

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Aginduak

HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

114

1276/2002 FORU AGINDUA, abenduaren 24koa, Gesaltza-Añanako (Añanako udalerría) Hirigune Historikoaren Birgaitze Osorako Plan Bereziaren dosierra behin betiko onesteari buruzkoa.

AURREKARIAK

Lehena.- Udalbatzarrak, 2000ko abenduaren 14an egindako bilkuran, Gesaltza-Añanako Hirigune Historikoaren Birgaitze Osorako Plan Bereziari hasierako onarpena ematea erabaki zuen, eta dosierra jendaurrean erakusgai edukitzea hamabost egunez; horixe egin zuen Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALaren 2001eko otsailaren 26ko 24. alean, 2001eko martxoaren 4ko El Correo egunkarian eta Udalaren iragarki-oholean iragarki bana argitaratuz.

Bigarrena.- Aipatutako epe horretan bost alegazio aurkeztu zituzten José Luis Herrán Angulo jaunak, Natividad Besga Orive andreak, José María Ortiz de Zárate Loma jaunak eta Félix Arechavaleta Albistegui jaunak. Udalak 2001eko abenduaren 3an onetsi zituen alegazio guztiak eta 2002ko uztailaren 26an behin-behineko onarpena eman zion dosierrari; gero, Arabako Foru Aldundiari igorri zion dosier hori, behin betiko onar ezan; 2002ko irailaren 2an sartu zen Arabako Foru Aldundian.

Hirugarrena.- Lurraldearen Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailari eta Kultura Sailari txostenak eskatu zitzaizkion; Kultur Ondarearen Zentroak 2002ko azaroaren 28an helarazi zuen berea.

OINARRIAK

Lehena.- Dosier horren helburua da Gesaltza-Añanako hirigune historikoa xeheki antolatzea, indarrean dauden Ordezko Arauetan zehaztutakoaren arabera.

Bigarrena.- Aurkeztutako agiri teknikoak aztertuta eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako txostena ikusita, hirigintzako eta kultur ondareko legerian ezarritako baldintza formalak eta materialak betetzen dituztela ikusi da.

Horregatik guztiagatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

XEDATU DUT:

Lehena.- Gesaltza-Añanako (Añanako udalerría) Hirigune Historikoaren Birgaitze Osorako Plan Bereziari behin betiko onesteari ematea.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzea.

Hirugarrena.- Aurreko ebazpenak administrazio bideari amaiera ematen dio eta haren aurka ondoren adierazten diren errekurtsoetako edozein jar daiteke, bidezkotzat jotzen den beste edozein neurri hartzearen kalterik gabe:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, bi hilabete epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik kontatzen hasita, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren jurisdikzio horretako Sailaren aurrean.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsoa baino lehena, interesatuek berraztertze errekurtsoa eta beste administrazio batzuek errekerimendua jar dezakete, ebazpena hartu duen erakunde berberaren aurrean, hilabete epean, hura jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik kontatzen hasita".

Denek jakin dezaten ematen da argitara.

Vitoria-Gasteiz, 2002ko abenduaren 24a.- Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Ordenes Forales

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

114

ORDEN FORAL 1276/2002, de 24 de diciembre, en relación con la aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana, municipio de Añana.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 14 de diciembre de 2000, el Ayuntamiento de Añana acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana, así como someter el expediente a información pública por el plazo de 15 días, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 24, de 26 de febrero de 2001, en el periódico "El Correo", de 4 de marzo de 2001 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el periodo de información pública fueron presentadas cinco alegaciones de don José Luis Herrán Angulo, doña Natividad Besga Orive, don José María Ortiz de Zárate Loma y don Félix Arechavaleta Albistegui, procediendo el Ayuntamiento en el pleno de 3 de diciembre de 2001 a estimar todas las alegaciones y en sesión del día 26 de julio de 2002, a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 2 de septiembre de 2002.

Tercero.- Solicitados los pertinentes informes a los Departamentos de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y de Cultura, por parte del Centro de Patrimonio Cultural fue remitido el día 28 de noviembre de 2002.

FUNDAMENTOS

Primero.- El presente plan tiene por objeto la ordenación pormenorizada del Casco Histórico de Salinas de Añana, en cumplimiento de lo estipulado por las Normas Subsidiarias vigentes.

Segundo.- Analizada la documentación aportada y visto el informe emitido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco se comprueba que cumple los requisitos formales y materiales establecidos en la legislación urbanística y de patrimonio cultural de aplicación.

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana, municipio de Añana.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava junto con la normativa urbanística aprobada.

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

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

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

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 24 de diciembre de 2002.- El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

1.- ARAUDI OROKORRA.

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Helburua.

Gesaltza-Añanako Hirigune Historikoaaren Birgaitze Osorako Plan Bereziak hiri-sarea babestea, kontserbatzea eta hobetzea du xede eta eraikitako eta urbanizatutako ondarearen balorapenari eta erabilpen egokiari zuzendua dago. Horrela, biztanleak mantendu, bizi-tzeko eta etxebizitzien baldintzak hobetu, eta era berean, ekipamendu komunitarioak eta bateragarri diren jarduera ekonomikoak indartuko dira.

2. artikulua.- Izaera.

Honako Plan Berezia, indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen I. Tituluaren I. kapituluaren zehaztutako Plan Berezi-mota bat da, eta beraz, Lege horrek eta bere Erregelamenduak arlo horretan ezarritakoaren arabera izango da. Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Urbanizatutako eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko babestutako jardueri buruzko Dekretuan zehaztutakoaren arabera ere izango da (189/1990 Dekretua).

3. artikulua.- Jatorria.

Honako Birgaitze Osorako Plan Berezi honek Añanako udalerriko 1994ko Plangintzako Ordezko Arauetan zehaztutako xedapenak garatzen ditu, baita Birgaitze Osorako Plan Bereziaren jasotako berezko xedapenak eta xedapen bereziak ere.

4. artikulua.- Ezarpen eremua.

Honako Plan Berezia Gesaltza-Añanako Hirigune Historikoak hartzen dituen ondasun higiezin eta gune guztietan aplikatuko da, horrela zehazten baita agiri grafikoetan eta horrekin bat datorren Birgaitzeko Aldeari buruzko Foru Aginduarekin (1999ko irailaren 1eko Arabako Lurralde Historikoaen ALDIZKARI OFIZIALa, 103 alea).

5. artikulua.- Mugapenaren arrazoiak.

Gesaltza-Añanako Hirigune Historikoaen mugapena, interes bereziko gune historiko gisa definitutako muga ezarriak onartzean lortzen da, honela eratzten dela:

- Iparraldean: Cerca Alta kalea eta antzinako harresiak.
- Ekialdean: San Juan kalea eta Merkatuaren plaza.
- Hegoaldean: Bide erreala eta Gatzagak.
- Mendebaldean: Villaconesko Amaren eliza.

6. artikulua.- Indarraldia.

Birgaitze Osorako Plan Berezia behin-betikoz onartu ondoren, Arabako Lurralde Historikoaen ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean indarrean jarriko da, eta indarrean egongo da epe mugagabez, noizbehinkako aldaketak izan arren.

7. artikulua.- Ondorioak.

1.- BOPB indarrean jartzeak ondoko ondorioak ekartzen ditu:

a) Planaren publizitatea, ondorioz edozein herritarrek kontsultatzeko eskubidea izango du edo baita, haren eduki eta aplikazioari buruzko idatzizko informazioa eskuratzeko ere, beti ere, honako BOPBak zehatzen duenaren arabera.

b) Egikarritza, honek, batetik BOPBak aurrikusitako proiektu eta obrak egiteko eskumena ematen du, bestetik, horien erabilpen publikoa aitortu eta desjabetzarako edo zortasuna ezartzeko lursail eta eraikinak hartzeko beharra suposatzen du eta orokorrean, Udalari eskumena ematen dio, Legeak eta BOPBak berak iragarritako funtzioak bete ditzan, ezarritako guztia betetz.

c) Obligazioa, honek, Udalak zein gainontzeko Administrazio Publikoaren erakundeek, eta era berean, norbanakoek, bertan jasotzen diren zehaztapen guztiak legez betetzeko beharra dakar.

8. artikulua.- Agiriak.

Honako agiriak osatzen duten Plan Berezi hau:

A) Idatzitako agiriak.

- 1.- Memoria.
- 2.- Hirigintza-araudia.
- 3.- Kudeaketa programa eta ekonomia eta finantza azterlana.

1.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana, está encaminado 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 mejora de sus condiciones de vida, de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Artículo 2.- Naturaleza.

El Presente Plan Especial corresponde a una clase de los Planes Especiales definidos en el Capítulo I del Título I de la vigente Ley de Suelo, estando sujeto a lo establecido para los mismos en dicha Ley y sus Reglamentos, así como a lo especificado en el Decreto sobre Actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (Decreto 189/1990) del Gobierno Vasco.

Artículo 3.- Procedencia.

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada, desarrolla las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Añana de 1994, así como las propias y específicas de dichos Planes Especiales de Rehabilitación Integrada.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación.

El Ámbito de aplicación del presente Plan Especial es la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en el Casco Histórico de Añana, tal y como se detalla en la documentación gráfica, a la declaración de Área de Rehabilitación Integrada según Orden publicada en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 103 del 1 de septiembre de 1999.

Artículo 5.- Justificación de la delimitación.

La delimitación del Casco Histórico de Añana viene definida por la aceptación de los límites establecidos como núcleo histórico de relevante interés, quedando de la siguiente forma y con la siguiente delimitación:

- Norte: Calle Cerca Alta y antiguas murallas.
- Este: Calle San Juan y Plaza del Mercado.
- Sur: Camino Real y Salinas.
- Oeste: Iglesia Parroquial Nuestra Señora de Villacones.

Artículo 6.- Vigencia.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial de Rehabilitación Integrada, entrará en vigor al día siguiente del de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 7.- Efectos.

1.- La entrada en vigor del PERI le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según el presente PERI.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el PERI están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio PERI en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareaja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 8.- Documentación.

Los documentos que integran el presente Plan son los siguientes:

A) Documentación escrita.

- 1.- Memoria.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Programa de gestión y estudio económico y financiero.

- 4.- Jarduera programa.
- 5.- Lurzoruaren hirigintza balioa eta zerga arloko zehaztapenak.
- 6.- Eraikuntzaren katalogoa eta espazio libreak.

B) Agiri grafikoak.

- 1.- Hirigintzako informazioa.
- 2.- Proposamenaren definizioa.
- 3.- Eraikuntza unitateen fitxak.

9. artikulua.- Interpretazioa.

1.- BOPBa edukia kontuan hartuz eta memorian zehaztutako helburuen arabera interpretatuko da.

Zalantza edo zehazgabetasunaren kasuan, honako ezaugarriak biltzen dituen interpretazioak lehenetsuna izango du: eraikuntza gutxien eta gune libre eta ekipamendu komunitario handiena dituen, babestutako ondarea zaintzen duena, paisaiaren naturgiro eta hiri-irudiari gutxien kaltetzen duena, erabilera eta jarduera tradizionalak gutxien aldatzen dituen eta interes orokorraren alde gehien egiten duena.

2.- Araudi eta antolamendu-planoen artean kontraesanik egonez gero, testuak lehenetsuna izango du marrazkiaren gainean.

Antolamendu planoen artean desberdintasunik badago, eskala handiena duen agiriak lehenetsuna izango du, salbu eta idatzizko dokumentazioetik sinesgarriro aurkako interpretazioa ateratzen bada, hain zuzen ere, oker materialak dituela frogatzen duen interpretazioa. Plano eta errealtatean egindako neurketen artean kontraesanak badaude, errealtatean egindakoek izango dute lehenetsuna.

Agiri honen arau desberdinen artean kontraesanak egonez gero, arau zehatzak lehenetsuna izango du orokorraren gainean, salbu lehenengo eta bigarrenaren definizio eta kontzeptuen artean gertatzen denean, kasu horretan, azken hauek lehenetsuna izango baitute.

3.- Arrazoitutako zalantzak sortarazten duen edozein argibidek edo interpretaziotik gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa eskatuko du, bertan interpretazioaren aukera guztiak bilduko dira eta Erakundeak egokia zein den zehaztu ondoren, aurrerantzean BOPBaren ohar gisa jasoko da.

Aipaturiko zalantzak agiriaren zehaztapenetako ezaugarri garrantzitsuetan eragina izanez gero, BOPBari aldaketak egiteko ezarritako izapide berdina jarraituko da.

10. artikulua.- Eraikuntza eta Hirigintza-proiektuak edo Jarduerak.

Planean aurrez ikusitako birgaitzeak eraikuntza eta hirigintza proiektuen bitartez gauzatuko dira.

Lurrazpian eragina duten proiektuek txosten arkeologikoa beharko dute.

Obrek orubean duten eraginaren ebaluaketa eta egoki diren neurri zuzentzaileak Arabako Foru Aldundiaren Kultur Zuzendaritzaren eskutik egingo dira.

Eraikuntza-unitateen aldaketa sortarazten duten eskuhartze-proiektuek, gutxienez, ondoren zehazten diren agiri osagarria izan beharko dute:

- Eragindako osagaien memoria historikoa.
- Arestiko eskuhartzei buruzko agiriak, bertan irizpide historikoz egindako berregiturapen modernoan ezaugarriak eta zuzkidura jasoz.
- Eraikuntzak bota edo ordezkatzeko direnean: eraikinaren deskripzioa, plano eta argazki adierazgarriekin batera.

11. artikulua.- Zaharberitze Zientifikoa.

Eraikuntza edo instalazio baten, eta baldin badaude, eraiki gabeko lursailen gainean, egindako eraikuntza-eskuhartzea, dituen balio arkitektoniko, kultural edo historikoak direla medio, hiri-egituraren garrantzi handiena duena. Eskuhartzea, ezaugarriak kontserbatzeko eta baloratzeko asmoz egingo da, beti ere, barnekaldean aipaturiko balioen erabilpen egokia ahalbideratuz. D.R.P.U.Eren I. eranskinean zehaztutakoarekin bat dator (III.3. atala) hori.

12. artikulua.- Zaharberitze Kontserbadorea.

Eraikuntza edo instalazio baten, eta baldin badaude, eraiki gabeko lursailen gainean, egindako eraikuntza-eskuhartzea, dituen balio arkitektoniko, kultural edo historikoak hain garrantzi handikoak izan ez arren, eraikuntza-ondarearen atal interesgarria osatzen duena, antzinako giro historikoaren osagai den heinean edo tipologi aldetik, ondokoak kontuan hartuz, osagai adierazgarria den heinean: bar-

- 4.- Programa de actuaciones.
- 5.- Valor urbanístico del suelo y determinaciones de carácter fiscal.

6.- Catálogo de la edificación y espacios libres.

B) Documentación Gráfica.

- 1.- Información Urbanística.
- 2.- Definición de la propuesta.
- 3.- Fichas de las unidades edificatorias.

Artículo 9.- Interpretación.

1.- El PERI se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2.- En caso de contradicción entre la normativa y los planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

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

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del PERI.

Artículo 10.- Proyectos de Edificación y Urbanización o Actuaciones.

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

Los proyectos que contemplan intervenciones que afecten al subsuelo aportarán un informe arqueológico.

La evaluación del impacto de las obras sobre el solar y de las medidas correctoras oportunas, serán realizadas por la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

Todos los proyectos de intervención que supongan la modificación de unidades edificatorias, deberán de contar al menos, con los siguientes documentos complementarios:

- Memoria Histórica de los elementos afectados.
- Documentación de las intervenciones recientes haciendo constar las características y la dotación de las remodelaciones Modernas que se hallan realizado con criterios Historicistas.
- En caso de derribos o sustituciones; descripción del edificio acompañada de planos y fotografías significativas.

Artículo 11.- Restauración Científica.

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades de forma que se posibilite, en su interior, un uso o usos adecuados a los valores citados. Se corresponde con la definida en el anexo I (apdo. III.3) del D.R.P.U.E.

Artículo 12.- Restauración Conservadora.

Es una forma de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados que no posee valores arquitectónicos, culturales o históricos de tan singular relevancia pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento componente del ambiente histórico antiguo o es un elemento significativo desde el

neko banaketa, goitik-beherako banaketa duten osagaien kokapena, lurzatiaren gaineko okupazio eta banaketa edo bestelako ezaguri morfologikoa. D.R.P.U.E.ren I. eranskinean zehaztutakoarekin batera dator.

Zaharberritze Kontserbadoreko operazioetan, eraikuntza orokorrean dagoen bezela mantentzeko beharrekina batera, antolamendu planoetan zehaztutako osagai desegokiak ezabatu beharko dira.

13. artikulua.- Zaintza eta apaintza.

Eraikuntza-eskuhartze mota bat da, zeinak ondoko ekintza hauek biltzen dituen: eraikuntzetako akabera-osagaien konponketa, eraldaketa edo ordezkapena, eta era berean, horien gutxiengo bizi-baldintzen ezarpena eta bertan bizitzeko gelen argiztapen eta aireztapen-baldintzen hobekuntza, behar izanez gero, fatxada-baoak urratuz edo eraldatuz. (D.R.P.U.E ren 1. eranskina).

Aipaturiko obrek ez dute eraikuntzaren egonkortasunean eragirik izango, hau da, zimendu zein euste-egitura edo etxegaineko egituretan.

14. artikulua.- Finkapena.

Eraikuntza-eskuhartze mota bat da, eta zaintza eta apaintetari zuzendua dago, eta era berean, eraikuntzaren egonkortasunaren hobekuntzari ere, egitura-osagaien eraldaketa eta ordezkapenaren bitartez (D.R.P.U.E.ren I. eranskina).

15. artikulua.- Ordezkapena.

Erauspen-eskuhartzea oin berria duen eraikuntzarekin bat dato-renean, multzo horri Ordezkapen Eskuhartzea deritzo, salbu Berreraikuntza izateko baldintzak betetzen badira, D.R.P.U.E.ren I. eranskinak jasotzen duen definizioarekin bat etorritik.

16. artikulua.- Hirigintza arloko definizioak.

16.1.- Lurzatia: unitate fisiko eta onibarra osatzen duen lursaila da.

16.2.- Orubea: eraikigarria den lurzattia edo lurzatti aldea, behin Planak ezarritako kudeaketa eta hirigintza obligazioak bete eta gero.

16.3.- Eraikina: lurzatti baten gainean egindako eraikuntza, lurzatti osoa edo alde bat hartuz.

16.4.- Ondasun higiezinak: eraikin batek edo gehiagok, horiek eraikita dauden lurzattiak eta onibar-bidezko baliakuntza duen inguruko lurrak osatzen duten multzoa.

16.5.- Lerrokadura: gune publiko eta pribatuak banatzen dituen lerroa edo muga.

16.6.- Eraikuntza edo fatxadaren lerroa. Eraikuntza eta gune librearen arteko lerroa edo muga.

17. artikulua.- Eraikuntza-osagaien definizioak.

17.1.- Eraikuntzaren altuera: honako planaren ondorioetarako, eraikuntzaren altuera, kaleko lur-azuletik (eraikuntzaren fatxada nagusiko erdigunetik hartua) eta erlaitza edo hegalarren barneko aldearen artean dagoen goitik-beherako dimentsioa da.

17.2.- Fatxada: eraikuntza-lerrotik iragaten den goitik-beherako zuzentzarauk zehazten duen azal-neurria.

17.3.- Eraikuntza-horma: argia sartzea eragozten duen fatxada-zattia da.

17.4.- Baoa: argia sartzen uzten duen fatxada-zattia.

17.5.- Bao-ardatza: fatxadaren azal-neurrian kokaturiko goitik-beherako lerroa, zeinak baoa bi zati berdinetan zatitzen duen.

17.6.- Erlaitza: fatxadaren goikaldeko hegaleko etzankako harrizko akabera-osagaia, etxegain-hegalaren oinarri gisa egiten duena.

17.7.- Hegala: fatxadaren goikaldeko hegaleko etzankako edo akabera-osagai okertua da, eta etxegain-hegalaren oinarri gisa egiten du. Hegala, material arinez osatua dago eta horrek, itsatsitako osagai elkarren jarrai gabeko, hodi edo petraletan oinarria du.

17.8.- Eskailera-baoa: eskailera eta eskailera-tarteak barne hartzen dituen goitik-beherako paramentuek mugatutako espazioa.

17.9.- Eskailera-begia: arrapala eta eskailera-tarteen kanpoko mugekin bat egiten duen goitik-beherako planoen arteko espazio librea.

17.10.- Sotoa. sabaiko forjatuaren azpialdeko kota 0,60 metro baino gutxiagora du luzera osoan, betiere eraikuntzan sartzeko kale nagusiko sestraren gainetik neurtuta.

punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquiera otra característica morfológica. Se encuentra con la definida en el anexo I del D.R.P.U.E.

En las operaciones de Restauración Conservadora además de la obligatoriedad del mantenimiento general de la edificación, será preceptiva la Eliminación de los Elementos Inadecuados señalados en los planos de Ordenación.

Artículo 13.- Conservación y Ornato.

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes, así como a mantener o dotar a aquellas de las condiciones mínimas de habitabilidad y mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables, incluso abriendo o reformando huecos de fachada (anexo I del D.R.P.U.E.).

Dichas obras no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación como de su estructura portante o estructura de cubierta.

Artículo 14.- Consolidación.

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción, por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales (anexo I D.R.P.U.E.).

Artículo 15.- Sustitución.

Cuando una Intervención de Demolición va unida a una Nueva Planta, el conjunto de ambas se denominará Intervención de Sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada Intervención de Reedificación, de acuerdo con la definición contenida en el anexo I del D.R.P.U.E.

Artículo 16.- Definiciones de Indole Urbanística.

16.1.- Parcela: Es toda aquella porción de terreno que forma una unidad física y predial.

16.2.- 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.

16.3.- Edificio: Es toda construcción realizada sobre una parcela, ocupándola total o parcialmente.

16.4.- 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.

16.5.- Alineación: Es la línea o frontera, que separa los espacios públicos de los privados.

16.6.- Línea de Edificación o de Fachada: Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

Artículo 17.- Definiciones de Elementos de la Edificación.

17.1.- 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 en el punto medio de la Fachada Principal de la Edificación, y la cara inferior de la Cornisa o Alero de la misma.

17.2.- Fachada: Es la superficie reglada con la directriz vertical que pasa por la línea de Edificación.

17.3.- Macizo: Es la parte ciega de la fachada que no permite el paso de la luz.

17.4.- Hueco: Es la parte de la fachada que permite el paso de la luz.

17.5.- Eje de Hueco: Es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

17.6.- 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.

17.7.- 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.

17.8.- Hueco de Escalera: Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

17.9.- 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.

17.10.- 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.

17.11.- Kale-alderako etxebizitza: egongela edo jangelako argiztapen eta aireztapen-baoek, etxebizitzaren eraikuntza-unitatean dagoen gune publiko libre, kale, plaza edo gune pribatu libre, lorategiara ematen dutenean.

17.12.- Kale-alderako ez beste etxebizitza: egongela edo jangelako argiztapen eta aireztapen-baoek, kale-alderako etxebizitza izateko ezarritako baldintzak betetzen ez dituen.

2.- GESALTZA-AÑANAKO HIRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ERREGIMENA.

1. KAPITULUA.- ERREGIMEN OROKORRA

18. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ondoren zehazten den Babeserako Erregimena Gesaltza-Añanako hirigune historikoak biltzen dituen ondasun higiezin eta gune guztietan aplikatuko da.

19. artikulua.- Espazio Publikoak.

Eremu publikoetan gauzatu beharreko jarduera orok eremu horien izaera eta egitura hiritarra sustatuko ditu. Horrez gain, hiriko altzariak multzoaren ingurugiro orokorrean txertatu eta integratuko ditu.

20. artikulua.- Babestutako Eraikinak.

Babes Erregimen honetako babes mailetan barne hartutako eraikin orok 7/1990 Legean aurreikusitakoa jarraitu beharko du, baimen erregimenari, erabilerari, jarduerari, defentsari, zigorrei, arau-urratzei eta gainerako auziei dagokienean.

21. artikulua.- Kalifikazioaren Ezezpina.

Ondasun higiezin baten banakako kalifikazioa egiteko espediente hasi ondoren, espediente hori esanbidez ezesten bada, zuzenean eta automatikoki hurrengo babes-maila txikiagoaren barne sartzen da.

22. artikulua.- Monumentoak.

Monumentuaren kategoriaz kultur ondare kalifikatu gisa deklaratu diren edo etorkizunean deklaratu diren, eta, horrexegatik, Babes Erregimen xehekatua duten, higiezin eta osagaiei aipatutako erregimena ezarriko zaie. Arautegi hori aplikazio osagarrikoa izango da.

23. artikulua.- Jabeen betebeharrak.

Babes Erregimen honek ukitutako ondasunen jabeek Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legeak 20 eta 35. artikuluetan, Lurzoru Legeak 245. artikuluan eta horren Testu Bateratuaren 21.1. artikuluan ezarritako kontserbazio, zainketa eta babesaren betekizunak nahitaez bete beharko dituzte.

Babeserako erregimen hau aplikatzeak, kontserbatzeko beharra eskatuko du, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legeak 36. artikuluan 5. epigrafean zehaztutakoa betez.

24. artikulua.- Agiriak.

Babes maila guztietan barne hartutako eraikinen gaineko eskuhartze proiektuek berorien egungo egoeraren dokumentazio grafiko xehea aurkeztuko dute: solairuak (1/50 eskalara), fatxadak eta sekzioak, xehetasun arkitektonikoekin, (1/20 eskalara), argazki-dokumentazio osoa, plano historikoak, eta abar, proposatzen den eskuhartzeak merezi duela erakusteko.

2. KAPITULUA.- BABES-MAILAK

25. artikulua.- Babes-mailak.

Mugen barruko ondarea honako sailkapen eta babes mailen arabera antolatuko da:

A) Euskal Autonomia Erkidegoko monumentutzat edo monumentu multzotzat izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

B) Euskal Autonomia Erkidegoko udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak.

C) Interesa duten Eraikin eta Osagaiak.

D) Babesik Gabeko Eraikinak (zaindu beharrekoak).

E) Babesik Gabeko Eraikinak (ordezkatu beharrezkoak).

F) Antolamendutik Kanpoko Osagaiak.

G) Hiri-espazioak.

26 A artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegoko monumentutzat edo monumentu multzotzat izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

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

17.12.- 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.

2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SALINAS DE AÑANA

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN GENERAL

Artículo 18.- Ámbito de aplicación.

El régimen de Protección que se fija a continuación será de aplicación para la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Casco Histórico de Añana.

Artículo 19.- Espacios Públicos.

Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos, integrando y armonizando asimismo, el mobiliario urbano, con el carácter ambiental del conjunto.

Artículo 20.- Edificios Protegidos.

Todos los edificios incluidos en los niveles de protección, estarán sujetos en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990.

Artículo 21.- Desestimación de la Calificación.

Incoado un expediente para la calificación de un inmueble de forma individualizada: si se resolviera desestimado expresamente, se procederá de forma automática a incluir la edificación en el nivel inmediatamente inferior de protección.

Artículo 22.- Monumentos.

Para aquellos inmuebles y elementos declarados Monumentos de forma individualizada con el grado de Bien Cultural Calificado, o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuenten con un Régimen de Protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación subsidiaria.

Artículo 23.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de los bienes afectos al presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35, y por la Ley del Suelo en los artículos 245 y 21.1. de su Texto Refundido.

La aplicación de este régimen de protección producirá los efectos del requerimiento necesario de conservación a fin de la aplicación del epígrafe 5 del artículo 36 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 24.- Documentación.

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

CAPÍTULO 2.- NIVELES DE PROTECCIÓN.

Artículo 25.- Niveles de protección.

El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:

A) Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos o conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

C) Edificios y Elementos de Interés.

D) Edificios Sin Protección (a conservar).

E) Edificios Sin Protección (a sustituir).

F) Elementos Fuera de Ordenación.

G) Espacios Urbanos.

Artículo 26 A.- Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos o conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Ondoko ondasun higiezin eta hiriko osagaiak, hain zuzen, berriazko izaera eta arkitektura, arte, historia edo kultura aldetiko balioak direla eta, Kalifikatutako Kultur Ondasun gisa sailkatu daitezkeen monumentuak.

Maila honetan jasotako eraikinetan babesa erabatekoa izango da eta, bertan egin daitezkeen zaharberitze lanetan, ezin izango da inolara ere asmaketa berririk erantsi edo antolaketa berririk egin.

Eraikin hauek ezin izango dira bota, ez osorik, ez horien zatirik ere. Salbuespen izango dira Euskal Kultura Ondarearen Legearen, hau da, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. atalean ezarritakoak eta, orduan ere, beharrezkoa izango da eraikina oso-osorik zegoen zegoenean berreraikitzea.

Eraikin hauetan eraginik duten lan guztietan, eraikinaren bolumen-ezaugarriak eta oinarritzko lerrokadurak errespetatu beharko dira eta adierazitako arau honek izango du lehentasuna hirigintza arautegian kontrajarriak izan daitezkeen arauen aldean.

Eraikin hauek izan ditzaketan erabilerek bermatu egingo dute beren kontserbazioa eta, horrez gainera, ez dira inoiz Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen III. idazpuruan ezarritako zehaztapenen aurkakoak izango.

Eraikin hauetarako baimendutako lanek itxura eta egitura aldeetik eredu diren elementuak gorde beharko dituzte eta irizpide hauen arabera egingo dira:

1.- Lanok eraikinen itxura arkitektonikoa zaharberitzeko eta aldatutako zatiak zaharberitzeko egingo dira. Ondorengo egintza hauen bitartez egingo da hori:

- Barruko nahiz kanpoko fatxaden zaharberitzea.
- Barruko espazioen zaharberitzea.
- Jausi edo botatutako eraikin zatien zaharberitze tipologikoa.

- Espazioaren jatorrizko distribuzioa eta antolaketaren kontserbazio edo lehengoritzea.

- Eraikinarekin batera unitate bat osatzen duten lur eta eraikinen bereoneratzea: hala nola, patioena, klaustroena, plazena, ortuena edo lorategiena.

2.- Jarraian zehazten diren elementuak sendotu egingo dira eta berreskuratzeko diren zatiak ordezkatu; beti ere kokapena eta kotak aldatu gabe:

- Kanpoko eta barruko horma euskarriak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia; jatorrizko estaltze-materiala jarri beharko da.

3.- Kendu egingo dira, bai eraskin itsusgarriak, bai interesik gabekoak. Orobat, inguruaren edo eraikinarekin batera unitatea osatzen duten elementuen ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen elementu berriak ez dira onartuko.

4.- Baietsi egingo dira oinarritzko higiene eta osasun instalazioak; beti ere, arestian esandakoa errespetatzen bada.

Eraikuntzetako instalazio eta segurtasun eta kalitate baldintzei dagokienez, ordezkagarri direnei eta oin berria ezarriko zaien eraikuntzetako zehaztapenak aplikatuko zaizkie.

Babes Araubide honen arabera kategoria horretan sailkatutako eraikinetan erabilera publiko berririk onartzen ez den aparteko kasuetan, horretan aginpidea duen Eusko Jaurlaritzaren erakundeak berriaz xedatutakoa bete beharko da.

Babes mota honen xede izango dira "ERAIKUNTZAREN KATALOGOA" deituriko B.6 planoan agertzen diren eraikinak.

27 B artikulua.- Euskal Autonomia Erkidegokoak udal mailan babesteko proposatutako ondasun higiezina.

C.- Interesa duten Eraikin eta Osagaiak.

Inguruaren itxuran garrantzi handia izateaz gainera, Euskal Kultura Ondarearen osagai izan eta horretarako balio nahikoa duten eraikin eta herri-ondasunak daude.

Babes maila honetan jasotako elementuetan beharrezkoa izango da, honako Babes Araubidean adierazitako jarraibide orokorraz gainera, beste betebeharrak ere errespetatzea:

1.- Eraikin hauek ezin izango dira bota, ez osorik, ez horien zatirik ere. Salbuespen izango dira Euskal Kultura Ondarearen Legearen, hau da, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. atalean ezarritakoak eta, orduan ere, beharrezkoa izango da eraikina oso-osorik zegoen zegoenean berreraikitzea.

Se consideran aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, son susceptibles de ser calificados como Monumentos con la categoría de Bienes Culturales Calificados

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

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.

En toda obra que afecte a estos edificios, se deberán mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble; las cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

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.

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

1.- 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.

2.- 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.

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

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

En lo que se refiere a condiciones de las Instalaciones y de Seguridad y Calidad de los edificios, serán de aplicación las determinaciones expuestas para edificios sustituibles y de nueva planta.

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

Son objeto de éste tipo de protección, las edificaciones grafadas como tal en el plano B.6 titulado "CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 27 B.- Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

C.- Edificios y Elementos de interés.

Se consideran aquellos inmuebles que, más allá de la mera notoriedad ambiental, constituyen elementos integrantes del Patrimonio Cultural Vasco y reúnen suficientes valores como para ello.

Para los elementos incluidos en este nivel de protección serán de obligado cumplimiento, además de las prescripciones del Régimen General, las que a continuación se citan:

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.

2.- Eraikin hauetan eraginik duten lan guztietan, bolumen ezauzgarriak eta eraikinaren ardatzak errespetatu beharko dira, hain zuzen ere, antolamendu planoan zehaztuta daudenak.

3.- Eraikin hauek izan ditzaketen erabilerek bermatu egin beharko dute beren kontserbazioa eta, horrez gainera, ez dira inoiz Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen III. izenburuan ezarritakoen aurkakoak izango.

4.- Kategoria honetan sartzen diren eraikin eta elementuetan egin daitezkeen interbentzio baimendutakoek eraikinaren errehabilitazioa bultzatuko dute, horren balio formal, tipologiko eta egiturazkoak errehabilitatuz. Interbentzio horiek irizpide hauen arabera egingo dira:

a) Bere alderdi arkitektonikoa balioan jartzea, alegia, jarraian aipatzen diren egintzen bitartez bere jatorrizko balioak lehengoratzeko:

- Kanpoko nahiz barruko fatxadaren zaharberritzea. Azken horien kasuan, zatiren bat aldatzea onartu egingo da; beti ere, fatxadaren konposizioaren batasuna hausten ez bada eta aparteko balio estilistikoa duten elementuak gordetzen badira.

- Barne espazioen zaharberritzea, beti ere kultura edo arkitektura aldetik balio berezikoak direnean.

b) Monumentutzat edo monumentu multzotzat izendatzeko proposatutako ondasun higiezinaren Babes Araudian zehaztutakoak.

Babes mota honen xede izango dira "ERAIKUNTZAREN KATALOGO" deituriko B.6 planoan agertzen diren eraikinak.

28 D artikulua.- Babesik Gabeko Eraikinak (zaindu beharrekoak).

Arkitektura, historia edo artearen aldetik balio nabarmenekoak izan gabe, tipologiari edo inguruari begiratuta ondare eraikiaren zati interesgarria osatzen duten elementuak izango dira maila honetan sailkatuko direnak.

Babes maila honetan jasotako elementuetan beharrezkoa izango da honako Babes Arautegian adierazitako jarraibide orokorraz gainera, beste betebeharrak ere errespetatzea:

1.- Babes maila honetan jasotako eraikinak ezin izango dira bota, ez osorik, ez horien zatirik ere. Salbuespen izango dira Euskal Kultura Ondarearen Legearen, hau da, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. atalean ezarritako moduan gauzatuak.

2.- Edozein birgaitze-ekintzatan, egin daitezkeen osagai desgokiak kendu beharko dira, eraikuntzarekin bat datozen beste batzuekin ordezkatzeko.

3.- Elementu hauetan egin daitezkeen interbentzio edo lan baimendutakoak, goragoko babes-mailetan sartutakoak gain, ondoren aipatzen direnak izango dira:

a) Fatxadaren itxura aldatzen duten obra txikiak, baldin eta bakoak aldatzeko edota berriak zabaltzeko badira eta etxeak zuen azalera erabilgarriaren distribuzioa eta fatxaden konposizio orokorra aldatzen ez badute.

b) Teilatua konpontzeko lanak. Kasu honetan petralak eta beste egiturazko elementu batzuk ere aldatu ahal izango dira, baina mantendu beharko dira bai itxura bai materialak ere.

c) Eraikinaren edozein elementu iragazgaitzeko lanak.

d) Fatxadetako arotzia, balkoietako hegalkinak, erlaitzak eta sarre-rako ateak aldatzeko lanak. Horrelakoetan elementu berriek ordezkaturako material eta diseinu berbera izango dute, baldin eta, hobe beharrez, besterik erabiltzen ez bada.

e) Hondatutako akabera-elementuren bat konpontzeko lanak, beti ere egiturazkoak edo euskarriak ez direnean.

f) Eraikinaren banaketan eraginik ez duten barneko obrak, esate baterako, emokadura eta pintura, zoladuren exekuzioa eta konponketa, barneko zurlanak, iturgintza-konponketak, berogailuak eta tximiniak, sukaldeak eta aparatu sanitarioen aldaketak, eta oinarritako instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak sartzeko.

g) Aurreko idaztatutako zehaztutako lanen garrantzi berdina edo antzekoa duen edozein obra, beti ere eraikinaren higieze eta osasun baldintzak hobetzeko baldin bada eta inguruan edo etxearen ezauzgarri tipologikoetan eraginik ez badu.

h) Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak aldatzeko lanak, nahiz eta berriak beste material batzuekin eginak izan, eta etxe-

2.- En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como las alineaciones; definidas en el correspondiente plano de ordenación.

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.

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) Las indicadas para el Régimen de Protección de los Bienes Inmuebles propuestos para declarar como Monumentos o Conjuntos Monumentales.

Son objeto de este tipo de protección, las edificaciones graficadas como tal en el plano B.6 titulado "CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 28 D.- Edificios Sin Protección (a conservar).

Se consideran aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental.

Para los elementos incluidos en este nivel de protección serán de aplicación además de las prescripciones generales contenidas en el presente Régimen de Protección, las que a continuación se citan:

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.

2.- En toda acción rehabilitadora será preceptiva la eliminación de los Elementos Inadecuados que pudieran existir y su sustitución por otros que se ajusten al carácter de la edificación.

3.- Las intervenciones autorizadas en estos elementos, además de las incluidas en los niveles superiores de protección 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 la distribución preexistente de la superficie útil ni 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.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, 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 que no afecten a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

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 en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aque-

aren estabilitatea eta segurtasuna areagotzeko helburuarekin egituraren eta zimentazioaren konposizioan egindakoak.

i) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunera-koak kokatzeko, barne espazioen distribuzio eta antolaketa horizontala aldatzeko lanak; beti ere, bizigarritasuna hobetzeko baldin badira eta inguruan edo/eta etxearen ezaugarri tipologikoetan eraginik ez badute.

j) Bai eraskin itsusgarriak bai interesik gabeko edota eraikinaren berarekin unitatea osatzen duten elementuen edo inguruaren ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen elementu berriak kentzea.

Babes mota honen xede izango dira "ERAIKUNTZAREN KATA-LOGOA" deituriko B.6 planoan agertzen diren eraikinak.

29 E artikulua.- Babesik Gabeko Eraikinak (ordezkatu beharrez-koak).

Arkitektura, historia edo arte aldetik inolako baliorik erakusten ez duten eraikinei dagokienez edozein eratako jarduerak onartuko dira, ordezkatzeko ere bai, ordezkioa aurretiaz dagoen inguruari egokitu eta bertan integratuz gero, 1992ko Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 138. atalean agintzen den moduan. Hori egin ahal izateko honako baldintza hauek ere bete beharko dira.

1.- Lurzatia da erdi aroko hirigune historikoak, berpizkunde garaian egindako hedapenak erabili den elementurik behinenetako bat. Beraz, gaur dagoen dagoenean mantendu beharko da, bai formari bai neurriari dagokionez.

2.- Lurzatiaren frentearen erabateko urritasunak etxebizitza bat egiteko ematen ez duen kasutan, atari bakar bateko elkartzeko jarduna egin ahal izango da, beti ere ondorengo baldintza hauek betetz:

- Bateratutako lurzatiaren arteko mehelina mantendu egin beharko da, gutxienez lehenengo solairuaren alturaino.

- Bateratutako lurzati bakoitzari dagokion fatxada zatiaren antolamenduari tratamendu diferentea eman ahal izango zaio.

- Aurretiaz zeuden eraikinen teilatu hegalean kotak diferenteak baldin baziren, diferentzia hori mantendu egingo da eraikin bateratutako jardun berrian.

3.- Hirigune historikoko ondare higiezinaren ordezkatzeko prozesu kontrolatu eta arrazionalaren ondorioz eraikitako etxeek gorde beharreko bolumen ezaugarriak hauek izango dira:

a) Bi isurkiko estalkia, gailurra fatxada nagusiarekiko paralelo, kalea eta kantoiaren elkargunean ere bai, hiri-jauregien eta nabar-menak diren eraikin bakartien eta abarren kaleekiko elkarguneetan izan ezik.

b) Teilatu hegalek bai beren hegalduran eta bai beren ertzean ere, hirigunearen giro-balioaren adierazgarri direnen ezaugarriak izango dituzte. Inoiz ere ez dira 15 cm-tik gorako ertzak onartuko.

c) Fatxadaren itxura laua errespetatu egingo da eta hegal-zati mazizoak ez dira izango zilegi.

d) Behe solairuetan markesinak eta hegalak eraikitzea debekatu egiten da.

e) Solairuarteak eraikitzea debekaturik dago.

4.- Hirigune historikoaren giro-balioa, besteak beste, konposizio-joko batek ematen duela ulertuz, fatxaden konposizioa emango dutenak hauek izango dira:

a) Bereziki hirigunearenak diren konposaketa-elementuak erabiltzea.

- Baoen konposizioa ardatz bertikaletan.

- Baoen proportzio bertikala.

- Fatxadaren konposizioa, osatzen duten elementu desberdinen irakurketa hierarkikoa emango duena.

- Kanporantz ateratako balkoien zoruak solairuak baino entitate gutxiago duenez, edozein materialetakoa dela ere, 15-20 cm baino luzeagoa ez da izango.

- Ohiko materialak erabiltzea balkonaden babeserako (zura, burdina).

llas 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.

Son objeto de éste tipo de protección, las edificaciones graficadas como tal en el plano B.6 titulado "CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 29 E.- Edificios sin Protección (a sustituir).

Respecto de los inmuebles que no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico, se permite todo tipo de actuación, incluida la Sustitución siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente, tal como se estipula en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 en su artículo 138, para lo cual habrá de cumplir, además, las siguientes condiciones:

1.- Dado que la parcela resulta ser uno de los elementos definitorios clásicos en los cascos histórico medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre.

2.- Para aquellos casos en que por la escasez extrema del frente de parcela no sea viable la construcción de una vivienda se podrá proceder a efectuar una actuación de asimilación con un sólo portal siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Habrá de mantenerse el muro medianero entre las parcelas asimiladas hasta una altura de, por lo menos, planta primera.

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

- Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta.

3.- Las condiciones de volumen a mantener por los inmuebles de nueva construcción en razón de un proceso de sustitución controlado y razonable del patrimonio inmobiliario del Casco Histórico serán:

a) Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal, incluso en los encuentros de calle y cantón, con la salvedad de aquellos casos singulares, como edificios de encuentro de calles palacios urbanos y edificios aislados con notoriedad, etc.

b) Los aleros, tanto en su vuelo, como en su canto, se atenderán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del casco. En ningún caso se permitirán cantos superiores a los 15 cm.

c) Se respetará la concepción plana de la fachada no permitiendo la ejecución de cuerpos volados macizos.

d) Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.

e) Se prohíbe la ejecución de entreplantas.

4.- Entendiendo que el valor ambiental del casco histórico viene dado, entre otras razones, por un determinado juego compositivo, la composición de fachadas vendrá obligada por:

a) La utilización de elementos compositivos característicos del casco.

- Composición de huecos en ejes verticales.

- Proporción vertical de los huecos.

- Composición de fachada que permita una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman.

- El piso de los balcones volados es un elemento de menor entidad que un forjado por lo que su canto no pasará de los 15-20 cm. sea cual sea el material con el que se construya.

- Utilización de los materiales habituales (madera-hierro) para la ejecución de defensas de balconadas.

b) Fatxadak kalera eta zeharkale batera dituzten etxeetan, fatxadei tratamendu hierarkizatua emango zaie.

c) Etxean egon dagoen bao-mazizo erlazioaren eta proportzioaren sekuentzia-eritmoaren tratamendua, etxe horretan elementu interesgarria baldin bada.

d) Hala behar izanez gero, bere izaera lehengoratzuz, lehendik dagoena gordetzea eta, beheko solairuko fatxaden aurreko aldeetan, elementu hori silarri-harlangaitzez egina daukaten etxe guztientzat, leihoen ebakera bertikalari baimena ematen zaiola, beheko solairuen merkataritza-erabilerari erraztasuna emateko.

Lokaletara sartzeko ateak ez dira sartzen atal honetan ezarritako mugaketen barruan, CPI 96 delakoa bete ahal izateko.

e) Etxe batek fatxada kale aldera eta zeharkale aldera duenean, komunikabide bertikalaren nukleorako sarrera kalerako fatxaden aurreko aldetik egingo da.

f) Silarrizko fabriketan eta bereizgarri diren harrizko elementuetan izan ezik (ataburuak, harkantoiak, ertzak etab.), fatxadak zarpiau edo emokatu egingo dira.

Beheko solairuetan, harlangaitzezko hormarik ez badago, fatxaden akaberak harlangaitzezkoak, harlanduzkoak edo kare-harriko plakekin estaliz egindakoa izan ahalko dira. Pulitutako akaberak debekatu egiten dira eta etxearen zokaloaren irakurketa goiko solairuetako ez bezalakoa izan daiteke.

Etxeak ordezkatzek ez du inola ere kalterik sortuko azalean nahiz lurpean behar bada gelditzen diren harresiaren hormataletan.

Babes mota honen xede izango dira "ERAIKUNTZAREN KATALOGO" deituriko B.6 planoan "kontrako" gisa jaso ez diren eta babes maila batean ere jaso ez diren eraikinak.

30 F artikulua.- Antolamendutik Kanpoko Osagaiak.

Eraikinen eta inguruaren arteko bat etortzeaz dihardute 1992ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuaren 138.a) artikulua eta Lurzoruaren Legearen 73 artikulua. Beraz, babes arautegi honi dagokionez, elementu ezegokitzat joko dira atal hori betetzen ez duten higiezinak.

Ondoren adierazten diren egintzak ezegokiak dira. Beraz, kasu horietan eraikina inguruarekin bat ez datorrela ulertuko da:

- Hirigune historikoei dagokien lurzatiei distribuzioaren ezaugarriak erabat aldatuz batu diren orubeak direnean.

- Hirigune historiko horretan ohikoak ez diren mehelinen artean eraikitako etxebizitza kolektiboak direnean.

- Hirigune historiko horretan ohikoak ez diren material, bolumen eta fatxadek emandako itxura ezegokiak ezartzen direnean.

Bat ez datozen elementuetan jarduera hauek baietsiko dira: Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuaren 21. eta 245. ataletan eraikinen kontserbazioaz adierazitakoak eta ordezkapena, testu honetan zehazten den bezala, hau da, mantenimendu eta konponketa lanak.

Eraikin baten ezegokitasunaren arrazoiak kanpoko akabera edo elementu jakinen bat denean, baietsi egingo dira elementu ezegoki horiek kentzeko behar diren obrak, edozein motatakoak direla ere. Bat ez datozen elementuak kendu ondoren ordezkagarritzat hartuko da eraikin hori.

Artikulu hau "ERAIKUNTZAREN KATALOGO" deituriko B.6 planoan agertzen diren eraikinei aplikatuko zaie.

31 G artikulua.- Hiri-espazioak.

Babesteko araubide honen ondorioetarako, Hirigune Historikoaren hiri egituraren zati direnak joko dira hiri eremutzat, berdin da erabilerara publikokoak diren ala ez. Hauek dira:

- A) Kale eta zeharkaleak.
- B) Plaza eta plazatxoak.
- C) Patio eta hodiak.

A) Kale eta zeharkaleak.

- Kale zein zeharkale edo kantoietan dagoen lerrokadura gordeko da, inolako atzeraketarik gabe.

b) Tratamiento jerarquizado de las fachadas a calles y a travесías en aquellos inmuebles que cuenten con posibilidad de fachada a ambos.

c) Tratamiento de ritmo secuencial y proporcionado de la relación hueco-macizo del inmueble preexistente siempre y cuando fuera un elemento de interés en éste.

d) Conservación de la preexistente, en su caso recuperando el sentido de la misma, en los frentes de fachada de planta baja para todos aquellos inmuebles que presenten dicho elemento ejecutado en sillería-mampostería, autorizándose el rasgado vertical de ventanillas de cara a facilitar el uso comercial de plantas bajas.

Las puertas de acceso a locales quedarán excluidas de las limitaciones establecidas en el presente artículo de cara a poder dar cumplimiento a la CPI-96.

e) Cuando un inmueble cuente con frentes de fachada a calle y travесía, el acceso al núcleo de comunicación vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle.

f) Ejecución de los acabados de fachada en raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquíneos, etc.) en cualquier otra situación.

En las plantas bajas, cuando no existan muros de mampostería, los acabados podrán ser de mampostería, sillería o aplacado de piedra caliza, prohibiéndose los acabados pulidos y permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo compuesto por las plantas altas.

La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de los paños de la muralla aún existentes, o sus restos en el subsuelo.

Serán objeto de éste tipo de protección, aquellos edificios no incluidos en ningún nivel de protección ni catalogados como discordantes en el plano B.6 "CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 30 F.- Elementos Fuera de Ordenación.

Se considerarán elementos discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos inmuebles que no cumplen el artículo 138.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y artículo 73 de la Ley del Suelo, sobre el deber de adecuación de las edificaciones al entorno.

Se entenderá como de no adecuación al entorno, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

- La agregación de parcelas, cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación en un Casco Histórico.

- La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no correspondan a las tradicionales de este Casco Histórico.

- La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en este Casco Histórico.

Las intervenciones autorizadas para los inmuebles y elementos incluidos en el concepto de "discordantes" serán, la sustitución en los términos definidos en este texto y las derivadas de los artículos 21 y 245 del texto refundido de la Ley del Suelo, sobre el deber de conservación de los inmuebles; por lo que se reducirán a las propias de mantenimiento y reparaciones.

Cuando la condición de discordancia de un inmueble devenga de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación de aquéllos y supongan la desaparición de las discordancias existentes; en cuyo caso el inmueble pasará a ser conceptualizado como sustituible.

Este artículo será de aplicación a los inmuebles grafiados como tal en el plano B.6 titulado "CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN".

Artículo 31 G.- Espacios Urbanos.

A efectos del presente régimen de protección, se considerarán como espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Casco Histórico y que resultan ser:

- A) Calles y Travесías.
- B) Plazas y Plazuelas.
- C) Patios y Caños.

A) Calles y Travесías.

- Tanto en calles, como en travесías o cantones, se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo.

- Kale guztietan edo gehienetan egindako ekintzak, oinezkoen erabilerari zuzenduko dira, eta era berean, lurgaineko aparkalekuak kentzera ere zuzenduko dira.

- Kale eta kantoietako hirigintza-ekintzek euren zoladura aurrez ikusi beharko dute.

- Zerbitzu guztiak lurrazpitik bideratuko dira, eta ez dira inola ere, lurgaineko edo aire-sareak baimenduko.

- Zeharkale edo kantoietako erabilera oinezkoentzat soilik mugatua dago eta beraz, lurgaineko aparkalekuak debekatuta dago.

- Eranskin itsusgarritzat joko da, zeharkale edo kantoien edonolako lerrokaduraren aldaketa, hegalekoa bada ere, salbu eraikuntzaren hegalean egina bada, kasu horretan eranskinak ezingo ditu 100 cm-ak gainditu.

B) Plazak eta plazatxoak.

- Jatorrizko lerrokadura gordeko da, gunea mugatzen duten fatxadetako atzeraketak debekatuta daudela.

- Plaza eta plazatxoetan egiten diren ekintzek jatorrizko itxura-baldintza eta inguruko eraikuntzetako egitura errespetatuko dituzte, erabili beharreko materialak betikoak izanik (harri naturalak, etab...).

- Eranskin itsusgarritzat joko da, plaza eta plazatxoetako guneak murriztea, eta hortaz edozein ekintzaren bitartez kenduko dira.

C) Patio eta hodiak.

- Hodi eta patioetan egindako ekintza guztiak, gune hauetako eta argiztapen eta aireztapen zerbitzuak dauden ondasun higiezi-
netako baldintza osasunbide-osasuntzak bermatzeari zuzenduko dira.

- Hodiaren zabalera 3 m-takoa izango da, nahiz eta etxe-uharteen artean desberdintasunak egon daitezkeen ezaugarri zahatzak direla eta.

- Beste ekintzek (zoladura, eraikuntza ordezkarri edo okertzaileetan) eta berreraikuntzek, hodiaren atzeko lerrokadura atzeratu beharko dute 1,50 m, hodiaren ardatzetik hasita edo hodi bakoitzari egozten zaion zabalaren erditik. Era berean, ez dira inolako hegala-
osagaririk baimenduko, salbu eraikuntzaren hegalekoak.

- Hodieki edozein motako inbasio, dela bolatua edo dela beheko solairuetakoa, eranskin itsusgarritzat joko da eta, horrenbestez, kendu egin beharko dira eraikinetan edozein motako obrak egiten direnean.

- Hodi- eta patioetako higie-ne-jardunek beren zoladura hartu ahal izango dute eta bertan eragina duten bertako edo fatxada mugakidea duten beste etxeetako euri-uren ubideratzea ere. Halaber, edozein hiri-zerbitzu mota lurpetik eramatera bideratutako lanak ere zilegi izango dira.

- Etxe-uharteetako edozein motako inbasio eranskin itsusgarritzat joko da, eta planeamenduaren egitekoa izango da haiek kentzeko sistema kudeatzea (horien artean beheko solairuetakoak ere sartzeko dira, tailer eta dendak alegia).

32. artikulua.- Espazio libreen katalogazioa.

Ondorio guztietarako, arloko espazio libre guztiak balio erlatiboaren arabera sailkatuta daude. Hauek dira kategoriak:

- Historiako eta hirigintzako balio handieneko guneak.
- Historiako eta hirigintzako ingurumeneko balio guneak.
- Gune berreskuragarriak.
- EAEk usteko arkeologia balio handikotzat izendatutako aldeak.

33. artikulua.- Toki ireki bakoitzari tratamendu mota esleitzea.

Hirigintzako jardueretako tratamenduak Hirigintzako Ordenantza honetan xedatutakoetara eta artikuluan honetan aurrez ikusitako eredueta moldatu beharko dira. Ereduak "ESPAZIO LIBREEN KATALOGO" deritzen B.8 planoan jaso dira:

a) I. taldeko espazioak, historiako eta hirigintzako balio handienekoak.

Jatorrizko konfigurazioarekin mantendu beharko dira, edota jatorrizko ezaugarri eta trazatu bereziak areagotzeko eta berreskuratze-

- Las actuaciones en calles irán encaminadas a su peatonalización, o cuando menos a la de la mayor cantidad de calles posible, así como, a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie.

- Las actuaciones de urbanización de calles y cantones prevén el solado de la totalidad de aquellos.

- Se procederá a la canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.

- En las travessías o cantones en ningún caso se permitirá otro uso que no sea el peatonal, prohibiéndose expresamente el aparcamiento de superficie.

- Tendrá el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación de la traviesa o cantón, excepción hecha del alero de las edificaciones, que en ningún caso podrá superar los 100 cm.

B) Plazas y Plazuelas.

- Se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos en las fachadas que delimitan el espacio.

- Cualquier actuación en plazas y plazuelas, será respetuosa con sus condiciones formales originales y con las de los edificios que lo configuran, previendo los materiales a utilizar, que serán tradicionales (piedras naturales, etc.).

- Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones del espacio de plazas y plazuelas, debiendo ser eliminadas con motivo de cualquier actuación que se acometa en el inmueble.

C) Patios y Caños.

- Las actuaciones relativas a caños y patios irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación.

- Se fija el ancho genérico de caño en torno a los 3 m, pudiendo variar ligeramente de manzana a manzana en función de sus características específicas.

- Las nuevas actuaciones (sobre solares, edificios sustituibles o discordantes) y las reedificaciones, habrán de retranquear sus alineaciones posteriores al caño en 1,50 m respecto del eje del mismo de forma genérica o la mitad del ancho que se determine para dicho caño, no permitiéndose vuelos de ningún tipo respecto de dicha alineación, salvedad hecha del alero de la edificación.

- Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de caño de cualquier tipo, voladas o de plantas bajas, debiendo ser eliminadas con motivo de cualquier actuación que se acometa en el inmueble.

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

- Tendrán la consideración de añadidos degradantes las invasiones de patios de manzana, incluidas las de plantas bajas a cargo de talleres y usos comerciales, siendo competencia del planeamiento el sistema de gestión utilizado para su eliminación.

Artículo 32.- Catalogación de los Espacios Libres.

A todos los efectos cada uno de los espacios libres del Área queda clasificado según su valor relativo, en alguna de las categorías siguientes:

- De Valor Histórico-Urbanístico Máximo.
- De Valor Histórico-Urbanístico Ambiental.
- Recuperables.
- Zonas Declaradas de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.

Artículo 33.- Asignación del tipo de tratamiento a los diferentes Espacios Libres.

El tratamiento de las diferentes acciones de Urbanización se ajustará a la Ordenanza de Urbanización de este texto y a alguno de los tipos previstos en este artículo y grafados en el plano B.8 titulado "CATÁLOGO DE LOS ESPACIOS LIBRES".

a) Los espacios del grupo I de valor "Histórico-Urbanístico Máximo".

Deberán de ser mantenidos en su configuración original o con actuaciones de restauración e integración urbanística científica ten-

ko diren eta eraberritze tratamenduari dagozkion eraberritze eta hiri integrazio zientifikoko jarduketekin.

b) II. taldeko espazioak, historiako eta hirigintzako ingurumeneko baliokoak.

Jatorrizko konfigurazioarekin mantendu behar dira. Erabilera baldintzetara hobeto moldatzearen, trazatu eta elementu berriak proposatu ahalko dira, tratamendu integratzaileei dagokien bezala.

c) III. taldeko espazioak, berreskuragarriak.

Birmoldatu ahalko dira, batez ere, hirigune zaharrak eskatzen dituen hirigintzako estandarrei eta beharri zeharri erreparatuta.

3.- ERAIKUNTZA, URBANIZAZIOA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN XEDAPENAK

3.1.- Eraikuntza arautzen duten xedapenak.

3.1.1.- OIN BERRIAREN ERAIKUNTZA.

34. artikulua.- Oinarrizko baldintzak.

1.- Oinaren eremua.

Eraikuntzaren eremua antolamendu-planoetan zehaztutakoa da.

2.- Lagapenak.

Jatorrizko lurzati-tako aldeak, hain zuzen ere, lerrokaduratik kanpo gelditzen direnak, Udalarari eman beharko zaizkio.

3.- Lurzati-tako Gune Libreak.

Lerrokaduraren barne kokaturiko gune libreak, hain zuzen, lerrokadura eta eraikuntza-lerroaren artean daudenak, eraikinei loturiko erabilerekin soilik erabili ahal izango dira. Hortaz, debekatuta dago edozein eraikuntza egitea eta era berean, artikulua hau aplikatzen deneko eraikinetako goi-oinetan, lehen mailako argiztapena bermatuko da.

4.- Altuera.

4.1.- Solairu kopurua.

Solairu kopurua, testu honekin batera erantsitako antolamendu planoetan ezarritakoaren arabera izango da. Teilatu hegalei dagokien gehieneko altuera ere, plano horietan zehaztuko da.

4.2.- Sotoak eta erdi-sotoak.

Eraikuntza berrietan sotoak eta erdi-sotoak egin ahal izango dira.

4.3.- Estalki-arteak.

Estalki-arteak guneak, ganbara gisa erabili daitezke, edo etxebizitza gisa ere, azken solairukoak handituz gero.

35. artikulua.- Kanpo-eraketarako baldintzak.

1.- Fatxada nagusia.

1.1.- Baoak.

Simetrikoki jarritako ardatzen arabera kokatuko dira. Ardatz bat edo bi jarri ahal izanez gero, solairu batek erdiguneko ardatz bakarra izango du eta gainontzekoek aldiz, bi ardatz.

Behe-solairuan ardatz bakarra baimenduz gero, atariko sarbiderako bao bi jarri ahal izango dira.

1.2.- Bao-zabalerak.

- Bao-zabalerak goitik-beherakoak izango dira, gehienez 1,20 m-ko zabalerakoak. Salbu garajera sartzeko behe-solairuetan eta estalki-arteak solairuetan, izan ere, lehenengoetan, proportzio kuadrokoak eta 2,50 m-rako zabalera maximokoak izan baitaitezke eta bigarrenetan berriz, solairu-ereduen zabalera berdina eta altuera aldagarriak.

- Beheko solairuan, zabalera desberdinetakoak izan daitezke baoak eta simetrikoki jarrita egon behar dute.

- Salbuespen gisa, bi ardatzen kasuan, simetriarik-eza onartuko da. Bao-zabalerak, etxe-hormetako zabalera minimoak zehaztuko ditu.

1.3.- Etxe-hormetako zabalera.

- Goi-solairuetan, bao-arteak etxe-hormetako zabalera, eta bao eta fatxada-mugen artekoak, orokorrean berdina izango da, beraz, euren arteko zabalera-aldea ezingo da %20a baino handiagoa izan.

Solairu bateko etxe-hormetako luzeren batuketa eta beren bao-luzeren batuketaren arteko desberdintasuna, 1,5 edo handiagoa izango da.

dentes a realizar y recuperar sus especiales caracteres y trazados originales, correspondientes al tratamiento restaurador.

b) Los espacios del grupo II de valor "Histórico-Urbanístico Ambiental".

Deberán de ser mantenidos en su configuración original, pudiéndose proponer nuevos trazados y elementos para conseguir una mayor adecuación a sus condiciones de uso, como corresponde a un tratamiento integrador.

c) Los espacios del grupo III "Recuperables".

Podrán ser remodelados atendiendo especialmente a las necesidades y estándares urbanísticos que demanda el casco Antiguo de la Villa.

3.- NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN, DE LA URBANIZACIÓN Y DE LOS USOS

3.1.- Normativa reguladora de la edificación.

3.1.1.- ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 34.- Condiciones Básicas.

1.- Ocupación en planta.

La ocupación edificatoria es la definida en los planos de ordenación.

2.- Cesiones.

Los espacios pertenecientes a las Parcelas Iniciales que quedan al exterior de las Alineaciones deberán ser cedidos al Ayuntamiento.

3.- Espacios Libres de parcela.

Los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidas entre estas y las líneas de Edificación quedarán para uso privado vinculado a los edificios, no permitiéndose en ellos edificación alguna, garantizando en todos los casos las primeras luces de las plantas superiores de los edificios en los que se aplica este artículo.

4.- Altura.

4.1.- Número de plantas.

El número de plantas queda establecido en los correspondientes planos de ordenación que acompañan al presente texto. Las alturas máximas permitidas con referencia a aleros, quedan igualmente establecidas en dichos planos.

4.2.- Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en los edificios de nueva edificación.

4.3.- Entrecubiertas.

Los espacios entrecubiertas se podrán utilizar como trasteros o vivienda en el caso de ampliación de la misma de la última planta.

Artículo 35.- Condiciones de Composición exterior.

1.- Fachada Principal.

1.1.- Huecos.

Se situarán según ejes 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.

1.2.- Anchura de los huecos.

- Serán de proporción vertical y con una anchura máxima de 1,20 m; excepto en planta baja para acceso a garaje, que podrán ser de proporción cuadrada con anchura máxima de 2,50 m y en planta entrecubierta que serán de anchura idéntica a las de planta tipo y altura variable.

- En planta baja, los huecos podrán ser de anchuras desiguales debiendo estar dispuestos simétricamente.

- Excepcionalmente se autoriza la asimetría en el caso de la existencia de dos ejes. La anchura de los huecos quedará, determinada por la anchura mínima de los macizos.

1.3.- 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%.

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.

- Behe-solairuetako etxe-hormetako zabalera, 0,60 m-takoa izan beharko da.

2.- Estalkiak.

Bi isurkiko estalkia izango da, atzeko fatxadan eta fatxada nagusian hegalak izango ditu, alboko fatxadetan piñoi delakoa eratuz. Salbu, ertzetako eraikinak, izan ere, hauek dokumentazio grafikoa-ren araberakoak izango baitira.

Etxegaineko planoetako aldapa maximoko lerroak, erlaitz edo atzeko edo aurreko hegalaren parekoak izango dira, eta etxegain-hegal biek aldapa berdina izango dute, hain zuzen, %27 eta %40 artekoa.

3.- Eraikuntza-osagaiak.

3.1.- Zokaloak.

a) Diseinua: Behe-solairura arte, jadanik dagoen harlankaitza berrerabili beharko da, harrizkoak ez diren eraikinetako behe-solairuetan, harrizko hormoina jarri beharko da.

b) Materialak: Kareharria edo hareharri trinkoa.

c) Testura: Jadanik dauden eraikuntzetako enaren parekoa. Debeekatuta daude akabera-osagai leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.2.- Etxe-hormak.

a) Diseinua: Azalean, fatxada-planoekin bat egingo dute.

b) Materialak: Harri naturala, leunketak eta zarpeaketak. Galarazita dago beste edozein materialaren erabilera. Geruza bakarreko morteroa erabiliz gero, idorkirik gabe leunduko da, betiko leunketaren antzerako tratamenduari eta uztaidurarik gabe.

c) Kolorea: Crema, okre eta lur kolorekoa, eta harri naturalaren kasuan berriz, aurreko atalean aurrez ikusitakoa.

d) Testura: Gradu erdi-fin batekoa, gehienez 0,002 m-tako zimurtasun-malla onartzen da. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.3.- Inpostak.

a) Diseinua: 0,15 m eta 0,30 m-tako altuera-tartea izango dute, eta irtenune maximoa 0,008 m-takoa izango da eta minimoa berriz, 0,05 m-takoa.

b) Materialak: Harri naturala.

c) Testura: Jadanik dauden harrizko eraikuntzetako enaren parekoa. Debeekatuta daude akabera-osagai leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.4.- Hesiak.

a) Diseinua: 0,15 m eta 0,25 m-tako zabalera-tartea izango dute, eta 0,03 m-tako irtenune maximoa.

b) Materialak: harri naturala.

c) Testura: Jadanik dauden harrizko eraikuntzetako enaren parekoa. Debeekatuta daude akabera-osagai leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.5.- Ertzak.

a) Diseinua: 0,40 m-tako zabalera maximoa eta 0,25 m-tako zabalera minimoa izango dute, eta 0,03 m-tako irtenune maximoa.

b) Materialak: Harri naturala.

c) Testura: Jadanik dauden harrizko eraikuntzetako enaren parekoa. Debeekatuta daude akabera-osagai leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.6.- Erlaitzak.

a) Diseinua: 0,25 m eta 0,50 m-tako hegal-tartea izango dute, eta estalkiaren beheko alde eta arrankearen arteko lodiera berriz, 0,25 m-takoa, beraz, molduratu egin beharko da.

b) Materialak: Harri naturala.

c) Testura: Jadanik dauden harrizko eraikuntzetako enaren parekoa. Debeekatuta daude akabera-osagai leunduak, distiratsuak eta erdi-distiratsugabeak.

3.7.- Hegalak.

a) Diseinua: 0,40 m eta 1,00 m-tako hegal-tartea izango dute, eta euste-osagaiaren beheko alde eta estalkiaren arrankearen arteko lodiera berriz, 0,25 m-takoa, beraz, molduratu egin beharko da.

Euste-osagaiak begi bistan egon edo aurretik, behetik eta alboetik estal daitezke, egurrezko solairua josiz. Begi bistan egonez gero, goi-ardatzen artean gehienez 0,60 m egongo da.

- En planta baja, la anchura mínima de los macizos será de 0,60 m.

2.- Cubiertas.

La cubierta será a dos aguas con alero en sus fachadas principal y posterior, formando piñón en las fachadas laterales. Salvo los edificios de esquina que se resolverán según la documentación gráfica.

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 entre 27% y 40%, idéntica en los dos faldones.

3.- Elementos Constructivos.

3.1.- Zócalos.

a) Diseño: Será obligatoria la reutilización de la mampostería existente hasta el nivel de planta baja, disposición de un zócalo de piedra en la planta baja de los edificios cuyas fachadas no sean de piedra.

b) Materiales: Piedra caliza o arenisca compacta.

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

3.2.- Macizos.

a) Diseño: Coincidirán superficialmente con los planos de fachada.

b) Materiales: Piedra natural, raseos, enfoscados y revocos. Quedando prohibido cualquier otro material. En caso de utilización de mortero monocapa será raspado sin árido, de tratamiento similar a un raseo tradicional y sin juntas.

c) Color: Crema, ocre y tierras y en el caso de piedra natural lo previsto en el apartado anterior.

d) Textura: Se permite un grado de rugosidad que no supere los 0,002 m correspondiente a un grado medio-fino. Se prohíben los acabados pulidos, brillantes y semi-mates.

3.3.- Impostas.

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

b) Materiales: Piedra natural.

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

3.4.- Recercados.

a) Diseño: Tendrán una anchura comprendida entre 0,15 m y 0,25 m, y un saliente máximo de 0,03 m.

b) Materiales: Piedra natural.

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

3.5.- Esquinales.

a) Diseño: Tendrán una anchura máxima de 0,40 m y una mínima de 0,25 m, con un saliente máximo de 0,03 m.

b) Materiales: Piedra natural.

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

3.6.- Cornisas.

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

b) Materiales: Piedra natural.

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

3.7.- Aleros.

a) Diseño: Tendrán un vuelo comprendido entre 0,40 m y 1,00 m y un grueso máximo entre la parte inferior del elemento sustentante y el arranque del faldón de la cubierta de 15 cm.

Sus elementos sustentantes podrán ser vistos 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 m.

b) Materialak. Begi bistan dauden osagaiak egurrezkoak izango dira eta euste-osagai estaliak aldiz, altzairuzkoak. "Bistako" hormigoia.

- c) Kolorea: Egur-kolorea eta ilunak.
 - d) Testura: Materialetako berezko testura.
- 3.8.- Leihoak.

a) Diseinua: Lauki zuzen itxura izango dute, hortaz, altuera zabalera baino handiagoa izango da eta soilik azken solairuan laukidunak izan daitezke.

Karelak 0,90 m-tako altuera maximoa izango du, fabrikakoa, edo bestela, fatxada-planotik irtetzen ez den altzairuzko hesia jar daiteke.

b) Materialak: Egurrezko zurajea, hodi-alboetan altzairua eta aluminio lakatua. Debebatua dago aluminio anodizatua eta kolore naturalekoa.

- c) Kolorea: Egur-kolorea eta ilunak.
 - d) Testura: Materialaren berezko testura.
- 3.9.- Balkoiak.

a) Diseinua: Harlauzak 0,40 m-tako hegala izango du eta zabalera berriz, bakoak duena eta albo bakoitzean gehienez 0,40 m gehituz lortzen dena. Lodierak ez du 0,15 m-ko neurria gaintutuko.

Karelak 0,90 m-tako altuera minimoa izango du, eta altzairuzko hesi baten bitartez osatua egongo da.

b) Materialak: Harlauza harrizkoa, hormigoi armatu molduratzukoa izango da, edo altzairuzko hesi-aldearen gainean egindako keramikazko piezena. Egurrezko zurajea eta hodi-alboak altzairuzkoak.

- c) Kolorea: Hegaletan onartzen direnak.
 - d) Testura: Materialaren berezko testura.
- 3.10.- Estalkia.

a) Diseinua: Etxegainaren planoen araberakoa izango da.

b) Materialak: Keramikazko teila kurbatua edo arabiarra

c) Kolorea: Materialaren berezko koloreak

d) Testura: Materialaren berezko testura. Debebatuta daude berazko materialak.

3.11.- Teilatu-hodiak eta zorrotenak.

a) Diseinua: Teilatu-hodia etxegainetako hegaletako kanpoko muturrean kokatuko da, horrela, erlaitzan izango du oinarria edo hegalpean eskegitua egongo da.

Zorrotenak aldiz, fatxadaren alboetan kokatuko dira, eta bat baino gehiago egonez gero, simetrikoak izango dira. 1,70 m-tako altuera arte, urrutako burdinezko babesia izan behar dute.

b) Materialak: Zink, kobrea edo altzairuzko xafla eta aluminio lakatua.

c) Kolorea: kolore naturala, kobrea edo zinka bada. Altzairua edo aluminio lakatua bada, berriz, fatxadaren kolore bera edo leihoen zurajearena.

d) Testura: Materialaren berezko testura.

3.12.- sabai-leihoak.

a) Diseinua: Etxegainarekiko paraleloak diren planoetan kokatuko dira, 0,10 m-tako irtenunearekin eta etxegainaren %8ko azalera maximoa izango dute.

b) Materialak: Altzairuzko hodi-alboak, aluminio lakatua eta babes-tutako egurra.

c) Kolorea: Hegalek onartutakoak.

d) Testura: Materialaren berezko testura.

3.13.- Tximiniak.

a) Diseinua: abioa lauki zuzeneko oin-itxura fabrikazkoa izango da, eta estakiaren-hegaletik gora 0,30 m-tako altuera minimokoa. Gailurretik edo 3 m-tik behera kokatutako edozein eraikuntza-osagaitik gorako altuera minimoa 0,45 m-takoa izango da. Gailurretik gorako altuera maximoa, 0,70 m-takoa izango da.

b) Materialak: Fatxadako eraikuntza-hormetako material berdinak eta begi bistan dauden isurbideetan, keramikazkoak edo altzairu-xaflakoak.

c) Kolorea: Arrankeak fatxadako eraikuntza-hormetakoak bezela. Keramikazko isurbideak kolore naturalekoak eta osagai metalikoak aldiz, beltzez pintatuak.

d) Testura: Materialen berezko testura.

b) Materiales: Madera para los elementos vistos y acero para los elementos sustentantes ocultos. Hormigón ejecutado a "cara vista".

- c) Color: Madera y colores oscuros.
 - d) Textura: La propia de los materiales.
- 3.8.- 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 m pudiendo ser de fábrica o en otro caso disponerse de una reja de acero que no sobresalga del plano fachada.

b) Materiales: Carpintería de madera, acero en perfiles tubulares y aluminio lacado. Se prohíbe el aluminio anodizado y en color natural.

- c) Color: Madera y colores oscuros.
 - d) Textura: La propia del material.
- 3.9.- Balcones.

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

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.

- c) Color: Los permitidos en los aleros.
 - d) Textura: La propia del material.
- 3.10.- Cubrición.

a) Diseño: Se realizará siguiendo los planos de cubierta.

b) Materiales: Teja curva cerámica o árabe.

c) Color: Los propios del material.

d) Textura: La propia del material. Se prohíben los materiales vidriados.

3.11.- 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 hierro fundido hasta una altura de 1,70 m.

b) Materiales: Chapa de cobre, acero o zinc y aluminio lacado.

c) Color: Su color natural en el caso de cobre o Zinc. Si se trata de acero o aluminio lacado, el mismo color de la fachada o de la carpintería de ventanas.

d) Textura: La propia del material.

3.12.- Lucernarios.

a) Diseño: Se situarán en planos paralelos a los de la cubierta con un saliente máximo de 0,10 m, y una superficie máxima del 8% de la cubierta.

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

c) Color: Los permitidos para aleros.

d) Textura: La propia del material.

3.13.- Chimeneas.

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

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 los macizos de fachada. El natural para los conductos cerámicos y el de los elementos metálicos pintado en color negro.

d) Textura: La propia de los materiales.

3.14.- Ateak.

a) Diseinua: Goitik-beherako proportzioan egingo dira, garajeta-koak izan ezik, izan ere, 2,50 m-tako zabalera maximoa izan ahalko baitute.

Erakustokiaren plano eta behe-solairurako sarbidea, gutxienez 25 cm eta gehienez 40 cm atzeratuko dira fatxadaren lerrokaturrekiko.

b) Materialak: Bernizatutako edo kolore ilunetan pintatutako egurra.

3.15.- Iragarki-toldoak, markesinak eta iragarki-panelak.

Behe-solairuetako baoetako iragarkiak baimentzen dira, beti ere, Fatxada-planotik irtezen ez badira. Ez dago mugapenik berorien era eta materialei dagokienez.

Behe-solairuetatik kanpo, debekatuta dago edonolako iragarki, errotulu edo erreklamoak jartzea, salbu izaera publikoko ekipamendu komunak badira eta errotulua, fatxadaren barne kokatuta badago, edo behe-solairuko solairu-baoak bere ezaugarriak direla eta, errotulurik onartzen ez badu. Kasu bietan, fatxadaren hormaldean kokatu ahal izango dira, bere altuera maximoa 30 cm-takoa eta hegaleko 10 cm-takoa izango dira, letra aske metalikoez eratuak (ola, brontzea, urreztatutako metala) edo egurrezkoak, kasu honetan, plastifikatuaren erabilpena debekatuta dago.

Iragarki-plakak, jarduera iraunkorrak burutuko diren atari alboko bularretako aurrealdean koka daitezke, eta 30x30 neurri maximoa eta gehienez, 4 cm-tako hegala izan ditzake, beti ere, aurreko ataletan zehaztutako materialez eginak.

Udalak iragarkiak jartzea debeka dezake, eraikinaren inguruarekiko desegokia jotzen badu.

Debekatuta dago markesinak jartzea.

Halaber, banderola bitarteko errotuluak debekatuta daude, salbu botiketako eta urgentzietako zerbitzuetan, kasu honetan, plastikoz estalitakoak eta etenik gabeko argiztapen-emaileak izan baitaitezke. Hegalpe maximoa, behe-solairuko fatxadatik 70 cm-tako izango da, 60 cm-tako altuera maximoa eta 15 cm-tako kanto maximoa, zelnaren beheko ertza, akoratik gora 2,20 m-tako altuera minomora kokatua egongo baita.

Gaur egun jadanik dauden osagaiak, hain zuzen, agintarua hauek ezarritakoari egokitzen ez zaizkienak, ezingo dira erabat edo partzialki berriztu, xedapen horiei egokitzeko beharrezko eraldaketa egin ezean.

Debekatuta daude toldoak eta edonolako iragarki-panelak jartzea.

36. artikulua.- Barne-eraketarako baldintzak.

1.- Egiturazkoak.

Eraikuntza hormartean banatuko da eta hauen kopurua, bertan eraiki daitezkeen gibelerainoko metroen arabera izango da.

Antolaketa honek, fatxadarekiko paraleloak diren habeak ditu. Hala ere, habeen bitartez zentzua aldatzea baimenduta dago, gutxi gorabehera fatxadarekiko goitik-beherakoak, beti ere, oinaren erretilula gordez.

Arkupeak ere ordezkatu egin ahal izango dira horma kargez, posizio berean.

2.- Amankomuneko osagaiak.

2.1.- Eskailerak eta atariak.

Gutxienezko neurriak ondoko hauek izango dira:

- Atariaren gutxienezko zabalera: 1,60 m.
- Eskaileraren gutxienezko zabalera: 1,10 m.
- Altuerarik handiena: 0,27 m.
- Gutxienezko maila: 0,27 m.
- Hormaren neurririk handiena: 0,19 m.

Ez dira onartuko ez 12 horma baino gehiago dituzten maldak, ez eskailera berdinduak, ezta zatikatutako eskailburuak ere.

2.2.- Patioak.

Ez dira onartzen ez fatxadetara ematen duten lurzati patioak, ezta patio ingelesak ere, hodian aireztapenak konpontzeko beharrezkoak diren kasuetan salbu.

Neurri minimoak:

- Zabalera minimoa: 3 m.
- Azalera minimoa: 9 m²
- Argi zuzen minimoa: 3 m.

3.14.- Puertas.

a) Diseño: Será de proporción vertical, salvo la de garajes que podrá tener una anchura máxima de 2,50 m.

El plano del escaparate y puerta de acceso a planta baja se retranquearán como mínimo 25 cm con respecto a la alineación de la fachada y 40 cm como máximo.

b) Materiales: Madera barnizada o pintada en tonos oscuros.

3.15.- Toldos anuncios, marquesinas y vallas publicitarias.

Se autorizan los anuncios integrados dentro de los huecos de la planta baja, siempre que no sobresalgan del plano de fachada, con libertad de composición y materiales.

No se autoriza ningún tipo de anuncio, rótulo o reclamo en plantas superiores a la baja, salvo que se trate de equipamientos comunitarios de carácter público y el correspondiente rótulo se halle integrado en las soluciones generales de la fachada, o que el hueco de planta baja por sus características no permita la colocación del rótulo. En ambos casos se admitirá su instalación sobre el paramento de fachada con un tamaño máximo de 30 cm de altura y 10 cm de vuelo conformados por letras sueltas metálicas (forja, bronce, metal dorado) o madera prohibiéndose en tales casos los plastificados.

Se admiten asimismo la colocación de placas anunciadoras de actividades de carácter permanente sobre el frente de los machones laterales del portal correspondiente al ejercicio de la actividad, con unas dimensiones máximas de 30x30 y vuelo máximo de 4 cm en los mismos materiales indicados en el párrafo precedente.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar anuncios, cuando estime que los mismos no resultan adecuados al entorno ambiental del edificio.

Se prohíbe la colocación de marquesinas.

Se prohíben así mismo, los rótulos en banderola, salvo para farmacias y servicios de urgencia, pudiendo en tal caso ser plastificados y luminosos sin intermitencia, con un vuelo máximo de 70 cm desde fachada de planta baja, altura máxima de 60 cm y canto máximo de 15, con borde inferior situado a 2,20 m de altura mínima sobre la acera.

Los elementos existentes actualmente y que no se ajusten a las prescripciones establecidas en estas ordenanzas, no podrán ser restaurados en todo ni en parte, a menos que sufran la correspondiente transformación al objeto de sujetarse a dichas disposiciones.

Quedan prohibidos los toldos y la instalación de vallas publicitarias en todas sus formas y variantes.

Artículo 36.- Condiciones de Composición interior.

1.- Estructurales.

La edificación se subdividirá en crujías, cuyo número variará en función de los metros de fondo edificable.

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.

2.- Elementos comunes.

2.1.- Escaleras y Portales.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

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

No se admitirán rampas con un número de tabicas superiores a 12, escaleras compensadas ni mesetas partidas.

2.2.- Patios.

No se permiten patios de parcela abiertos a fachadas, ni patios ingleses, excepto en el caso de que fueran precisos para resolver ventilaciones al caño.

Dimensiones mínimas:

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

3.- Barne-banaketa.

3.1.- Behe-solairua.

Behe-solairuko atari, eskailera eta lonjen artean hormen itxierarako osagaia jarri behar izango da.

3.2. Solairu-arteak.

Mehelin arteko eraikinetan, orokorrean, gelak eta logelak aurreko eta osteko fatxadeen alderakoak izango dira, eskailera guneak eta zerbitzu guneak barrualdean egongo direlarik.

Ertzetako eraikinetan, etxebizitzak modu honetara banatuko dira: guztietan gelaren bat aurreko edo alboko fatxada alderakoa izango da, orokorrean egongelak eta logelak fatxadetara joko dutelarik. Barrualdean eskailera eta zerbitzu guneak egongo dira.

4.- Etxebizitzetako programa eta neurriak.

4.1.- Barne alderako etxebizitzak debekatuta daude.

4.2.- Behe-solairuan debekatuta daude etxebizitzak, salbuespen batekin: hodieta ematen duen fatxadak nahikoa altuera badu, zerbitzatzen dituen tokiak aireztapen eta argiztapen egokia bermatzen dituen baoak eginez.

4.3.- Etxebizitza bateko gutxieneko programa honako hau izango da: sukaldea, jangela edo egongela, logela nagusia eta bainugela. Sukaldea eta egongela bat eginik egon daitezke. Gutxieneko azalera erabilgarria 33 m²-koa izango da. Etxebizitza batean logela bikoitzak edo lau logela edo gehiago badaude, bigarren komun bat behar izango da.

4.4.- Neurri minimoak:

- Altura libre: 2,40 m.

- Sukaldea: gutxienekoa azalera: 6,00 m².
gutxieneko zabalera: 1,50 m.

- Egongela: gutxienekoa azalera: 10,00 m².
gutxieneko zabalera: 3,00 m.

- Jangela: gutxienekoa azalera: 7,00 m².
gutxieneko zabalera: 2,40 m.

- Sukaldea-Jangela: gutxienekoa azalera: 10,00 m².
gutxieneko zabalera: 2,40 m.

- Jangela-Egongela: gutxienekoa azalera: 12,00 m².
gutxieneko zabalera: 3,00 m.

- Egongela, sukaldea eta jangela aldearen azalera 20 m²-koa edo handiagoa izango da.

- Logela nagusia: gutxienekoa azalera: 10,00 m².
gutxieneko zabalera: 2,50 m.

- Logela bikoitza: gutxienekoa azalera: 10,00 m².
gutxieneko zabalera: 2,00 m.

- Logela bakuna: gutxienekoa azalera: 8,00 m².
gutxieneko zabalera: 1,60 m.

- Bainugela: gutxienekoa azalera: 2,00 m².

- Dutxa duen komuna: gutxienekoa azalera: 2,00 m².

- Komuna: gutxienekoa azalera: 1,50 m².

- korridore: gutxieneko zabalera: 0,80 m².

5. Aireztapena eta argiztapena.

5.1.- Eskailerrak.

Eskailerek argiztapen natural zuzena edo zenitala izan behar dute. Lehen kasuan solairu bakoitzeko 0,80 m²-ko gutxieneko azalera eta 1,20 m²-ko gutxieneko azalera bigarrenean. Azken honetan, argiztapen zenitalean, eskailerrak bi norabideetan zuzenduta dagoen 1,10 m-ko gutxieneko begia izan behar du, behe-solairuan kenduko ahal izango dena.

Eskaileretako aireztapenerako azalera, argiztapen-azalerearen %20koa izango da gutxienez.

5.2.- Espazio bizigarriak.

a) Egongelak.

Argiztapen-azalera minimoa: azalera erabilgarriaren seirena. Aireztapen-azalera minimoa: azalera erabilgarriaren hamarrena.

b) Jangelak eta logelak.

Argiztapen eta aireztapen-azalera minimoa: azalera erabilgarriaren hamarrena.

c) Sukaldea.

Argiztapen eta aireztapen-azalera minimoa: azalera erabilgarriaren hamabirena.

3.- Distribución interior.

3.1.- Planta baja.

Entre los portales y escaleras y las lonjas de Planta baja deberá disponerse un elemento de cierre de tabiquería.

3.2.- Planta de pisos.

En los edificios entre medianeras, 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 los edificios en esquina, 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 escalera y las zonas de servicio.

4.- Programa y Dimensiones de las viviendas.

4.1.- Se prohíbe las Viviendas Interiores.

4.2.- Se prohíben las viviendas en planta baja, excepto en los casos en que la fachada al caño presente altura suficiente para situar huecos que garanticen la correcta iluminación y ventilación de las dependencias a las que sirven.

4.3.- 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 o más, requerirá un segundo aseo.

4.4.- Dimensiones mínimas:

- Altura libre: 2,40 m.

- Cocina: superficie mínima: 6,00 m².
anchura mínima: 1,50 m.

- Estar: superficie mínima: 10,00 m².
anchura mínima: 3,00 m.

- Comedor: superficie mínima: 7,00 m².
anchura mínima: 2,40 m.

- Cocina-Comedor: superficie mínima: 10,00 m².
anchura mínima: 2,40 m.

- Estar-Comedor: superficie mínima: 12,00 m².
anchura mínima: 3,00 m.

- El área de Estar, Cocina y Comedor tendrá superficie igual o superior a: 20 m².

- Dormitorio principal: superficie mínima: 10,00 m².
anchura mínima: 2,50 m.

- Dormitorio doble: superficie mínima: 10,00 m².
anchura mínima: 2,00 m.

- Dormitorio sencillo: superficie mínima: 8,00 m².
anchura mínima: 1,60 m.

- Cuarto de Baño: superficie mínima: 2,00 m².

- Aseo con ducha: superficie mínima: 2,00 m².

- Aseo: superficie mínima: 1,50 m².

- Pasillo: anchura mínima: 0,80 m².

5.- Ventilación e Iluminación.

5.1.- Escaleras.

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 m en ambas direcciones que podrá suprimirse en planta baja.

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

5.2.- Espacios Habitables.

a) Estar.

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

b) Comedores y Dormitorios.

Superficie mínima de iluminación y de ventilación-1/10 de la superficie útil.

c) Cocina.

Superficies mínimas de iluminación y de ventilación-1/12 de la superficie útil.

d) Komunak.

Ez dute kanpoaldera aireztapen zuzena izan behar, baina kasu honetan, shunt edo derrigorrezko aireztapena behar izango dute, orduro gutxienez bi berriztapen emango delarik.

5.3.- Bigarren mailako argiztapena.

Bigarren argiztapena duten sukaldeak eta logelak onartuko dira bakarrik, beti ere egongelara edo arteketara zabaltzen badira. Kanpoaldeko baok espazio bakoitzerako beharrezkoa den batu-ketaren besteko azalera neurria izango dute, eta bien artean 1,60 m-ko zabalera minimoa izango da eta altuera 2,06 m baino gehiagokoa. Eskaileraren bidezko argiztapena eta aireztapena debekatzen da.

Gainera, sukaldeak erauzketa bereizia izan beharko du (shunt edo derrigorrezko aireztapen bidez) lurrin hustuketarako eta abarretarako.

5.4.- Iluntze-sistemak.

Logela guztiek argiztapen egokiaren bitarteko iluntze-sistema izan behar dute.

37. artikulua.- Instalazioen baldintzak.

1.- Iturgintza-instalazioa.

Eraikin guztiek edateko ur-instalazioa izan beharko dute, beronen berariazko erabilerearen premiak asetuko dituen beharrezko horniduraz.

Iturgintza-instalazioek ondoko arau hauek bete beharko dituzte:

a) 1975ko abenduaren 9ko Industria-Ministerioaren Agindua (BOE 1976-01-13); Ur-horniduren barruko instalazioetarako Oinarrizko Arauak.

b) 1974ko uztailaren 28ko Herri-lan Ministerioaren Agindua (BOE 1974-10-02 eta 03); Urez hornitzeko hodieterako preskripzio tekniko-orokorren plegua.

c) Eraikuntzarako Arau Teknologikoetan eskatzen diren hornitzeko edukierak bete beharko ditu baita ere.

2.- Saneamendu-instalazioa.

Euri-ur eta hondakin-ur hustuketaren instalazioak hiriko estoldasarreraino sistemaren funtzionamendu egokia bermatzen duen beharrezko edukiera izan beharko du. Eraikuntzarako Arau Teknologikoetan aurrikusitako hustuketa edukiera bete beharko du.

3.- Elektrizitate-instalazioa.

Eraikin guztiek argiztapen eta elektrifikazio orokorrerako indar elektrikorako instalazioa izango dute.

Ondoko arau hauek bete beharko dituzte:

a) 1973ko irailaren 20ko 2413 Dekretua (BOE 1973-10-09). Behe-tentsioaren Araudi Elektroteknikoa.

b) 1973ko urriaren 31ko Industria Ministerioaren Agindua (BOE 1973-12-27-28-29-31): Behe-tentsioaren Araudi Elektroteknikoak ezartzeko arau osagarriak.

c) Energiaren Zuzendaritza Orokorraren ebazpena (BOE 1974-05-07). Instalazio elektrikoak isolatzeko neurrien Erregularizazioa.

d) Gutxieneko hornidura, Eraikuntzarako Arau Teknologikoetan eskatutakoari atxikituko zaio.

e) Eraikuntzarako Arau Teknologikoetan aurrikusitako instalazio guztiek lurreko ezarpena izatea eskatuko da Eraikuntzarako Arau Teknologikoetan aurrikusten den bezala.

Hartuneak lurpetik egingo dira.

Enpresa Hornitzaileek beren lurpeko sare guztiak eduki beharko dituzte plana indarrean jarri eta bi urteko epean.

4.- Telefono-instalazioa.

Eraikin orok telefono-instalaziorako bideratze bat aurrikusi beharko du. Bideratze horrek, bere jabetza banatu daitekeen unitate bakoitzari zerbitzu honen antolaera emango dio, konexioa egiten bada edo ez. Instalazio hori 1971ko apirilean Ingenieritza heziketako 334.002 zenbakiarekin bat etorriko da eta baita C.T.N.E.ren Arauekin ere.

Enpresa Hornitzaileek beren lurpeko sare guztiak eduki beharko dituzte plana indarrean jarri eta bi urteko epean.

5. Telebista eta maiztasun-modulazioaren instalazioa.

Eraikin bakoitzeko antena bakarra ipini ahal izango da, instalazioa Industria Ministerioaren arauarekin bat etorri behar delarik.

d) 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.

5.3.- 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 tendrán un ancho mínimo de 1,60 m y una altura superior a 2,05 m. Se prohíbe la iluminación y ventilación a través de la escalera.

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

5.4.- Sistemas de Oscurecimiento.

Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación adecuado.

Artículo 37.- Condiciones de las Instalaciones.

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 las siguientes normativas:

a) Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13): Normas Básicas para las Instalaciones Interiores del Suministro de Agua.

b) Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974 (B.O.E. 1974-10-02 y 03): Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

c) Igualmente cumplirá las capacidades dotacionales exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

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.

3.- Instalación de electricidad.

Todos los edificios dispondrán de instalación de Energía Eléctrica para el Alumbrado y Electrificación general.

Deberán cumplir las siguientes normativas:

a) Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (B.O.E. 1973-10-09): Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (B.O.E. 1973-12-27-28-29-31): Normas complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

c) Resolución de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974-05-07): Regularización de medida de aislamiento de instalaciones eléctricas.

d) El abastecimiento mínimo se ajustará a lo exigido en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

e) Se exigirá la puesta a tierra de todas las instalaciones conforme a lo previsto en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Las acometidas serán de forma subterránea.

Las Empresas Suministradoras en el plazo de 2 años de la entrada en vigor del plan deberá tener todas sus redes subterráneas.

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 Instrucción de Ingeniería número 334.002 de abril de 1971 y a las Normas de la C.T.N.E.

Las Empresas Suministradoras en el plazo de 2 años de la entrada en vigor del plan deberá tener todas sus redes subterráneas.

5.- Instalación de TV-FM.

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

Sare-elektrikoa barrualdetik izan behar da.

Instalazio puntutik neurtuta, antenak ezin izango dira azalaren mailatik 1,50 m baino gehiago atera. Ezin izango dira gailurrean jarri, ezta gailurretik 3 m baino gutxiagoko distantzia batera ere.

6.- Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa.

Ezarri ahal zaizkien arautegiak bete beharko dituzte, erabilera bakoitzean premiazko gutxieneko hornikuntza bermatzeko kasuen arabera.

Kea hustutzeko Ordenantza betetzen dela bermatzeko beharrezko kolektore eta patioak izan behar dituzte.

Erregulatzeko armairuak hirigune historikoko baldintza estetiko-
ei egokitu behar zaizkie. Katalogoko eraikinetan ezin izango dira jarri.

7.- Ke-hustuketaren instalazioa.

Debekatuta dago ke-hustuketa fatxada eta patioetatik.

Ke-hustuketen hodiak beharrezko isolamenduez egongo dira hornituta, ondoko etxebizitzetara beroa pasatzea saihesteko, ke irteerarik eman ez dadin eta abar.

Talde-instalazioetako tximinia irteeretan garbigailua beharrezkoa izango da. Udalak egokiak iruditzen zaizkion neurri zuzentzaileak derrigortu ditzake.

8.- Berokuntza-instalazioa.

Bertan bizi izateko edo jarraipen batekin egoteko diren eraikuntza orok berokuntza-instalazioa eduki beharko du, edo beharrezko elektrifikaziorako edukiera, behar diren berokuntza osagaiak eduki ahal izateko, berariazko erabilerean arabera.

Galdara gelek, kontadoreak eta instalazioaren beste osagaiek, instalazio motari dagokion arautegia bete behar dituzte eta baita Eraikuntzarako Arau Teknologikoak ere.

9.- Igogailuen instalazioa.

Igogailuen instalazioa aukerakoa izango da.

Igogailuen instalazio orok jasogailuen araudia bete beharko du. Azalaren gainetik doazen dorre edo kasetoiak debekatuta egongo dira.

38. artikulua. - Segurtasun baldintzak.

1.- Suteen aurkako babesa.

Eraikin guztiek 96-EOA-SAB Eraikuntzako Oinarrizko Araua bete behar dute.

2.- Tximisten aurkako babesa.

Ezaugarri bereziak dituzten, edo tximistek eragindako kalteen arriskuan dauden eraikinak, tximistorratza jartzea beharrezkoa izango dute.

39.- artikulua. Eraikuntzaren kalitate-baldintzak.

1.- Isolamendu termikoa.

Eraikin berri guztiek isolamendu termiko egokia bermatu beharko dute. Isolamendu termikoa 79-EOA-CT Eraikuntzako Oinarrizko Arauaren erabakiekin bat etorri beharko du gutxiarik.

2.- Soinu-isolamendua.

Eraikin berri guztiek isolamendu termiko egokia bermatu beharko dute. Isolamendu termikoak 88-EOA-CA Eraikuntzako Oinarrizko Arauaren erabakiekin bat etorri beharko du gutxiarik.

3.- Hezetasunaren aurkako egokitzapena.

Bizitzeko den gune oro ondo babestuta egon behar da hezetasunaren kontra. Horretarako eraikitze-soluzio eta konponbide tekniko proposak erabiliko dira.

4.- Eraikuntzen kalitatea.

Eraikuntza berri guztiek beren egituren egonkortasuna bermatu behar dute. Baita mantendimentuan beharrezko diren iraunkortasun baldintzak eta ekonomia ere. Horretarako behar diren eraikitze eta egitura-metodoak erabiliko dira.

5. Oztopo arkitektonikoak kentzea.

Erabilera publikoa duten eraikin eta instalazioetan, Eusko Jaurlaritzako Oztopo Arkitektonikoen Ezabapen-Dekretua betetzea eta Irisgarritasuna sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea eskatuko da.

Los tendidos de cable serán internos.

Las antenas no podrán sobresalir más de 1,50 m por encima del nivel de la cubierta, medido en el punto de su instalación. No se permitirá su colocación en la cumbrera, ni a una distancia inferior a 3 m de ésta.

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 colectores y patios necesarios que garanticen el cumplimiento de la Ordenanza de evacuación de humos.

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

7.- Instalación de evacuación de humos.

Se prohíbe la evacuación de humos por fachadas y patios.

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

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 Edificación.

9.- Instalación de ascensores.

La instalación de ascensores será optativa.

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

Artículo 38.- Condiciones de Seguridad.

1.- Protección contra incendios.

Todos los edificios deberán cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

2.- Protección contra rayos.

Los edificios que por sus específicas características o por su situación presenten riesgos de accidentes de rayos vendrán obligados a la disposición de la correspondiente instalación de pararrayos.

Artículo 39.- Condiciones de Calidad de la Edificación.

1.- Aislamiento térmico.

Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento térmico que como mínimo cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2.- Aislamiento acústico.

Todos los nuevos edificios deberán garantizar un adecuado aislamiento térmico que como mínimo cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.

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.

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.

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 y el cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

3.1.2.- BABESTUTAKO ERAIKINAK MANTENTZEKO ORDENANTZAK.

40. artikulua.- Oinarrizko baldintzak.

Aurreko Tituluan zehaztutako babes-mailaren batek jasotako eraikuntzetan egindako interbentzioei aplikatuko zaizkie.

Jatorrizko lurzatietak guneak, hain zuzen, lerrokaduratik kanpo gelditzen direnak, Udalaren esku utziko dira.

Lerrokadura eta eraikuntza-lerrokaduraren arteko barneko gune libreetan, ezingo da eraikuntzarik egin eta artikulua hau aplikatzen direneko eraikin guztietan, goi-solairuetako lehenengo mailako argiak jarriko direla bermatuko da.

Solairu-kopurua eta eraikuntzaren altuera, jadanik dauden eraikinek dituztenak izan behar direla ezartzen da, salbu eraikinaren errazketa partzial ekonomikoa ematen denean, kasu honetan, BEPB honen dokumentazio grafikoan aurrikusitako altuerari buruzko antolamendua aplikagarri izango baita.

41. artikulua.- Kanpo-Eraketarako Baldintzak.

1.- Fatxadak: dokumentazio grafikoan zehaztutakoaren berdina izan beharko dira.

2.- Estalkiak: jadanik dagoen estalkia gordeko da, soilik 0,60x0,90 azal-neurri maximoko baoak egin ahal izango dira, beti ere, euren artean gutxienez 2.60 m izanik.

3.- Eraikuntza osagarriak: dauden eraikuntza osagaiak mantendu egingo dira edota ordezkatu, osagai horiek erabilera berdina edo handiagokoak badira zein antzeko ezaugarriak badituzte.

4.- Osagai desegokiak: birgaitzeko ekintza guztietan, eraikuntzetan zehaztutako osagai desegoki guztiak kendu beharko dira, eraikuntza berriari egokitzen zaizkion beste osagaiez ordezkatu.

42. artikulua.- Barne-eraketarako baldintzak.

1.- Egitura.

Orokorrean, jadanik dagoen egitura-sistema berdina gordeko da eta soilik aldaketa zehatzak eta beharrezko material-aldaketak onartuko dira.

2.- Osagai komunak.

a) Eskailerak eta atariak.

Jadanik dauden bezela gordeko dira, ahal izanez gero, eta parametroak kontuan izanik honakoak baimenduta daude:

- Atariko zabalera minimoa, 1,20 m.
- Eskaileraren zabalera minimoa, 0,90 m.
- Altuera libre minimoa, 2,20 m.

Eskaileran edota atarian aldaketak eginez gero, solairu berri bat eraikitzeke ezarritako baldintzak bete beharko dira.

b) Patioak.

Debekatuta dago eraikinetako fatxadetara patio zabalak egitea.

Jadanik dauden argidun patioak gorde ahal izango dira, beti ere, ondoko parametroak gaindituz:

- Leihoek irekitzen dituzteneko hormaldean arteko zabalera minimoa, 2,50 m.
- Leihoak irekitzen ez dituzteneko hormaldean arteko zabalera, 2,00 m.
- Azal-neurri minimoa 7,00 m²

Jarriko diren argidun patioek, oin berri bat eraikitzeke ezarritakoa bete beharko dute.

Argidun patio hauek kendu ahal izango dira, eta horrela erabilgarri den azal-neurria handitu daiteke, beti ere, osasun-baldintzak betez.

3.- Barruko banaketa.

a) Behe-solairua.

Atari eta eskailera, eta behe solairuetako lonjen artean horma bitartezko itxiera-osagaia ezarri beharko da. Horrela, ataritik lonjeterako bigarren mailako sarbideak baimenduko dira, beti ere, erabilpen publikotik kanpo.

b) Etxebizitza-solairuak.

3.1.2.- ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 40.- Condiciones Básicas.

Será de aplicación a aquellas intervenciones que se lleven a cabo en edificaciones incluidas en alguno de los niveles de protección referidos en el Título anterior.

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

En los espacios libres interiores a las Alineaciones comprendidos entre éstas y las líneas de Edificación, no se permitirá edificación alguna, garantizando en todos los casos las primeras luces de las plantas superiores de los edificios en los que se aplica este artículo.

Respecto a la altura permitida en los edificios, con carácter general se establece que tanto el número de plantas como la altura de la edificación será la de los edificios existentes, excepto en los casos de demolición parcial económica del edificio, en los que se permitirá la ordenanza de alturas previstas en la documentación gráfica de este PERI.

Artículo 41.- Condiciones de Composición exterior.

1.- Fachadas: Serán idénticas a lo grafado en la documentación gráfica.

2.- Cubiertas: Se mantendrá la cubierta existente, permitiéndose únicamente huecos de dimensiones máximas 0,60x0,90 separados entre sí no menos de 2,60 m.

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

4.- Elementos inadecuados: En todas las acciones rehabilitadoras será perceptiva la eliminación de los elementos inadecuados, señalados en catálogo de edificación y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenación de Nueva Edificación y se adapten al carácter de la edificación.

Artículo 42.- Condiciones de Composición Interior.

1.- Estructura.

Con carácter general se mantendrá el sistema estructural existente, admitiéndose las modificaciones puntuales y los cambios de material necesarios.

2.- Elementos comunes.

a) Escaleras y portales:

Se mantendrán en su situación actual siempre que sea posible, admitiéndose en sus actuales parámetros:

- Anchura mínima de portal 1,20 m.
- Anchura mínima de escalera 0,90 m.
- Altura libre mínima 2,20 m.

En caso de modificarse su situación la escalera y/o el portal, deberá cumplir las condiciones establecidas para la edificación de nueva planta.

b) Patios.

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

Los patios de luces existentes podrán ser mantenidos debiendo superar los siguientes parámetros:

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

Los patios de luces de nueva implantación deberán cumplir lo establecido para la edificación de nueva planta.

Los patios de luces podrán ser suprimidos ampliando a su costa la superficie utilizable siempre que se cumplan las condiciones higiénicas.

3.- Distribución interior.

a) Planta baja.

Entre los portales y las 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.

b) Planta de pisos.

Orokorrean, jadanik dagoen banaketa gorde beharko da, hala ere, lokaleetako bizigarritasun-baldintza egokiak lortzeko eta osasun-baldintzak eta programakoak betetzeko, beharrezko aldaketak egin ahal izango dira.

4.- Etxebizitzetako programa eta azal-neurriak.

- Barneko etxebizitzak debekatuta daude.

- Etxebizitza baten programa minimoa honako hau izango da: sukaldea, jan-egongela, logela nagusia eta dutxa duen komuna. Era berean, sukaldea eta jan-egongela bat eginik egon daitezke. Azalera minimoa 33 m²-koa izango da. Etxebizitzak, lau logela bikotz edo gehiago baditu, orduan beste komun baten beharra izango du.

- Azal-neurri minimoak:

- Altuera libre: 2,20 m.

- Sukaldea (Azal. minimoa): 6,00 m²

- Egongela (Azal. minimoa): 10,00 m²

- Jangela (Azal. minimoa): 7,00 m²

- Sukalde-jangela (Azal. minimoa): 8,00 m²

- Jan-egongela (Azal. minimoa): 12,00 m²

- Egongela, Sukaldea eta Jangelaren azalera 20,00 m²-koa edo handiagoa izango da.

- Logela nagusia (Azal. minimoa): 10,00 m²

- Logela bikoitza (Azal. minimoa): 8,00 m²

- Logela bakuna (Azal. minimoa): 6,00 m²

- Dutxa duen komuna (Azal. minimoa): 2,00 m²

- Komuna (Azal. minimoa): 1,50 m²

- Korridorea (Zabalera minimoa): 0,80 m

5.- Aireztapena eta argiztapena.

a) Eskailerak.

Eskailera fatxadako bao, argidun patio eta zenitalki, luzernario baten bitartez argiztatua izan daiteke. Azken honen azalera, eskaile-ra-baoak duenaren %12 edo handiagoa izan beharko da.

b) Gune bizigarriak.

Komunak izan ezik, beste gune guztiek argiztapen-bao bat izango dute, zeinaren azalera, erabilgarri den azaleraren hamarra edo handiagoa izango baita. Era berean, azalera erabilgarriaren herena aireztapenerako erabili ahal izango da.

Argiztapen eta aireztapen-baoak, kale alderakoak edo horretarako jarritako argidun patiorakoak izango dira.

Komunek ez dute kanpoaldera aireztapen zuzena izan behar, baina kasu honetan, shunt edo derrigorrezko aireztapena behar izango dute, orduro gutxienez bi berriztapen emango delarik.

c) Bigarren mailako argiztapena.

Bigarren mailako argiztapena sukalde eta logetan soilik erabili ahal izango da, beti ere, egongelara edo galerietara irekitzen badira. Kanpo-baoak edo baoek gune bakoitzari dagokion azalera-neurria izango dute eta guneen artean, gutxienez 1,60 m-tako zabalera eta 2,05 m baino handiagoko altuera egon beharko dira. Debebatuta dago eskailera bitarteko argiztapena eta aireztapena. Horrez gain, sukaldeak erauzketa bereizia izan beharko du (shunt edo derrigorrezko aireztapen bidez) lurrin hustuketarako eta abarrerako.

d) Iluntze- sistemak.

Logela guztiek argiztapen-baoa iluntze-sistema egokia izango dute, salbu begiratokiek, hauetan galarazita baitago.

3.1.3.- ERAIKUNTZAN GAINJARRITAKO OSAGAIEN ORDENANTZA.

43. Artikulua.- Toldoak eta marquesinak.

Debebatuta daude eraikinetara atxikitako todoak eta marquesinak.

Salbuespen modura, eta Udalaren aurretiazko aldeko txostenaz, plazetako eraikinetan bereizitako toldoak eta itzakinak ipini ahal izango dira, beti ere honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Olanazkoak izatea, plastikozko materialak debebatuta egongo direlarik.

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.

4.- Programa y dimensiones de las viviendas.

- Se prohíben las Viviendas Interiores.

- El programa mínimo de una vivienda será: cocina, comedor - estar, un dormitorio principal y un aseo con ducha, pudiendo estar incorporada la cocina al estar - comedor. La superficie mínima será de 33 m². Si una vivienda consta de cuatro dormitorios dobles o mas requerirá al menos un segundo aseo.

- Dimensiones mínimas:

- Altura libre: 2,20 m.

- Cocina (Sup. mínima): 6,00 m².

- Estar (Sup. mínima): 10,00 m².

- Comedor (Sup. mínima): 7,00 m².

- Cocina-Comedor (Sup. mínima): 8,00 m².

- Estar-Comedor (Sup. mínima): 12,00 m².

- El área de Estar, Cocina y Comedor, será de una superficie igual o superior a: 20,00 m².

- Dormitorio principal (Sup. mínima): 10,00 m².

- Dormitorio doble (Sup. mínima): 8,00 m².

- Dormitorio sencillito (Sup. mínima): 6,00 m².

- Aseo con ducha (Sup. mínima): 2,00 m².

- Aseo (Sup. mínima): 1,50 m².

- Pasillo (Anchura mínima): 0,80 m.

5.- Ventilación e iluminación.

a) Escaleras.

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% de la del hueco de escaleras.

b) 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.

c) 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 las separación entre ambos tendrá un ancho mínimo de 1,60 m y una altura superior a 2,05 m. 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.

d) Sistemas de oscurecimiento.

Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación adecuado.

3.1.3.- ORDENANZA DE ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LA EDIFICACIÓN.

Artículo 43.- Toldos y Marquesinas.

Quedan prohibidos los toldos y marquesinas adosados a los edificios.

Excepcionalmente se autoriza, previo informe positivo del Ayuntamiento, la disposición de sombrillas y toldos separados de los edificios en las Plazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Ser de lona, prohibiéndose en todo caso los materiales plásticos.

- Plaza bereko toldo eta itzalkinak kolore berekoak eta kolore argikoak izan behar dute: zuri gordina, beige, eta abar.

- Neurri handiko iragarki-errotulaziorik ez izatea.

44. artikulua. Errotulu eta plakak.

1.- Behe-solairuetako errotuluak.

Gainazalean badaude onartuko dira bakarrik, fatxadaren azalarekiko etzankakoak badira gutxi-gorabehera, eta lauak izan behar dute. Fatxadaren lerrokatzetik ezin dira inondik ere 0,10 m baino gehiago atera.

Iragarkiaren zabalera ezingo da dagoen baotik atera eta bere altuera ezingo da 0,50 m baino gehiagokoa izan.

Era berean, goitik-beherako iragarkiak onartuko dira. Beren altuera gutxienez 2,50 m-koa izango da eta solairuetarako aurrikusitako gehienezko neurri bereak erabiliko dira.

2.- Solairuetan dauden errotuluak.

Goitik-beherakoak bakarrik baimenduko dira, fatxadako gune trinkoetan. Solairu bakoitzeko bat baimenduko da bakarrik. Beheko parteak, dagoen solairuaren zoruko mailatik 0,90 m-ra egongo da gutxienez.

Iragarkia, 0,90 m-ko altuera, 0,30m-ko zabalera eta 0,10 m-ko lodiera duen prisma zuzenean egon beharko da grabatuta.

Gehienez 0,60 m atera ahal izango da.

3.- Plakak.

Ondoko hauek betez gero baimenduko dira:

- Atariko ate-zangoetan egon behar dira, 1,60 eta 2,00 m arteko altueraz.

- Beren neurri maximoak hauexek izango dira: 0,30 m-ko zabalera, 0,20m-ko altuera eta 0,02 m-ko lodiera.

- Onartutako materialak, beste batzuen artean, letoia eta bronzeari izango dira, berezko koloreez letra grabatu edo erliebedunak, eta materialaren berezko testuraz.

45. artikulua.- Lonjetako segurtasun-itxierak.

Ezingo dute osagairik begi bistan eduki. Esate baterako, fatxadatik ateratzen diren kaxa edo gidak.

3.2.- Eraikuntzarako aholkatzen diren material eta kalitateak.

- Hirigune zaharrean ohikoak diren harri naturalak erabiltzea gomendatzen da, gutxienez 5 cm-ko lodierakoak; edota karezko eta zementuzko morterozko estaldurak.

- Harri naturalen, matxardaduren... akaberak gomendatzen dira, eta ez dira leundu eta distirarazi behar. Berdinketak pintura matez eta lurrunarekiko iragazkorraz margotu behar dira, eta ez dira gomendatzen pintura plastiko edo akrilikoak.

- Arotz lanak zurezkoak baino ezingo dira izan.

Lehendik bestelako materialez eginda daudenak zurezkoekin ordezkatu beharko dira, fatxadan lehengoratzeko orokorreko lanak egiten direnean, edota eraikina ordezkatu edo berreraikitzen denean.

- Hegalkinen karelek kalatuak izan behar dute, zurezkoak edo metalezkoak, betiere margotuta.

- Hirigune historikoak behar duen arkitektura girotzea medio, hurrengo akaberako tratamenduak eta materialak ez dira gomendatzen fatxadetarako:

- Bistako adreilua.
- Bistako hormigoia.
- Zuntz zementua.
- Zeramikazko xaflak.
- Aluminioa.
- Xafla metalikoa.
- PVC
- Plastikoa, oro har.
- Beira islatzailea.

3.3.- Urbanizazio ekintzei buruzko Araudia.

3.3.1.- Espazio publikoen diseinu irizpideak.

46.artikulua.- Plazak, Lorategidun Guneak eta Egonaldirako Gune Libre Publikoak.

Hautan ez da inolako eraikuntzarik baimentzen hiritargarriak diren elementuak izan ezik, esate baterako, telefono-kabinak, prentsa-kioskoak, bankuak, etabar...hauen diseinua alde zuzenetik Udalak onartuko du.

47.artikulua.- Kaleak.

Berauen oinarriko elementuek definituko dituzte, espaloiak, galzadak, etabar...Hauek guztiak dokumentazio grafikoan azalduko dira eta planoan definituko dira ustezko erabilerean baldintzak eraginda.

- En una misma Plaza, todos los toldos o sombrillas serán del mismo color y colores claros: blanco crudo, beige, etc.

- No disponer de rotulación de propaganda de gran tamaño.

Artículo 44.- Rótulos y Placas.

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 m 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 m.

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

2.- Rótulos en pisos.

Sólo 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 m del nivel del suelo del piso en que se sitúe.

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

El saliente máximo autorizado será de 0,60 m.

3.- Placas.

Se autorizan siempre que:

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

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

- 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 45.- Cierres de Seguridad en Lonjas.

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

3.2.- Materiales y calidades recomendados en la edificación.

- Se recomienda el uso de piedra natural, con un espesor mínimo de 5 cm, de los tipos habituales en el Casco Antiguo, o revestimientos de morteros bastardos de cal y cemento.

- Se recomiendan los acabados tradicionales de las piedras naturales, abujardadas, etc. debiéndose evitar su pulido y abrillatado. Los raseos se pintarán con pintura mate, permeable al vapor, desaconsejándose las pinturas plásticas o acrílicas.

- Las carpinterías serán exclusivamente de madera.

Las existentes de otros materiales se sustituirán por otras de madera cuando se lleven a cabo obras de rehabilitación general de la fachada, reforma con carácter de sustitución o reedificación o del edificio.

- Los antepechos de cuerpos volados serán calados, de madera o metálicos y siempre pintados.

- Son materiales y tratamientos de acabado no recomendables para las fachadas, dada la especial ambientación arquitectónica que requiere el Casco Histórico, los siguientes:

- Ladrillo visto.
- Hormigón visto.
- Fibrocemento.
- Aplacados cerámicos.
- Aluminio.
- Chapa metálica.
- P.V.C.
- Plásticos en general.
- Vidrio reflectante.

3.3.- Normativa reguladora de las acciones de urbanización.

3.3.1.- Criterios de diseño de los espacios públicos.

Artículo 46.- Plazas, Zonas Ajardinadas y Espacios Libres Públicos con Carácter Estancial.

No se permite en su interior la disposición de ningún tipo de edificación a excepción de los elementos de mobiliario urbano como, cabinas telefónicas, kioscos de prensa, bancos, etc., cuyo diseño deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 47.- Calles.

Quedan definidas por las características de sus elementos fundamentales, aceras, calzadas, etc., señalados en la documentación gráfica y por las condiciones derivadas del uso previsto, definidas en el plano.

1.- Espaloiak.

Inguruko harrizko lauzaduraz egingo dira eta piezak eraikuntzaren alineazioarekin perpendikularrean jarrita egongo dira. Galtzadatik 0,15 cm-ko altuera izango dute, oinezkoentzat ibilgailuen trafikoak arriskua badakar edo galtzadaren maila berdinean, oinezkoen erabilerak lehenetsua duenean.

2.- Galtzadak.

Galtzadarrak prismatikoz egingo dira dokumentazio grafikoan azalzen den bezala.

3.- Korrederak.

Galtzaden materialekoak izango dira. Hauetan euri-urak biltzeko hustubideak egingo dira.

4.- Kutxetak.

Arreta berezia izango da hauek modu ordenatu baten jartzen eta hiri-azpiegitura ezberdinak uniformatuz.

48. artikulua.- Gune Libreak: Kale-kaleska.

1.- Erabilera mugatundun gune libre publikoak.

Baldintza geometrikoak definituko dituzte Eraikuntzaren Ordenazio Planoetan. Trataera mota eta aktuzio maila Udalak zehaztutakoa izango da.

Zolaketak orokorrean, maila bakarra izango du, material egokia eta muturretatik erdirainoko maldak biltzeko bide bakarrekin.

2.- Erabilera publikorako gune libre pribatua.

Aurreko atalean zehaztutakoak aplikatuko dira.

Horrez gain, sotoa garaje edo biltoki gisa erabili ahal izango da eta gaineko aldea erabilera publikorako lurzoru gisa geratuko da. Udalak partikularrekin zehaztuko ditu aipatutakoak zaintzeko hitzarmenak.

49. artikulua.- Gune Libreak eta Pribatuak.

Ez da diseinurako baldintza zehatzik aginduko. Horrela balitz, funtzionaltasuna eta lotuta dauden eraikuntzaren Balio Historiko Arkitektonikoari egokituta egon beharko dute.

3.3.2.- Hiri-altzarien baldintzak.

50. artikulua.- Hiri-altzarien baldintzak.

1.- Elementuak. Atal honetan honako hauek daude:

- Iturri, banku eta itxiturak.
- Kiosko, telefono-kabinak eta paperontziak.
- Kale, monumentu eta ibilbideen seinaleak.
- Trafiko, semaforo eta kaleen itxituren seinaleak.
- Oinezkoen babesa, defentsak, barandak eta eskubandak.

2.- Kalitateak: gune bakoitzari dagokion trataeraren araberrakoa izango dira. Orokorrean onartuko dira: harri naturalak, egurrezkoak (naturala edo margotua), margotutako burdinezkoak, lakatutako aluminiozkoak, bontzezkoak eta letoizkoak.

3.- Koloreak: araututako kolorea duten elementuak salbu, trafiko seinaleak kasu, harrietan naturalak izango dira eta ohikoak egurretan, margotutako burdinetan eta lakatutako aluminioan.

4.- testura: materialak berez duena.

3.3.3.- Azpiegitura-sareen baldintzak.

51. artikulua.- Ur-horniketarako baldintzak.

1.- Trazaduraren baldintzak.

Sarearen trazadura dagokion trazatuaren eskemari jarraikiz osatuko da. Ahal dela, kanalizazioak espaloi azpitik jarriko dira tarte zuzenetan, dagoeneko baden sarearekin uztaiak itxiko dira eta posible den neurrian, sakonera jarraia gordeko da.

2.- Bestelako baldintzak.

Gainontzeko baldintzetarako (diseinua, eraikitzea, materialak...) Urbanizazio Proiektuak hartutako erabakien egokitasuna justifikatuko du. Edozein modutan ere, Uraren Oinarriko Araua aplikatuko zaie, Ur-horniketaren Tuberietarako arau Tekniko Orokorraren Plegua eta Arau Teknologikoak (NTE.IFA eta NTE.IFF).

52. artikulua.- Saneamendu eta estolderia-baldintzak.

1.- Trazaduraren baldintzak.

1.- Aceras.

Se ejecutarán con enlosado de piedra de la zona, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de la edificación. Irán elevadas sobre la calzada un máximo de 0,15 cm, cuando exista peligro por el tráfico rodado para los viandantes o al mismo nivel, cuando exista preferencia de uso peatonal.

2.- Calzadas.

Se ejecutarán a base de adoquín prismático, colocado según se indica en la documentación gráfica.

3.- Correderas.

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

4.- Arquetas.

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

Artículo 48.- Espacios Libres: Caños o Callejas.

1.- Espacios Libres Públicos de Uso Restringido.

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 por el Ayuntamiento.

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.

2.- Espacios Libres Privados de Uso Público.

Serán de aplicación las determinaciones expuestas en el apartado anterior.

Además, podrán tener aprovechamiento en planta sótano como garaje y almacén, quedando la parte superior como suelo privado de uso público. Se establecerán por el Ayuntamiento con los particulares, convenios urbanísticos sobre su mantenimiento.

Artículo 49.- Espacios Libres y Privados.

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.

3.3.2.- Condiciones del mobiliario urbano.

Artículo 50.- Condiciones del Mobiliario Urbano.

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.
- Señalizaciones de tráfico, semaforos y cierres de calles.
- Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.

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.

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

4.- Textura: La propia del Material.

3.3.3.- Condiciones de las redes de infraestructuras.

Artículo 51.- Condiciones del Abastecimiento de Agua.

1.- Condiciones del Trazado.

El trazado de la red se completará en su caso, 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.

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 52.- Condiciones del Saneamiento y Alcantarillado.

1.- Condiciones del Trazado.

Sarearen trazadura dagokion trazatuaren eskemari jarraikiz osatuko da.

Kolektoreak, ahal dela, espaloien azpitik jarriko dira.

Erregistro-putzuen arteko tartea 50m baino txikiagoa izango da. Edozelan ere, jarri beharko dira hartune bakoitzean, norabide aldatetan, altuera aldatetan, malda aldatetan edo sekzio aldatetan.

Kolektorearen gutxieneko malda %1 izango da.

Erregistro-putzuen estalkiak berdina izango dira eta Udalak onartutako erakoak.

2.- Bestelako baldintzak.

Gainontzeko baldintzetarako (diseinua, eraikitzea, erabili beharreko materialak...) Urbanizazio Proiektuak hartutako erabakiak justifikatuko ditu eta Arau Teknologikoak, NTE ISA eta NTE ISS, aplikatuko zaizkio.

53. artikulua.- Argindar-horniketarako baldintzak.

1.- Trazaduraren baldintzak.

Sareen trazadura lurpeko bideenari jarraikiz egingo da eta kanalizazioak, ahal dela, espaloien azpitik jarriko dira.

Babeserako Kutxa Orokorra eraikuntzaren barruan kokatuko da eta puntu honetarako izango da sarea lurpekoa. Debebatuta egongo da Babeserako Kutxa Orokor hau zein Hartuneak eraikuntzaren fatxadan jartzea.

Hartuneak lurpekoak izango dira.

Horniketa-enpresak plana indarrean jarri eta 2 urte izango ditu sare guztiak lupean izateko.

2.- Bestelako baldintzak.

Sarearen diseinua zein dimentsionamendua, ezaugarriak zein materialak, indarrean den Oinarrizko Arauarekin bat etorriko dira eta bereziki, Tentsio Baxuko Araudiarekin eta honen instrukzio osagarriekin.

54. artikulua.- Argiztapen-baldintzak.

1.- Trazadura, Diseinu, Dimentsionamendu eta Elektrizitate-horniketarako Sarearen materialen baldintzak.

Energia Elektrikokora aurrikusitakoak.

2.- Argitze-baldintzak.

a) Gutxieneko argitze-maila.

Zoladuraren planotik 1m-ra 250 lux.

b) Argiztapen-puntuak.

Alderantzikatutako farola tronkopiramidalak; beltzez margotutako txapazkoak, beira edo polikarbonato gardenaz eta fatxadei lotutako euskarrien gainean.

c) Argiztapen-puntu bereziak.

Gune publiko handietan, plazetan, aurreko puntuak azaldutako baldintzetan jarriko dira farolak makuluen gainean. Kasu berezietan, ohikoak ez diren ezaugarriak diseinatu ahal izango dira, betiere, kokatuko diren inguruarekin bat etorri beharko dute eta Udalak onartu beharko ditu.

d) Eraikinen argitzea.

Balio Historiko-Arkitetkonikoa duten eraikinetan argiak jartzea baimenduko da, betiere, kokatuta egongo diren tokiaren balio arkitetkonikoa kaltetu gabe.

3.3.4.- Arkeologia-babeseko ordenantza.

Gainazalean kontserbatu diren arkeologia hondarrak behatuta, eta zona adierazgarrietan hainbat zundaketa eginda, eraikuntza unitate bakoitzaren arkeologia potentziala balioztatu nahi da. Hala, etorkizunerako jardute proposamenak ezarri dira, honako mailakatzearrekin:

A.- Babes-maila handiena: Arkeologia interes handieneko zonetarako gordetzen da, eta lurpearen aldaketa dakarren edozein lanek eragindako eremu guztiko arkeologia esku-hartzearen proiektua izan behar duela zehazten du, hartara, kontserbatu diren egiturak eta metaketak erregistratu eta dokumentatzeko, eta historiaren testuinguruan kokatzeko. Arkeologia esku-hartzea egin eta gero, jarduketara proposamena egingo da, betiere emaitzen arabera.

El trazado de la red se completará, en su caso, 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 m 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 1%.

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

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 53.- Condiciones de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

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.

Las acometidas serán de forma subterránea.

Las Empresas Suministradoras en el plazo de 2 años de la entrada en vigor del plan deberá tener todas sus redes subterráneas.

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 54.- Condiciones del Alumbrado.

1.- Condiciones del Trazado, Diseño, Dimensionamiento, y Materiales de la Red de Abastecimiento Eléctrico.

Las previstas para la Energía Eléctrica.

2.- Condiciones de Iluminación.

a) Nivel mínimo de iluminación.

250 luxes a 1 m 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.

3.3.4.- Ordenanza de protección arqueológica.

A partir de la observación de los restos arqueológicos conservados en superficie y de la realización de una serie de sondeos en zonas representativas, se pretende valorar el potencial arqueológico de cada unidad edificatoria. Con ello se establecen unas propuestas de actuación para el futuro de acuerdo con la siguiente gradación:

A.- Grado de protección máximo: Se reserva a las zonas de mayor interés arqueológico y prevé que cualquier obra que implique la alteración de su subsuelo deberá contar con un proyecto de intervención arqueológica en todo el área afectada, para proceder al registro y documentación de los depósitos y estructuras conservadas así como para su contextualización histórica. Una vez realizada la intervención arqueológica se realizaría una propuesta de actuación en función de los resultados obtenidos.

Horiek kontuan izanda, kategoria horretan hiribilduaren harresia baino ez sartzea erabaki da, bai aurretiko bista kontserbatzen den tokietan bai harresia zegoela uste den tokietan (gaur egun begiratu soilze ez da harrisirik ikusten).

B.- Babes-maila ertaina: Lurpearen aldaketa dakarren edozein obra egin aurretik, eragindako zonaren adierazgarria den gainazalean hainbat zundaketa eginda, arkeologia balioztatzea behar duten zonetan jarraituko zaio babes proposamen horri.

C.- Babes-maila txikiena: Arkeologia intereseko substratua obra berriek eraginda izan arren, hainbat aztarna gera daitekeen zonetako. Proposamen honek zehazten duenez, obra berriak eginez gero, segimendua edota kontrola egin behar zaie, ahal den neurrian, lehenago aurkitu ez den hondarrik aurkituz gero, dokumentatu ahal izateko.

D.- Existitzen ez den babes-maila: Duela gutxi egindako eraikinek okupatutako zonetarako proposatzen da kategoria hau, betiere, zimenduek existitzen ziren metaketak erabat suntsitu badituzte. Era berean, berezko haitza azaleratzen delako arkeologia-substraturik ez duten zonak (eta izanda ere, balio gutxikoa) ere sartzen ditugu kategoria honetan.

3.4.- Erabilerei buruzko Araudia.

3.4.1.- Erabilera orokorra, ezaugarriak eta bateragarritasunak.

55. artikulua.- Baimendutako erabilerak.

1.- Etxebizitza-erabilera.

Plan osoan baimenduko da, bestelako erabileretarako diren eraikinetan edo etxebizitza-erabilerarekin bateraezina den tipologia dutenetan izan ezik.

Etxebizitza-erabilerarako den eraikin bakoitzean, estalkia eta beheko solairuaren arteko gunea etxebizitzarako erabili ahal izango da soilik hurrengo beheko solairuko etxebizitzaren jarraipena edo osagarria bada. Gune hauek biak okupaziorik gabeko eskailera autonomo batez komunikatuta egongo dira; eskailera esekia eta ohiko mailadun igarobidearekin (17 x 29 cm.). Kasu hauetan "velux" erako edo antzeko leihoa jarri ahal izango da gela bakoitzerako.

Hau guztia bizigarritasunaren baldintzak kaltetu gabe.

Debekatuta egongo dira barruko etxebizitzak.

2.- Bulego eta despatxu erabilerak.

Despatxua da, profesional batek etxebizitza (honek jatorriko erabilerara itzultzeko baldintzak galdu gabe) pertsonal mailako enpresa gisa erabiltzen duenean.

Bulegoa da, enpresa bateko administrari teknikoek edo kudeatzaileek duten gunea. Enpresa hauek izan daitezke sozietate anonimoak, mugatuak, kooperatibak, laboralak etabar. Bulego-gunetzat hartuko da lan horretarako instalazio aipatuz egokitu eta etxebizitza-gunetik erabat ezberdinduko den gunea.

Ez da baimenduko eraikin oso baten erabilera soilik bulego eta despatxuetarako.

Bulego eta despatxuetarako erabilera baimenduko da kaletik sarbide zuzena duten beheko solairuetan eta era berezi batean, etxebizitza-erabilerarako diren lehenengo solairuetan.

Erabilera hau baimenduko da goragoko solairuetan, interesatuaren etxebizitza-erabilerarekin bat eginez gero.

3.-Merkatal-erabilera.

Ostalaritzarekin zerikusia duten erabileretan honako hauek baimenduko dira:

a) Sukaldea izatekotan, lau metro karratu (4 m²) baino azalera txikiagoa izango duten taberna, kafetegi eta antzekoak kategoria guztietan (Jardueretako ekonomikoaren sailkapen nazionalaren I.E.S.N65.elkartearen arabera).

b) Kafetegiak eta jatetxeak, kategoria guztietan, Elkarte eta Instituzioen Sukaldaritza zerbitzuak (Txokoak, Gastronomi-elkartek, Herrialde-etxeak, Alderdi Politikoen Egoitzak, Elkarteak).

c) A eta B kategoriako taberna bereziak (pub).

Mehelina guztiek izango dute fatxada nagusiaren trataera bera kalitateari eta konposaketari dagokionez. Eraikinaren lurzorurik garaie-

Considerando éstos, únicamente se ha decidido incluir en esta categoría la propia muralla de la villa, allí donde se conserva en alzado y en los espacios por los que hipotéticamente discurrió y que en la actualidad no son observables a simple vista.

B.- Grado de protección medio: Esta propuesta de protección se hace extensible a aquellas zonas que, ante cualquier obra que implique una alteración de su subsuelo, se debe realizar con carácter previo a su ejecución, una valoración arqueológica mediante la realización de unos sondeos en una superficie representativa del área afectada.

C.- Grado de protección mínimo: Se refiere a aquellas áreas donde el sustrato de interés arqueológico se encuentra alterado por obras recientes, aunque puedan conservarse vestigios parciales del mismo. Esta propuesta prevé, en el caso de realizarse nuevas obras, la realización de un seguimiento o control de las mismas, con el fin de documentar en lo posible la aparición de hipotéticos restos no descubiertos con anterioridad.

D.- Grado de protección inexistente: Se propone esta categoría para aquellas zonas ocupadas por edificaciones de reciente construcción y cuyos cimientos han supuesto una destrucción completa de los depósitos preexistentes. Asimismo, incluimos las áreas donde la roca natural aflora de modo que no existe sustrato arqueológico o, si lo hubiera, es de poca potencia.

3.4.- Normativa de regulación de los usos.

3.4.1.- Uso global, característicos y compatibles.

Artículo 55.- Usos Permitidos.

1.- Uso de Vivienda.

Se permite en todo el ámbito del plan, excepto en edificios íntegramente destinados a otros usos, o en edificios cuya tipología fuese incompatible con el uso de vivienda.

En cada edificio destinado al uso de vivienda, el espacio situado directamente bajo la cubierta y planta baja podrá destinarse al uso de vivienda solamente si este uso es prolongación o complemento de la vivienda de la planta inmediatamente inferior, debiendo estar comunicados entre sí ambos espacios por escalera interior autónoma de ocupación, pendiente y paso de peldaño ordinarios (17x29 cm). En estos casos podrá permitirse la instalación de una ventana tipo "Velux" o similar para cada habitación destinada a estancia.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Quedan totalmente prohibidas las viviendas interiores.

2.- Uso de Oficinas y Despachos.

Se entiende por despacho la actividad de un profesional que ocupando una vivienda existente (sin dejar de perder ésta sus condiciones para poder retornar a su uso original), actúa mercantilmente como una empresa unipersonal.

Se entiende por oficina el espacio ocupado por el personal administrativo técnico o gestor de una empresa constituida como sociedad anónima, limitada, cooperativa, laboral, etc. Se entiende como espacio de oficina aquel que se condiciona para tal fin dotándose de la instalaciones que le diferencien claramente del espacio de vivienda.

No se admite la utilización completa de un edificio para el uso de oficinas y despachos.

Se admite el uso de oficinas y despachos en plantas bajas con acceso directo desde la calle y, de forma exclusiva solamente, en planta primera en edificios destinados a viviendas.

En plantas superiores se permitirá este uso, siempre que se encuentre compartido con el uso de vivienda del interesado.

3.- Uso Comercial.

En lo que se refiere a usos relacionados con la Hostelería, los usos permitidos serán los siguientes:

a) Tabernas, Bares, Cafés y similares en los que la cocina, caso de existir, tenga una superficie útil inferior a cuatro metros cuadrados (4 m²), en todas sus categorías (según la agrupación 65 de la Clasificación Nacional de Actividades Empresariales, C.N.A.E.).

b) Cafeterías y restaurantes, en todas sus categorías, servicios de Restauración en Sociedades e Instituciones (Txokos, Sociedades Gastronómicas, Centros Regionales, Sedes de Grupos Políticos, Asociaciones).

c) Bares especiales, categoría A y B (Pub).

Todas las medianeras tendrán un tratamiento equivalente en calidad y composición al de fachada principal, siendo de cuenta del

naren kontura egongo da azalean geratzen diren mehelinek deko-razioa eta zainketa.

d) Aldi batera edo behin-behineko jarduerak, besteak beste, azoka-etxolak, tabernetako zerbitzuak, zirku eta barraketako kafetegi eta jatetxeak, Txosnak, data zehatzetako ikuskizun eta jaialdiatarako antolakuntzakoak.

4.- Egoitza arrunta eta Hotel-erabilera.

Plan osoan baimenduko dira hotel, pentsio, aterpe etabarren instalazio eta ustiapena soilik erabilera horretarako diren eraikinetan.

Bereziki etxebizitza-erabilerarako diren eraikinetan soilik baimenduko dira hotel txikiak, 6 logeletako pentsioak, jartzea eta erabilera hau etxebizitzarena bezalakoa izango da.

5.- Biltoki-erabilera.

Etxebizitzetarako diren eraikinetan, soilik baimenduko dira kale-rik sarbide zuzena duten beheko solairuetan.

Sotoetan etxebizitzaren trastelekuak jarri ahal izango dira edo hurrengo beheko solairuko saltokietakoak bakarrik izango diren biltokiak.

Debekatuta dago plan osoan gai errekorak (bernizak, pinturak, paper kantitate handiak etabar) edo ezaugarri eta tamainagatik arrisksuak izan daitezkeenak biltzea.

6.- Artisautza eta tailer txikien erabilera.

Erabilera honetan izango dira inguruko etxebizitzetarako gogai-karriak ez diren jarduerak eta eskuz zein 1CVko (1Kw) potentzia baino txikiagoa duten motorez mugitutako makina edo aparailuak erabiltzen dituztenak.

Bataz besteko potentzia 0,03 CV/m²-ko azalera baimenduko da erabilera honetarako eta gehienez 6 CV-ko potentzia mekanikoduna.

Zarata eta gas jaulkipenari dagokionez, honako hauek izango dira mugak:

-Egunez (9:00etatik 19:00etara).

-Gehienezko kanpo-ozentasun maila: fatxadatik 400-1,50 mt bitartean.

-Gehienezko barne-ozentasun maila: 550.

Gasen jaurkipena A=0; B=1; C=1,5, hau da:

A: Funtzionamenduan, belztearen Ringelman-indizea.

B: Martxan jartzean, belztearen Ringelman-indizea.

C: Gehienezko hauts-jaulkipena Kg/orduko.

Erabilera hau plan osoan baimenduta dago eta kaletik igarobide zuzena duten beheko solairuetan egon daiteke baita etxebizitza-erabilerarako diren eraikinen lehenengo solairuetan ere.

7.- Kultura eta jolas-erabilera.

Soilik erabilera honetarako eraikinak baimenduko dira.

Etxebizitzetarako eraikinetan kulturarako, elkarteetarako eta klubetarako erabilera baimenduko da beheko solairuetan eta eraikuntzatik sarrera independentea duten lehenengo solairuetan, betiere, ikuskizuntzat hartuko ez badira.

Agertutako baldintzak betetzen ez dituztenak bere horretan segituko dute; hala ere, baldintzetara egokitu beharko dute eraikinean aldaketak edo birgaitzeak gertatzen direnean.

8.- Irakaskuntza-erabilera.

Ez da ikasketa-zentrua izango irakaskalearen etxebizitzan bertan klaseak ematen direnean eta ikasle-kopurua 6 edo gutxiago denean. Kasu honetan, maila guztietan etxebizitza izaera izango da nagusi.

Ikasle-kopurua 6 baino handiagoa izatekotan, ikasketa-zentruaren izaera izango du. Erabilera hau soilik baimenduko da beheko solairuetan eta lehenengoetan eta etxebizitzarenak ez diren sarbide independenteak izan beharko ditu, baita instalazioaren azalerari eta ikasle-kopuruari egokitutako neurria ere.

9.- Osasun-erabilera.

Bereziki etxebizitzetarako eraikinetan baimenduko dira:

1.- Baimendutako kontsultategi gisa, lehenengo laguntzak eta sorospena, anbulatorio etabar, beheko solairuak eta lehenengoak, eraikinekoaz aparte sarrera izatekotan, erabili ahal izango dira. Instalazioaren azalera, orotara, ez da 300m baino handiagoa izango.

suelo del edificio más alto la decoración y conservación de los muros medianeros que aparezcan al descubierto.

d) Actividades temporales o provisionales como, Casetas de Feria, Servicios de Bar, Café y Restaurante en Circos y Barracas, Txosnas, Organización de Espectáculos y Festejos en fechas determinadas.

4.- Uso Residencial General y Hotelero.

Se permite la instalación y explotación de hoteles, pensiones, albergues, etc. en todo el ámbito del Plan, en edificios destinados a este único uso.

En edificios destinados principalmente a vivienda, sólo se permitirá la instalación y explotación de pequeños hoteles-pensiones de hasta 6 habitaciones, equiparándose este uso al de vivienda a efectos de su consideración como edificio de vivienda.

5.- Uso de Almacén.

En los edificios destinados a viviendas su uso se limitará exclusivamente a las plantas bajas con acceso directo desde la calle.

En los sótanos podrán establecerse trasteros de las viviendas o almacenes vinculados única y exclusivamente al comercio o servicio ubicado en la planta baja inmediatamente superior.

Quedan prohibidos, en todo el ámbito del Plan, los almacenes de productos inflamables (barnices, pinturas, papel a gran escala, etc.) o de productos que por sus características y necesidad de volumen de almacenaje puedan entrañar peligrosidad.

6.- Uso de Artesanado y pequeños talleres.

Se entenderán incluidas en este uso, las actividades no molestas para las viviendas colindantes y que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 CV (1 Kw) cada uno.

Se admitirá con una limitación de potencia media de 0,03 CV/m² de superficie destinada a este uso y con una potencia mecánica máxima de 6 CV.

En cuanto a emisión de ruidos y gases las limitaciones serán las siguientes:

- Día (de 9:00 a 19:00 h.).

- Nivel sonoro exterior máximo: 400 a 1,50 mt de la fachada.

- Nivel sonoro interior máximo: 550.

Emisión de gases A=0; B=1; C=1,5 siendo

A: Índice de ennegrecimiento de Ringelman en funcionamiento.

B: Índice de ennegrecimiento de Ringelman en arranque.

C: Emisión máxima de polvo en Kg/hora.

Este uso está permitido en todo el ámbito del Plan pudiéndose localizar en las plantas bajas con acceso directo desde la calle y primeros pisos de los edificios destinados principalmente a viviendas.

7.- Uso Cultural y Recreativo.

Se permiten edificios destinados íntegramente a este uso.

En edificios destinados a viviendas se admite el uso cultural, asociativo y de clubs recreativos en planta baja y en planta primera con acceso independiente al del resto del edificio, siempre que no puedan ser considerados como espectáculos.

Podrán mantener su situación los actuales que incumplan las condiciones descritas; sin embargo, deberán ajustarse a ellas en las operaciones de sustitución del edificio o de rehabilitación que adquieran el carácter de sustitución.

8.- Uso Docente.

No se considerará un centro de estudios cuando las clases impartidas se lleven a cabo en el propio domicilio de quien las imparte y el número de alumnos por grupo sea igual o inferior a 6. En este supuesto, se considerará a todos los efectos como una vivienda.

Si el número de alumnos por grupo es superior a 6, tendrá la consideración de centro de estudios. Este uso sólo se permitirá en plantas bajas y primeras, debiendo tener accesos independientes del acceso principal del inmueble y dimensiones adecuadas a la superficie de la instalación y al número de usuarios previsto.

9.- Uso Sanitario.

En edificios destinados principalmente a viviendas se permite:

1º.- Uso autorizado de consultorio, centro de primeros auxilios y socorro, dispensario, etc. en plantas bajas y primeras siempre que tengan acceso independiente al resto del edificio; la superficie de la instalación no superará, en su totalidad, los 300 m².

2.- Kontsultategi partikular gisa soilik lehenengo solairuak erabili ahal izango dira. Goragoko solairuetan erabilera hau baimenduko da interesatuaren etxebizitza-erabilerarekin bat eginez gero.

3.- Beheko solairuetan etxeko animalientzako al baitari-kontsultategiak. Gehienez 200m-ko azalera izango dute.

10.- Sorospen-erabilera.

Kokapena planaren dokumentazio grafikoa azalduko da.

Hautzaindegiak hauetarako bereziki diren eraikinetan edo etxebizitza-erabilera duten eraikinetako beheko zein lehenengo solairuetan kokatuko dira. Azken hauetarako sarrerak independenteak izan beharko dute eta tamaina instalazioaren azalera eta erabiliko dutenen kopuruaren arabera izango da

11.- Erljio-erabilera.

BEPB. esparruaren barruan erabilera honen eraikina Villaconesko Amaren eliza izango da.

12.- Kirol-erabilera.

Etxebizitza-eraikinetako beheko solairuetan baimenduko da ikus-kizun publikotzat hartuko ez bada.

13.- Garaje/aparkaleku-erabilera.

Beheko solairuetan eta sotoetan baimendua.

3.4.2.- Baimendutako jardueren katalogoa.

56. artikulua.- Baimendutako jardueren katalogoa.

Lehentasunaren arabera, planeamendu-esparruaren barruko eraikuntzetan, baimendutako jarduerak lau mailatan sailkatuko dira. Hau guztia uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuko 5. paragrafoaren 24. artikuluan esaten denari dagokio.

1.maila:

- Egoitza-erabilera (etxebizitza).
- Merkaritza eta zerbitzu-erabilera.

* Eraikinaren beheko solairuan eta sotoan besterik ez direnean instalatzen.

* Erabilera honetatik kanpo geratuko dira alkoholdu edariak eta tabakoa saltzen dituzten tokiak.

* Jatetxeak onartzen dira, Taberna atxirik izanda ere; beti ere, jatetxearen erabilerarako espazioa Tabernarena baino hiru aldiz gehiagokoa denean eta manpara, ate eta abarren bidez, bien artean bereizketa argia denean.

- Kultur eta aisialdirako erabilera.
- Erljio-erabilera.
- Irakaskuntza-erabilera.
- Osasun-erabilera.
- Sorospen-erabilera.

2.maila:

- Hotel gisako erabilera (6 logela arte).
- Merkatal eta zerbitzu erabilera.

* Eraikinaren lehenengo solairuan ere jartzen denean.

* Erabilera honetatik kanpo geratuko dira alkoholdu edariak eta tabakoa saltzen dituzten tokiak.

- Despatxu profesional gisako erabilera.

3.maila:

- Merkatal- eta zerbitzu erabilera.

* Alkoholdu edariak eta tabakoa saltzen dituzten tokiak.

- Bulego-erabilera.
- Kirol erabilera.

4.maila:

- Egoitza- eta hotel-erabilera (6 logela baino gehiago).
- Biltoki-erabilera.

3.5.- Segurtasun ordenantzak.

Biztanle, oinezko, ibilgailu eta oro har ondasunentzat planeamenduaren inguruan beharrezko den segurtasuna bermatze aldera, eremu horretan hiritartze eta eraikuntza obrak egiten diren artean, Udalak zehatz ditzakeen beste batzuen artean, honako segurtasun neurriak bete beharko dira:

1.- Fatxadak kalera edo espazio publikora ematen duen obretan, aldi baterako itxitura hesia jarri beharko da, Udalak onartutako oinplanoko trazatuaren arabera, eta hurrengo baldintzekin:

- Bi metroko (2 m) gutxieneko garaiera.

2º.- Uso de consultorio particular, con exclusividad, únicamente en la planta primera. En las plantas superiores se permitirá este uso, siempre que se encuentre compartido con el uso de vivienda del interesado.

3º.- En plantas bajas el uso de consultorios veterinarios para animales domésticos, con una superficie máxima de 200 m².

10.- Uso Asistencial.

Su ubicación se determina en la documentación gráfica del Plan.

Las guarderías infantiles se ubicarán en edificios destinados a tal fin o en las plantas bajas o primeras de los edificios destinados a vivienda, siempre que cuenten con acceso independiente del resto del inmueble y de dimensiones adecuadas a la superficie de la instalación y número de usuarios previsto.

11.- Uso Religioso.

El edificio donde éste uso está permitido dentro del ámbito del P.E.R.I. es la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Villacones.

12.- Uso Deportivo.

Se permite en las plantas bajas de los edificios de viviendas siempre que no pueda ser considerado como espectáculo público.

13.- Uso de Garaje/Aparcamiento.

Uso permitido en planta baja y en sótanos de edificios.

3.4.2.- Catálogo de actividades permitidas.

Artículo 56.- Catálogo de Actividades permitidas.

Según su interés preferente, dentro de las edificaciones del ámbito de planeamiento, las actividades permitidas se clasifican en cuatro categorías, a efectos de la aplicación del párrafo 5º del artículo 24 del Decreto 189/1990, de 17 de julio.

Categoría 1ª:

- Uso residencial (vivienda).
- Uso comercial y de servicios:

* Solamente cuando se instalen en la planta baja y sótano del edificio.

* Quedan excluidos de esta categoría los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas y las expendedorías de tabaco.

* Se admiten los restaurantes, aún contando con Bar anexo, siempre que el espacio destinado al uso de restaurante triplique el destinado al uso de Bar y exista una clara separación entre ambas actividades a través de mamparas, puertas, etc.

- Uso cultural y recreativo.
- Uso religioso.
- Uso de enseñanza.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.

Categoría 2ª:

- Uso hotelero (hasta 6 habitaciones).
- Uso comercial y de servicios:

* Cuando se instala también en la planta 1ª del edificio.

* Quedan excluidas de esta categoría los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas y las expendedorías de tabaco.

- Uso de despachos profesionales.

Categoría 3ª:

- Uso comercial y de servicios:

* Los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas y las expendedorías de tabaco.

- Uso de oficinas.
- Uso deportivo.

Categoría 4ª:

- Uso residencial y hotelero (más de 6 habitaciones).
- Uso de almacenes.

3.5.- Ordenanzas de seguridad.

Con objeto de garantizar la seguridad necesaria para los habitantes, transeúntes, vehículos y bienes en general en el ámbito de planeamiento, durante la realización de las obras de urbanización o edificación en dicho ámbito habrán de adoptarse, entre otras que pudiese disponer el Ayuntamiento, las medidas de seguridad siguientes:

1.- En cualquier obra con fachada a calle o espacio público se instalará una valla de cerramiento provisional, según trazado en planta aprobado por el Ayuntamiento, y con las siguientes características:

- Altura mínima igual a dos metros (2 m).

- Materialak: adreiluzko fabrika zarpiatu eta margotua, panel aurrefabrikatuak... hura jartzea eragiten duten obrek iraun artean egoera eta itxura ona bermatzeko.

- Zabaleran 1,40 metro baino gutxiago duten espaloietan, gainazal harresituak gehienez 0,60 m-ko (60 cm) hondoa izan ahalko du.

- Modu horretan harresitutako gainazaletik kanpo, ez da materialik, makineriarik, edukiontzirik... pilatu behar. Materialen, hondakinen... zamalanak Udalak agindutako ordutegian baino ezingo dira egin.

- Ordutegi horretatik kanpo, eta salbuespen gisa, hormigoia isurtzea baino ezingo da egin, betiere, Udaleko zerbitzu teknikoek nahitaezkotzat jotzen badute, eta aldeaz aurretik sustatzaile interesdunak eskatu badu.

2.- Oin berriko obretan (beste bat ordezkatzera etorri edo ez) eta handitze, sendotze eta Udaleko zerbitzu teknikoek iritiz beharrezkoa den bestelako kasuetan, nahitaezkoa izango da egoera onean dauden babes sareak jartzea solairuen forjatuen artean, dagozkien fatxadak itxi arte.

Zamalan jakin batzuetarako neurri osagarri gisa, dagozkien espaloien edo toki irekiaren zatia modu egokian babestu (hesi mugikorak, ohartzeko seinaleak, argi seinaleak...) beharko da, aldi baterako.

3.- Kasu berezietan, Udaleko zerbitzu teknikoek ohizkanpoko neurriak agindu ahalko dituzte, kale edo kale-zati jakin batean oinezkoen edo ibilgailuen zirkulazioa eten edo dosifikatzeko.

4.- Obrak egiteko beharrezkoak diren eta espazio publikoa okupatzen duten aldamiok, bestelako materialak eta instalazio osagarriak ezartzea, eta haien kontserbazio egoera eta lotura dagozkien obren eskumeneko zuzendaritzaren ardura da, edota, edozein kasutan, haien ardura duten partikularrena, neurri egokian.

5.- Obretan esku hartzen duten enpresen edo gremioen kartelek ez dute gainditu behar hesiak edota, hala badagokio, aldamiok eta babes sarea definitzen duen hesiak edo kanpoko planoak mugatutako eremua.

6.- Materialak, ahal dela, obra eremuaren barruan ezarri eta presatu behar dira. Bestela, Udalak zehazten duen toki edo espazioan egin beharko da.

7.- Aldamiok, ukondoak, zurkaitzak, eskoramenduak... obren eskumena duen zuzendaritzaren argibideei jarraituz muntatu eta desmuntatu behar dira.

8.- Materialak igotzeko aparatuek ez dira bide publikoan jarri behar. Eraikinaren edo orubearen barruan ezarri behar dira, betiere, babes hesiaren barruan (kasu berezietan izan ezik) eta udal baime-narekin.

Jasogailuak instalatzeko, gai hori arautzen duten xedapen orokorre jarraitu behar zaie.

Obran erabili behar diren makineria, instalazio osagarriak eta haien elementuak martxan jartzeko, udal baimena beharko da.

9.- Eraikuntzan garabi-dorreak instalatu eta erabiltzeko, udal eskumenari dagokionez, honako baldintzak bete behar dira:

- Muntatu behar den garabiak eta haren elementu guztiek kontserbazio egoera perfektuan izan behar dute.

- Funtzionamendu eta segurtasun baldintza perfektuetan instalatu behar da garabia.

- Gehieneko kargen muga barruan eta posizio kaltegarrietan frogatu behar da garabia, erabilera aukera guztietan garraiatzeko moduan.

- Garabiaren funtzionamendutik eta hura obran izatetik erator daitezkeen edonolako kalteak erantzukizun zibil mugagabeko asaguru polizarekin estali behar dira.

- Garabiaren ardura duen teknikariak kontu berezia izan behar du garabian garraiatu beharreko elementu eta materialak ezartzean.

- Oro har, garabiaren garraio kakoari eusten dion orgak ez ditu gainditu behar orubearen eta obrako babes hesiaren mugak.

- Materiales: fábrica de ladrillo raseada y pintada, paneles prefabricados, etc. de modo que se garantice su buen estado y aspecto durante el plazo de duración previsto para las obras que hubieran hecho necesaria su colocación.

- En aceras de anchura menor a 1,40 metros, el fondo máximo permitido para la superficie vallada será de 0,60 m (60 cm).

- Fuera de la superficie así vallada, no se permitirá el acopio de materiales o maquinaria, contenedores, etc., debiendo restringirse las operaciones de carga y descarga de materiales, escombros, etc. a un horario limitado y ordenado por el Ayuntamiento.

- Como excepción fuera de dicho horario, sólo se permitirán las operaciones de vertido de hormigón, siempre que se considere absolutamente inevitable por los Servicios técnicos municipales y haya sido solicitado previamente por el promotor interesado.

2.- En las obras de nueva planta (procedan o no de sustitución), ampliación, consolidación y otros supuestos en los que, a juicio de los Servicios técnicos municipales se considere necesario, será obligatoria la colocación de redes de protección en perfecto estado, entre los forjados de las distintas plantas, hasta el momento de proceder al cerramiento de las fachadas correspondientes.

Como medida complementaria para determinadas operaciones de carga o descarga, y en orden a evitar situaciones de peligro en la vía pública, se procederá a realizar una protección adecuada del tramo de acera o espacio libre de que se trate, con carácter provisional (vallas móviles, señales de advertencia, señales luminosas, etc.).

3.- En casos especiales, podrán ordenarse medidas de carácter extraordinario por parte de los Servicios técnicos municipales a fin de regular, interrumpir o dosificar el tránsito peatonal o rodado por una calle o tramo de calle determinado.

4.- La responsabilidad de la colocación, estado de conservación y anclaje de andamios u otros materiales e instalaciones auxiliares que se precisen para el desarrollo de las obras ocupando el espacio público, se entenderá corre a cargo de la Dirección Facultativa de las obras correspondientes o, en cualquier caso, de los particulares responsables de las mismas en el grado que corresponda.

5.- Los carteles acreditadores de las empresas o gremios que intervengan en las obras, no sobrepasarán el ámbito delimitado por el vallado o por el plano externo que defina el andamio y la red protectora que, en su caso, se autorizen.

6.- Los materiales, a ser posible, se colocarán y prepararán dentro del ámbito estricto de la obra. En caso contrario, deberá hacerse en el lugar o espacio determinado por la Autoridad Municipal.

7.- Los andamios, codales, apeos, apuntalamientos, etc., se montarán y desmontarán de acuerdo con las instrucciones de la Dirección Facultativa de las obras.

8.- Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, debiéndose instalar en el interior del edificio o solar y, siempre, dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización municipal.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.

La puesta en funcionamiento de la maquinaria, instalaciones auxiliares y sus elementos, que deban ser utilizadas en las obras, será objeto de autorización municipal.

9.- La instalación y uso de grúas-torre en la construcción estará sujeta, en lo que afecta a la competencia municipal, a las siguientes condiciones:

- La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

- La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

- La utilización de la grúa deberá probarse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, de modo que aquellas puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

- Se cubrirán con póliza de seguro de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que puedan derivarse del funcionamiento de la grúa y de su estancia en obra.

- Se tendrá especial precaución, por parte del técnico responsable de su funcionamiento, en las operaciones de colocación de los elementos y materiales que haya de transportar la grúa.

- Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de transporte de la grúa, no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra.

Hala ere, behar bezala arrazoitutako kasuetan, hesiaren aurreko muga gainditzea ahalbidetuko da, baldin eskumena duen zuzendaritzak bide publikoko segurtasuna bermatuko duen irtenbide osogaria proposatzen badu.

Orubearen neurria dela medio, besoaren funtzionamendu eremuak orubearen eta obrako hesiaren mugak gainditu behar baditu, berariaz jakinarazi beharko da egoera hori, bai eta linea elektrokoak ukitzea saihesteko neurri handienak hartzeko konpromisoa ere.

Edonola ere, halakoetan, garabia instalatzeko baimena ematea edo ukatzea Udalaren botereko ahalmena izango da.

Oro har, jasogailuek eta garabi-dorreek, fabrikazioari, funtzionamenduari eta ezaugarri dagokienez, indarrean den legediari jarraitu beharko diete:

- Azaroaren 8ko 2.291/1985 Errege Dekretua (1971-12-11ko BOE)..

- 1988ko ekainaren 28ko Agindua (1988-07-07ko BOE).

10.- Voltaje handiko lineak igarotzen diren zonetan ez da inolako eraikuntzarik baimentzen, haien trazatua araei jarraikiz desbideratu artean.

Ondorio horietarako, Udalak txostena eskatuko die eskumena duten zerbitzuei, linea horien trazatuaren eta eragiten dieten lur sailen azaleraren gainean.

3.6.- Osasungarritasun eta higiene ordenantzak.

Ildo horretan, oro har, planeamendu bereziko eremuari eragiten dion Udal Araudia aplikatu behar da, hiri antolamenduko probintzia arauetan eta zaborrak eta hondakin solidoak, hondakin likidoen isuriak... uztearen eta jasotzearen, tratatzearen eta biltegitratzearen gainean indarren den legedia aplikatuta.

Hala ere, Udalarentzat, udalerriko hirigune historikoaren eremuan osasungarritasuna eta higiene kontrolatu eta ikuskatzearen aldetik, interesgarri diren urrats gisa, Barne Eraberrikuntzako Planean honako jarraibideak zehazten dira:

Kaltegarriak ez diren jarduerak. Baimenak.

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuak arautzen dituen Arautegia (1961eko azaroaren 30ekoa) osatzen duten jarraibideei buruzko 1963ko martxoaren 15eko Aginduari jarraikiz, jarduerak «kaltegarriak ez direnak» eta «kalifikatuak» dira.

Kaltegarriak ez diren jarduerak dira, haiei buruz, eragozpen larriak sortu, ingurumeneko osasungarritasuneko eta higieneko baldintza normalak aldatu, ondasun publiko eta pribatuei kalteak sortu edota pertsona eta ondasunei arrisku larriak eragitea ezinezko dela jotzen den jarduerak.

Hala, kaltegarri ez diren jardueratzat hartzen dira ondokoak:

- Industria jarduerak: eraikinaren edozein zatitan lotu edo erantsi gabe lan egiten duten mahaiko aparatuekin edo makinekin, betiere 0,25 CV gainditzen ez badituzte, egin beharrekoak.

- Merkataritza jarduerak.

- Kulturako eta aisialdiko jarduerak.

- Kokapen finko edo iraunkorrik gabeko jarduerak: osasungaitz-tasun, arrisku-garritasun edo eragozpen arrisku larririk ez dakarten noizbehinkako funtzionamenduko edo gauzatzeko jarduerak.

- Instalazio osagarriak.

Oharrak:

Aurreko jarduerak orientabide gisa azaldu izanak ez du esan nahi hirigune historikoan ezartzeko baimena ematen denik. Horietarako benetako baimena Barne Eraberrikuntzako Planean baimendutako erabilerekin bateragarri edo bateraezin izatea hartuko da kontuan.

Ildo berean, aurkako kasuaz ere ohartu beharra dago: jarduera bat aurrean azaldu diren artean ez izateak ez du esan nahi modu automatikoan Barne Eraberrikuntzako Planak hirigune historikoan debekatzen duenik.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak ez kaltegarritzat jotzen diren jardueren aurreko zerrenda kontsultatu eta ikuskatu ahaliko du, zerrendarekin ados dagoen edo ez esan dezan, gai horren inguruko legedian aldaketak izateagatik, ez aipatzeagatik, gehiegi izateagatik...

Jarduera kalifikatuak. Baimenak.

Aurreko zerrendan sartzen ez diren gainerako jarduerak jardue-
ra kalifikatutzat joko dira, eta aplikatzeko den legediak zehazten due-

No obstante, en casos debidamente justificados, podrá permitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte de la Dirección Facultativa, se proponga una solución complementaria que garantice la seguridad de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas precauciones para evitar contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En cualquier caso, el otorgamiento o denegación de la licencia para instalación de la grúa en estos supuestos, será facultad discrecional del Ayuntamiento.

En general, tanto los aparatos elevadores como las grúas-torre, deberán atenderse, en lo que respecta a su fabricación, funcionamiento y características, a lo contemplado en la Legislación vigente:

- Real Decreto 2.291/1985, de 8 de noviembre (B.O.E. 11/XII/1985).

- Orden de 28 de junio de 1988 (B.O.E. 7/VII/1988).

10.- En las zonas afectadas por el paso de líneas de Alta Tensión, no se permitirá construcción alguna hasta que se haya desviado su trazado en la forma reglamentaria.

A tal efecto, el Ayuntamiento solicitará informe a los Servicios competentes en relación con el paso de dichas líneas y la superficie de terrenos que afectan.

3.6.- Ordenanzas de salubridad e higiene.

En este sentido habrá de observarse, en general, la Normativa Municipal que afecte al ámbito de planeamiento especial, en aplicación de los dispuesto en las N.S.P. y en la legislación vigente en materia de tratamiento, almacenaje, depósito y recogida de basuras y residuos sólidos, vertidos de residuos líquidos, etc.

No obstante, como pautas específicas que pudieran ser de interés para el Ayuntamiento, en relación con el control y vigilancia de la salubridad y la higiene en el ámbito del Casco Histórico del Municipio, en el presente P.E.R.I. se señalen las directrices siguientes:

Actividades Inocuas. Licencias

Atendiendo a la "Orden de 15 de marzo de 1963", referente a las Instrucciones Complementarias del Reglamento regulador de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, las actividades se dividen en "Inocuas" y "Calificadas".

Son actividades inocuas aquellas de las que puede estimarse imposible que vayan a producir molestias graves, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados, o entrañar riesgos graves para personas o bienes.

Se consideran, a este respecto, actividades inocuas las siguientes:

- Actividades industriales: a desempeñar con máquinas o aparatos de mesa que realicen su trabajo sin fijaciones o anclajes a ninguna parte del edificio y que no excedan de 0,25 CV.

- Actividades comerciales.

- Actividades culturales y recreativas.

- Actividades sin ubicación fija o permanente: actividades de funcionamiento o ejercicio esporádico que no impliquen grave riesgo de insalubridad, peligrosidad o molestia.

- Instalaciones de tipo accesorio.

Observaciones:

La mera exposición orientativa de las actividades anteriores, no presupone la autorización de su implantación en el ámbito del Casco Histórico; su autorización efectiva dependerá de su compatibilidad o incompatibilidad con los usos permitidos en el P.E.R.I.

En un sentido análogo, ha de advertirse sobre el caso contrario: el mero hecho de que una actividad no se halle incluida entre las anteriores, no significa automáticamente que se trate de una actividad prohibida por el P.E.R.I. en el Casco Histórico.

La relación anterior de las actividades que se consideran inocuas podrá someterse a consulta y supervisión de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco a fin de que notifique su conformidad o no con aquella, por causas de omisión, exceso, modificaciones de la legislación en la materia u otras.

Actividades Calificadas. Licencias

El resto de actividades no incluidas en la anterior relación se considerarán "actividades calificadas" y su licencia de apertura deberá

nari jarraikiz izapidetu behar dira haien irekitze baimenak, zerbitzu teknikoaren probintziako batzorde egokiaren bitartez, eta Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiko 1. Kapituluko II. Tituluan (baimenak emateko prozedura) zehazten den bezala.

3.7.- Apaindura publikoaren ordenantzak.

Hiriko gunearen begiruneari eta apaindura publikoari eustea lehenatasunezko helburutzat har daiteke Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren xedea den esparruan.

Izan ere, xede horretara zuzenduta daude, zuzenean gutxi gora-behera, idatz-zati honetan eraikuntza eta urbanizazioarako emandako arauak, bai eta hurrengo idatz-zatietan zehaztuko diren beste babes-neurri asko ere, hirigune historikoaren ezaugarri diren eraikuntza mota ezberdinei dagokienez.

Hala ere, hirigune historikoko begirunea eta apaindura publikoa lortu eta mantentzeko, neurrien osagarri espezifiko gisa, Udalak edo Birgaitze Hirigintza Elkarteak, baldin badagokio, egokitutako hartutako beste neurri batzuen kontra egin gabe, honako arauak errespetatzea proposatzen du egungo Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziari:

Fatxadak babestea.

- Elektrizitatea, telefonia eta argizatze publikoen sareak gaur egungo trazatuaren arabera instalatuta dauden bitartean, hau da, fatxadetatiko aireko hariteriaren bidez, fatxadei lotuta doazen sare zatiak behar den bezala ordenatu eta antolatuta beharko dituzte, argiro mugatuta eta koherentziaz, eraikinaren lerrokadurari nahiz fatxadako baioen antolakuntzari dagokionez, inola ere murriztu gabe jabeek edo egoiliarrek eraikinaren edo bertako edozein zatien erabilera eta gozamina.

- Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren testuinguruan onartutako edozein eraikuntza-esku hartzeko elektrizitateko, telefoniako, gaseko, eta beste beharrezko instalazioak trazatu berri diren lurrazpiko harietara egokitu beharra dauka, eta Udalak onartutako urbanizazio proiektuan aipatzen dira trazatu horiek. Urbanizazio proiektu horretan, halaber, antzeko azterketa aurkeztu beharko da argizatze publikoaren sareari dagokionez.

Egokitze horrek atari bakoitzean dagozkion arketak egitea ekarriko du berekin, etorkizunean sare ezberdinetan egindakoekin konektatzeko.

- Monumentalak (babes berezia eta batezbesteko izateko xede) diren eraikinen kasuan, zeharo debekatuta dago fatxadetan argizatze publiko edo apaintzeko argizatze argiak, megafoniako aparatuek, bandera modukoak, zirkulazio seinaleak, semaforoak eta bestelako batzuk ezartzea.

- Fatxadetako baioetan debekatuta dago edozein motatako pertsianak ezartzea, hirigune historikoko ezaugarri diren leiho arrunt eta balkoietakoa leihoen bakoekin bat ez datozen elementuak baitira. Pertsianak egotea onartu egingo da jadanik badaudenean, eraikuntza zaharberri (edozein kategorian izanda ere) edo ordezkatu behar denean.

Baimenduta daude zuzerekin kontraleihoak, direla erabat opakak, edo direla taulatxo horizontal makur, finko edo graduagarriko sareta erakoak.

Kaleetako errotuluak eta gune publikoak.

Gune publikoaren izendatzea, toponimia edo identifikazioaren ondoarietarako, bai eta oroinen historikoarekiko esanguratsuen diren eraikinen garrantzia eta berezitasuna adieraztearen ondoarietarako ere. Udalak horretarako diren errotulu mota guztiak egiteko diseinu bateratua kudeatu era onartzea komeni dela adierazten du.

Burdinurtua edo burdin moldeatua izango da errotuluen lehenatasunezko gaia eta, kasu berezietan, eta errotulua ezarri behar den eraikinaren eraikuntzari eta estetikari lotutako parekotasuna guztiz bermatzen delarik, beste gai batzuk erabil daitezke, harria, letoia eta zeramika.

Fatxadetan ainguraketa piezen gutxieneko kopuruaz itsatsi behar dela bermatu beharra dago, eta posible den heinean, harlanduaz eraikitako zatietatik kanpo.

Apaintzeko argizatzea.

Honako eskatuko da horrelako proiektu eta instalazioetan:

tramitarse de acuerdo con lo indicado al efecto por la legislación aplicable, a través de la Comisión Provincial de servicios técnicos pertinente, y según indica el Título II, Capítulo 1º (Procedimiento para la concesión de licencias) del "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

3.7.- Ordenanzas de ornato público.

La preservación del decoro de la escena urbana y del ornato público puede considerarse un objetivo prioritario para el ámbito objeto del Plan Especial de Rehabilitación.

Tanto es así, que hacia este objetivo tienden, más o menos directamente, las normas dadas para la edificación y la urbanización en este apartado, así como muchos de los aspectos contemplados en las medidas de protección que se especifican en apartados posteriores, para los distintos tipos edificatorios que caracterizan el Casco Histórico.

No obstante, como complemento más específico de aquéllas en orden a lograr y mantener en su nivel adecuado el decoro y ornato público del Casco Histórico en tanto Conjunto Monumental, el presente P.E.R.I. propone, sin perjuicio de la adopción de otras medidas que se estimasen oportunas por parte del Ayuntamiento, o de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación en su caso, la observación de las siguientes normas:

Protección de fachadas.

- Mientras las redes de energía eléctrica, telefónica y alumbrado público permanezcan instaladas según el actual tipo de trazado, a base de tendido aéreo y por fachadas, los tramos de redes que discurren en contacto con las mismas habrán de observar una distribución y disposición convenientemente ordenada, reconocible, clara y coherente, tanto respecto de la alineación del edificio como con la distribución de huecos de la fachada, sin mermar en ninguna circunstancia el uso y disfrute del edificio, o cualquiera de sus partes, por parte de sus propietarios o residentes.

- Cualquier intervención constructiva de las permitidas en el ámbito del P.E.R.I., adecuará sus instalaciones de energía eléctrica, telefónica, gas y cualquier otra que fuese necesaria, a los tendidos subterráneos de nuevo trazado que hubiesen sido establecidos para los servicios urbanos citados el correspondiente proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento; proyecto de urbanización en el que, además, deberá incluirse el estudio y tratamiento análogo para la red de alumbrado público.

Tal adecuación implicará la construcción de las arquetas correspondientes en cada portal para su futura conexión con las acometidas de las diferentes redes.

- En el caso de los edificios con categoría Monumental (objeto de protección especial y protección media), quedará terminantemente prohibida la instalación de luminarias de alumbrado público u ornamental, aparatos de megafonía, banderolas, señales de tráfico, semáforos, etc. en sus fachadas.

- En los huecos de las fachadas queda prohibida la instalación de todo tipo de persianas, por ser elementos totalmente extraños a los huecos y carpinterías de las ventanas ordinarias y ventanas balconeras de los edificios característicos del Casco Histórico. Las persianas se tolerarán en los casos existentes, mientras no se proceda a la rehabilitación (en cualquiera de sus categorías), o a la sustitución del edificio.

Se permiten contraventanas de madera, ya sean totalmente opacas o en celosía de tablilla horizontal inclinada, fija o graduable.

Rótulos de calles y espacios públicos.

A efectos de la denominación, toponimia o identificación de calles o espacios públicos, así como del señalamiento de la relevancia o singularidad de los edificios que sean significativos para la memoria histórica, se señala la conveniencia de gestionar y aprobar, por parte del Ayuntamiento, un diseño unitario para todo tipo de rótulos orientados a estos fines.

Rótulos cuyo material preferente será el hierro fundido y moldeado, pudiendo adoptarse, en casos especiales y con plena garantía de idoneidad constructiva y estética para el edificio destinatario, otros materiales como piedra, latón o cerámica.

Su fijación en las fachadas deberá garantizarse, en cualquier caso, con un mínimo de piezas de anclaje y, en lo posible, fuera de los ámbitos construidos a base de sillería, en su caso.

Iluminación ornamental.

En los proyectos e instalaciones de esta índole se exigirá:

- Argiztatu behar den eraikin bakoitzean, argiztatzeko kolore uniforme eraikin osoan zehar, eta fatxadetan gai eta testurekin koherente izan behar du.

- Argiztatzeko fokuek euskarri egokietan (jadanik daudenetan edo erabiltzeko berriak) bermatu behar dute, oinezkoek erraz ukitzea galarazita eta eraikin mugakideentzako zorguneak, eragozpenak edo arriskua arrazoirik gabe sortu gabe, garrantzi arkitektoniko edo historikoa edozein izanda ere.

- Argiztatze proiektuaren dokumentazio osoa eta zehatza, ahalmena duen teknikoaren esku. Proiektua eta instalazioa behin-betiko onartzea, behin argiztatzeko dagozkion probak eginda, baliabide artifizial gisa eraikinaren arkitektura-balioak nabarmendu eta gaez bereizteko nahikoa dela egiaztatzeko behar diren probak, alegia.

- Foku edo erreflektoreetako argiztatzearen ibilbideak oinezkoek ohiko normalean daukaten ikusteko aukerari inolako trabarik ez diola egiten zaintzea, hau da, une bateko itsutzeak edo nahigabeko islatzeak galaraztea.

Alderdi horrek garrantzi handia izango du ibilgailu zirkulazioko bideetatik gertu.

- Fokuak euriaren eta ureztatzearen kontra iragazgaitzak izaten saiatu beharra dago, bai eta behar den bezala hozten eta aireztatzen ere, arriskuak eta ustekabeko istripuak galarazteko.

3.8.- Gutxieneko bizigarritasun baldintzak.

Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren arabera, gutxieneko bizigarritasun baldintzak 214 / 1996 Dekretuaren (uztailaren 30ekoa) IV. eranskinean ikus daitezkeenak dira.

Etxebizitzek honako gutxieneko baldintza hauek bete behar dituzte edozelan ere:

1.- Etxebizitzak gutxienez espazio bizigarri bi edukiko ditu bereizita, eta sukaldea, jangela, egongela eta bainugela izango ditu.

2.- Gelak bereizita egongo dira, hau da, logela batera sartzeko ez da beste gela batetik igaroko, eta bertatik ezingo da bainugelara joan. Logela bakarra izatean, bainugela bertan egon daiteke.

3.- Espazio bizigarriek kanpoaldera zuzenean ematen duten bao kristaldunak izan behar dituzte, bainugelek, sukaldeek eta despentsek ezik. Erabateko birgaitzearen kasuetan, arkitektura-irtenbideak horrela eskatuz gero, etxebizitza batean gehienez bi gelek argia eta airea egongela baten edo antzeko espazio komun baten bitartez hartzea onartuko da. Salbuespen gisa, espazioen arteko baten bat eskailerako zuloaren bitartez argiztatzea ere onartuko da, zuloak zenit-argi nahikoa izanez gero. Baoen azalera ez da sekula ere izango argitzen duen azalera osoaren % 10 baino txikiagoa, eskaileraren bitartezko argiztatzearen kasuan ezik, aurreko balioen erdia izan baitaiteke.

4.- Espazio guztiek, bainugelak, sukaldea eta despentsak kenduta, izango dute kanpoalderako aireztapen zuzena, argiztatzen denaren 1/3a besteko azalera izanda. Aurreko idatz-zatiko salbuespen berak onartzen dira. Aireztapen zuzenik ez daukaten bainugelek ezingo dute beste gelan baten bitartez lortu aireztapena, aireztapen behar-tuaz egin beharko dute, airea berrizatu eta garbitzen laguntzeko.

Sukaldeak bere erauzketa behartua izan behar du edozelan ere, espazio horretan sortzen den gasa eta lurrina kanporatzeko.

5.- Espazio bizigarrietara argia eta aireztatzea ekartzen duten eta sortu berriak diren patioek gutxienez zazpi (7) metro karratu eta bi (2) metroko argi zuzena izango dituzte hiru solairu edo gutxiagoko eraikinetan.

Barne patioei dagokienez, oro har, indarrean dauden arau subsidiarioek xedatutakoa aplikatu beharko da.

Zenbatu beharreko solairuen kopuruari dagokionez, patioaren mailatik gora zenbatuko dira.

Patioa jadanik dagoenean eta eraikinaren ordezkatzeara eragiten ez duten lanak egiten direnean, dauden neurriak mantendu ahal izango dira.

6.- Etxebizitzak 33 metro karratuko azalera izango du gutxienez.

Etxebizitza guztiek izan behar dute logela nagusi bat gutxienez.

Sukaldeari, egongelari eta jangelari dagokien guztizko azalera 20 metro karratu izango ditu gutxienez.

- Color de iluminación uniforme para cada edificio objeto de iluminación en toda su extensión, y coherente con los materiales y texturas de sus fachadas.

- Apoyo de los focos de iluminación en soportes adecuados (ya sean existentes o de nueva introducción), evitando su fácil acceso o contacto por parte de los peatones, y no creando arbitrariamente servidumbres, molestias o peligro para los edificios contiguos, cualquiera que sea su importancia arquitectónica o histórica.

- Documentación completa y exhaustiva del proyecto de iluminación a cargo del técnico competente. Aprobación definitiva del proyecto y de la instalación, una vez se hayan realizado las pruebas de iluminación pertinentes y necesarias para comprobar su suficiencia como medio artificial para el realce y apreciación nocturna de los valores arquitectónicos del edificio en cuestión.

- Cuidar que las trayectorias de iluminación desde los focos o reflectores no interfieran en absoluto con las posibilidades de visión ordinaria de los viandantes produciendo deslumbramientos puntuales o reflejos indeseados.

Este aspecto cobrará especial importancia en las zonas próximas a las vías de circulación rodada.

- Se procurará que la estanciedad de los focos ante agua de lluvia o riego esté garantizada, así como su refrigeración o aireación, para evitar riesgos o accidentes fortuitos por estas causas.

3.8.- Condiciones mínimas de habitabilidad.

Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas dentro del ámbito objeto del P.E.R.I., serán las contempladas en el Anexo IV del Decreto 214/1996, de 30 de julio.

Las viviendas habrán de cumplir, en cualquier caso, las condiciones mínimas siguientes:

1.- La vivienda se compondrá, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que albergarán las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio y un aseo.

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

3.- Los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispondrán de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos de rehabilitación extremos en que la solución arquitectónica lo exija se permitirá hasta un máximo de dos habitaciones por vivienda que iluminen y ventilen a través de la sala de estar o espacio común semejante. Se permitirá también de forma excepcional, la iluminación de alguno de los espacios a través del hueco de la escalera, siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la escalera, que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.- Todos los espacios, excepto lo destinado a aseos, cocina y despensas, tendrán ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten las mismas excepciones que en el apartado anterior. Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán obtenerla a través de otra habitación sino que lo harán con ventilación forzada, que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina, en todo caso, deberá dotarse de una extracción forzada independiente para evacuar los gases y vapores que se produzcan en dicho espacio.

5.- Los patios que proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación, tendrán una superficie no inferior a siete (7) metros cuadrados y luz recta no inferior a dos (2) metros en los edificios con altura igual o inferior a tres plantas.

En general, en lo que se refiere a patios interiores será de aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias vigentes.

A efectos del número de plantas computables, éstas se contarán a partir del nivel del patio de que se trate.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y se efectúen obras que no supongan la sustitución del edificio, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6.- La vivienda tendrá una superficie útil no inferior a 33 m².

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

El área total correspondiente a cocina, estar, comedor, no será inferior a 20 m².

7.- Eraikinaren egituraren segurtasuna egokia ez bada, etxebizitzetan dauden garaierak mantendu ahal izango dira barruko garaiera libre gutxienez 2,20 metro izanez gero.

Txapitula erako espazioei dagokienez, 1,50 metro baino garaiera txikiagoko azalera ez da metro karratu erabilgarritzat zenbatuko.

Espazio horren bolumenak azalera bereko eta 2,20 metroko garaiera duen gelari dagokiona baino handiagoa izan behar du.

8.- Estalkipeko espazioa bizigarritzat jo ahal izango da honako baldintza bien arteko bat betez gero:

- Espazio horrek fatxadan 1,80 metroko barruko garaiera gainditzen duten baorik ez badu, behean daukan solairuari lotu ahal bazaio besterik ezingo da bizigarritzat jo, sarrera bakarra solairu horren bitartez izanez gero, guztizko espazioak etxebizitza unitate autonomoa osatzen duelarik azalerari, programari, instalazioei eta beste elementu batzuei dagokienez.

- Estalkipeko espazioak fatxadan aireztatze eta argizatze bakoak izan, bao horiek 1,80 metroko barruko garaiera gainditu eta bertan aurreko 7. idatz-zatiko azken paragrafoko baldintzak betez gero, espazio bizigarritzat joko da.

Edozelan ere, espazio bizigarriaren gaineko estalkiak indarrean dauden arauak ezarritako isolamendu termikoko eta akustikoko baldintzak bete beharko ditu.

Gaur egun dauden estalkipeko espazioetan kokatutako etxebizitzak tolerantia daude. Eraikina ordezkatu edo, aldatzen denaren zenbatekoa dela-eta, ordezkatzearen pareko birgaitzea egiten denean, estalkipeko espazioak aurreko paragrafoetan ezarritakoa bete beharko du.

9.- Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta irazgaitasuna ziurtatu beharko dira gai hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.

10.- Etxebizitzak konponduta izan beharko du ur beltzak estolderiaren sare orokorrean isurtzearen arazoa, hodi iragazgaitz eta aireztatuen laguntzaz.

11.- Bainugelak komuna, konketa eta dutxa izango ditu gutxienez eta beti izango da komenigarria bainuontzi txiki eserlekudunak erabiltzea ere posible denean.

12.- Etxebizitzako instalazio elektrikoak Voltaje Txikiko Arauak beteko ditu.

Etxebizitzen bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanak:

- Etxebizitzaren barrualdearen birbanaketa.
- Iturgintzako eta saneamenduko barne instalazioa eta etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak egokitzeko lanek eraginda iturgintza eta saneamendua birjartzea.
- Elektrizitatearen barne instalazioa Voltaje Txikiko Arautegiarekin bat.
- Isolamendu termiko eta akustikoa gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzeko.
- Sukalde, bainugela eta komunaren aireztatze behartua.
- Argizatze naturala.
- Aireztatze naturala.
- Sukaldeko oinarritzko instalazioak.
- Aurreko ekintzek (zarpiatzeak, karro-estaldura, zoladurak, arotz lanak, pinturak) eragindako akaberako lan guztiak.

HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

115

1277/2002 FORU AGINDUA, abenduaren 24koa, Kanpezuko udalerrian, Orbisoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren espedientearen behin betiko onespenerari buruzkoa.

AURREKARIAK

Lehena.- 2002ko ekainaren 7an, Kanpezuko Udalak Orbisoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia hasieran onartzea erabaki zuen, bai eta espediente 30 egunez jendearen aurrean jarria ere. Horretarako iragarkiak jarri ziren 2002ko ekainaren 28ko Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean (72. zenbakia), 2002ko ekainaren 15eko "El Periódico de Álava" egunkarian eta Udaletxeko iragarki taulan.

7.- Si la seguridad estructural del edificio es correcta, podrán mantenerse las alturas existentes en las viviendas siempre que superen los 2,20 metros de altura libre interior.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 m.

El volumen de este espacio deberá ser superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

8.- Se podrá considerar habitable el espacio bajo cubierta cuando cumpla una de las dos condiciones siguientes:

- Si el espacio en cuestión no dispone de huecos en fachada que alcancen una altura interior superior a 1,80 m, sólo se considerará habitable si se puede vincular a la planta inmediatamente inferior y con acceso único a través de ésta, constituyendo el espacio total una unidad de vivienda autónoma en lo relativo a superficie, programa, instalaciones, etc.

- Si el espacio bajo cubierta dispone de huecos de ventilación e iluminación en el plano de fachada, que superen la altura interior de 1,80 m, y en él se cumplen las condiciones del último párrafo del apartado 7º anterior, se considerará espacio habitable.

En cualquier caso, la cubierta sobre el espacio habitable deberá cumplir las condiciones de aislamiento térmico y acústico fijadas por las normas vigentes.

Se toleran las viviendas situadas en los espacios bajo cubierta existentes en la actualidad. En el caso de sustitución del edificio o de rehabilitación que por su cuantía sea comparable a la sustitución, el espacio bajo cubierta deberá cumplir lo contemplado en los párrafos anteriores.

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

10.- La vivienda deberá tener resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado.

11.- El aseo contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha, siendo aconsejable siempre que fuera posible la utilización de polibanos o medias bañeras.

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

Obras que conducen a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas:

- La redistribución interior de la vivienda.
- La instalación interior de fontanería y saneamiento, y la reposición de las mismas derivadas de la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La instalación interior de electricidad según normativa Baja Tensión.
- El aislamiento térmico y acústico para cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad.
- La ventilación forzada de cocinas, baños y aseos.
- La iluminación natural.
- La aireación natural.
- Las instalaciones básicas de cocina.
- Todas las obras de acabado que sean motivadas por las actuaciones anteriores (raseos, alicatados, solados, carpinterías, pinturas).

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

115

ORDEN FORAL 1277/2002, de 24 de diciembre, en relación con la aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orbis, municipio de Campezo.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 7 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Campezo acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orbis, así como someter el expediente a información pública por el plazo de 30 días, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 72, de 28 de junio de 2002, en el periódico "El Periódico de Álava", de 15 de junio de 2002, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.