

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**Orden Foral 84/2017, de 4 de abril, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 312/2012, de 19 de junio, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana****I. ANTECEDENTES**

Primero. Mediante Orden Foral 312/2012, de 19 de junio, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana.

Segundo. La misma Orden Foral 312/2012, estableció que, una vez subsanadas las condiciones impuestas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 23 de febrero de 2017, tuvo entrada en el Registro General de esta Diputación el texto refundido del expediente.

II. FUNDAMENTOS

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

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 312/2012, de 19 de junio, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de abril de 2017

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE SALINAS DE AÑANA**A- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL**

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Salinas de Añana, está encaminada a la protección, conservación y mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su patrimonio edificado y urbanizado; de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la 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

La presente 1ª modificación del 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 317/2002) del Gobierno Vasco.

Artículo 3. Procedencia

El presente 1ª modificación del 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 del Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

La presente modificación desarrolla también las determinaciones contenidas en las sucesivas modificaciones de las NNSS aprobadas hasta la fecha de hoy.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente modificación del 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, y la declaración de la nueva Área de Rehabilitación Integrada según Orden publicada en el BOTHA el 24 de junio de 2009.

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: El río llamado El Mercado recorre el contorno del ámbito al norte.

Oeste: Como elemento límite de referencia al oeste se localiza la iglesia de Ntra. Señora de Villacones.

Sur: Las Salinas bordean todo el sur del área.

Este: El límite este parte del acceso por la carretera A-2622 a la villa, recorre las faldas del cerro del Chorrete y llega al noreste la antigua zona del Mercado.

Artículo 6. Vigencia

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada, entrará en vigor al día siguiente del de su publicación en el BOTHA y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 7. Efectos

1. La entrada en vigor del PERHI al que se le añaden las presentes modificaciones 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 PERHI.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el PERHI 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 PERHI en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja 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 la presente modificación del PERHI son los siguientes:

A) Documentación escrita

1. Memoria.
2. Normativa urbanística con sus modificaciones.
3. Programa de gestión y estudio económico-financiero.

B) Documentación gráfica.

1. Información (planos I).
2. Definición de la propuesta (planos P).
3. Fichas de las nuevas unidades edificatorias.

Artículo 9. Interpretación

1. El PERHI 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 Administración Competente sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del PERHI.

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

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 hayan 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 del Decreto 317/2002 del GV.

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 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 Decreto 317/2002 del GV.

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 Decreto 317/2002 del GV.

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 del Decreto 317/2002 del GV.

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 Decreto 317/2002 del GV.

Artículo 16. Definiciones de índole 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 o vialidad.

Artículo 17. Definiciones de elementos de la edificación

17.1. Altura de la edificación:

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. 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.

B. 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 según el estudio urbanístico (M3.6 Valor arquitectónico e histórico de las edificaciones y espacios libres) previo a declaración de la nueva Área de Rehabilitación Integrada según Orden publicada en el BOTHA el 24 de junio de 2009.

En este apartado se analiza el valor arquitectónico de las edificaciones atendiendo fundamentalmente a tres factores: el valor histórico, las características topológicas y la riqueza compositiva y ornamental.

Conforme a estos criterios se han clasificado la totalidad de los edificios del Casco Histórico en cinco grupos, de la siguiente forma:

1. Edificaciones de valor monumental.

Se catalogan en este grupo:

- La muralla medieval, por su valor estructurante del casco histórico.
- La Iglesia Parroquial, que por su valor histórico arquitectónico constituye un elemento referencial de la ciudad histórica.
- El palacio de Los Zambrana–Herran y el palacio de Los Ozpinas que son ejemplos notables de casas barrocas que podríamos encuadrar como palacios rurales.

A pesar de que las Salinas quedan fuera del ámbito de estudio es importante constatar, por su proximidad, su valor monumental al ser un importante elemento estructural del Casco Histórico.

2. Edificaciones y espacios de valor relevante.

Se catalogan en este grupo edificaciones y espacios cuyo valor trasciende el valor tipológico y ambiental general, constituyendo, por su singularidad, un elemento de gran interés arquitectónico y que pueden presentar piezas o elementos de especial valor que deberán ser considerados específicamente en su rehabilitación.

3. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico.

Son aquellas edificaciones que por su valor histórico, tipológico y arquitectónico constituyen elementos de interés ambiental, cuya conservación parece aconsejable en el proceso general de rehabilitación.

4. Edificaciones sin interés.

Son aquellas que no poseen un valor histórico-arquitectónico suficiente, pero que no producen impactos ambientales negativos en el conjunto de las edificaciones del Casco Histórico.

5. Edificaciones inadecuadas.

Son aquellas edificaciones que por sus características de implantación volumétrica, composición, materiales, etc., producen impactos negativos, dentro del conjunto del Casco Histórico, deteriorando sus condiciones ambientales.

Los edificios no afectados por esta modificación se incluirán en el régimen de protección determinado por el estudio sociourbanístico previo a este documento y siguiendo la anterior clasificación.

Artículo 26. Edificaciones de valor monumental

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.

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 reinvención o nuevo diseño.

Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el art. 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco, 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.

En los edificios incluidos en este nivel, la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen, serán las de Restauración Científica tal y como se definen en el Anexo I del decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado:

“Restauración científica.

1. Restauración científica es un tipo 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, 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.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

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

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

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

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

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

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

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

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

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.

Artículo 27. Edificaciones y espacios de valor relevante

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 art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

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. En los edificios incluidos en este nivel, la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen, serán las de Restauración Conservadora tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado:

"Restauración Conservadora

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales no permitiéndose en su interior un uso o usos

no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- 1) Restauración conservadora categoría A.
- 2) Restauración conservadora categoría B.
- 3) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

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

La restauración de las fachadas externas o internas, 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 notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del artículo anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en medio o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado.

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del artículo anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original.

Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.”

Con respecto a los espacios de valor relevante:

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

Calles y Travesías.

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

– 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 preverán el solado de la totalidad de aquéllos.

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

– En las travesías 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 travesía o cantón, excepción hecha del alero de las edificaciones, que en ningún caso podrá superar los 100 cm.

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.

– 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.

– 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 28. Edificaciones de valor histórico-arquitectónico

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 art. 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. En los edificios incluidos en este nivel, las actuaciones que en ellos se realicen, serán las de conservación y ornato y consolidación tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado:

“1. 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 mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato 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 su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

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

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

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen 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 análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.”

“1. 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.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.”

Artículo 29. Edificaciones sin Interés

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 históricos 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 permitiéndose 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) Tratamiento jerarquizado de las fachadas a calles y a travesías 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 ventanas 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 travesía, 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, esquineros, 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.

Artículo 30. Edificaciones inadecuadas

Se considerarán elementos discordantes a efectos del presente régimen de protección, aquellos inmuebles que no cumplen el art. 138.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y art. 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 conceptuado como sustituible.

Artículo 31. Anulado e integrado en artículo 27**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:

- a) De Valor Histórico - Urbanístico Máximo.
- b) De Valor Histórico - Urbanístico Ambiental.
- c) Recuperables.
- d) Zonas Declaradas de Presunción Arqueológica por la CAPV.

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

- 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 tendentes a realzar 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.

**Capítulo 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 queden 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 por ciento.

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

En planta baja, la anchura mínima de los macizos será de 0,60 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 por ciento y 40 por ciento, 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. correspondientes 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) 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 por ciento 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 cumbrera o de cualquier elemento constructivo situado a una distancia inferior a 3 m. La altura máxima será de 0,70 m. sobre la cumbrera.

b) Materiales.

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

c) Color.

Para los arranques los mismos que para 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. 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 caso 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 30 x 30 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 crujeas, 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. 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 m ²
	anchura mínima	1,50 m
— Estar:	superficie mínima	10,00 m
	anchura mínima	3,00 m
— Comedor:	superficie mínima	7,00 m ²
	anchura mínima	2,40 m
— Cocina-comedor:	superficie mínima	10,00 m ²
	anchura mínima	2,40 m
— Estar-comedor:	superficie mínima	12,00 m ²
	anchura mínima	3,00 m
— El área de estar-cocina-comedor tendrá superficie igual o superior a 20 m ²		
— Dormitorio principal:	superficie mínima	10,00 m ²
	anchura mínima	2,50 m
— Dormitorio doble:	superficie mínima	10,00 m ²
	anchura mínima	2,00 m
— Dormitorio sencillo:	superficie mínima	8,00 m ²
	anchura mínima	1,60 m
— Cuarto de baño:	superficie mínima	2,00 m ²
— Aseo con ducha:	superficie mínima	2,00 m ²
— Aseo:	superficie mínima	1,50 m ²
— Pasillo:	anchura mínima	0,80 m

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 por ciento 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) 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 o 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 (BOE 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 (BOE 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 (BOE 1973-10-09): Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (BOE 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 (BOE 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 nº 334.002 de abril de 1971 y a las Normas de la CTNE.

Las empresas suministradoras en el plazo de 2 años de la entrada en vigor del plan deberán 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.

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. 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 PERHI.

Artículo 41. Condiciones de composición exterior

1. Fachadas:

Serán idénticas a lo grafiado en la documentación gráfica.

2. Cubiertas.

Se mantendrá la cubierta existente, permitiéndose únicamente huecos de dimensiones máximas 0,60 x 0,90 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 mínima7,00 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.

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 más requerirá al menos un segundo aseo.

- 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 sencillo (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 por ciento 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 la 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 plastificados.
- 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 abrillantado. 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.
- PVC.
- 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. Su 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. 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.
- Kioscos, cabinas telefónicas y papeleras.
- Señalizaciones de calles, monumentos e itinerarios.

- Señalizaciones de tráfico, semáforos 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.

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 por ciento.

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 deberán 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 traslúcido, 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.

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 Usos globales, 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 (17 x 29 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 las 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 (4m².), en todas sus categorías (según la agrupación 65 de la Clasificación Nacional de Actividades Empresariales, CNAE).

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 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 a 19 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 clubes 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.

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 PERHI 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, aun 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.).

— Materiales: fábrica de ladrillo raseada y pintada, paneles prefabricados, etc demodoque 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.

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 atenerse, 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 (BOE 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 lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal 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 PERHI se señalan 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 PERHI.

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 PERHI 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 aquélla, 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 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 PERHI 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, telefonía 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 PERHI, adecuará sus instalaciones de energía eléctrica, telefonía, 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:

– 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 estanqueidad 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 PERHI, 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 por ciento 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 habilitación 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. 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).

La información gráfica se encuentra en el siguiente enlace:

<http://www.araba.eus/web/PERHI-SALINAS-FICHAS>