 9, 15, 17,19, 27, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 65, 67 y 73.
- Calle Zapatari, 15 – Casa Consistorial.
- Cantón Lope de Larrea, 2.
- Plaza de San Juan, 12.

CATEGORÍA 7ª PROTECCIÓN BÁSICA DEL TRAMO DE PLANTA BAJA DE LA FACHADA
(RESTO ORDENANZA DE EDIFICACIÓN)

- Calle Mayor, 11, 13, 29, 31, 35, 41, 70 Y 72.
- Calle Carnicería, 26.

GRUPO II

EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

CATEGORÍA 8ª INTERESTIPOLOGICO

- Calle Zapatari, 39, 26.
- Calle Mayor, 1, 3, 7, 21, 33, 39, 63, 75, 77, 68, 66, 54, 50, 44, 34, 24, 16, 14, 12 y 4.
- Calle Carnicería, 6, 20, 22, y 28.
- Portal del Rey, 5.
- Plaza de San Juan, 11.

GRUPO III

EDIFICACIONES SIN VALOR ESPECÍFICO

CATEGORÍA 9ª EDIFICACIONES ADAPTADAS

- Portal de Andraiturri, 1.
- Calle Zapatari, 2, 4, 6, 23, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 42, 44, 45A, 45B, 46, 47A, 47B, 48, 50.
- Calle Mayor, 71, 80.
- Calle Carnicería, 8.
- Calle Fueros, 27, 29.

CATEGORÍA 10ª EDIFICACIONES CON DISCORDANCIAS MORFOLÓGICAS

- Calle Zapatari, 3, 14, 18, 20.
- Cantón Lope de Larrea, 4.
- Calle Arramel, 8.
- Calle Mayor, 18, 37 y 43.

GRUPO IV

EDIFICACIONES INADECUADAS

CATEGORÍA 11ª EDIFICACIONES CON DISCORDANCIAS TIPOLOGICAS

- Calle Zapatari, 16, 19, 21, 24, 25, 27, 38, 41, 49 y 51.
- Calle Mayor, 69, 78, 76 y 74.
- Calle Carnicería, 14 y 12.
- Plaza Simón Martínez de Abad, 2, 4, 6 y 8.
- Calle Arramel, 1 y 3.
- Calle Fueros, 23.
- Calle Corta, 1.
- Calle Corta, s/n.
- Calle Portal de Ula, 25, 27 y 29.

EDIFICACIÓN MENOR

- Calle Arramel, 10.
- Calle Carnicería, 16.
- Calle Mayor, 21 (Edificio planta baja).
- Calle Zapatari, 28.

CATÁLOGO DE LOS ESPACIOS LIBRES

GRUPO I

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO MÁXIMO (V. H. U. M.)

A) PÚBLICOS

- Plaza de San Juan.
- Explanada de Santa María (zona oriental) (jardín).
- Explanada de Santa María (zona occidental).
- Plaza de Santa María y olbeas de Santa María.
- Olbea de San Juan.
- Arranque de la calle Zapatari y Olbeas a ambos lados de la calle.
- Calle Portal del Rey.
- Calle de Santa María.
- Zona entorno al ayuntamiento.

B) PRIVADOS

| | |
|---------------|----------------------|
| — Manzana I | Calle Mayor, 23 |
| — Manzana I | Calle Mayor, 25 |
| — Manzana II | Calle Zapatari, 30 |
| — Manzana III | Calle Mayor, 73 |
| — Manzana III | Calle Mayor, 79 |
| — Manzana 9 | Calle Zapatari, 31 |
| — Manzana 11 | Calle Carnicería, 2 |
| — Manzana 12 | Calle Carnicería, 16 |

GRUPO II - CATEGORÍA 1ª

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO DE CARÁCTER DURO (V. H. U. D.)

A) PÚBLICOS

- Plazuela del convento.
- Plazuela de Larrea.
- Plazuela sobre el antiguo lavadero.
- Calles y cantones interiores a la muralla no incluidos en el grupo anterior.
- Espacios públicos de uso restringido, Caños.
- Espacio público en la manzana 8.
- Espacio público en la manzana 10.
- Espacio frente a antiguo lavadero en la manzana 12.

GRUPO II - CATEGORÍA 2ª

ESPACIOS DE VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO DE CARÁCTER BLANDO (V. H. U. B.)

A) PÚBLICOS

- Zona verde perimetral oriental a la muralla.
- Zona verde perimetral occidental a la muralla.

B) PRIVADOS

- Espacios privados vinculados a la edificación no clasificados en el grupo anterior.

GRUPO III

ESPACIOS DE VALOR URBANÍSTICO (V. U.)

A) PÚBLICOS

- Calles perimetrales exteriores a las murallas.
- Calle Fueros.

B) PRIVADO DE USO PÚBLICO

- Espacio privado de uso público en las manzanas 14 y 16.

C) PRIVADO

- Manzana 11 Calle Carnicería, 2.

GRUPO IV

ESPACIOS ADAPTABLES (A.)

A) PÚBLICOS

- Espacio ajardinado en el portal de Santa María.
- Plazuela de Simón Martínez Abad.
- Plazuela delantera a los edificios números 45 y 47 de la calle Zapatari.

Nota: Los nuevos espacios libres provenientes de la ejecución del plan especial han sido incluidos en el catálogo de espacios libres únicamente a los efectos de asignar el tipo de tratamiento de las actuaciones de urbanización que sobre ellos se efectúen.