

+

DOCUMENTO II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I.....	1
NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.....	1
CAPÍTULO 1º.....	1
DISPOSICIONES GENERALES	1
ARTÍCULO 1. OBJETO.....	1
ARTÍCULO 2. PROCEDENCIA.....	1
ARTÍCULO 3. ÁMBITO.....	2
ARTÍCULO 4. VIGENCIA.....	2
ARTÍCULO 5. REVISIÓN.....	2
ARTÍCULO 6. EFECTOS.....	3
ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN.....	3
ARTÍCULO 8. INTERPRETACIÓN.....	4
CAPÍTULO 2º.....	5
NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN.....	5
ARTÍCULO 9. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	5
CAPÍTULO 3º.....	6
TRAMITACIÓN	6
ARTÍCULO 10. TRAMITACIÓN.....	6
TÍTULO II.....	7
NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.....	7
CAPÍTULO 1º.....	7
NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	7
SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES.....	7
ARTÍCULO 11. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN.....	7
ARTÍCULO 12. DEFINICIONES DE ÍNDOLE URBANÍSTICA.....	11
ARTÍCULO 13. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN.....	12
CAPÍTULO 2º.....	17
NORMATIVA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA	17
ARTÍCULO 14. ORDENANZA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.....	17
ARTÍCULO 15. ORDENANZA DE PARCELACIÓN.....	18
CAPÍTULO 3º.....	20
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	20
ARTÍCULO 16. PARÁMETROS BÁSICOS.....	20
ARTÍCULO 17. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN EXTERIOR.....	21

ARTÍCULO 18. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.....	28
ARTÍCULO 19. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN INTERIOR.....	35
ARTÍCULO 20. PARÁMETROS DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.....	43
ARTÍCULO 21. CONDICIONES DE SEGURIDAD, CALIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	45
ARTÍCULO 22. CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN FUNCIÓN DE LA CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO Y EL GRADO DE INTERVENCIÓN.....	46
CAPÍTULO 4º.....	49
ORDENANZAS DE LOS ELEMENTOS AÑADIDOS A LA EDIFICACIÓN.....	49
ARTÍCULO 23. TOLDOS Y MARQUESINAS.....	49
ARTÍCULO 24. RÓTULOS Y PLACAS.....	49
ARTÍCULO 25. CIERRES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS VINCULADOS A LOS EDIFICIOS.....	51
ARTÍCULO 26. CIERRES DE SEGURIDAD EN LONJAS.....	51
TÍTULO III.....	53
NORMATIVA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	53
CAPÍTULO 1º.....	53
FORMA DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA EN EL SISTEMA LIBRE Y CONDICIONES DE TRATAMIENTO.....	53
ARTÍCULO 27. F.I.C. DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	53
CAPÍTULO 2º.....	54
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	54
CRITERIOS DE DISEÑO.....	54
ARTÍCULO 28. PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS DE CARÁCTER ESTANCIAL.....	54
ARTÍCULO 29. CALLES.....	54
ARTÍCULO 30. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE USO RESTRINGIDO: CÁRCAVAS.....	54
ARTÍCULO 31. PASAJES CUBIERTOS DE CÁRCAVA.....	56
ARTÍCULO 32. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	56
ARTÍCULO 33. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO.....	56
CAPÍTULO 3º.....	58
CONDICIONES DE LOS MATERIALES, MOBILIARIO URBANO Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	58
ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE LOS MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN.....	58
ARTÍCULO 35. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO.....	59
ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	59
TÍTULO IV.....	61
NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS.....	61
ARTÍCULO 37. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	61
ARTÍCULO 38. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.....	61
ARTÍCULO 39. DEFINICIONES DE USO.....	61
ARTÍCULO 40. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.....	62
ARTÍCULO 41. USO PRINCIPAL.....	63
ARTÍCULO 42. USOS PERMITIDOS Y SU COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.....	65

ARTÍCULO 43. USOS PROHIBIDOS.....	67
ARTÍCULO 44. USOS INCOMPATIBLES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	67
ARTÍCULO 45. USOS INCOMPATIBLES TOLERADOS.....	68
ARTÍCULO 46. USOS ASIMILADOS.....	68
ARTÍCULO 47. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PROTEGIDAS DE INTERÉS PREFERENTE.....	69
ARTÍCULO 48. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN.....	69
ARTÍCULO 49. AYUDAS A LA ACTIVIDAD.....	70
TÍTULO V.....	71
NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN.....	71
CAPÍTULO 1º.....	71
DEFINICIONES.....	71
ARTÍCULO 50. ESPACIOS DE CÁRCAVA OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN.....	71
ARTÍCULO 51. ACCIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA.....	71
CAPÍTULO 2º.....	72
FORMAS DE GESTIÓN.....	72
ARTÍCULO 52. FORMAS DE GESTIÓN PRIVADA.....	72
ARTÍCULO 53. CESIONES.....	72
ARTÍCULO 54. FORMAS DE GESTIÓN PÚBLICA.....	72
ARTÍCULO 55. ACTUACIONES AISLADAS (CÁRCAVAS).....	72
CAPÍTULO 3º.....	74
BENEFICIOS Y CARGAS.....	74
ARTÍCULO 56. DETERMINACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS Y VALOR DEL SUELO.....	74
CAPÍTULO 4º.....	76
REHABILITACIÓN.....	76
ARTÍCULO 57. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN.....	76
ARTÍCULO 58. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN.....	76
ARTÍCULO 59. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.....	78
TÍTULO VI.....	79
RÉGIMEN DE LICENCIAS.....	79
CAPÍTULO 1º.....	79
DEFINICIONES.....	79
ARTÍCULO 60. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	79
ARTÍCULO 61. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE.....	79
ARTÍCULO 62. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN A LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO.....	80
ARTÍCULO 63. EXIGENCIA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN CAMBIOS DE TITULARIDAD.....	80
CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN.....	82



<i>CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES.....</i>	<i>87</i>
<i>CATALOGO DE ARBOLES PROTEGIDOS.....</i>	<i>90</i>
<i>ELEMENTOS A LOS QUE EL DECRETO 26/1997, DE 11 DE FEBRERO, POR EL QUE SE DECLARA EL CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE, OTORGA LOS NIVELES DE PROTECCIÓN ESPECIAL, MEDIA Y BÁSICA</i>	<i>92</i>
<i>ESQUEMAS COMPOSITIVOS.....</i>	<i>95</i>

TÍTULO I

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO.

El objeto del presente documento es el de adecuar el *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y Arrabales de Arrasate* a lo previsto en la *Ley de 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, al *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, al *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*, a la *Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco*, y, por último, unificar los criterios en lo referente a la terminología con el *Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate*.

Este documento establece los mecanismos de gestión necesarios para la consecución de la rehabilitación urbana del ámbito que abarca el Plan, encaminada a la protección, conservación y mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su patrimonio edificado y urbanizado, de manera que se asegure el mantenimiento de la población residente, la elevación de sus condiciones de vida, y de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.

Todo ello en cumplimiento del artículo 10 del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, así como de lo previsto para los planes especiales en la *Ley de 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, el *Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

ARTÍCULO 2. PROCEDENCIA.

El presente *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y sus Arrabales* sustituye al antiguo *Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Arrasate sus arrabales*, que recoge la modificación n.º 6 y actualización del Plan Especial, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 23 de julio de 2013 (BOG número 225, de 26 de noviembre de 2013).

ARTÍCULO 3. ÁMBITO.

El ámbito de aplicación del presente *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y sus Arrabales* (en adelante P.E.R.) es el que figura en el plano PO.01 (Delimitación del ámbito de actuación) del documento, que se corresponde con el área comprendida por Olarte kalea, Otalora Lizentziatua kalea, Azoka kalea, Mondragones kalea, rotonda de Maala, Garibai etorbidea, Maisu Arano kalea, Zerkaosteta kalea, Arrasate pasealekua, fachada norte de San Viator ikastetxea y Gazteluondo kalea. Esta área coincide con el ámbito de ordenación denominado A.E.47.- ALDE ZAHARRA en el Plan General de Ordenación de Arrasate (BOG nº 102, de 31 de mayo de 2016).

El plan especial divide la totalidad del ámbito en dos zonas diferenciadas:

- A01: Área con carácter monumental regulado por el Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate, y se fija su régimen de protección.
- A02: Arrabales y resto del ámbito del presente Plan.

Por otro lado, y exclusivamente a efectos de la zonificación para la implantación de usos pormenorizados, el plan especial divide la totalidad del ámbito en dos zonas diferenciadas:

- Zona alta
- Zona baja

Las zonificaciones se incluyen en el plano PO.01 (Delimitación del ámbito de actuación).

ARTÍCULO 4. VIGENCIA.

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva y su publicación, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la normativa vigente.

ARTÍCULO 5. REVISIÓN.

Se procederá a la revisión del P.E.R. o, en su caso, a la modificación de alguno de sus elementos (documentos), si fuera suficiente para superar las disfunciones o contradicciones existentes entre el P.E.R. y el desarrollo objetivo del mismo, en los siguientes casos:

- a) Que se haya producido el deterioro puntual o global del patrimonio edificado incluido en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada.

- b) Que se produzca la Revisión del planeamiento de rango superior, siempre que se modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por el Plan General afectando al P.E.R. en alguna de sus especificaciones o directrices fundamentales.
- c) Que sean derogados o modificados sustancialmente el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, o la *Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco*.

Se entenderá que no procede la revisión por la modificación de la normativa a la que el presente Plan Especial hace referencia, si no la actualización y adecuación directa e inmediata del articulado del presente Plan Especial a la normativa vigente en cada momento.

Las determinaciones de este Plan Especial tienen el rango propio de las establecidas en el planeamiento de desarrollo del *Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate*.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, su modificación o complemento, solamente podrá materializarse a través de la modificación de este mismo Plan Especial. Dichas salvedades están asociadas, en concreto, a los siguientes supuestos:

- Reajuste o complementación de la relación de elementos integrados en la categoría de protección especial, resultante de acuerdos adoptados por la Administración competente en la materia.
- Reajuste o complementación de las propuestas de este Plan Especial, resultantes de planes especiales, estudios de detalle, modificaciones del Catálogo y ordenanzas promovidos de conformidad con sus previsiones, y con incidencia en las materias afectadas por las mismas.

Salvo en los supuestos afectados por esas excepciones, sus determinaciones no podrán ser modificadas en el marco de otros planes.

ARTÍCULO 6. EFECTOS.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y publicada su aprobación definitiva, así como el texto íntegro de las Ordenanzas contenidas en el Plan, el mismo será inmediatamente ejecutivo y de obligado cumplimiento para Administración y particulares.

ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN.

El Plan consta de los siguientes documentos:

- A.- Memoria
- B.- Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias
- C.- Normativa urbanística
- D.- Planos de ordenación
- E.- Estudio económico-financiero
- F.- Plan de etapas

ARTÍCULO 8. INTERPRETACIÓN.

En caso de contradicción entre los diferentes documentos del Plan serán de aplicación preferente, conforme al orden que se establece, los siguientes:

- 1) Las Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias (B)
- 2) La Normativa urbanística (C)
- 3) Los Planos de ordenación (D)

El Estudio económico-financiero (E) y el Plan de etapas (F) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

CAPÍTULO 2º

NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN

ARTÍCULO 9. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

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

CAPÍTULO 3º

TRAMITACIÓN

ARTÍCULO 10. TRAMITACIÓN.

La aprobación del presente Plan especial de Rehabilitación integrada del Casco Histórico y arrabales de Arrasate ha de seguir el procedimiento a tal efecto establecido por la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y el *Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística*, que consta de los siguientes trámites: aprobación inicial y exposición pública por plazo mínimo de 20 días; al mismo tiempo se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de cultura, que será emitido en el plazo máximo de un mes, y tendrá carácter vinculante; a la vista del contenido del mencionado informe, y a la vista de las alegaciones formuladas, el Ayuntamiento en Pleno adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si las modificaciones fueren sustanciales, se redactará un Texto Refundido del Plan Especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

El presente texto constituye, pues, el documento que será sometido a aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.

TÍTULO II

NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º

NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES

ARTÍCULO 11. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN.

1. Altura de la Edificación.

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medido por los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate vigente. Como criterio general se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto más bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de la fachada de acceso principal (siempre que se ubique a nivel de planta baja) y, como referencia superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o cornisa de la misma, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

2. Altura de Plantas Bajas.

La altura de las plantas bajas es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada principal del edificio, hasta la cara superior del forjado de planta primera (denominada H en los esquemas compositivos).

La altura de las plantas bajas se medirá en el punto medio de la fachada en cuestión, desde la cota de calle hasta la cara superior del forjado de planta superior, en gran parte de los casos la cara superior de los balcones. Si existieran dudas sobre la altura a considerar se medirá en el interior del inmueble y extrapolará lo medido al punto medio de la fachada.

3. Proporción Vertical de huecos.

Huecos cuya altura medida en el centro de cada hueco resulta superior en al menos un 15% a la anchura de dicho hueco. Siendo V la altura del hueco, y la anchura A, deberá cumplirse que $V > 1,15 A$.

4. Fachada

Es el paramento de cierre exterior de la edificación, en el que se ubican los huecos de iluminación y ventilación natural o directa de los locales del mismo. Constituye una superficie plana sensiblemente vertical, cuya directriz coincide con la alineación extrema del edificio.

5. Muro medianero.

Es el muro de separación entre dos parcelas cuya titularidad es compartida por ambas.

6. Macizo.

Se entiende por macizo la zona de fachada ciega, es decir, que no permite el paso de la luz ni la ventilación.

7. Huecos.

Se entiende por huecos aquellas aberturas practicadas en la fachada para conseguir la iluminación y/o ventilación de los locales interiores. Se subdividen en:

1.- Ventanas. Corresponden a los huecos que disponen de un antepecho o zona ciega en su parte inferior. El antepecho podrá ser ciego en su totalidad o solamente en parte.

2.- Balcones. Corresponden a huecos que arranquen en su parte inferior del nivel del suelo de la planta de que se trate. Este suelo puede sobresalir al exterior sobrepasando la superficie de fachada lo que produce el balcón volado o quedarse en dicha superficie lo que da lugar al balcón enrasado. En cualquier caso, irá con un elemento de protección en su parte inferior.

3.- Miradores. Corresponden en principio, a una solución similar a la del balcón volado, pero, en lugar de protegerse con antepecho, quedan cerrados en un volumen prismático de carpintería y vidrio que encierra totalmente un volumen. Son elementos volados cerrados sobre la alineación máxima de fachada. Estos elementos constituyen un volumen prismático cerrado, cuya ocupación en planta es semejante a la de un balcón y en el que predomina la dimensión vertical, y al cual se accede desde el interior mediante un hueco rasgado hasta el forjado de la planta de acceso.

4.- Galería. Es un elemento que alcanza la altura de suelo a techo del local a que sirve y su longitud es muy superior a la altura, con cerramiento en toda su superficie, de carpintería y vidrio. Es un elemento semejante a un mirador en el cual la dimensión horizontal predomina sobre la altura del mismo.

5.- Escaparate. Hueco de planta baja en fachada perteneciente a local comercial, con cerramiento en toda su superficie, de carpintería y vidrio, donde se exponen las mercancías a la vista del público.

6.- Puerta acceso a local en planta baja. Hueco o vano de forma regular abierto en fachada de planta baja desde el suelo hasta la altura conveniente, y que sirve para entrar y salir por el mismo, permitiendo así el acceso al local.

7.- Puerta de portal. Puerta principal de entrada al edificio residencial, que da acceso desde la calle a las distintas viviendas y elementos del edificio.

8. Eje de Hueco.

Es una línea vertical situada en la superficie de fachada y que divide en dos porciones iguales la superficie del hueco.

9. Persiana.

Son elementos para conseguir el oscurecimiento del hueco, compuestas generalmente, por elementos lineales engarzados entre sí de forma que se puedan recoger en la parte superior del hueco, bien por enrollamiento, bien por agrupaciones de lamas.

10. Zócalo.

Es un elemento constructivo, situado en la parte inferior del paramento y de cierta altura para proteger la parte baja de dicho paramento. Se construye con un material al del resto de la fachada.

11. Imposta.

Es un retallo horizontal, a lo largo de la fachada y sobresaliendo de ésta y de forma lineal, representa en la fachada el frente de un forjado.

12. Recercados.

Son elementos constructivos formados por retallos perimetralmente a los huecos, como de separadores de sectores de fachada o marcando separación entre parcelas.

13. Línea de Cornisa.

Es una línea situada en el plano de fachada, sensiblemente horizontal y que se corresponde con la parte inferior de la cornisa. En caso de que no exista cornisa hablaremos de línea de alero y entenderemos por tal aquella línea situada en el plano de fachada, también será sensiblemente horizontal y se corresponderá con la parte inferior del alero de cubierta.

14. Cornisa.

Es aquel elemento volado, sobre la superficie de fachada, que remata a ésta en su parte superior y se desarrolla a todo lo largo de la misma. Su vuelo es comparable a su grueso y está formada por una serie de molduras longitudinales, superpuestas. Su utilización habitual será en cubiertas de hormigón, pudiendo tener una misión estructural o constituir un elemento decorativo.

15. Alero.

En la misma situación que la cornisa; está compuesto por los elementos de apoyo de la cubierta, perpendiculares a la fachada y que sobresalen de ésta. Este elemento puede ser un plano horizontal o inclinado según se adapte al faldón de cubierta o tenga un cierre inferior a base de un entablado horizontal; este entablado puede estar apoyado sobre canes a fachada.

16. Tragaluz.

Es una superficie acristalada, sobre carpintería situada en cubierta y con la misma pendiente que ésta; sirve para dar iluminación y, en su caso, ventilación a escaleras, patios y locales existentes en el bajo cubierta.

17. Buhardillas.

Es el elemento constructivo formado por un volumen emergente del plano de cubierta, formado por paramentos verticales, cubierta propia y elementos de carpintería. Su función fundamental es la de dotar de ventilación e iluminación a los espacios situados en el bajo cubierta de las edificaciones.

18. Hueco o caja de Escalera.

Es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera. El espacio delimitado por los tabiques de separación de los elementos comunes de la edificación con las estancias privativas (viviendas y locales comerciales).

19. Rampa de Escalera.

Es el plano inclinado sobre el que se asientan los peldaños de la escalera.

20. Descansillo.

Es el plano horizontal de la escalera sobre el que se abren puertas de comunicación con los locales de las distintas plantas; está situado a una cota semejante a los forjados de las plantas de pisos.

21. Meseta.

Es el plano horizontal de la escalera sobre el que no se abren puertas.

22. Ojos de Escalera.

Es el espacio interior que queda libre y está delimitado por la zona exterior de las rampas, descansillos y mesetas.

23. Sótano.

Es aquella planta situada por debajo de la planta baja, semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificable en altura y que no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

24. Semisótano.

Es aquella planta situada por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

25. Bajo Cubierta.

Es aquella planta situada directamente bajo la cubierta de un edificio, cuya altura media libre interior en fachada, o en fachada retranqueada de un ático, sea igual o superior a 1,5 m.

26. Vivienda Exterior.

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

27. 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.

ARTÍCULO 12. DEFINICIONES DE ÍNDOLE URBANÍSTICA.

1. Actuación Autónoma

Se entiende por “Actuación Autónoma” la actuación tendente a la obtención y ejecución, en suelo urbano y por el sistema de expropiación, de los sistemas locales que no deban ser cedidos y realizados gratuitamente por los propietarios.

2. Unidad Edificatoria.

Se entiende por “Unidad Edificatoria” al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.

3. Parcela.

Es la porción de suelo que forma una unidad física y pertenece a la misma propiedad. Se distinguen:

- Inicial: La existente antes de la aprobación del Plan Especial.
- Final: La obtenida como resultado de la aplicación del Plan Especial.

Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la categorización de suelo realizada por el presente Plan Especial y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

4. Solar.

Es la superficie de suelo urbano que, por sus dimensiones y características, y una vez ejecutadas las obligaciones de gestión y urbanización establecidas por el Plan, tiene la condición de parcela susceptible de edificación. Debe estar dotada de ordenación pormenorizada por el Plan Especial y debe estar urbanizada conforme a las determinaciones establecidas por el propio Plan Especial.

5. Edificio.

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

6. 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.

7. Alineación de la edificación.

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

- Principal. Alineación a calles y plazas.
- Posterior. Alineación a los espacios libres públicos de uso restringido o cárcavas.

Las alineaciones de la edificación son vinculantes y obligatorias, representando las mismas el máximo y mínimo permitido.

8. Línea de Edificación o de Fachada.

Es la línea o frontera entre una edificación y un espacio libre.

9. Fondo Edificable.

Es la distancia que existe en una parcela entre la alineación de la fachada delantera y la alineación de la fachada trasera, sea ésta interior o exterior. Este fondo de edificación será la media entre los fondos de los dos muros medianeros o fachadas laterales.

10. Perfil Regulador.

Es el perfil definitorio de las alturas que han de tener las unidades edificatorias de una misma manzana; además, puede ocurrir que este perfil regulador de manzana sea diferente al perfil tipo de alguna de las unidades edificatorias de dicha manzana.

El Perfil es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada (sobre rasante), o por debajo de la primera planta sobre rasante computable (bajo rasante).

ARTÍCULO 13. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN.

Todas las edificaciones del área quedan clasificadas según su valor relativo, tal como se recoge en el documento “Catálogo de la Edificación”, en algunas de las siguientes categorías -orden decreciente-:

- Protección especial (PE)
- Protección media (PM)
- Protección básica (PB)
- Protección ambiental (PA)
- Elementos discordantes (ED)
- Espacios urbanos (EU)

Edificios con protección especial (PE)

Se consideran como elementos objeto de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos con carácter singular y excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, los considerados como de singular relevancia en la *Ley 7/1990, de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*.

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

Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el artículo 51 «*Declaración de ruina de los bienes culturales de protección especial y media*», de la *Ley 6/2019, de julio, de 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.

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

- a) La restauración del espacio arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
 - La restauración de fachadas interiores o exteriores.
 - La restauración de espacios internos.
 - La restauración tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
 - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
 - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
 - Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

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

Edificios con protección media (PM)

Se consideran como elementos de protección media aquellos inmuebles y elementos que, más allá de la mera notoriedad ambiental, constituyen elementos integrantes del Patrimonio Cultural Vasco.

En los edificios incluidos en este nivel, queda prohibido el derribo total o parcial; salvo en los términos del artículo 36 de la *Ley 7/1990, de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones; prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

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

- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
- La restauración de fachadas exteriores o interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
 - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de especial importancia arquitectónica o cultural.
- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
- Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas
 - Escaleras.
 - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales siempre que se respete lo anteriormente indicado

Edificios con protección básica (PB)

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

En los edificios incluidos en este nivel, se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles recogidos en este nivel de protección; salvo en los términos previstos por el artículo 36 de la *Ley 7/1990, de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*. Las intervenciones autorizadas en estos elementos, además de las incluidas en los niveles superiores de protección podrán consistir en:

- a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
- b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.
- c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, 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 a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.
- h) Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
- i) Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.
- j) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

Protección ambiental (PA)

Son inmuebles que no presentan, con carácter general, ningún valor arquitectónico, histórico o artístico reseñable; y en los que se permite todo tipo de actuación, incluida la sustitución siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente, y su reconstrucción cumpla con lo establecido en los parámetros de actuación.

Elementos discordantes (ED)

Se considerarán elementos discordantes los elementos que no se adecuan al entorno, entendiéndose como tal inadecuación cuando se da alguno de los siguientes supuestos:

- a) La agregación de parcelas, cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación en un Casco Histórico Medieval.
- b) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no correspondan a las tradicionales de este Casco Histórico.
- c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en este Casco Histórico.

Espacios urbanos (EU)

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

- Calles y cantones.
- Plazas y parques.
- Patios y cárcavas.

CAPÍTULO 2º

NORMATIVA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 14. ORDENANZA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Como criterio general, las presentes ordenanzas serán de aplicación en todas las intervenciones urbanísticas, independientemente de su grado de protección de las edificaciones a las que afecten, salvo en los elementos y determinaciones señaladas en la ficha de cada edificio como protegidos o a preservar.

- 1.- Tanto la parcela como las alineaciones vienen definidas en el plano: “PO.02 Ordenación, Zonificación”.
- 2.- Para que la parcela adquiera la consideración de solar será preciso que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1) Que se haya adecuado la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación.
 - 2) Que la superficie edificable supere los 45 m².
 - 3) Que el frente de fachada a vía pública supere los 3,45 m. y sea inferior a 11,50 m.
 - 4) Que la superficie edificable dividida por la distancia media entre las alineaciones anterior y posterior supere los 3,45 metros y sea inferior a los 11,50 m. y al fondo medio de la parcela.

Cuando las parcelas no reúnan estos requisitos será preciso abordar la ejecución de una actuación con alguna de las propiedades colindantes que delimitará el Ayuntamiento a requerimiento del propietario de la primera.

- 3.- Las partes de la edificación que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán en situación de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, siéndoles de aplicación lo previsto en la legislación vigente para estos supuestos.
- 4.- Los fondos de la edificación serán coincidentes con los marcados en los planos citados en el punto 1 del presente artículo, tanto en planta baja como en planta general de pisos.
- 5.- Los perfiles de la edificación serán las siguientes:
 - B+3 en las manzanas centrales del Casco; esto es, manzanas F, G, H, I, L. Excepto, la manzana J, cuya altura reguladora será B+2.
 - SS+B+3 en las manzanas de borde del Casco; esto es: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Excepto la manzana E, cuya altura reguladora será SS+B+2.
 - B+4 en los arrabales de Olarte y Maalako Arrabala.
 - SS+B+2 en el arrabal de Gazteluondo.

Las excepciones a los perfiles descritos quedarán definidas en las fichas individualizadas.

Igualmente se mantendrán como tolerados los bajo cubiertas y entrecubiertas, áticos y buhardillas por encima de la línea de cornisa-alero, siempre que estuvieren habitados en la fecha de aprobación inicial del presente Plan y que son las que figuran en fichas.

Se autorizará la unión de los bajo cubierta con la última planta para formar una única vivienda.

En los casos en los que esté autorizada la sustitución, reforma o rehabilitación, se mantendrán las alturas a alero y a cumbre de la preexistencia, salvo estas que superen las alturas señaladas en las fichas individualizadas. En el caso de que su estado actual fuera inferior a aquella, estos edificios podrán optar por la altura reguladora, aumentando su número de plantas.

Se realizará cubierta a dos aguas con la cumbre paralela a la 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, edificios aislados de notoriedad, y remates de manzanas.

Se prohíbe la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los faldones de cubierta con la salvedad de chimeneas y las salidas de ventilación.

Se mantendrá la altura de la planta baja de la preexistencia, salvo que ésta supere la establecida para los inmuebles de la misma calle, a la que deberá adecuarse.

Se deberán adecuar los elementos “inadecuados” o “a eliminar”, definidos como tales en las correspondientes fichas urbanísticas.

Existe la posibilidad de dividir la vivienda actual en dos, siempre que cada una de las viviendas resultantes cuente con una superficie mínima de 60 m² útiles.

También se podrá disminuir el número de viviendas existentes en el ámbito del Plan mediante la unión de varias viviendas, siempre y cuando éstas pertenezcan a la misma parcela.

ARTÍCULO 15. ORDENANZA DE PARCELACIÓN.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Con carácter general se deberá mantener la parcelación original en su integridad, en las mismas condiciones de forma y dimensión.

No obstante, se permiten las siguientes excepciones:

1.1.- Plantas bajas:

Con carácter general se permite la agrupación de cualquier parcela en planta baja para la implantación de una misma actividad, salvo aquellas que contengan un edificio con protección especial.

1.2.- Parcelas enteras

CATÁLOGO EDIFICACIÓN	ORDENANZA DE PARCELACIÓN
PE	No se permite la agrupación de parcelas.
PM PB PA ED	Se permite la agrupación de las parcelas señaladas en la ficha urbanística correspondiente.

2.- CONDICIONES PARA AGRUPACIÓN DE PARCELAS CONTIGUAS

2.1.- ZONA A01:

Habrà de mantenerse el muro medianero Entre parcelas agrupadas hasta una altura de, por lo menos, planta primera.

No obstante, se admitirá la apertura de pasos transversales en el muro medianero de planta baja, siempre y cuando la longitud total de la zona abierta no sea superior al 40% del largo del muro medianero.

En cualquier caso, deberá poder efectuarse una lectura clara y diferenciada en la composición de fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimiladas.

2.2.- ZONA A02:

Se admitirá la eliminación del muro medianero.

En cualquier caso, deberá poder efectuarse una lectura clara y diferenciada en la composición de fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimiladas.

3.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Las parcelas agrupadas seguirán siendo independientes, sin agregación.

La construcción resultante estará conformada por comunidades independientes (una por cada parcela original) y servidumbre de elementos comunes entre ellos.

La actividad que ocupe varias parcelas originales tendrá su participación correspondiente en cada una de las comunidades que conformen la totalidad de su superficie.

4.- OBLIGATORIEDAD DE ASIMILACIÓN

La rehabilitación completa, reedificación y nueva planta de parcelas supondrá la agrupación, resultando obligatoria una actuación conjunta y simultánea en cada grupo de parcelas asimilables.

CAPÍTULO 3º

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Como criterio general, las presentes ordenanzas serán de aplicación en todas las intervenciones edificatorias, independientemente de su grado de protección, salvo en los elementos y determinaciones señaladas en la ficha de cada edificio como protegidos o a preservar.

ARTÍCULO 16. PARÁMETROS BÁSICOS.

1.- Ocupación en Planta. Vienen definidas en el plano: “PO.02 Ordenación, Zonificación”.

2.- Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles con Protección Especial, Media o Básica, salvo en supuestos de ruina, -en los términos previstos por el artículo 36 de la *Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco*, y TR 2/2007.

En edificios de protección especial y media se deberán mantener las características volumétricas de la edificación (número de plantas y, por tanto, la altura actual de la edificación y alineaciones), admitiéndose exclusivamente las pequeñas modificaciones derivadas de la sustitución de elementos estructurales en mal estado.

Del mismo modo, en edificios de protección media y básica primará el criterio del mantenimiento de los elementos de fachada y estructurales, salvo que el deterioro estructural del edificio aconseje su vaciado interior, debiendo realizarse un estudio estructural individualizado en cada caso. También se podrá cuestionar, y será objeto de análisis detallado, la estabilidad propia de las fachadas, con independencia de los elementos estructurales internos, con vistas a poder desarrollar las obras de modo racional, sin tener que recurrir a medios extraordinarios para el mantenimiento de las mismas.

3.- Los espacios que sobrepasen las alineaciones dadas para las cárcavas, serán transmitidos al Ayuntamiento.

4.- Las alturas permitidas quedan definidas en las fichas urbanísticas. No obstante, con carácter general, se establece como altura máxima la altura ambiental considerada en cada uno de los perfiles propuestos:

Los edificios que según el artículo 14.5 tengan el perfil regulador B+3 o SS+B+3, tendrán una altura máxima de 13,60 m sobre rasante, mientras que los edificios con perfil B+4 tendrán una altura máxima de 16 m.

En edificios cuyo perfil regulador sea B+2 ó SS+B+2, la altura máxima será de 10,00m sobre rasante.

Estas alturas se tomarán en la fachada principal, o en su caso, en la fachada de la calle interior del Casco.

Si el edificio tiene el número de plantas señaladas en la presente ordenanza, se admitirá la ampliación de la altura de la última planta hasta 2,60 m., medidos de suelo a techo.

5.- No se admite ningún nuevo sótano o semisótano, pero se mantendrán los existentes adaptando su uso a los permitidos por el P.E.R.

6.- Se admite la construcción de nuevos sótanos o semisótanos en edificios de protección ambiental o elemento discordante situados en la zona A02, siempre y cuando alberguen alguno de los usos permitidos por el plan especial, no impliquen la estancia prolongada de personas, y cumplan con toda la normativa vigente en materia arqueológica (realización de estudio, etc.).

7.- Se prohíben las entreplantas de nueva creación. Se autorizan únicamente las existentes.

8.- Espacio bajo cubierta. Solamente se podrá computar como vivienda aquella zona bajo cubierta que tenga, al menos, una altura libre de 1,90 m. En función del artículo 41 de este documento los usos posibles serán, tanto el de vivienda inseparablemente unida a la inmediatamente inferior, como el de camarote o trastero, cumpliendo en ambos casos lo regulado en este Plan.

9.- En las actuaciones de nueva edificación, los perfiles de la sección cota de calle-cota de portal interior/planta baja deberán cumplir con la normativa de condiciones mínimas de altura por razones de seguridad e higiene, y demás normativas aplicables en cada actuación.

10.- Elementos inadecuados: En todas las actuaciones urbanísticas, sean rehabilitadoras o no, sean globales o parciales, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en las fichas individualizadas y su sustitución por otros que se ajusten a la presente ordenanza y se adapten al carácter de la edificación. También deberán eliminarse todos aquellos elementos que aún sin estar expresamente indicados en las fichas, sean incompatibles con las indicaciones señaladas en el artículo 17 para actuaciones a realizar en Plantas Bajas.

En lo referente a las plantas bajas deberán considerarse además de los aspectos señalados en las fichas individualizadas, las determinaciones señaladas en el artículo 17.

ARTÍCULO 17. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN EXTERIOR.

En los edificios de Protección Especial (PE) se autorizan, exclusivamente, obras de restauración de fachadas y cubierta sin posibilidad de modificación de sus elementos, huecos, cornisas, materiales, acabados, etc. Únicamente está permitida la sustitución de las partes deterioradas y no recuperables de conformidad con lo señalado en el artículo 16.

En los edificios de Protección Media (PM), además de las obras autorizadas en el caso anterior, se permite la posible apertura y/o modificación de huecos en fachadas laterales y posteriores siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de valor estilístico conforme a lo señalado en el apartado 4 (Restauración Conservadora categoría A) referente al punto de la “Restauración Conservadora”, de la Intervención Constructiva III.3 contenida en el Anexo I del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*. Únicamente está permitida la sustitución de las partes deterioradas y no recuperables de conformidad con lo señalado en el artículo 16. La corrección de composiciones inadecuadas, habituales en plantas bajas, se deberán realizar conforme lo indicado al respecto en las fichas individualizadas y demás criterios reguladores de intervenciones en plantas bajas recogidos en el presente artículo.

En los edificios de Protección Básica (PB), además de las obras autorizadas en los casos anteriores, se permiten pequeñas obras de modificación del aspecto de fachadas, afectando la

modificación a los huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de las fachadas. También se permitirán las obras de reparación de cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.

En las edificaciones catalogadas como Protección Especial, Media o Básica, las alineaciones de los escaparates deberán respetar los elementos de valor expresamente indicados en las fichas individualizadas, así como en caso de que exista algún hueco de planta baja manifiestamente inadecuado, adecuarse a los criterios indicados para plantas bajas en el presente artículo. La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente y vendrá dada por las alturas de huecos a conservar indicados en las Fichas individuales.

Los huecos en plantas bajas deberán tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. También deberán respetar los elementos que se indiquen en las fichas individuales como de interés arquitectónico, histórico o compositivo para su preservación.

El retranqueo de las carpinterías en las plantas bajas, estará comprendido entre los 20 y 40 cm. respecto el paño de fachada. En los locales de planta baja con ventanas, estas no se podrán retranquear y serán de apertura obligatoria hacia el interior del local. El retranqueo de las puertas de los locales podrá ser mayor, únicamente en los siguientes casos:

- Para permitir la apertura de puertas hacia el exterior, sin invadir en ningún caso la vía pública.
- Para cumplir con las exigencias de la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad* y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).
- Para cuando se comparta el acceso al local y al portal desde un mismo hueco de fachada, todo ello de acuerdo al punto 1.5 del presente artículo.

Cuando las fichas individualizadas indiquen la necesidad de conservar algún elemento característico del edificio, los ejes de huecos, materiales, composición de huecos de plantas bajas deberán respetarse necesariamente. Pero si además se indicara algún hueco de planta baja que precisa adecuación, la altura de los huecos a conservar marcará la altura para el conjunto de huecos de la planta baja. Todos los huecos de planta baja que deban adecuarse, deberán tener una proporción vertical (según definición del artículo 12), estar ordenados según el número de huecos de plantas altas y seguir los criterios del artículo 17 en cualquiera de las modalidades que le sea de aplicación.

En los edificios de Protección Especial, Media o Básica sólo se podrán alterar los perfiles de la sección cota de calle-cota de portal interior/planta baja siempre que tal variación del estado actual sea debida a la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa de condiciones mínimas de altura por razones de seguridad e higiene.

1.- Fachada Principal

1.- La composición de la fachada principal se hará utilizando huecos en ejes verticales, y dichos huecos tendrán una proporción vertical.

2.- El número de ejes de huecos, dependerá del ancho de fachada:

Hasta 4,50 metros 1 eje

de 4,50 a 6,40 m.	1 ó 2 ejes
de 6,40 a 9,80 m.	2 ó 3 ejes
de 9,80 a 11,50 m.	3 ó 4 ejes

3.- En plantas altas, la composición de huecos y el ancho de los mismos se adecuará a los siguientes criterios:

- Entre el eje y el lindero lateral, la distancia mínima será el ancho de la ventana multiplicado por 1,5.
- Entre dos ejes la distancia mínima será el ancho de la ventana de mayor luz de las dos multiplicada por 2,15.
- Los huecos de plantas superiores oscilarán entre 0,8 y 1,40 m.

Además, en el caso que se permita uno o dos ejes, se autoriza a que la primera planta tenga un eje central, y las dos superiores, dos ejes no centrales, o bien que sean la primera y segunda planta las que dispongan de un eje y la tercera de dos. En cualquier caso, se mantendrá la simetría entre ejes.

4.- La planta baja se separará del piso 1º por medio de una imposta o retallo, cuyas características serán acordes a las definiciones del artículo 18.

Se prohíbe la modificación de la composición de huecos en edificios de protección Especial o Media.

La composición de huecos en edificios de protección Básica, Ambiental y discordante en planta baja deberá:

- Respetar los elementos que se indiquen en las fichas individuales como de interés arquitectónico, histórico o compositivo para su preservación.
- Corregir las alineaciones arbitrarias de escaparates o eliminar los elementos discordantes. A dichos efectos deberán considerarse además de los aspectos señalados en las fichas individuales, las determinaciones señaladas en el presente artículo.
- Mantener los ejes verticales de los huecos en plantas bajas y altas. No obstante, pueden abrirse nuevos huecos en planta baja en cuya vertical no haya huecos superiores.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- Ser coincidente la parte superior de todos los huecos de planta baja. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.
- Respetar la proporción vertical de los huecos de planta baja con las siguientes limitaciones:
 - Con carácter general deberán respetar la proporción vertical: $A/H < 0,70$
 - Podrán presentar otra proporción vertical, siempre y cuando el ancho máximo del hueco sea 2,80m.
 - Excepcionalmente, aquellos huecos de plantas bajas que no puedan conseguir un ancho de 2,80m respetando una proporción vertical, podrán admitirse huecos cuyo ancho sea, como máximo, igual a la dimensión de la altura del hueco, y evitando, en todo caso, la proporción apaisada del hueco.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.

5.- Existe la posibilidad de compartir acceso a local y portal desde un mismo hueco en fachada. En los “Esquemas Compositivos” donde se recogen los criterios de organización de huecos según el número de ejes en plantas superiores, se señalan los casos en que resulta admisible tal posibilidad. De modo genérico, resulta admisible tal posibilidad en los edificios que cuenten con uno, dos o tres ejes de huecos en plantas superiores.

Acogerse a esta posibilidad implica necesariamente la supresión de barreras arquitectónicas conforme a la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad*, y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de *Seguridad de utilización y accesibilidad*).

Compartir el acceso del local y del portal queda supeditado a la conformidad de la comunidad de vecinos, y a la propia configuración del inmueble, donde la ubicación o forma de la caja de escaleras puede imposibilitar su implantación. Dada la afección e implicación de este tipo de iniciativas, se deberá aportar un Acuerdo de Comunidad aceptando la solución con planos de estado actual y propuesto del inmueble, y reflejar el local y el portal en su integridad, marcando una altura para todos los huecos de planta baja.

Esta posibilidad sólo resulta de aplicación en los casos en que el local disponga de un único hueco a fachada principal y sea colindante con el portal del inmueble en el que se sitúa. Una vez realizadas las obras de adecuación, no resultaría posible admitir la ampliación del local a otros colindantes, que den lugar a más huecos en fachada principal.

La adscripción a esta posibilidad implica la previa y necesaria adecuación de los huecos afectados a los criterios dados para plantas bajas en el presente artículo, según la modalidad a la que se acojan en función del número de ejes de las plantas superiores.

El espacio que surge tras el retranqueo deberá permanecer cerrado fuera del horario comercial. Los cierres deberán ser batientes de herrería de tipo tradicional, madera o cristal y cuando permanezcan cerrados deberán respetar un retranqueo respecto el paramento de fachada de entre 20 y 40 cm. La altura mínima de los elementos de cierre deberá ser de 2 m, debiendo cerrar el hueco en toda su anchura fuera del horario comercial. Únicamente podrá ser mayor el retranqueo de las carpinterías exteriores, en caso de que el cumplimiento de la ley de promoción de accesibilidad y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad) o de protección contra incendios así lo requiera. Los elementos batientes no podrán invadir la vía pública.

Todas las propuestas realizadas para adecuación de plantas bajas, deberán incluir un análisis del conjunto de la planta baja, en su estado actual y propuesto, así como indicar la relación con las plantas superiores reflejando la totalidad de la fachada del edificio.

En el caso de que la propuesta afectara a otros propietarios del inmueble distintos a los promotores de la obra, deberá adicionalmente aportarse un acuerdo en el que se propongan unos criterios unitarios y se avengan a adecuarse a ellos en caso de reforma, adecuación o cambios de titularidad.

6.- Todo lo anterior viene definido de forma detallada en los “Esquemas Compositivos” de fachada que, en función del número de ejes de las plantas altas se relacionan a continuación. Las propuestas expresadas vienen a ordenar las posibles opciones existentes de organización de huecos de planta baja, en función del número de ejes de huecos de las plantas altas.

Se incluyen como Anexo los “Esquemas Compositivos”, 1ª, 1B, 1C para edificios de un eje en plantas altas, 2ª, 2B, 2C para edificios de dos ejes en plantas altas, 3ª, 3B, 3C, 3D, 3D’ para los de tres ejes en plantas altas y A, A’, B, C, D, D’ para edificios de cuatro o más ejes.

Las propuestas expresadas vienen a ordenar las posibles opciones existentes de organización de huecos de planta baja, en función del número de ejes de huecos de las plantas altas.

En cada modificación de huecos, el promotor de la iniciativa deberá referirse expresamente a la opción a que se acoja y cumplir cada uno de los aspectos señalados en las propuestas. En caso de que su adecuación a una de las modalidades afecte a otros propietarios, deberá cumplirse lo señalado en el siguiente apartado.

7.- Todas las propuestas realizadas para adecuación de plantas bajas, deberán incluir un análisis del conjunto de la planta baja, en su estado actual y propuesto, así como indicar la relación con las plantas superiores reflejando la totalidad de la fachada del edificio.

En el caso de que la propuesta afectara a otros propietarios del inmueble distintos a los promotores de la obra, deberá adicionalmente aportarse un acuerdo en el que se propongan unos criterios unitarios y se avengan a adecuarse a ellos en caso de reforma, adecuación o cambios de titularidad recogidos en el artículo 63.

2.- Fachada a Espacio Interior

1.- La fachada interior se situará, en general haciendo coincidir su directriz con la alineación dada en los documentos gráficos.

Se respetará la concepción plana de la fachada prohibiéndose los cuerpos volados sobre la alineación.

2.- En pisos se aceptan los siguientes tipos genéricos de composición:

- * Con galería (sin vuelo).
- * Con huecos sobre paramento ciego.
- * Mixto de los anteriores.

En el caso de galería, ésta deberá ocupar la totalidad de la superficie correspondiente a pisos, excepto dos fajas laterales verticales de 0,60 m.

El número de ejes de huecos, será según la longitud de fachada:

Hasta 3,00 m.	1 eje
de 3,00 a 4,20 m.	1 o 2 ejes
de 4,20 a 5,10 m.	2 ejes
de 5,10 a 6,10 m.	2 o 3 ejes
de 6,10 a 7,20 m.	3 ejes
para más de 7,20 m.	3 o 4 ejes

Entre el eje extremo y el lindero correspondiente, habrá una distancia mínima de 0,60 m. más la mitad de la luz del hueco.

La distancia entre dos ejes será la de la ventana de mayor luz de las dos más 0,45 m.

3.- Las plantas bajas serán siempre de paramentos ciegos con huecos. Por tanto, quedan prohibidas las galerías en plantas bajas. En el caso de utilización de galerías en plantas de pisos, la planta baja se ordenará con los mismos parámetros exigidos para la fachada y para el caso de paramentos ciegos.

Si la fachada en pisos fuese de paramentos ciegos, los huecos de planta baja tendrán sus ejes coincidentes con los de los pisos.

Se permite la ejecución de huecos que permitan el acceso y la salida a las cárcavas según se indica en el artículo 30, y cumpliendo sus condicionantes.

3.- Fachadas Laterales a Espacio Libre Privado

Será de aplicación la misma Ordenanza de fachada principal. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

4.- Fachadas a Cantón

1.- Esta fachada se tratará siempre con una solución de huecos sobre paramentos ciegos.

2.- Las zonas laterales, al menos en frente de 3 m. serán ciegas. Como mínimo, los 0,60 m. contiguos a las esquinas de fachada principal, deberán tratarse con la misma calidad que ésta. El resto podrá seguir el mismo tratamiento o modificarse hacia calidades inferiores a la fachada principal, admitiéndose, no obstante, la solución de fábrica de ladrillo de tejar a cara vista, así como acusar la estructura con secciones vistas de igual dimensión en cada dirección.

3.- El remate debe ser con alero acusando el hastial formado por las pendientes de cubierta no autorizándose, por tanto, la creación de un tercer faldón que vierta aguas en dirección al cantón.

4.- Solamente se aceptan ventanas y balcones enrasados, quedando prohibidos los miradores, balcones, galerías o cualquier elemento volado.

5.- El número de ventanas por planta será, como máximo, según la longitud de fachada:

Hasta 10,20 m	2 huecos
de 10,20 a 14,50 m	3 huecos
de 14,50 a 20,00 m	4 huecos
más de 20 m	5 huecos

6.- En el caso de recaer la escalera a esta fachada, se podrán abrir los huecos correspondientes para iluminación y ventilación de ésta, pero computarán dentro de los máximos indicados.

7.- La separación entre ejes de huecos será, al menos, la luz de la ventana mayor multiplicada por 2,5. Las dimensiones de los huecos oscilarán entre 0,5 y 1,00 m.

8.- La fachada en planta baja y en los pisos altos tendrá alineaciones coincidentes. Se protegerá la parte inferior con un zócalo. Los huecos en planta baja oscilarán entre 0,50 m y 1,40 m. En el caso de pendiente de cantón que permita la existencia de sótano con techo por encima de la rasante de calle, se permitirá la apertura de huecos a eje con los huecos de las plantas superiores, cuyo ancho será como máximo igual al de los huecos de las plantas altas. La distancia mínima de todas las esquinas de ventana al suelo, en pendiente de cantón, medida verticalmente, nunca será inferior a 0,30 m.

5.- Cubierta

Como criterio general se mantendrá la existente, excepción hecha de los casos de ampliación, modificación por existencia de elementos degradantes y siempre que su concepto sea el de cubierta para teja curva o mixta, es decir cubierta tradicional. En caso de sustitución de la cubierta, la misma habrá de resolverse a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal.

Por consiguiente, aquellos elementos de cubierta de pequeña pendiente, deben ser eliminados, y en especial, las cubiertas horizontales.

Asimismo, se prohíben los casetones u otros elementos que retallen sobre los faldones de cubierta, excepto tragaluces, chimeneas y/o buhardillas existentes.

Para los casos de sustitución, rehabilitación integral y nueva edificación:

1. La cubierta será a dos aguas en todos los casos, excepción hecha de las edificaciones con fachadas laterales principales o a espacio libre privado, que podrán tener tres o cuatro aguas según los casos.
2. Las líneas de máxima pendiente de los faldones de cubierta, serán, aproximadamente, normales a las alineaciones anterior y posterior y se encontrarán comprendidas entre el 30% y el 35%.
3. El arranque de los faldones de cubierta estará en el mismo plano horizontal en el borde exterior de los aleros, tanto en la fachada principal, en las laterales y en la fachada a espacio interior.
4. Sobre la línea de cubierta no se permitirán casetones algunos, excepto el resalte de tragaluces o lucernarios.
5. Será obligatoria la existencia de cornisa o alero en todas las fachadas principales, interiores y laterales y de alero en las fachadas a los cantones.
6. La máxima diferencia de altura que podrá existir entre la cota de rasante del pavimento de bajo cubierta y la línea horizontal inferior del faldón de cubierta será de 0,60 m.
7. Excepcionalmente, se podrán realizar vaciados puntuales de cubierta para la creación de terrazas en edificios de protección ambiental y discordantes, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Deberá ser una solución completamente integrada en el faldón de cubierta
 - b. El hueco solo podrá ejecutarse en uno de los 2 faldones de la cubierta de cada edificio
 - c. El arranque del faldón de cubierta deberá ser continuo en toda la cornisa
 - d. La superficie del hueco no podrá ser superior a un 50% del faldón de cubierta donde se sitúe
 - e. El hueco deberá retranquearse un mínimo de 2m del arranque del faldón, y 1m de los lindes laterales.

ARTÍCULO 18. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

1.- Elementos estructurales.

Cuando la ficha de cada edificación no lo impida expresamente, se permitirá 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.

2.- Macizos

1.- Diseño. Las superficies macizas serán planas y coincidentes con la superficie de fachada.

2.- Materiales. Se admite la piedra natural (piedra caliza o piedra arenisca de la región) o todos aquellos de tipo pétreo, tales como raseos con pinturas pétreas, estucos, aplacados de piedra natural o mármol no pulido.

Se prohíben los aplacados cerámicos, vidriados o no, y materiales similares, mármoles pulidos, granitos pulidos, terrazos pulidos, etc., así como las pinturas brillantes o semimates. También queda prohibido el ladrillo a cara vista.

La planta baja de fachada principal se aplacará hasta la imposta de separación con la planta primera con piedra caliza o arenisca. Este aplacado se realizará con piedra de 4 cm. de espesor mínimo y resolviendo las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo o con soluciones constructivas que las disimulen. En cualquier caso, se procurará que la remodelación se realice conjuntamente en la planta baja de todo el edificio.

3.- Color. De blanco a gris, ocre y tierras, la gama de grises podrá matizarse muy ligeramente con otras coloraciones, y en el caso de piedras naturales, en su color, con lo previsto en el párrafo anterior.

4.- Textura. Se acepta un grado mínimo correspondiente al material, en su forma natural, y un máximo de 0,002 m., es decir, entre grano fino y medio. Se prohíben los acabados pulidos y/o brillantes o semimates.

3.- Zócalos

1.- Diseño. En las fachadas laterales, de cantón o de interior donde la fachada en planta baja no sea piedra o mármol, será preciso la colocación de un zócalo de altura mínima 1,20 m. y remate superior horizontal, en todo el frente de fachada. Tendrá un saliente máximo sobre el plano de fachada de 0,07 m.

En las fachadas principales con aplacado de piedra se podrá marcar esta misma diferencia de alineaciones entre el zócalo y el resto de la fachada.

2.- Materiales. Sólo se admitirán piedras o mármoles no pulidos. Se prohíben los no aceptados en fachada, los estucos y los raseos.

3.- Color. Los de los macizos de planta baja serán los colores propios de la piedra caliza o de la arenisca de la región.

4.- Textura. Será similar a la definida en el apartado de “Elementos macizos”.

4.- Impostas

1.- Diseño. Serán fajas horizontales de una altura comprendida entre 0,12 y 0,30 m. con un saliente máximo de 0,07 m.

2.- Materiales. Los correspondientes al apartado “Elementos macizos” más la madera.

3.- Color. Los correspondientes a macizos más cualquier color, excepto los puros y brillantes, en el caso de ser madera.

4.- Textura. La de los macizos y la propia de la madera.

5.- Recercados

1.- Diseño. Se admiten recercados de un ancho máximo de 0,12 m. y saliente de 0,07 m.

2.- Materiales. Los correspondientes a macizos más la madera.

3.- Color. Los correspondientes a macizos más cualquier color, excepto los puros y brillantes, en el caso de ser madera.

4.- Textura. La de los macizos y la propia de la madera.

6.- Huecos

1.- Diseño. Los huecos de planta baja cumplirán con lo establecido en el artículo 17.1.4 de la presente ordenanza.

Los huecos de plantas altas serán siempre en forma rectangular manteniendo la proporción vertical, y únicamente en la tercera planta podrían llegar a ser cuadrados. El dintel tendrá una altura mínima de 0,30 m. y el antepecho, en caso de existir, de 0,90 m. pudiendo ser ciego en todo o en parte. En este último caso, la zona inferior quedará protegida con cerrajería. El ancho de ventanas oscilará entre 0,80 a 1,40 m.

Tanto las ventanas como las puertas balconeras mantendrán una separación mínima de 0,80 m. de la línea de separación de los dos edificios.

2.- Materiales.

Como regla general, se mantendrán los materiales, formas y acabados originales. Así las sustituciones parciales deberán mantener el material (madera), la textura y el color anterior.

Las carpinterías de las puertas de portal serán de madera. Las hojas de las puertas podrán ser de vidrio, o madera.

Las carpinterías de los escaparates y huecos de los locales de planta baja serán de madera.

Las carpinterías de las puertas de acceso a locales serán de madera. Las hojas de las puertas podrán ser de vidrio, o madera.

Excepcionalmente, se permitirá que la puerta de acceso al local sea de vidrio sin carpintería, sujeto mediante herrajes metálicos o similar.

Excepcionalmente, también, se permitirá que la carpintería u hoja de la puerta de acceso al local sea de un material diferente a la madera, siempre y cuando la puerta (carpintería y la hoja) esté forrada en madera. Esto solamente se permitirá cuando la puerta sea ciega y, además, cumpla con uno de los siguientes casos:

- el uso del local es de servicio o similar.
- la puerta es de uso exclusivo para evacuaciones de emergencia.
- el local se encuentra vacío o sin actividad

En cualquier caso, se establecen tres posibles tipos de intervención, tanto para las carpinterías de las plantas bajas como para las carpinterías de las plantas altas, y su criterio de aplicación viene determinado por la catalogación de las edificaciones y el tipo de fachada donde se interviene.

INTERVENCIÓN TIPO I

Mantenimiento de las carpinterías en los actuales materiales (madera), forma y acabados -textura y color-, con la posible sustitución de las partes recuperables de conformidad con lo señalado en el P.E.R.

INTERVENCIÓN TIPO II

Sustitución de materiales, forma y/o acabados -textura y color- a través de actuaciones de sustitución conjunta y simultánea de toda la fachada objeto de las mismas. En estos supuestos de sustitución, se admitirá el aluminio lacado, PVC, poliuretano o perfiles de acero, siempre y cuando presenten un acabado de imitación madera. Se prohíben, en todo caso, el aluminio anodizado, la madera conglomerada y los colores brillantes.

INTERVENCIÓN TIPO III

Sustituciones parciales con cambio de material y con mantenimiento de forma y color, siempre que se justifique documentalmente la aceptación de dicha sustitución como preexistencia que fije el criterio a seguir en actuaciones futuras, por parte de la Comunidad de Propietarios del Inmueble, todo ello previamente constatado por los Servicios Técnicos Municipales. En estos supuestos de sustitución, se admitirá el aluminio lacado, PVC, poliuretano o perfiles de acero. Se prohíben, en todo caso, el aluminio anodizado, la madera conglomerada y los colores brillantes.

CATALOGACIÓN	FACHADA A CALLE, CANTÓN O PATIO EXTERIOR
P. ESPECIAL	TIPO INTERVENCIÓN I
P. MEDIA	TIPO INTERVENCIÓN I
P. BÁSICA	TIPO INTERVENCIÓN I
PROTECCIÓN AMBIENTAL	TIPO INTERVENCIÓN II
E. DISCORDANTES	TIPO INTERVENCIÓN III

3.- Color. La madera podrá ir en su color natural o pintada en cualquier color, excepto los puros y brillantes. El resto de los materiales deberán ser de imitación madera, y en ningún caso se admitirá que se dejen en su propio color.

4.- Textura. La propia del material.

7.- Balcones

1.- Diseño. El vuelo máximo será de 0,40 m. contados a partir de la superficie de fachada. La anchura será como máximo, la del hueco de acceso más el 15% del vuelo a cada lado. El grueso del frente del balcón no sobrepasará los 0,20 m.

El antepecho será de cerrajería de acero, de 0,90 m. de altura, como mínimo. Estará diseñado para cumplir con las debidas condiciones de seguridad.

Se prohíben las barras horizontales intermedias.

El hueco de fachada corresponderá a las características de las ventanas a partir de una altura de 0,90 m. del nivel del suelo del balcón, continuándose hacia abajo, en vertical, las mochetas del hueco de ventana inicial.

El cierre del hueco será en todo igual a lo señalado para las ventanas.

2.- Materiales. Para el cierre del hueco se utilizarán los indicados en el caso de ventanas. La cerrajería será de elementos de acero.

3.- Color. Los mismos que los señalados para las ventanas.

8.- Miradores y galerías

Los criterios de actuación respecto de los miradores y galerías serán los siguientes:

1.- Deberán ser protegidos todos los miradores existentes en los edificios de protección especial, media y básica. Se conservarán conforme a su composición, dimensión, material, forma y acabados originales. En cualquier caso, podrán establecerse nuevos sistemas de oscurecimiento en miradores y galerías, siempre y cuando se ejecuten por el interior.

2.- Respecto al resto de los miradores existentes:

1.a.- Miradores protegidos según las fichas individualizadas:

Deberán ser protegidos y conservados conforme a su composición, dimensión, material, forma y acabados originales. En cualquier caso, podrán establecerse nuevos sistemas de oscurecimiento en miradores y galerías, siempre y cuando se ejecuten por el interior.

1.b.- Miradores no protegidos según las fichas individualizadas:

Será opcional su protección o eliminación. En cualquier caso, la actuación deberá ser conjunta y simultánea.

3.- Respecto de los nuevos miradores:

Se prohíbe la ejecución de nuevos miradores o galerías en la zona A01.

Por otro lado, en la zona A02 del ámbito, podrán construirse nuevos miradores siempre y cuando no se trate de edificios de Protección Especial (PE), Protección Media (PM) o *Protección básica (PB)*.

En cualquier caso, la actuación deberá ser conjunta y simultánea, y deberá incluir criterios de composición, dimensión, material, forma y acabados acordes a las presentes ordenanzas. Asimismo, se podrán establecer sistema de oscurecimiento en miradores y galerías, siempre y cuando se ejecuten por el interior.

9.- Cubierta.

1.- Diseño. Se realizará según las pendientes de los faldones, así como lo recogido en el artículo 17.5.

2.- Materiales. Obligatoriamente será teja cerámica curva o mixta o teja de hormigón de color rojo.

3.- Color y Textura. La propia del material.

10.- Tragaluces

1.-Diseño. Se permitirán los tragaluces para iluminación y ventilación de escaleras, patios, y trasteros de bajo cubierta.

También se podrán abrir estos tragaluces en los bajo cubiertas que tengan uso de vivienda. En este caso se abrirá un solo hueco en cada faldón de cubierta cuando el ancho de la edificación no sea superior a 4,50 m. y dos cuando el ancho de la edificación no sea superior a 9,80 m. El número posible

de tragaluces aumentará en la misma proporción en caso de que el ancho de fachada sea superior a los mencionados.

Su superficie viene limitada por la ordenanza de elementos a los que dé servicio.

Se podrán situar en los faldones de cubierta, en cuyo caso serán planos y paralelos a aquellos. También se podrán situar en la cumbrera con superficies similares a cada lado de aquella, y con pendiente semejante a la del faldón de cubierta.

El arranque de los tragaluces podrá realizarse a una altura no superior a 0,3 m. por encima de los faldones de cubierta y la superficie total de la cubierta destinada a las mismas no podrá ser superior al 20% del total.

2.- Materiales. La parte ciega de los alzados laterales será similar a la de la fachada.

La cubierta del tragaluz será de vidrio armado, metacrilato, makrolan o cualquier otro material transparente, no quebradizo, sobre estructura metálica de aluminio lacado o hierro pintado.

Se prohíbe el vidrio moldeado con nervios de hormigón armado.

3.-Color. El vidrio será transparente sin coloración. Para la estructura se acepta cualquier color excepto los puros y el aluminio anodizado.

4.- Textura. La propia de los materiales.

11.- Cornisa

1.- Diseño. Vuelo máximo 0,40 m. y mínimo de 0,25 m. en fachada principal y entre 0,30 y 0,20 m. en las interiores.

El grueso, o distancia entre el plano de arranque de la cornisa y el del faldón, 0,30 m. Podrá completarse con impostas u otro elemento constructivo, pero dentro del espacio definido para la misma.

2.- Materiales. Color. Textura. Igual que para las impostas.

12.- Alero

1.-Diseño. El vuelo está comprendido, en fachada principal, entre 0,60 y 0,30 m. y en las interiores, entre 0,45 y 0,20 m.

El grueso, en el paramento de fachada, será de 0,25 m.

La altura máxima del can, será de 0,25 m. su anchura máxima 0,16 m. y la separación entre ejes 0,60 m. Podrán colocarse, según pendiente de faldones o en horizontal.

Los canes podrán cubrirse frontalmente, y en horizontal. También podrá quedar vista la parte inferior del elemento que forme el faldón de cubierta o podrá llevar un entablado horizontal sobre los canes.

2.- Materiales. Madera, para la parte superficial y madera o hierro para los canes, en relación con el material de la estructura.

3.- Color. Tanto la madera como el hierro podrá pintarse en cualquier color, excepto los puros y brillantes, pero, en cualquier caso, en tonos más oscuros que la fachada o carpintería, y nunca iguales o más claros.

4.- Textura. La propia de los materiales.

13.- Canalón y Bajantes.

1.- Diseño. El canalón se situará en el extremo exterior del faldón de cubierta. Podrá ir apoyado sobre la cornisa o colgado del alero.

Las bajantes se situarán en una zona próxima a los medianiles y simétricamente dispuestas, si fuesen precisas más de una.

2.- Materiales. Cobre, zinc o chapa de acero pintada; además, en los 2,40 m. inferiores del canalón, éste será protegido con un guardacaños de hierro fundido.

3.- Color. El zinc en color natural y el acero en cualquier color, excepto los puros y brillantes.

4.- Textura. La propia del material.

14.- Chimeneas

1.- Diseño. El arranque, al menos, será rectangular y con una altura mínima de 0,30 m. en la parte superior del faldón de cubierta. El perímetro de este lado será horizontal.

Sobre el basamento podrán asomar los conductos de humos con la sección que tengan en pisos. La boca de salida se situará, al menos, a 0,45 m. por encima de la cumbrera propia o de cualquier otro elemento anejo, distante menos de 3,00 m.

A partir de la boca de salida, se autorizan remates de una altura máxima de 0,45 m. y planta no superior a la del lado inferior.

2.- Materiales. Se autorizan los mismos que para fachada en el basamento. Los conductos vistos podrán ser, cerámicos o de chapa. El remate superior, de existir, será de cerrajería.

3.- Color. El basamento, como los aceptados para las fachadas. Los conductos cerámicos, en su color natural. Los elementos de chapa o cerrajería, en cualquier color, excepto los puros y brillantes.

4.- Textura. Para el basamento se acepta la señalada para fachadas y en el resto de la propia del material.

15.- Elementos Inadecuados

En todas las actuaciones urbanísticas, sean rehabilitadoras o no, sean globales o parciales, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en las Fichas de Edificación y su sustitución por otros que se ajusten a la presente ordenanza y se adapten al carácter de la edificación.

ARTÍCULO 19. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN INTERIOR.

1.- Obras autorizadas en función de la protección del edificio

Protección Especial:

- * La restauración de los espacios interiores.
- * La conservación o el establecimiento de la distribución y organización espacial original.
- * La consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables, sin modificación de posición, cota ni material.
- * La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas, originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- * La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado.
- * La altura mínima de todo espacio habitable será como mínimo de 2,50 metros libres.

En el caso de viviendas, esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. libres en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armario, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas. Sin embargo, en toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En viviendas de bajo cubierta la altura mínima de la zona habitable será 1.90 m., solo siendo posible por debajo de esa altura construir armarios de obra de fábrica con un fondo máximo de 0,70 m. medido en proyección horizontal en línea fina desde el cierre a 1.90 m. de altura. Tanto el cierre que delimita la altura de 1.90 m., como el cierre interior de los armarios empotrados, serán de fábrica de ladrillo. En volumen del bajo cubierta será igual o superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

En el caso de locales comerciales, la altura podrá reducirse hasta 2,30 m. libres en los aseos, trasteros y otras piezas sin uso público y sin puesto de trabajo permanente.

Protección Media:

Se autorizan todas las obras autorizadas para los de Protección Especial (PE), y, además:

- * La restauración de los espacios interiores que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
- * La remodelación interior que no afecte a los espacios incluidos en el párrafo anterior para adecuar el edificio a su uso.
- * La modificación ligera de rasantes de suelos y forjados sin que se alteren los dinteles y alfeizares de los huecos existentes, siempre que se cumpla con lo regulado para las alturas de los distintos espacios de cada planta del edificio.

Estos ajustes en rasantes de suelo y forjados serán únicamente posibles por razones técnicas, exclusivamente en caso de Restauración Conservadora Tipo B (superposición de elementos sobre la cubierta inicial: aislamientos, suelos flotantes, ubicación de instalaciones, impermeabilización, etc., por razones de idoneidad, consolidación estructural, planeidad del suelo, etc.), sin que en ningún caso se planteare la eliminación de la cubierta original y la variación de su cota a efectos de aumento de aprovechamiento o habitabilidad de nuevos espacios.

- * La consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables autorizándose la modificación de la cota de forjados, sólo en caso de Restauración Conservadora Tipo B, sin que se alteren los dinteles y alfeizares de los huecos existentes, incluso materiales si se encuentra en mal estado estructural.

No obstante, las sustituciones a realizar habrán de ser respetuosas con el diseño del sistema estructural original. Del mismo modo, las posibles modificaciones de este sistema, debidas a la inclusión de ascensor o modificación de escaleras, afectará a un área limitada de la estructura.

- * La eliminación de añadidos degradantes y cualquier obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas, originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- * La reedificación de las partes derrumbadas o demolidas con la mayor fidelidad posible a su estado primitivo.
- * La redistribución interior manteniendo los elementos fundamentales de interés o con carácter estructurante.
- * En parcelas colindantes con muro medianero de separación, en locales de PB y SS se permitirá la apertura de un hueco de comunicación por cada 7 m. de longitud de muro medianero. La anchura máxima de los huecos será de 1 m.

Protección Básica:

Se permitirán los siguientes tipos de intervención, además de las obras autorizadas para los de Protección Media (PM), y los de Protección Especial (PE):

- * Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas, afectando la modificación a los huecos cuando no alteren la distribución preexistente de superficie útil ni la composición general de las fachadas.
- * Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.
- * Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- * Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puerta 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.
- * Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- * Obras que no afecten a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- * Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.
- * Sustitución de 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.
- * Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la

mejora de habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.

- * 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.

2.- Obras autorizadas con carácter general

2.1.- Estructurales

En los edificios con Protección Especial, Media y Básica, se priorizará mantener el sistema estructural existente permitiéndose su consolidación, incluso con cambio de material y admitiéndose ligeras variaciones por causa del uso, salvo que la ficha de cada edificio establezca lo contrario. Dentro del mantenimiento de este sistema estructural queda incluido el mantenimiento del muro medianero en toda su altura, salvo en el caso de que un estudio detallado justifique su mal estado de conservación, en cuyo supuesto se permitiría la demolición de parte de la medianera, y se obligaría al mantenimiento de la misma en B+1. En parcelas colindantes con un muro medianero de separación, se permitirá en locales comerciales de planta baja y semisótano la apertura de un hueco de comunicación por cada 7 m. de longitud de muro medianero, salvo que la ficha de cada edificio establezca lo contrario. La anchura máxima de los huecos será de 1 m.

Como criterio general en las nuevas actuaciones, el fondo edificable se subdividirá en crujías, según el siguiente cuadro:

Menos de 12 m. de fondo	3 crujías
entre 12 y 18 m. de fondo	3 o 4 crujías
entre 18 y 24 m. de fondo	4, 5 o 6 crujías
más de 24 m. de fondo	6 crujías

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

Menos de 4,50 m de ancho	1 tramo
de 4,50 a 6,60 m.	1 o 2 tramos
de 6,60 a 10,60 m	2 o 3 tramos
más de 1,60 m de ancho	3 tramos

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.

2.2- Distribución de elementos comunes

1.- Escaleras.

Se procurará mantener la escalera en su situación actual salvo que sea conveniente su modificación para un mejor uso del inmueble, y no contradiga lo establecido en la ficha.

En cualquier caso, no se situarán en crujías extremas.

2.- Patios:

Los patios actuales pueden ser suprimidos ampliando, a su costa, la superficie de la planta.

Se podrán mantener los actualmente existentes en su situación actual.

En cualquier caso, los patios de luces no se situarán en crujías externas.

Los patios de luces mancomunadas, quedan prohibidos. Únicamente se permitirán aquellos nuevos casos en los que el patio mínimo exigido se sitúe en su totalidad en una de las parcelas, donde el muro medianero de la colindante sólo podrá ser perforada para la apertura de ventanas de patio, debiendo oscilar las dimensiones de estos huecos entre 0,5 y 1,00 m. Este supuesto de patio mancomunado sólo será posible cuando las dos parcelas vayan a desarrollarse conjuntamente, a fin de evitar que queden patios abiertos.

Los patios de parcela, abiertos a fachadas o espacio interior, quedan prohibidos.

Los patios ingleses, quedan prohibidos, excepto cuando sean precisos para resolver ventilaciones al caño.

3.- Acceso al núcleo de comunicaciones vertical:

Cuando un inmueble cuente con frente de fachada a calle y a cantón, el acceso al núcleo de comunicación vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle, salvo cuando el ancho del frente de fachada sea menor de 4,50 m., en cuyo caso se podrá obviar esta exigencia.

4.- Acceso a la cubierta:

El acceso a la cubierta del edificio siempre será practicable a través de un elemento común.

2.3.- Distribución en planta

1.- Planta Baja. Se prohíben las viviendas en planta baja excepto en las manzanas de borde, con acceso en planta de acceso desde calles Iturriotz y Ferrerías.

Se descompondrá en dos tipos de espacios independientes: uno correspondiente a lonja y otro a servicios comunes a los pisos, subdividido, a su vez, en portal, escalera, nichos para contadores de agua, gas y electricidad y para trasteros, anejos inseparables a la vivienda, cuando proceda. En ningún caso se acusará a la vía pública, otros elementos que el portal y la lonja.

Existe la posibilidad de compartir el acceso para el portal y un local comercial desde un mismo hueco de fachada. Para plantear dicha posibilidad habrá que cumplir con las condiciones indicadas en el artículo 17.1.5.

En el caso de mantener la situación actual de la escalera, se mantendrá también la situación del portal permitiéndose pequeñas modificaciones a costa de las lonjas para establecimiento de elementos tecnológicos o cumplimiento de los mínimos de evacuación exigidos.

En estos supuestos de mantenimiento, entre el portal, caja de escalera y la lonja también deberá existir una separación absoluta. En los casos de entrada a la lonja por los portales, existirá una separación entre éstos y la caja de la escalera.

2.- Planta de piso. Se prohíben las viviendas interiores. No obstante, aquellos edificios que deban mantener su distribución debido a su protección, solamente contemplarán los necesarios cambios para la higienización de la planta y la introducción de los distintos servicios y tecnologías.

3.- Planta Bajo Cubierta. Se destinarán a vivienda y trasteros, cumpliendo para cada uso lo regulado en el artículo 41, admitiéndose tendedores y elementos comunes con accesos desde los elementos de comunicación vertical para instalaciones, tales como contadores de gas, maquinaria de ascensor, etc.

2.4.- Distribución y superficie Mínima de Viviendas

Se cumplirán además de las condiciones señaladas en este punto las establecidas en la legislación vigente en la materia a la fecha de solicitud de la licencia.

1.- El programa mínimo se compondrá de cocina, comedor, sala de estar, un dormitorio doble y un baño, compuesto, como mínimo, de lavabo, inodoro y ducha, con una superficie útil mínima de 45 m².

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

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.- Si el programa es de cuatro dormitorios o más, será preciso la instalación de cuarto de baño y aseo.

4.- El estar, comedor o pieza equivalente se colocará en fachada a vía pública o espacio interior. En este último caso deberán existir unas luces rectas de, al menos, 5 metros y una anchura de fachada de, al menos 4 metros.

5.- Los aseos o baños no se podrán colocar en fachada a vía pública, excepto en fachada a cantón.

6.- Se recomienda que las particiones interiores sigan las tipologías tradicionales, siguiendo las direcciones de la retícula dada por la estructura y evitando quiebros excesivos, tabiques sesgados, etc., en el caso de reforma de los edificios con protección especial, media o básica, en la medida de lo posible, se ajustarán a la posición de las actualmente existentes.

3.- Normas Higiénicas

1.- La altura mínima. La altura mínima de todo espacio habitable será como mínimo de 2,50 metros libres.

En el caso de viviendas, esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. libres en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armario, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas. Sin embargo, en toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En los bajo cubiertas existentes la altura de la zona habitable será de 1.90 m., solo siendo posible por debajo de esa altura construir armarios de obra de fábrica con un fondo máximo de 0,70 m. medido en proyección horizontal en línea fina desde el cierre a 1.90 m. de altura. Tanto el cierre que delimita la altura de 1.90 m., como el cierre interior de los armarios empotrados, serán de fábrica de ladrillo. En volumen del bajo cubierta será igual o superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

En los nuevos espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como piezas habitables, las que dispongan de una altura libre mínima de 2,50 m. al menos en un 35% de la superficie total útil de la pieza que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,50 m. en su extremo más bajo.

En el caso de locales comerciales, la altura podrá reducirse hasta 2,30 m. libres en los aseos, trasteros y otras piezas sin uso público y sin puesto de trabajo permanente.

2.- Escaleras. La regulación de las escaleras (dimensiones, ventilación, iluminación, altura...) se regularán según lo establecido en el CTE y la normativa vigente.

Se podrán mantener las escaleras existentes. Caso de modificarse se realizarán conforme a lo señalado en la presente ordenanza.

Se mantendrá el ojo de escalera existente si se mantiene la actual. Caso de modificarse para cumplimiento de los mínimos exigidos o por cambios de emplazamiento, se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza.

La iluminación y ventilación de las escaleras se adecuará a lo establecido en la legislación vigente en la materia a la fecha de solicitud de la licencia.

3.- Portal. Tendrá una anchura mínima de 1,60 m., excepto para parcelas inferiores a 5,00 metros de ancho en las que se podrá disminuir, proporcionalmente, hasta 1,40 m. de anchura, para parcelas de 3,45 m.

La puerta del portal deberá cumplir la normativa de promoción de accesibilidad y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad) además de adecuarse a los criterios de organización de huecos indicados en la presente modificación según el número de ejes de huecos de las plantas superiores, de acuerdo con el artículo 17.

La altura libre, en cualquier punto será, al menos, de 2,50 m.

Se podrá mantener el portal actual siempre que supere su anchura 1,00 m., su altura 2,50 m. y el hueco de acceso una anchura superior a 0,90m. En el caso de tener dimensiones inferiores a las señaladas, deberá ampliarse hasta dichas dimensiones, como mínimo. En caso de realizar reformas o rehabilitaciones que afecten al núcleo de comunicación vertical y/o portal del inmueble, se admitirá compartir acceso a lonja y portal. Deberá asimismo cumplir lo señalado en el artículo 17.1.5 al respecto.

4.- Patios de luces. El nivel inferior del patio será el de la rasante de la calle o el del suelo del primer piso. Su parte superior será del faldón de cubierta.

Su forma será cuadrangular siguiendo la malla dada por la definición de la estructura. Se deberá poder inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, excepción hecha de parcelas de menos de 4,40 m. de anchura en las que se podrá disminuir proporcionalmente hasta 2 metros de diámetro en las parcelas de 3,40 m. de anchura.

La superficie en planta será de 12 m² para parcelas de más de 4,50 m. de anchura pudiendo disminuirse proporcionalmente hasta 8 m² para las de 3,45 m.

Si al patio no abren otros locales que escaleras, aseos, cocinas o pasillos, la superficie del patio puede disminuirse en un 20%, así como el diámetro de la circunferencia inscrita con un mínimo de 7 m² y 2 m. de vistas rectas.

El patio estará cubierto con un tragaluz de la misma superficie que aquél. Dispondrá de un elemento de ventilación, de una superficie mínima del 20% de la del patio.

El suelo del patio quedará incorporado a la planta en cuyo nivel se encuentra.

Se permitirán los patios mancomunados, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 19.2.2.

Los patios de luces existentes podrán suprimirse forjando su hueco en todas las plantas.

Caso de mantenerse los existentes, se adecuará a lo establecido en las establecidas en la legislación vigente en la materia a la fecha de solicitud de la licencia.

Si tienen superficies inferiores pueden mantenerse en las actuales siempre que no abran huecos de dormitorios.

En el caso de que la superficie supere lo dispuesto en la presente ordenanza, podrán reducirse hasta los mínimos establecidos para los nuevos patios de luces.

Los patios estarán cubiertos por un tragaluz cuya proyección horizontal acristalada será la misma que el patio con un elemento de ventilación vertical en el perímetro de los cerramientos del patio con una superficie del 20%, como mínimo, de la superficie de aquel.

5.- Locales Habitables. Se entiende por vivienda mínima la establecida por el vigente PGOU de Arrasate.

Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán con las condiciones establecidas por el PGOU de Arrasate.

No obstante, aquellas viviendas existentes que no puedan cumplir con las condiciones de vivienda mínima señaladas por el vigente PGOU, podrán mantenerse en su situación actual, así como modificarse siempre y cuando el resultado final no reduzca o empeore las condiciones iniciales.

3.- Iluminación

Las condiciones de iluminación de las viviendas serán las establecidas por el PGOU de Arrasate.

No obstante, aquellas viviendas existentes que no puedan cumplir con las condiciones señaladas por el vigente PGOU, podrán mantenerse en su situación actual, así como modificarse siempre y cuando el resultado final no reduzca o empeore las condiciones iniciales.

4.- Ventilación

Las condiciones de ventilación de las viviendas serán las establecidas por el PGOU de Arrasate.

No obstante, aquellas viviendas existentes que no puedan cumplir con las condiciones señaladas por el vigente PGOU, podrán mantenerse en su situación actual, así como modificarse siempre y cuando el resultado final no reduzca o empeore las condiciones iniciales.

5.- Segundas luces

Sólo se admiten las segundas luces para el caso de cocinas, incorporadas a cuartos de estar, dormitorios que abran al estar o estar-comedor o dormitorios que abran a galerías, el hueco exterior deberá ser, como mínimo, la suma del establecido para los dos locales y el hueco de separación de ambos tendrá una altura mínima de 2,05 m. y una anchura mínima de 1,60 m.

En ningún caso se admite iluminación y ventilación a través de la escalera.

Las cocinas, en estos casos deberán dotarse de una extracción suplementaria a la del punto anterior del presente artículo (shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores y humos.

6.- Oscurecimiento

Se prohíben persianas exteriores, así como elementos de oscurecimiento exterior en miradores.

ARTÍCULO 20. PARÁMETROS DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.

En toda actuación rehabilitadora integral deberán de resolverse las instalaciones internamente, y en caso de plantearse por el exterior, se hará mediante un estudio individualizado que lo integre adecuadamente en la estética de la edificación.

En las actuaciones sobre edificios protegidos, tanto en lo referente al Código Técnico de la Edificación, como resto de normativa vigente, se estará a lo dispuesto en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* del Gobierno Vasco.

En aquellos edificios donde exista cárcava, todas las instalaciones, así como sus acometidas y contadores en caso de no estar en el interior del edificio, deberán ir por la misma.

1.- Instalaciones obligatorias: agua potable, saneamiento de pluviales y fecales, infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación, energía eléctrica y conductos de extracción de humos y ventilación.

Todo edificio deberá disponer como mínimo de agua potable, saneamiento de pluviales y fecales, infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación, energía eléctrica y conductos de extracción de humos y ventilación. Dichas instalaciones serán ejecutadas atendiendo al Código Técnico de la Edificación (CTE) y a los Reglamentos generales que les sean de aplicación. En el caso de aquellas redes en que el suministrador sea el Ayuntamiento, además, deberán cumplirse las Ordenanzas específicas que a tal efecto pudieran ser redactadas, y cuya redacción y tramitación cumplirá con toda la normativa vigente (publicidad, consulta y cumplimiento de los informes sectoriales de otras administraciones, etc.).

Además, con carácter obligatorio, todas las viviendas dispondrán de servicio de agua caliente, calefacción y luz.

En cualquier caso, las partes generales de las instalaciones antes relacionadas habrán de discurrir en canalizaciones subterráneas por espacios públicos, e incluso por los espacios libres de uso restringido (cárcavas), que con tal fin habrán de ser liberados y habilitados. Además, aquellas instalaciones que no precisen de unas especiales condiciones de seguridad -agua potable, saneamiento de fecales, energía eléctrica, servicios de telecomunicación y conductos de extracción de humos y ventilación, - deberán ir ocultas en la edificación. Sin embargo, se admitirá que la instalación de saneamiento de pluviales sobrepase la alineación máxima de fachada, ocupando parte de suelo público.

Excepcionalmente, podría admitirse la colocación de elementos de regulación o medida de estas instalaciones adosadas o empotradas en los cerramientos traseros de las edificaciones que dan a cárcava.

2.- Instalaciones varias: instalaciones de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos o las instalaciones de calefacción.

El resto de instalaciones no obligatorias que pudieran precisarse en una edificación, como instalaciones de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos o las instalaciones de calefacción, habrán de instalarse conforme a la normativa de aplicación general en cada una de estas materias. Únicamente se condicionará su instalación a que los elementos de regulación y medida de la instalación, así como las posibles derivaciones individuales, sean dispuestas en patinillos ventilados u hornacinas cuyo impacto estético sea mínimo.

3.- Instalaciones de gas.

Aun no siendo obligatoria, dado el fuerte impacto estético que ocasiona, merecen una mención aparte las instalaciones de gas. Así, en aquellas edificaciones donde se desee realizar la instalación de gas se procurará que la acometida y posterior distribución de la instalación se realice desde la cárcava. En este supuesto los armarios de contadores se colocarán en el bajo cubierta, o en una batería de contadores en la propia cárcava.

Cuando los contadores se sitúen en el bajo cubierta, la tubería de acometida quedará vista en fachada hasta llegar al alero, a partir del cual discurrirá por conducto envainado hasta el cuadro de contadores. Cuando el armario de contadores esté en la cárcava, las derivaciones individuales discurrirán por la fachada posterior, y si esto no es posible, envainados o en conducto de chimenea propio.

4.- Instalaciones de fibra óptica.

Con carácter general, queda prohibida la implantación de fibra óptica en las fachadas. La instalación debe transcurrir por el subsuelo y entrar en los edificios a través de los elementos comunes de planta baja (portal).

Excepcionalmente, y siempre que lo establecido con carácter general no pueda ser cumplido por razones justificadas, podría admitirse lo siguiente:

- a) Se procurará que estas conducciones discurran por las cárcavas, los patios interiores o conductos de servicio al efecto.
- b) Si no se pudiera ninguna de estas soluciones y solamente en caso de reforma parcial, se permitirá que discurran por fachada dentro de canaletas al efecto colocadas a ser posible verticalmente en los extremos del edificio. Estas se podrán realizar en los siguientes materiales: Chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado y PVC en tonos similares a la fachada que corresponda.
- c) Si no se pudiera ninguna de estas soluciones y solamente en caso de reforma parcial, se permitirá que discurran por fachada dentro de canaletas al efecto colocadas horizontalmente que discurrirán una de las dos siguientes ubicaciones:
 - Entre la planta baja y primera y que se adapte compositivamente a la fachada mediante moldura adecuada.
 - Bajo el alero, preferentemente en la fachada que dé a cárcava, y que se adapte compositivamente a la fachada.

5.- Instalaciones de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de comunicación.

Aquellas antenas precisas y necesarias para la captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre o por satélite, habrán de tener carácter comunitario y ser colocadas en la cubierta del edificio; no admitiéndose su instalación en la fachada de la edificación.

6.- Instalación de Evacuación de Humos.

Se prohíbe la evacuación directa de humos por fachadas y patios. Los humos deberán ser conducidos hasta la cubierta de la edificación por conducto de chimenea que contará con los elementos de purificación pertinentes.

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.

7.- Instalación de Ascensores.

La instalación de ascensores vendrá determinada por el Reglamento de Aparatos Elevadores y su situación y condiciones de acceso por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).

En caso de que la maquinaria del ascensor se situara en la parte superior de la edificación, ésta no podrá acusarse en el exterior de la edificación y no podrá formar torreones, casetones o cualquier otro tipo de construcción.

Sin embargo, en edificios de protección ambiental y discordantes, se permitirá el incrementar la inclinación de la cubierta en 1%, así como elevar la cota de cornisa hasta una cota máxima siempre inferior a la establecida como altura ambiental según el perfil que le corresponde en el artículo 16. Asimismo, se admitirá que en dichas soluciones el encuentro de la cubierta con la fachada sea mediante aleros horizontales, paralelos a la fachada.

La viabilidad de sustituir la cubierta para la instalación de ascensor deberá ser analizada en cada ficha en función de la catalogación de cada edificio. En cualquier caso, no podrán modificarse el volumen y las alineaciones de las cubiertas de los edificios con carácter de protección especial, media y básica.

8.- Instalaciones en cárcava.

En aquellos edificios donde exista cárcava, todas las instalaciones, así como sus acometidas y contadores en caso de no estar en el interior del edificio, deberán ir por la misma.

ARTÍCULO 21. CONDICIONES DE SEGURIDAD, CALIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Las condiciones de seguridad y calidad de los edificios vendrán determinadas por el Código Técnico de la Edificación y la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad; así como el resto de Reglamentos específicos para cada una de las materias.

Todas las actuaciones de rehabilitación, reforma, o implantación de nueva actividad deberán respetar los criterios municipales en materia de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

En cualquier caso, dicha regulación específica en relación a la adecuación de los edificios a la accesibilidad universal, deberá ser compatible con el régimen de protección de cada edificio.

ARTÍCULO 22 CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN FUNCIÓN DE LA CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO Y EL GRADO DE INTERVENCIÓN.

El grado de cumplimiento de la normativa estará regulado en función, tanto del nivel de catalogación del edificio, como del grado de intervención que se proponga en cada momento.

Para ello, previamente se establecen cuáles son los elementos básicos característicos de los inmuebles, y cómo de realizarse la valoración económica del coste de reposición.

ELEMENTOS BÁSICOS CARACTERÍSTICOS DEL VALOR AMBIENTAL

Se establecen unos elementos básicos característicos del valor ambiental del casco relacionados con las determinaciones que el PER, como documento normativo, define sobre las siguientes condiciones:

- A. Urbanísticas
- B. Conservación de patrimonio
- C. Estética, acabado y ornato
- D. Estructura y construcción
- E. Habitabilidad
- F. Accesibilidad

Los elementos básicos característicos son los siguientes:

- a) Sobre condiciones urbanísticas
 - A.1: ocupación
 - A.2: edificabilidad
 - A.3: altura de la edificación
- c) Sobre condiciones estéticas, de acabado y ornato
 - C.1: composición de huecos en ejes verticales
 - C.2: proporción de huecos
 - C.3: materiales de fachada

C.4: rótulos

f) Sobre condiciones de accesibilidad.

F.1: accesibilidad a la vivienda, local o actividad

F.2: accesibilidad interior del local o actividad

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE REPOSICIÓN

En las acciones constructivas de reforma completa y de reforma parcial que se exponen en la presente propuesta se hace referencia al valor de reposición completa de todo el edificio o de las piezas correspondientes donde se actúe. Y se obliga a cumplir las condiciones determinadas de seguridad, habitabilidad y demás, según el tanto por ciento que el costo de la obra alcance respecto del valor de reposición completa.

Por ello es necesario exponer, de manera normativa, ese costo de reposición completa, tanto para el edificio en su conjunto, como para cada una de las piezas donde se actúe.

La valoración económica de costos de reposición se refiere al costo incluyendo el beneficio industrial, esto es, el coste total.

Estos costes de reposición podrán ser actualizados por el Ayuntamiento, en base a periodos no inferiores a 2 años y tomando como unidad de aplicación el año natural, pudiendo incrementarse o disminuir en función de los costes reales de construcción de cada partida. El costo está expresado en euros por metro cuadrado construido del edificio en su totalidad, excepto en las piezas de vivienda o local, en que se considerará sólo la superficie de tal vivienda o local.

La diferencia entre el costo del edificio completo y la suma de cada una de las piezas es por la razón de que siempre hay unos costos mínimos de organización que repercuten en las obras, sean del volumen que sean y máxime si son obras de rehabilitación (en caso de cada pieza se ha supuesto un coeficiente de 1,4 respecto a un edificio de nueva planta o de reforma completa).

Valoración económica del costo de reposición

completa.

<i>Edificio completo o pieza</i>	<i>Costo de reposición euros/m²</i>
Edificio completo	900 euros/m ²
Estructura sin cimentación	160 euros/m ²
Cubierta (con su estructura)	150 euros/m ²
Fachada*	140 euros/m ²
Zonas Comunes (con escalera)	100 euros/m ²
Patios**	50 euros/m ²
Instalaciones (solo acometidas)	30 euros/m ²
Vivienda/local	650 euros/m ²

* En el caso de las fachadas este valor se puede aplicar a los 3 tipos de fachada considerada.

** Los patios hacen referencia a aquellos elementos de la edificación que sirven para la ventilación e iluminación de zonas comunes y estancias privadas. Costo de reposición en el caso de no ampliar su superficie.

GRADACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO

CATALOGACIÓN	TIPO DE ACCIÓN					
	NUEVA EDIFICACIÓN	REFORMA COMPLETA	REFORMA PARCIAL		REFORMA MENOR	
			>60% CR	60%<20%CR	<20%CR	
					PB	P. ALTAS
CE	-	-	-	-	-	-
CM	-	-	-	-	-	-
CB	-	1	2	3	4	5
CA	1	1	2	3	4	5
ES	1	1	2	3	4	5

1: Se exigirán todas las condiciones establecidas en el PER, así como la legislación vigente al respecto.

2: En obras que afecten a elementos básicos señalados en el Plan se exigirán todas las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, así como la adecuación de los elementos básicos de todas las determinaciones (excepto el perfil o la altura de la edificación).

En aquellas obras que no afecten a elementos básicos señalados en el Plan, y que en su conjunto su coste supere el 10% del coste de reposición completa de todo el edificio y siempre y cuando las obras afecten a piezas comunes (todas menos viviendas o locales), se exigirán el cumplimiento de los elementos básicos de las determinaciones asociadas a la misma y el de las condiciones recogidas en la ficha que se vean afectadas específicamente.

3: En obras que afecten a elementos básicos señalados en el Plan se exigirán las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, así como la adecuación los elementos básicos de la determinación asociada a la misma.

En aquellas obras que no afecten a elementos básicos señalados en el Plan se exigirá que lo reformado se encuentre acorde con estas normas.

4: En obras que afecten a elementos básicos señalados en el Plan, y cuando el importe de las acciones alcance o supere el 10% del coste de reposición de la pieza completa deberán adecuarse los elementos básicos de la determinación asociada al mismo, según los plazos de adecuación recogidos en el artículo 63.

En aquellas obras que no afecten a elementos básicos señalados en el Plan se exigirán las condiciones que directamente afecten a la acción correspondiente.

5: En obras que afecten a elementos básicos señalados en el Plan, y cuando el importe de las acciones alcance o supere el 10% del coste de reposición de la pieza completa, deberán adecuarse los elementos básicos de la determinación asociada al mismo.

En aquellas obras que no afecten a elementos básicos señalados en el Plan se exigirán las condiciones que directamente afecten a la acción correspondiente.

CAPÍTULO 4º

ORDENANZAS DE LOS ELEMENTOS AÑADIDOS A LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 23. TOLDOS Y MARQUESINAS.

Quedan prohibidos los toldos y marquesinas adosados a los edificios, tanto en plantas bajas como altas.

Solo sería posible la instalación de toldos en las terrazas de las últimas plantas de edificación retranqueadas con respecto de la alineación de fachadas *que ya existan*.

Del mismo modo, se contempla como excepción, la posibilidad de instalar toldos en las fachadas perimetrales o periféricas del ámbito del plan de edificios de carácter ambiental o discordante. Concretamente será autorizable su instalación en las siguientes ubicaciones:

Zerkaosteta kalea: en plantas bajas de edificios de carácter ambiental o discordante
Mondragonés kalea
Otalora etorbidea
Biteri Etorbidea 1, Biteri Etorbidea 3
Maalako Arrabala 2 (fachada hacia el portalón)
Maalako Arrabala 6 (fachada a la plaza Biteri).

ARTÍCULO 24. RÓTULOS Y PLACAS.

Los rótulos y placas que se pretendan colocar, en ningún caso, podrán ocultar elementos básicos de la edificación.

1.- Rótulos en Planta Baja

No se autorizan con carácter general los rótulos en plantas bajas sobre elementos fijos de la edificación, ni en banderola, ni adosados sobre la fachada. Sólo se admiten los elementos superficiales colocados dentro de los huecos de Planta Baja, aproximadamente paralelos a la carpintería, planos y que no sobresalgan en ningún punto 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. Excepcionalmente, podrán admitirse con

resolución expresa al efecto, soluciones puntuales de integración en el conjunto de la fachada. No se especifica nada en cuanto a materiales, color, textura, etc.

También se admitirá la colocación de rótulos en la fachada ciega, cuando el rótulo sea de material transparente, o cuando sea de letras caladas de material tradicional, de tal forma que no oculten la fachada en la que se vayan a apoyar, pudiendo ocupar como máximo el 6% de la superficie de la fachada ciega de la planta baja correspondiente. Además, los rótulos deberán ir centrados en el paño vertical en el que se van a colocar.

Se prohíben los letreros luminosos.

2.- Rótulos en Pisos

No se autorizan los rótulos en plantas altas sobre elementos fijos de la edificación, ni en banderola, ni adosado sobre la fachada. Sólo cabría su instalación dentro del hueco de fachada, en la parte alta de la carpintería bajo el dintel, no pudiendo sobresalir de la alineación de fachada.

Estos rótulos sólo podrán colocarse en edificios categorizados como de Protección ambiental (PA) y Elementos discordantes (ED).

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 0,45 m., alto 0,30 m. y grueso 0,02 m.

Los materiales permitidos serán los materiales tradicionales en su color natural con letras grabadas o en relieve y con la textura propia del material, así como los transparentes.

4.- Iluminación Auxiliar

Se podrá iluminar el rótulo mediante luminarias orientadas al propio elemento anunciador. Dichas luminarias deberán situarse a una altura superior a 2,20 m. respecto la calle y sobresalir de la fachada un máximo de 30 cm. Su diseño deberá ser acorde con el entorno y con el edificio en el que se ubica.

Se prohíbe toda luminaria cuyo objeto no sea iluminar los rótulos.

5.- Buzones fuera del portal

Sólo se podrá ubicar un único buzón exterior por portal; su destino será la recolección de propaganda. Dicho buzón se deberá ubicar dentro del hueco del portal, en las jambas o mocheta de la puerta del portal, a una altura comprendida entre 1,60 m. y 2,00 m.

Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,45 m., alto 0,30 m. Podrá sobresalir un máximo de 0.15 m. de la mocheta.

Los materiales permitidos serán los materiales tradicionales (madera o metal) pintados con colores oscuros (ni brillantes, ni puros) y con la textura propia del material. La madera podrá ir en su color natural.

6.- Ceniceros

Sólo se podrá ubicar un único cenicero fijo exterior por bar. Dicho cenicero se deberá ubicar dentro del hueco de la puerta de acceso al local, en las jambas o mocheta del mismo, a una altura comprendida entre 1,60 m. y 2,00 m. Por otro lado, su ubicación, en ningún caso, podrá obstaculizar la circulación.

Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,15 m. x 0,15 m. y alto 0,20 m.

Los materiales permitidos serán los materiales tradicionales (madera o metal) pintados con colores oscuros (ni brillantes, ni puros) y con la textura propia del material. La madera podrá ir en su color natural.

ARTÍCULO 25. CIERRES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS VINCULADOS A LOS EDIFICIOS.

1.- En todos aquellos casos en los que actualmente exista un cierre adecuado, se deberá mantener el existente, sustituyendo las zonas en mal estado por otras iguales a las existentes. Se eliminarán asimismo los elementos degradantes. Se reconstruirán las partes demolidas, conforme a las características de lo que se conserve.

2.- En los casos en que no existan cierres actualmente o los existentes vengán modificados por el Plan, se podrá optar entre dos tipologías:

- * Cierres ciegos de sillería, mampostería o de otro tipo de fábrica forrada con aplacados de piedra natural, caliza o arenisca, de color blanco, crema u ocre, y grosor mínimo de 0,05 m., con su remate superior de piedra. Su altura oscilará entre 1,60 y 2,80 m.
- * Cierres transparentes que se formarán con un murete de sillería, mampostería u otro tipo de fábrica forrada con aplacado de piedra natural, caliza o arenisca, de color blanco, crema u ocre, rematado por albardilla de piedra natural y con verja de cerrajería metálica encima. Su altura total estará comprendida entre 1,60 y 2,80 m. El murete inferior tendrá una altura comprendida entre 0,40 y 1,60 m.

ARTÍCULO 26. CIERRES DE SEGURIDAD EN LONJAS.

No podrán tener elementos a la vista, tales como cajas o guías que sobresalgan de la línea de fachada y deberá respetar la mocheta. Los colores utilizados serán oscuros y no brillantes.

Los cierres de seguridad no podrán ser ciegos a excepción de los cierres de Bancos y Joyerías. En el resto de casos los cierres no podrán ser ciegos y deberán permitir el paso de la luz. En caso de que cuenten con partes opacas, éstas no podrán superar el 35% de la superficie del hueco.

Ocasionalmente podrán utilizarse elementos de fuelle siempre y cuando estos permanezcan plegados y ocultos durante el horario comercial.

Resulta admisible que los locales comerciales pierdan superficie útil para favorecer la aparición de escaparates, retrasando para ello la puerta de acceso al local. Los cierres a colocar deberán ser batientes, y realizados en herrería de tipo tradicional, madera o cristal y cuando permanezcan cerrados deberán respetar un retranqueo respecto el paramento de fachada de entre 20 y 40 cm. Los cierres deberán tener unas dimensiones suficientes para cerrar el hueco de fachada en su totalidad. El espacio que surge tras el retranqueo de la entrada deberá permanecer cerrado fuera del horario comercial.

TÍTULO III

NORMATIVA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º

FORMA DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA EN EL SISTEMA LIBRE Y CONDICIONES DE TRATAMIENTO

ARTÍCULO 27. F.I.C. DE LOS ESPACIOS LIBRES.

La forma de intervención constructiva de los espacios libres tendrá como objetivo resaltar el carácter monumental del ámbito, por lo que primará el carácter peatonal del Casco Histórico.

Las intervenciones habrán de ser respetuosas con el entorno histórico en que se encuentran; por ello, se utilizarán elementos que no alteren las condiciones formales del espacio y de los edificios que lo conforman. Así, se utilizarán materiales y diseños similares a los originales.

Excepcionalmente podrá optarse por tratamientos ambientales que permitan realizar intervenciones más económicas de las cárcavas; aunque no deberán perderse las condiciones ambientales y para ello será preciso un cuidadoso diseño y una apropiada elección del resto de los elementos que componen el mobiliario urbano.

CAPÍTULO 2º

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN. CRITERIOS DE DISEÑO

ARTÍCULO 28. PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS DE CARÁCTER ESTANCIAL.

El plano que determina el ámbito de los citados espacios es: “PO.02 Ordenación, Zonificación”.

No se permitirá en su interior ningún tipo de edificación que no sea mobiliario urbano, cabinas telefónicas, etc., cuyo diseño será determinado por el Ayuntamiento de Arrasate.

En el diseño de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en estos ámbitos habrán de cumplirse las condiciones indicadas en la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad* y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de *Seguridad de utilización y accesibilidad*).

ARTÍCULO 29. CALLES.

Las calles del Casco Viejo serán preferentemente peatonales, salvo momentos puntuales en los que se permitirá el acceso rodado para actividades de carga descarga y otros menesteres según lo acordado por el Ayuntamiento en cada momento.

ARTÍCULO 30. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE USO RESTRINGIDO: CÁRCAVAS.

Se trata de espacios situados en el interior de las manzanas, correspondientes en algunos casos a las traseras de las edificaciones, cuya función histórica ha sido la de albergar servicios generales, así como la de dotar a la edificación de condiciones adecuadas de ventilación e iluminación.

Puesto que estos espacios en algunos casos están ocupados, pero tienen clara vocación de ser liberados, es objetivo prioritario de este plan su obtención y para ello se consideran fuera de ordenación las preexistencias.

Es inequívoco el carácter público de dichos suelos, si bien tanto por dimensiones como por la propia configuración se considera más adecuado que su uso sea restringido, con limitaciones a la transitabilidad.

Los parámetros dimensionales de las cárcavas varían según el supuesto de rehabilitación que concurra. Es por este motivo por el que en el Catálogo de la Edificación de este documento se han determinado varias alineaciones para las cárcavas:

1. Alineación de conservación.
2. Alineación de recuperación (integrales o en pasaje).
3. Alineación de sustitución (integrales o en pasaje).

A cada tipo de alineación corresponde un requerimiento de actuación:

Alineación de conservación: el edificio tendrá que ser conservado o consolidado. No se admiten alteraciones en su estructura.

Alineación de recuperación: se admiten actuaciones de rehabilitación. En determinados casos la rehabilitación implica una modificación de la alineación existente.

Alineación de sustitución: se admiten actuaciones de sustitución y nueva construcción, asumiendo las alineaciones definidas.

En determinados casos se han definido dos alineaciones para un mismo edificio: en concreto coinciden alineación de recuperación y sustitución. A cada una corresponde la alineación requerida dependiendo de la actuación que se lleve a cabo: si se trata de rehabilitación del edificio, se respetará la alineación de recuperación. Si se plantea una sustitución, tendrá que aplicarse la alineación de sustitución.

Allí donde sólo figura la alineación de sustitución, se entiende que el Ayuntamiento puede exigir que la obra de sustitución que respete la nueva alineación se realice con la mayor brevedad posible. La selección del tipo de alineación depende del nivel de protección de cada edificio y de la forma de intervención constructiva (F.I.C.) determinada por el presente Plan Especial.

Asimismo, podemos identificar las siguientes relaciones:

Catálogo de la edificación	Alineaciones
Protección Especial (PE)	Conservación (*)
Protección Media (PM) Protección Básica (PB)	Recuperación (**)(***)
Protección ambiental (PA)	Sustitución / Recuperación
Elementos discordantes (ED)	Sustitución

(*) Siempre se definen alineaciones de conservación con una sola excepción: en cárcava J, ficha J1, la alineación en cárcava es de recuperación, porque obliga a la demolición de una actuación aislada anexa que no afecta a la estructura del edificio.

(**) Siempre se definen alineaciones de recuperación con una sola excepción: en cárcava L, ficha L10, coexisten dos alineaciones: la de conservación, a aplicar si no se prevén modificaciones a la estructura del edificio, y la de recuperación, a aplicar si se propone una reforma que implica modificaciones a la estructura y hacen posibles la eliminación de un espacio en planta baja que ocupa la cárcava.

(***) Siempre se definen alineaciones de recuperación con una sola excepción: en cárcava L, ficha L9, se define la alineación de conservación, ya que el FIC previsto es de conservación.

Genéricamente, siempre que sea posible se pavimentarán a un único nivel, ya que el objetivo es obtener la continuidad del espacio que permita la posibilidad de introducir elementos rodados, evitando

escalonamientos salvo en el caso de la existencia de niveles diferentes en el interior de las manzanas, ocasionados por las diferencias de rasantes de las calles perimetrales, en cuyo caso se adecuarán al objetivo arriba indicado en la mayor medida posible. En este último supuesto se dispondrá de los elementos estructurales de contención de tierras necesarios, estableciendo dos semiespacios, uno superior y otro inferior, ambos con un único nivel y enlazados por medio de escaleras que permitan la transitabilidad del conjunto.

ARTÍCULO 31. PASAJES CUBIERTOS DE CÁRCAVA.

Son espacios situados en la trama de la cárcava o en el acceso a la misma, que actualmente se encuentran ocupados con edificación, en los cuales únicamente se pretende liberar la planta baja. Esta singular solución solamente se adoptará en aquellos casos donde existen verdaderas dificultades para que se ejecute la liberación total del espacio de cárcava ocupado, bien porque la edificación es de reciente construcción o porque las características constructivas de la misma lo dificultan.

Para estos supuestos, de carácter excepcional, el Plan contempla la obtención por parte del Ayuntamiento del suelo correspondiente de la planta baja o de una servidumbre pública restringida de paso, al objeto, bien de dar acceso a la propia cárcava desde la vía pública, o bien de posibilitar la continuidad del paso de la cárcava que puede encontrarse obstaculizada por un edificio de las características anteriormente descritas. Con este objetivo, se creará un paso a nivel de planta baja continuando la ocupación en el resto de las plantas superiores y dando lugar así a la creación de pasajes cubiertos de uso público restringido.

ARTÍCULO 32. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Son partes de parcela privada que quedan libres, no pudiendo ser edificados, y que tienen titularidad y uso privativo. Pueden ser pavimentados o no pavimentados.

En el primero de los casos se utilizarán tratamientos superficiales impermeables, con las debidas pendientes y recogidas de aguas; además, se dispondrá un zócalo de 0,60 m. de material impermeable.

En el segundo supuesto serán espacios ajardinados, en los que se pueden plantear pavimentos auxiliares para los caminos o circulaciones internas.

ARTÍCULO 33. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO.

Son espacios libres de titularidad privada que tienen una servidumbre de uso público. Pueden ser de dos tipos:

- Aquellos espacios en que los aprovechamientos privados están subedificados.

- Porches o espacios libres situados en parcela privada, sobre los cuales se desarrollan aprovechamientos edificatorios también privados, e incluso podrían tener subedificación. La singularidad de estos espacios radica en que cuentan con una servidumbre de uso público.

CAPÍTULO 3º

CONDICIONES DE LOS MATERIALES, MOBILIARIO URBANO Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 34. CONDICIONES DE LOS MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN.

El presente Plan únicamente determina las condiciones mínimas de diseño que han de cumplir las obras de urbanización del ámbito.

Por lo tanto, en relación a las características dimensionales y mecánicas de los materiales de los distintos elementos constructivos que se utilicen en las urbanizaciones del ámbito de este Plan Especial se cumplirá con lo señalado en la “Ordenanza Municipal de redacción de proyectos y ejecución de obras de urbanización”.

1.- Calles.

Las calzadas se constituirán en una plataforma única, y se pavimentarán con materiales considerados nobles; recomendando especialmente los adoquines de granito, piedras calizas o areniscas duras. No obstante, las características mecánicas mínimas de estos materiales habrán de ser determinados por la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Desde las presentes normas no se establece ninguna limitación a la utilización de piedras diferentes en una misma zona, según diversos criterios de diseño.

Excepcionalmente, se ejecutarán calzadas firmes flexibles de asfalto fundido o aglomerado asfáltico, y aceras con enlosado de tamaño máximo 60 x 90 cm. y 4 cm. de espesor mínimo, según piezas dispuestas perpendicularmente a la alineación de edificación.

Estas aceras no habrán de pavimentarse necesariamente con materiales nobles, pudiendo utilizarse también piedras artificiales o baldosas con colores semejantes a la arenisca, caliza o el granito del resto del casco; asimismo, los tratamientos superficiales de estos pavimentos serán semejantes a los acabados de las piedras nobles

2.- Cantones.

Las calzadas se constituirán en una plataforma única, y se pavimentarán con materiales considerados nobles; recomendando especialmente los adoquines de granito, piedras calizas o areniscas duras. No obstante, las características mecánicas mínimas de estos materiales habrán de ser determinados por la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Desde las presentes normas no se establece ninguna limitación a la utilización de piedras diferentes en una misma zona, según diversos criterios de diseño, pero se advierte de que las piezas de pavimentación habrán de ser colocadas perpendicularmente a la directriz principal de la vía.

3.- Espacios Libres Privados

El material para los espacios privados pavimentados será semejante a los utilizados en las calles, siendo posible, además, colocar baldosas de hormigón, baldosa hidráulica o asfalto.

4.- Arquetas

Las dimensiones y materiales de construcción de las arquetas quedan fuera del campo de trabajo de esta normativa, sólo son mencionadas porque constituyen un elemento más de la pavimentación. Por ello, las tapas de las arquetas se forrarán de un material semejante al del resto de la vía, aunque a fin de resultar efectivamente registrables el espesor de estas piezas será inferior, aunque habrán de estar debidamente reforzadas para soportar el tránsito rodado.

ARTÍCULO 35. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO.

Los distintos elementos de mobiliario urbano que se pueden encontrar en el ámbito serán acordes con el entorno medieval en que se encuentran y su colocación será respetuosa con el carácter de los edificios que les pudieran servir de soporte. Con este criterio se evitará totalmente la colocación de cualquier tipo de mobiliario en edificios de Protección Especial (PE); tan sólo excepcionalmente se colocarán sobre edificios de Protección Media (PM) y Protección Básica (PB) y su colocación sobre edificios con Protección ambiental (PA) y Elementos discordantes (ED) no presentaría problemas y su colocación tan sólo vendría condicionada por criterios de lógica compositiva.

No obstante, la colocación y elección de mobiliario urbano responderá a un plan director cuyos aspectos fundamentales sean: por un lado, la ubicación de los distintos elementos se hará conforme a lo recogido en el *“Plan de Mobiliario Urbano Para El Casco Histórico y los Arrabales”* que debe redactarse; por otra parte, la elección de los diferentes elementos del mobiliario se hará teniendo en cuenta que deben garantizar la accesibilidad en los términos que establece la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad* y el CTE DB-SUA (Código Técnico de la Edificación, documento básico de *Seguridad de utilización y accesibilidad*).

ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En el ámbito al que afecta el Plan Especial la implantación de las redes de infraestructura es prácticamente total, así en la zona intramuros las necesidades de infraestructura y urbanización están prácticamente cubiertas.

Sin embargo, merecerá proyecto específico y análisis esmerado la determinación de los usos e instalaciones que han de ser tendidas en las cárcavas; pero no es objeto de este documento su tratamiento ya que éste es un espacio físico que todavía no ha sido librado. En este sentido merecerán atención especial las redes de saneamiento generales actualmente existentes.

Debido a que la implantación de las redes es muy amplia, el desarrollo de este artículo de “Condiciones de las Redes de Infraestructura” será breve y tan sólo pretende marcar unos objetivos generales que necesariamente serán completados por las normativas propias de las compañías suministradoras.

1.- Condiciones de trazado.

Las distintas redes de infraestructura -saneamiento, agua potable, energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, etc.- deberán contar con canalizaciones subterráneas, las cuales discurrirán preferentemente por calles o cárcavas y sólo excepcional y justificadamente podrían pasar por los cantones.

El diseño de estas redes subterráneas además de cubrir las necesidades del ámbito se hará cumpliendo unos sencillos criterios generales:

- 1.- La red debe resultar registrable en todo su desarrollo.
- 2.- Estos registros de las distintas redes no deben presentar ubicaciones aleatorias y desordenadas.
- 3.- Estos registros deberán identificarse exteriormente y tener acabados semejantes al resto de la urbanización.
- 4.- Las acometidas a los edificios serán ocultas, bien en fachada o en el pavimento, y el resto de elementos auxiliares –reguladores, caja general de protección, alarmas, etc.- de la red serán interiores.

2.- Otras Condiciones.

Las condiciones de los materiales, construcción de las redes y elementos singulares, sus dimensiones y los elementos auxiliares de las distintas redes de suministro habrán de cumplir las Ordenanzas específicas que a tal efecto pudieran ser redactadas, y cuya redacción y tramitación cumplirá con toda la normativa vigente (publicidad, consulta y cumplimiento de los informes sectoriales de otras administraciones, etc.).

Además de estas ordenanzas o normas específicas, se cumplirá subsidiariamente lo establecido en el Código Técnico de Edificación.

TÍTULO IV

NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS

ARTÍCULO 37. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Especial tiene por objeto la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito A.E.47.ALDE ZAHARRA.

ARTÍCULO 38. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

La ordenación urbanística pormenorizada del presente plan especial se define, entre otros aspectos, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

Sistemas locales de espacios libres, viales, y Equipamiento.

La categorización en suelo urbano no consolidado.

La determinación de los solares y parcelas que pueden ser edificados/ transformados, y el régimen de actuación.

La precisión de todos los elementos básicos definitorios de las construcciones.

ARTÍCULO 39. DEFINICIONES DE USO.

1.- Uso Principal.

Es el uso pormenorizado que con carácter preferente se ha previsto para el área.

2.- Usos Pormenorizados.

Son los usos detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen y compatibilidad de las diferentes actividades posibles en su Área de Ordenación.

3.- Uso Característico.

Es el uso pormenorizado predominante previsto para el ámbito de aplicación de este P.E.R.

4.- Uso Específico.

Es el uso autorizado o permitido cuya concreción está supeditada al uso característico.

5.- Uso permitido.

Es el uso pormenorizado que no siendo el principal del ámbito puede ser desarrollado en determinadas situaciones.

6.- Uso Prohibido.

Es el uso pormenorizado cuya implantación no es permitida dentro del ámbito.

7.- Uso Tolerado.

Es aquel uso que proviene de una situación urbanística anterior al P.E.R. y que no se encuentra relacionado entre los usos permitidos. No obstante, este uso es compatible temporalmente, con las condiciones que se establezcan en cada caso.

8.- Uso Fuera de Ordenación.

Es aquel uso que proviene de una situación urbanística anterior al P.E.R., no relacionado entre los usos permitidos, y que se encuentra en situación de fuera de ordenación, al cual le es aplicable el mismo régimen que el establecido para los edificios que se encuentren en tal situación.

9.- Uso Asimilado.

Un uso asimilado al uso principal en cada ámbito es aquel otro cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los locales colindantes sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente se implantan en similares condiciones a las de aquel.

ARTÍCULO 40. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

Usos pormenorizados permitidos en planta altas.

- Vivienda
- Trastero
- Comercial
- Terciario

- Servicios telemáticos
- Talleres artesanales
- Almacén
- Administrativo
- Despachos profesionales
- Hostelero
- Hotelero, incluido apartamento turístico
- Equipamiento

Usos pormenorizados permitidos en planta baja.

Se establecen dos zonas diferenciadas a la hora de establecer el régimen de usos pormenorizados permitido en las plantas bajas de los edificios. Una “zona alta”, desde la Plaza del Ayuntamiento hasta Gazteluondo, y otra “zona baja”, desde la Plaza del Ayuntamiento hasta el Portalón.

Así, los usos pormenorizados permitidos en las plantas bajas de la “zona alta” son:

- Trastero
- Comercial, terciario, servicios telemáticos
- Talleres artesanales
- Almacén
- Administrativo
- Despachos profesionales
- Hostelero
- Hotelero, incluido apartamento turístico, condicionado al desarrollo de la actividad en el edificio completo
- Equipamiento
- Aparcamiento de bicicletas

Los usos pormenorizados permitidos en las plantas bajas de la “zona baja” son:

- Comercial, terciario
- Talleres artesanales
- Administrativo
- Despachos profesionales
- Hostelero
- Hotelero, incluido apartamento turístico, condicionado al desarrollo de la actividad en el edificio completo
- Equipamiento

ARTÍCULO 41. USO PRINCIPAL.

1.- Uso residencial

El uso principal en todo el Área de Ordenación del Plan Especial es el Uso Residencial, esto es, el destinado a la residencia o habitación de las personas.

2.- Uso de vivienda en las plantas altas

El uso de vivienda se desarrollará con carácter general en las plantas altas de las edificaciones.

3.- Uso de vivienda en la planta baja

Queda excluido el uso de vivienda en planta baja con la excepción de la parte posterior de las edificaciones de borde, cuando dispongan de habitaciones o estancias abiertas a calles de borde -Olarte, Portalón y Zerkaosteta- y siempre al nivel de acceso desde calle superior, así como en la zona de Gazteluondo.

Transitoriamente se tolera el uso de vivienda en la planta baja en el caso que exista dicho uso con anterioridad a la aprobación del plan y en tanto no se produzcan operaciones de rehabilitación.

4.- Uso de vivienda en la planta de bajo cubierta

En planta de bajo cubierta únicamente se autoriza el uso de vivienda en alguno de los dos supuestos que a continuación se describen:

- Cuando ésta se halle vinculada a la vivienda situada en planta inmediatamente inferior en el caso en que se haya producido la operación de rehabilitación manteniendo la edificación existente.
- Excepcionalmente, se tolera el uso de vivienda independiente en bajo cubierta en aquellos casos que cumplan la condición de estar habitados con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente P.E.R.
- En operaciones de rehabilitación con sustitución de la edificación existente o de nueva planta no se autoriza el uso de vivienda en la planta de bajo cubierta, debiéndose destinar a trasteros de las viviendas del edificio.

El aprovechamiento del bajo cubierta en el uso de vivienda computará en toda aquella superficie que supere la altura de 1.90 m. No se permitirá ningún otro aprovechamiento de vivienda por debajo de la altura citada, excepto el de los armarios empotrados de conformidad con el artículo 19.3.

Este criterio de computo en planta de bajo cubierta se aplicará tanto a viviendas individuales como a aquellas que estén indivisiblemente unidas a la planta inmediatamente inferior.

5.- Uso de trastero

Se permite el uso de trastero en los bajo cubiertas, incluso por debajo de 1.90 m. de altura libre, siempre que los accesos a los mismos sean por pasillos y espacios comunes del edificio cerrados interiormente a una altura libre mínima de 1.90 m. en los paramentos laterales de los pasillos comunes de acceso y de circulación.

Ello, no obstante, a efectos de cómputo de aprovechamientos, únicamente tendrán la consideración de tales aquellas superficies en las que la altura libre sea superior a 1,50 m.

ARTÍCULO 42. USOS PERMITIDOS Y SU COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

1.- Actividades económicas

Comercial.

- Podrá desarrollarse con carácter general en planta baja, y en los semisótanos con acceso directo desde la calle donde la ficha individualizada lo permita.
- Excepcionalmente podrá desarrollarse el uso comercial en las plantas superiores de la edificación e incluso en la totalidad de la edificación cuando se hallen vinculadas a la actividad de planta baja y reúnan las condiciones de evacuación precisas.
- En cada una de las calles la superficie total dedicada a estos usos no podrá exceder del 40% de la superficie total construida de aquellos inmuebles de uso residencial que tienen fachada a la de objeto de implantación de dichos edificios comerciales o de oficina.

Terciario.

- Se desarrollarán en planta baja, en semisótanos con acceso directo desde de la calle, y además en planta primera de las edificaciones, siempre que esté vinculado a la baja, sin limitación de zonas.

Servicios telemáticos.

- Se desarrollarán en los locales de planta baja, semisótano y planta primera de la “zona alta”, en las siguientes condiciones:
- Se desarrollarán en planta baja, en semisótanos con acceso directo desde de la calle, y además en planta primera de las edificaciones, siempre que esté vinculado a la baja.

Talleres Artesanales

- Se autoriza la actividad de Talleres Artesanales de transformación de la madera, cerámica, cuero, cestería, cordelería, vidrio, etc., con las siguientes limitaciones:
- Potencia en producción de calor por efecto Joule: 25 Kw.
- Superficie útil máxima: 200 m²
- Se desarrollarán en planta baja, en semisótanos con acceso directo desde de la calle donde la ficha individualizada lo permita, y además en planta primera de las edificaciones, siempre que esté vinculado a la baja, sin limitación de zonas.

Almacén

- Se desarrollarán en planta baja y en el semisótano de las edificaciones de la “zona alta”. También en los sótanos existentes, cuando esta actividad sea auxiliar a la que se desarrolla en la planta baja.

Administrativo

- Se desarrollará el uso administrativo en la planta baja de las edificaciones y en los semisótanos que tengan acceso directo desde la calle. Además, podrá desarrollarse como uso

independiente en planta primera siempre y cuando esta planta cuente con las condiciones mínimas de evacuación.

- En cualquier caso, podrá desarrollarse el uso administrativo en las plantas superiores de la edificación e incluso en la totalidad de la edificación cuando se hallen vinculadas a la actividad de planta baja y reúnan las condiciones de evacuación precisas, con las mismas limitaciones que las establecidas para el uso comercial.

Despachos Profesionales

- Despachos de profesionales liberales, artistas, etc. Podrán desarrollarse en semisótano y planta baja, en las mismas condiciones que los usos administrativos, y en las plantas altas, excepto en el bajo cubierta.

Hostelero

- Esta actividad (Bar, Cafetería, Restaurante, Sociedades Gastronómicas...) se desarrollará exclusivamente en la planta baja de las edificaciones. Excepcionalmente, se autoriza el uso específico de cafetería o restaurante en la planta primera de las edificaciones cuando quede claramente acreditado el uso y se vincule al de la planta baja.

Hotelero

- Se autoriza en idénticas situaciones que el punto anterior e incluso puede llegar a ocupar toda la edificación; todo ello se podrá desarrollar sin otra limitación que las habitaciones se sitúen en planta primera o superiores. No obstante, la actividad hotelera se desarrollará preferentemente en unidades edificadas singulares que por sus características presentan una mayor adecuación.
- Se incluye dentro de este uso, el de apartamento turístico, condicionado al desarrollo de la actividad en el edificio completo.
- No quedan incluidas en este tipo de uso las pensiones, que por su parte son asimiladas al uso de vivienda en las condiciones establecidas en el apartado correspondiente.

COMPATIBILIDAD DE USOS DENTRO DE LA EDIFICACIÓN					
USOS	S	SS	PB	P 1ª	P.ALTAS
Comercial		*	*	*(unido)	*(unido)
Terciario		*	*	*(unido)	
Servicios telemáticos “zona alta” exclusivamente		*	*	*(unido)	
Taller artesanal		*	*	*(unido)	
Almacén	*	*	*		
Administrativo		*	*	*	*(unido)
Despacho profesional		*	*	*	*
Hostelero		*	*	*(unido)	
Hotelero		*	*	*(unido)	*(unido)

2.- Equipamiento

Se encuentran incluidos los destinados a equipamiento religioso, administrativo, edificio de aparcamientos, y los equipamientos genéricos, cuyo destino específico se determinará en su momento. La titularidad de los equipamientos puede ser pública o privada.

El uso de equipamiento se autoriza en semisótano, cuando tenga acceso directo desde la calle, en planta baja y en planta primera, siempre que esté unida a la planta baja, y además podrá utilizarse la de sótano para usos auxiliares de la actividad. También podría ser destinado a equipamiento el edificio en su totalidad, salvo que existan razones de tráfico o aparcamiento que aconsejaran lo contrario.

En los edificios que actualmente sean equipamiento se mantendrá el mismo; únicamente se admite su reconversión al uso residencial en las unidades de Iturriotz, 43 y 41.

ARTÍCULO 43. USOS PROHIBIDOS.

Genéricamente, en el ámbito territorial del Plan están prohibidos los siguientes:

- Uso agropecuario.
- Uso industrial.
- Uso aparcamientos-garaje, dentro de la edificación residencial.

ARTÍCULO 44. USOS INCOMPATIBLES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

El uso hostelero desarrollado exclusivamente en sótano, se encuentra fuera de ordenación, quedando el local correspondiente sujeto, en tanto permanezca el uso, a las limitaciones y condiciones indicadas en la legislación del suelo para los edificios en situación de fuera de ordenación.

ARTÍCULO 45. USOS INCOMPATIBLES TOLERADOS.

Se toleran transitoriamente, conforme al régimen que más adelante se expondrá, los siguientes usos actuales que se desarrollen en las ubicaciones que a continuación se relacionan:

- El uso de vivienda independiente en el bajo cubierta.
- El uso de vivienda en planta baja en aquellos edificios donde no se permita el mismo.
- El uso hostelero que se desarrolle en planta primera de un modo independiente.
- El uso de aparcamientos-garaje en edificaciones residenciales, en aquellos edificios en los que tal uso sea anterior, y esté legalizado al efecto, a la fecha de aprobación de este plan.
- Los usos administrativos, comerciales u hosteleros que se desarrollen en el sótano de un modo independiente.

El régimen de tolerancia tiene un grado de flexibilidad mayor o menor en cada uno de los supuestos relacionados. Así:

- Los aparcamientos-garaje dentro de edificaciones residenciales, podrán mantenerse en tanto no se produzca una sustitución en la edificación.
- El uso de vivienda en planta baja y de vivienda independiente en bajo cubierta se podrán mantener, salvo cuando se dé una rehabilitación integral del edificio, no permitiéndose obras de rehabilitación de la vivienda, excepto aquellas que supongan mero mantenimiento o mejora de las condiciones higiénico-sanitarias en cocinas y baños.

El uso referido se entenderá cesado si la vivienda se encuentra deshabitada por un periodo superior a un año.

- El uso hostelero en planta primera que se desarrolla independientemente se podrá mantener hasta que se produzca su cese. Se admitirán las obras de mantenimiento y las de mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del local afectado.
- El uso administrativo, comercial u hostelero en planta de sótano, se podrá mantener hasta que se produzca su cese. Se admitirán las obras de mantenimiento y las de mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del local afectado.

ARTÍCULO 46. USOS ASIMILADOS.

1.- Los despachos profesionales:

Se consideran asimilados a la vivienda, pudiendo ocupar como máximo el 50% del local destinado a vivienda y/o 35 m² de superficie, y manteniéndose la propia vivienda como residencia habitual del titular de la actividad.

2.- Las pensiones

También se asimilan al uso de vivienda, siempre que no excedan de la superficie de una vivienda habitual en el Casco Histórico, y de 90 m²c como máximo.

3.- Los usos de equipamiento comunitario

Se entenderán asimilados a los comerciales.

ARTÍCULO 47. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PROTEGIDAS DE INTERÉS PREFERENTE.

En las unidades parcelarias y edificatorias de Uso Residencial la Reglamentación de Usos Compatibles será la siguiente:

- | | |
|--------------------------|---|
| Categoría 1 ^a | a) Restaurantes y Cafeterías
b) Antigüedades, Relojería, Joyería
c) Talleres y Venta de Artesanía
d) Textil, Piel y Complementos |
| Categoría 2 ^a | a) Alimentación, Vinos, Licores y Dulces
b) Electrónica y Electrodomésticos
c) Librería, Papelería, Fotocopias, Fotografía, Artes Gráficas y Música
d) Mobiliario, Hogar y Decoración. Ferreterías |
| Categoría 3 ^a | a) Hoteles y Hostales, apartamentos turísticos
b) Farmacia, Óptica, Ortopedia y Droguerías
c) Juguetes y Regalos
d) Peluquerías, Salones de Belleza |
| Categoría 4 ^a | a) Gestorías administrativas
b) Oficinas de viaje
c) Despachos profesionales |
| Sin subvención: | Bares y similares
Discotecas
Oficinas bancarias y financieras
Sociedades gastronómicas y recreativas
Grandes cadenas de supermercados |

ARTÍCULO 48. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN.

Las ayudas para la rehabilitación vigentes en cada momento serán tanto aquellas establecidas por el Gobierno Vasco, como las recogidas por las Ordenanzas Fiscales o la Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de subvenciones establecida por el Ayuntamiento de Arrasate.

Todos los tipos de acciones podrán ser subvencionables, según ordenanzas del Ayuntamiento sobre esta materia.

ARTÍCULO 49. AYUDAS A LA ACTIVIDAD.

Las ayudas a las actividades vigentes en cada momento serán las recogidas por las Ordenanzas Fiscales la Ordenanza Municipal reguladora de la concesión de subvenciones establecida por el Ayuntamiento de Arrasate.

TÍTULO V

NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTIÓN

CAPÍTULO 1º

DEFINICIONES

ARTÍCULO 50. ESPACIOS DE CÁRCAVA OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN.

Tendrán la consideración de sistemas locales y su liberación de ejecutará en función del presente calendario:

1. Manzana L
2. Manzana F
3. Manzana H
4. Manzana G
5. Manzana I
6. Manzana J

En cualquier caso, además de las liberaciones promovidas por el ayuntamiento, e independientemente a los plazos establecidos para dichas liberaciones, se acometerán las actuaciones de liberación de las cárcavas en función de la implantación de nuevas actividades y/o cambio de titularidad de las preexistentes, así como en caso de actuaciones de rehabilitación o sustitución sobre el edificio, donde los propietarios estarán obligados a ceder los espacios de cárcava.

Asimismo, cabe la posibilidad de realizar en cualquier momento y mediante expropiación tramos complementarios de cárcava que permitan unir zonas ya desocupadas o terminar de liberar en su totalidad el espacio público de uso restringido correspondiente a una manzana.

En dichos casos de expropiación, además, puede ser necesario el tener que acometer trabajos de derribo de edificios o eliminar partes de algunos por parte del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 51. ACCIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA.

Son actuaciones protegidas de rehabilitación aquéllas que, cumpliendo su titular los requisitos establecidos en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, así sean declaradas por el órgano administrativo correspondiente, posibilitando su acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan, de conformidad al artículo 4º del citado Decreto.

CAPÍTULO 2º

FORMAS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 52. FORMAS DE GESTIÓN PRIVADA.

Las Actuaciones de Rehabilitación Protegida se podrán llevar a efecto de forma directa, sin la necesidad previa de aprobación de un expediente de reparto de cargas y beneficios, mediante la presentación de un proyecto de edificación que, además de contener las determinaciones que por su naturaleza le correspondan, cumplimentar los siguientes extremos:

- 1.- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en el plano PO.03, sin perjuicio de las compensaciones económicas que sean procedentes.
- 2.- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Adecuación Urbanística y de la Ordenanza de Edificación.
- 3.- Aceptación de ejecutar las Acciones de Rehabilitación por parte de los propietarios de la Unidad o al menos la de los propietarios de las tres cuartas partes de la superficie construida, en el caso de que se trate de un edificio existente. En este último supuesto el Ayuntamiento quedará facultado para proceder a la expropiación de la parte de la edificación que corresponda a los propietarios en desacuerdo e intervenir en su rehabilitación.

ARTÍCULO 53. CESIONES.

La obligatoriedad de las cesiones en el artículo anterior expresadas es trasladable a cualquier actuación urbanística en lo que le afecta a la propiedad, cuando el objeto de la actuación urbanística sea elemento privativo, y proporcionalmente, cuando de elementos comunes se trate.

ARTÍCULO 54. FORMAS DE GESTIÓN PÚBLICA.

El sistema de gestión es en todos los casos el de expropiación.

ARTÍCULO 55. ACTUACIONES AISLADAS (CÁRCAVAS).

En el caso de las Actuaciones Aisladas, además del sistema de expropiación, ha de tenerse en cuenta que tal y como se establece en el artículo 52, referente a las formas de gestión privada, en el

supuesto de concurrir cualquier actuación urbanística en el edificio deberán materializarse las cesiones obligatorias que a estos efectos prevé el Plan.

CAPÍTULO 3º

BENEFICIOS Y CARGAS

ARTÍCULO 56. DETERMINACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS Y VALOR DEL SUELO.

CESIONES POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

Cuando se produzca la rehabilitación integral o sustitución de la edificación, se deberán abonar las cargas urbanísticas que correspondan y las cesiones de aprovechamiento legalmente establecidas.

No obstante, las operaciones de transformación urbana propuestas por la ordenación del plan no posibilitan materializar las exigencias de cesión de suelo legalmente establecidas. Exigencias cuyo objeto no es otro que, por un lado, dar cumplimiento a los estándares de dotaciones y equipamiento, y por otro, hacer frente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Por lo tanto, las cargas relativas a las cesiones de aprovechamiento del presente plan se calcularán según la metodología recogida en el vigente plan general.

En cualquier caso, según establece el artículo 43.5 de la *Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda*, en la planificación de la rehabilitación y regeneración urbana, cuando se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada, no serán exigibles nuevas dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Por lo tanto, en este sentido, las cesiones de aprovechamiento asociadas a la rehabilitación integral o sustitución de la edificación deberán, exclusivamente, hacer frente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

CESIONES POR DESOCUPACIÓN DE CÁRCAVAS

A efecto de actuaciones aisladas (cárcavas), el valor unitario de la superficie construida u ocupada por la edificación, para cada una de las plantas afectadas, es de 150,00 €/m²(c).

En las actuaciones aisladas, el Ayuntamiento indemnizará también las obras de reposición (demolición parcial y reposición de los elementos de cerramiento y cubrición) de la fachada intervenida, mediante el abono del coste real de las citadas obras de reposición, a evaluar en cada caso.

En el supuesto de que la cárcava no estuviera ocupada por la edificación, se considerará, a los efectos de valorar la correspondiente indemnización, que se encuentra ocupada por una planta.

Todos los valores referidos serán actualizados anualmente conforme a las variaciones que experimente el IPC.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

En relación a las cargas de urbanización, se ha analizado cual es la urbanización pendiente de ejecución, la cual, principalmente, se trata de pavimentación de zonas puntuales, instalación de fibra óptica e infraestructuras en cárcava.

En consecuencia, el coste unitario de urbanización de la parcela es de 85,00 €/m²(c), en función del uso pormenorizado, y a fecha de aprobación inicial del presente Plan.

Dicho coste será actualizado anualmente conforme a las variaciones que experimente el IPC.

En cualquier caso, conocida la necesidad de actualización y modernización de parte del patrimonio inmueble del ámbito, así como las dificultades existentes para su gestión particular o privada; y teniendo en cuenta el interés municipal existente para la dinamización y puesta en valor de un patrimonio histórico relevante, el Ayuntamiento participará en el abono de dichas cargas de urbanización de la siguiente manera:

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

- Rehabilitación/sustitución con incremento de edificabilidad: 75%
- Rehabilitación/sustitución sin incremento de edificabilidad: 100%
- Rehabilitación/sustitución con reducción de edificabilidad: 100%
- Rehabilitación/sustitución con cambio de uso e incremento de edificabilidad: 0%
- Rehabilitación/sustitución con cambio de uso, pero sin incremento de edificabilidad: 25%
- Rehabilitación/sustitución con cambio de uso y reducción de edificabilidad: 50%

CAPÍTULO 4º

REHABILITACIÓN

ARTÍCULO 57. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN.

Son condiciones de las acciones de rehabilitación el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan Especial y en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, y principalmente las encaminadas a conseguir la adecuación urbanística, y obtener las dimensiones establecidas para los espacios libres interiores de las manzanas en la nueva ordenación y en los espacios libres y que se concreta en:

- 1.- Cesión de la superficie de la parcela inicial que queda clasificada como Espacio Libre de Propiedad Pública de Uso restringido en la nueva ordenación (Cárcavas).
- 2.- Cesión de la superficie edificada (en todas las plantas) que queda fuera de ordenación por ocupar los espacios libres de la nueva ordenación.

ARTÍCULO 58. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN.

Con carácter general los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son:

- 1.- El aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial.
- 2.- Las Ayudas de Financiación previstas en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, cuando el Plan Especial le conceda este carácter.
- 3.- Las ayudas que en presupuestos municipales se pudieran contemplar para la gestión del Casco y sus arrabales.
- 4.- Las exenciones de tasas e impuesto de obras, de conformidad con lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.
- 5.- Exención de las cargas de urbanización en los siguientes supuestos:
 - ✗ Protección Especial (PE): En todos los casos.
 - ✗ Protección Media (PM): En todos los casos.
 - ✗ Protección Básica (PB):
 - En el supuesto de reedificación (si llega a producirse): no se encuentra exento.
 - En el supuesto de la restauración conservadora:
 - Manteniendo fachada;
 - Con vaciado completo del interior del edificio:
EXENTO EL 25%.

- Manteniendo fachada;
- consolidación estructural sin modificar la posición o cota de muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escalera y cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original
- eliminación añadidos degradantes
- introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias

EXENTO EL 100%.

La exención del 100% será corregida según la siguiente casuística:

- Restauración 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: -20%
 - Restauración fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de su composición: -30%
 - consolidación estructural con sustitución de las partes no recuperables y sin modificar la posición o cota de muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escalera y cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original: -10%
 - consolidación estructural con sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos sin modificación de cotas de los forjados: -20%
 - consolidación estructural con sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados y siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y la línea de cornisa: -30%
- Si no se mantienen SS + B + P. 1ª: no se encuentra exento.
 - ✗ Resto: No se encuentran exentos, con carácter general.

Con relación a las cesiones y obras necesarias para la adecuación urbanística de cada unidad edificatoria y a los efectos de la cuantía de la ayuda económica del Gobierno Vasco, se determina lo que sigue:

Las afecciones debidas a las nuevas alineaciones en cárcavas, tanto en plantas bajas como en el conjunto de la edificación, si se dieran, tendrán la consideración de obras del N1 (adecuación urbanística), teniendo derecho los beneficiarios a acogerse a las ayudas establecidas para este nivel que se concreta en:

- 1.- Indemnización por el valor de las superficies de las parcelas iniciales ocupadas por la edificación que deban ser cedidas para Espacios Libres Públicos o Cárcavas.
- 2.- Indemnización por el valor de la superficie edificada declarada Fuera de Ordenación que deba ser derribada por ocupar Espacio Libre Público.
- 3.- Indemnización por el coste de las obras de demolición parcial de la parte de los edificios, declarados Fuera de Ordenación, reseñadas en el párrafo 2 y de la reposición de los elementos de cerramiento y cubrición afectados. Financiación íntegra de los servicios de las viviendas y/o locales afectados, por las obras señaladas en el Párrafo 2, considerados como mínimos en el presente Plan. Y la urbanización de la cárcava.

Los cortes posteriores a la cárcava no tendrán la consideración del N1 (adecuación urbanística) del punto a), pero sí dispondrá el edificio en su totalidad del carácter rehabilitador otorgado por el P.E.R. en artículos precedentes.

ARTÍCULO 59. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO.

1.- Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiera el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* y la vigente normativa sobre suelo y ordenación urbana.

2.- Especialmente el Ayuntamiento estará facultado para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras, como es la transitabilidad total de los caños en las manzanas interiores para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas parcial o totalmente.

3.- El Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos y de SURADESA, pondrá a disposición de los propietarios e inquilinos de las propiedades sujetas a rehabilitación, los servicios de información, de asistencia social y de gestión oportunos para facilitar las acciones correspondientes, pudiendo en casos singulares actuar subsidiariamente en su lugar a requerimiento de los mismos, si así se aconsejase en cada situación.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE LICENCIAS

CAPÍTULO 1º

DEFINICIONES

ARTÍCULO 60. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones previas que fueran procedentes, los actos enumerados en el artículo 207 de la *Ley de 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y otros actos según la relación contenida en el artículo 177.- «*Actos sujetos a licencia*» del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate vigente.

Todo ello sin perjuicio de lo señalado en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2022, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

ARTÍCULO 61. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 el Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate, los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección especial, medio o básico por dicho Decreto, los cuales se relacionan en el Catálogo que se adjunta al presente documento de Normativa Urbanística, 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.

Las intervenciones sobre los edificios anteriormente referidos serán autorizados directamente por el Ayuntamiento y dichas licencias serán comunicadas en el plazo de diez días a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

ARTÍCULO 62. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN A LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO.

De conformidad con la Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la *Zona Arqueológica del Casco Histórico de Arrasate*, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, para la realización de obras que afecten a bienes incluidos en la referida zona arqueológica, el promotor de las mismas deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previo a la ejecución de las mismas.

Además de ello, también deberá cumplirse con lo establecido respecto a los criterios específicos de intervención en las zonas arqueológicas de Protección Media en el artículo 43.2 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

ARTÍCULO 63. EXIGENCIA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN CAMBIOS DE TITULARIDAD.

En supuesto de implantación de una actividad se deberán cumplir todas las normas urbanísticas y sectoriales de aplicación, y proceder en consecuencia a la adecuación urbanística del local afectado.

En el caso de cambios de titularidad, si han cambiado las circunstancias concurrentes al momento de concesión de la licencia de actividad que corresponda, el cambio de titularidad de la misma implicará que el local deberá someterse a una adecuación urbanística (fachadas, cárcavas, condiciones higiénico-sanitarias, condiciones de evacuación ...), en lo que afecte directamente al local.

No se exigirá la adecuación referida en los siguientes supuestos:

- 1.- En lo que a las condiciones de evacuación se refiere, en cambios de titularidad que no represente cambio de la actividad, y consecuentemente no conlleve cambio de uso, se exigirá únicamente el no menoscabo de las condiciones de evacuación previas. No obstante, la obligatoria adecuación urbanística podrá conllevar la necesidad modificar la evacuación y accesibilidad existente.
- 2.- En lo que a adecuación de fachadas se refiere, en cambios de titularidad que se produzcan sobre actividades que se desarrollen en plantas altas, no se exigirá tal adecuación de fachadas, dado que solo se afecta parcialmente a ellas y la intervención de fachadas debe abordarse de forma integral.

Tal excepción es únicamente aplicable a las plantas altas, ya que en plantas bajas sí será exigible, dado que el tratamiento de fachadas en plantas altas y plantas bajas es diferenciado.

- 3.- Tampoco se exigirá la referida adecuación urbanística en el supuesto de que cuando se produzca el citado cambio de titularidad no haya variado la normativa sectorial y/o urbanística de aplicación al momento de concesión de la licencia originaria de actividad.

En cualquier caso, en aquellos supuestos de cambio de titularidad que prevean la adecuación a la normativa vigente (urbanística, accesibilidad, incendios, etc.), los plazos para la adecuación exigida podrán ser las siguientes:

- Todas las obligaciones deberán estar cumplidas en el plazo máximo de 2 años desde la solicitud del cambio de titularidad.
- Para poder solicitar y admitir dicha prórroga de 2 años, el titular de la actividad deberá presentar un calendario de ejecución que contenga, como mínimo, la siguiente información:
 - Nombramiento de técnico competente para la redacción del proyecto y dirección de obra pendiente de ejecutar para la adecuación. o Fecha de inicio de búsqueda de la empresa que ejecutará los trabajos.
 - Fecha de inicio de las obras o fecha para finalización de las obras
 - Fecha para presentación de la documentación final de obra, o comunicación previa; incluida presentación del resto de documentación necesaria para el cambio de titularidad o apertura de nueva actividad.

Aquellos supuestos que se acojan a criterios de graduación del nivel de cumplimiento exigido en base a lo señalado en el artículo 22, deberán realizar todas las actuaciones a la vez; no podrán ampliar su plazo de adecuación a 2 años.

CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN

EDIFICIOS CON PROTECCIÓN ESPECIAL (PE)		
G5	Erdiko 20	
K1	Parrokia	
L1	Udaletxea	
O1	Iturriotz 35	Restos muralla
F16	Erdiko 54	PB Erdiko; resto con Ferrerías 35, ED
	Puertas de la Villa	

EDIFICIOS CON PROTECCIÓN MEDIA (PM)		
A7	Ferrerías 46	Interior. Fachada PB
F6	Erdiko 34	
G6	Erdiko 22	
J1	Erdiko 23	
O2	Iturriotz 33	Fachada, resto PA
P1	Iturriotz 27	Fachada, resto ED
P2	Iturriotz 25	
Q5	Iturriotz 7	Fachada, volumen de planta baja posterior ED, resto PA
S1	Kulturte Eliza	

EDIFICIOS CON PROTECCIÓN BÁSICA (PB)		
A1	Zurgin Kantoia 3	PB (Ferrerías 34), resto PA
A3	Ferrerías 38	
A4	Ferrerías 40	
A8	Ferrerías 48	
B2	Ferrerías 24	PB, resto PA
B6	Ferrerías 32	
C4	Ferrerías 16	
C5	Ferrerías 18	
C6	Ferrerías 20	
E2	Ferrerías 4	PB, resto PA
E3	Ferrerías 6	PB, resto PA
F5	Ferrerías 23	PB, resto PA
F7	Erdiko 36	
F10	Erdiko 42	
F18	Erdiko 58	
G3	Ferrerías 17	
G8	Erdiko 26	
G9	Erdiko 28	
G11	Erdiko 32	
H8	Erdiko 4	
H11	Erdiko 10	
H14	Erdiko 16	
H15	Erdiko 18	
I1	Erdiko 37, Gazt 1	

EDIFICIOS CON PROTECCIÓN BÁSICA (PB)		
J3	Erdiko 19	
L4	Erdiko 9	PB, resto PA
L10	Iturriotz 8	
L11	Iturriotz 10	
N1	Iturriotz 43	
O3	Iturriotz 29	Anexo ED
P3	Iturriotz 23	
P6	Iturriotz 17	
Q3	Iturriotz 9	
T1	Maalako Arrabala 1	Añadidos traseros ED
T6,2	Maalako Arrabala 13	
T8	Maalako Arrabala 17	
U2	Biteri 3	

PROTECCIÓN AMBIENTAL (PA)		
A2	Ferrerías 36	
B5	Ferrerías 30	
C3	Ferrerías 14	
E1	Ferrerías 2	
F8	Erdiko 38	
F9	Erdiko 40	
F12	Erdiko 46	
F13	Erdiko 48	
F14	Erdiko 50	
F15	Erdiko 52	
F19	Erdiko 60	
G2	Ferrerías 19	
G7	Erdiko 24	
G10	Erdiko 30	
H7	Ferrerías 1	
H9	Erdiko 6	
H10	Erdiko 8	
H12	Erdiko 12	
H13	Erdiko 14	
H16	Olarte Kantoia 6	
I4	Erdiko 29-31	
I6	Iturriotz 28	
I7	Iturriotz 30	
J2	Erdiko 21	
J4	Kanpatorpea 2	
J5	Kanpatorpea 4	
J6	Iturriotz 20	
J7	Iturriotz 22	
J9	Iturriotz 26	
L5	Erdiko 7	

PROTECCIÓN AMBIENTAL (PA)		
L6	Erdiko 5	
L9	Iturriotz 6	
N2	Iturriotz 41	
N3	Iturriotz 39	
N4	Iturriotz 37	
Q6	Iturriotz 5	
Q7	Iturriotz 3	
Q8	Iturriotz 1	
R1	Olarte 18	
R2	Olarte 16	
R3	Olarte 14	
R4	Olarte 12	
R5	Olarte 10	
R9	Olarte 2	
T2	Maalako Arrabala 3	
T3	Maalako Arrabala 5	
T4	Maalako Arrabala 7	
T5	Maalako Arrabala 9	
T6.1	Maalako Arrabala 11	
T9	Maalako Arrabala 19	
T10	Maalako Arrabala 21	
T11	Maalako Arrabala 23	
T13	Maalako Arrabala 27	
T14	Maalako Arrabala 29	
U1	Biteri 1	
U4	Maalako Arrabala 2	
V5	Gazteluondo 9	
V6	Gazteluondo 11	
V7	Gazteluondo 13	
W1	Olarte 20	

EDIFICIOS DISCORDANTES (ED)		
A5	Ferrerías 42	
A6	Ferrerías 44	
A9	Ferrerías 50-52	
A10	Ferrerías 54	
A11	Ferrerías 56	
B1	Ferrerías 22	
B3	Ferrerías 26	
B4	Ferrerías 28 (A, B, C)	
C1.2	Ferrerías 12	
D1	Ferrerías 8-10	
F1	Ferrerías 33	
F3	Ferrerías 27	
F4	Ferrerías 25	PB BASICA
F17	Erdiko 56	

EDIFICIOS DISCORDANTES (ED)		
F20	Ferrerías 37	
G1	Ferrerías 21	
G4	Ferrerías 15	
H1.2	Ferrerías 11-13	
H3	Ferrerías 9	
H4	Ferrerías 7	
H5	Ferrerías 5	
H6	Ferrerías 3	
I2	Erdiko 35 - Iturriotz 32	
I3	Erdiko 33	
I5	Arrsate 2 - Erdiko 27	Fachada Iturriotz PA
I7BIS	Iturriotz 30bis	
J8	Iturriotz 24	
L2	Zeharkale estalia 2	
L3	Erdiko 11	
L7	Iturriotz 2	
L8	Iturriotz 4 - Erdiko 3	
P4	Iturriotz 21	
P5	Iturriotz 19	
P7	Iturriotz 15	
Q1	Iturriotz 13	
Q2	Iturriotz 11	
Q4	Iturriotz 7bis	
R6	Olarte 8	
R7	Olarte 6	
R8	Otalora 9	
T7	Maalako Arrabala 15	
T15	Maalako Arrabala 31A	
T15'	Maalako Arrabala 31B	
T16	Maalako Arrabala 33	
U6	Maalako Arrabala 6	
U7	Maalako Arrabala 8	
V2	Gazteluondo 3	
V3	Gazteluondo 5	
V4	Gazteluondo 7	

CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES

VALOR HISTORICO URBANÍSTICO (VHU)
Herriko plaza nagusia y tramos colindantes (parte de Iturriotz, parte de Erdiko y Kanpatorpea)
Sebero Altube plaza
Maisu Arano – Portaloia
Arbolapeta
Erdiko kalea
Maako Arrabala kalea
Zurgin kantoia
Kanpatorpea kantoia
Olarte kantoia

VALOR URBANÍSTICO (VU)
Ferrerias kalea
Iturriotz kalea (hasta el nº 41)
Olarte kalea (desde Arbolapeta a San Frantzisko kalea)
Cárcavas

VALOR AMBIENTAL (VAM)
Jardin trasero del Palacio Mendia
Letona plaza
Paso entre Iturriotz, 7 e Iturriotz 7-bis, y terraza
Gazteluondo kalea
Olarte kalea (entre Gazeluondo y Arbolapeta)
Zerkaosteta kalea
Otolora Lizentziatua kalea en diversos tramos
Arrasate pasealekua (hasta su entronque con Erdiko kalea)
Cantón entre Iturriotz 13 y 15
Cantones laterales a Olarte, 10
Cantón entre Olarte 6 y 2
Cantones laterales a Maalako Arrabala, 23
Cantón entre Maalako Arrabala, 4 y 6
Iturriotz kalea, desde el nº 41 hasta Gazteluondo
San Frantzisko kalea
Porche de Iturriotz, 33
Porche de Maalako Arrabala, 8
Iturriotz, 41
Arrasate pasealekua, 1 bis
Erdiko, 23
Maalako Arrabala, 1- delantero

VALOR ADAPTABLE (VAD)
Espacio libre en Manzana F hacia Ferrerías kalea
Nuevo vial entre Arrasate pasea-lekua y Gazteluondo kalea
Azoka kalea
Mondragones kalea
Cantón de Sebero Altube a Ferrerías
Zeharkale estalia (parte)
Porche de Maalako Arrabala, 33
Trasera de Gazteluondo, 13
Trasera de Gazteluondo, 11
Trasera de Gazteluondo, 9
Trasera de Gazteluondo, 7
Trasera de Gazteluondo, 5
Trasera de Gazteluondo, 3
Iturriotz, 43
Iturriotz, 43 (parte de UAPELI)
Iturriotz, 39
Iturriotz, 37
Iturriotz, 29
Ferrerías, 8 - 8 bis
Maalako Arrabala, 1- trasero
Trasera de Maalako Arrabala, 3
Trasera de Maalako Arrabala, 5
Trasera de Maalako Arrabala, 7
Trasera de Maalako Arrabala, 9
Trasera de Maalako Arrabala, 13
Trasera de Maalako Arrabala, 17
Trasera de Maalako Arrabala, 19
Trasera de Maalako Arrabala, 21
Trasera de Maalako Arrabala, 23

CATALOGO DE ARBOLES PROTEGIDOS

ARBOLES PROTEGIDOS

Magnolio Grandiflora (Iturriotz, 7 – bis)

***ELEMENTOS A LOS QUE EL DECRETO 26/1997, DE 11 DE FEBRERO, POR EL QUE SE
DECLARA EL CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE,
OTORGA LOS NIVELES DE PROTECCIÓN ESPECIAL, MEDIA Y BÁSICA***

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Iglesia Parroquial de San Juan Bautista
Casa Consistorial
Las puertas de la villa
Erdiko kalea, 20
Planta baja de Erdiko kalea, 54
Sótano del nº1 bis del Paseo de Arrasate (Iturriotz kalea, 35)

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN MEDIA

Iturriotz kalea, 7
Iturriotz kalea, 25
Fachada de Iturriotz kalea, 27
Fachada de Iturriotz kalea, 33
Erdiko kalea, 22
Erdiko kalea, 23
Erdiko kalea, 34
Interior de Ferrerías kalea, 46

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA

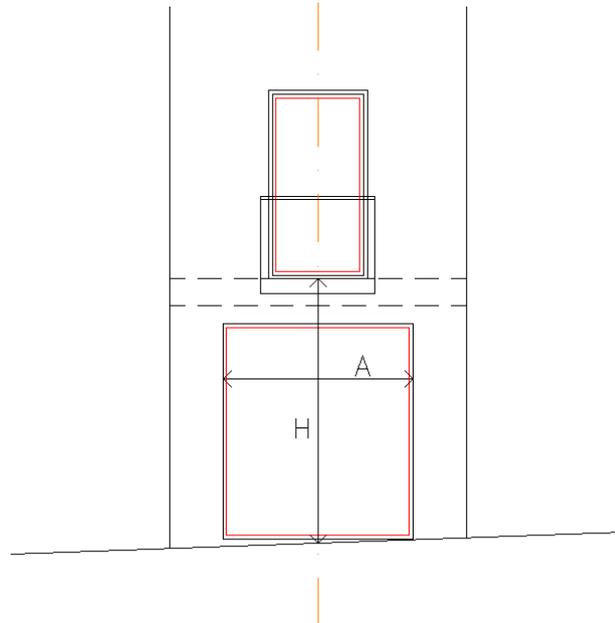
Iturriotz kalea, 8
Iturriotz kalea, 9
Iturriotz kalea, 10
Iturriotz kalea, 17
Iturriotz kalea, 23
Iturriotz kalea, 29
Iturriotz kalea, 43
Erdiko kalea, 4
Erdiko kalea, 10
Erdiko kalea, 16
Erdiko kalea, 18
Erdiko kalea, 19
Erdiko kalea, 26
Erdiko kalea, 28
Erdiko kalea, 32
Erdiko kalea, 36
Erdiko kalea, 37
Erdiko kalea, 42
Erdiko kalea, 58
Planta baja de Erdiko kalea, 4
Planta baja de Erdiko kalea, 9
Ferrerías kalea, 16
Ferrerías kalea, 17
Ferrerías kalea, 18
Ferrerías kalea, 20
Ferrerías kalea, 32

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA
Ferrerias kalea, 38
Ferrerias kalea, 40
Ferrerias kalea, 48
Fachada de Ferrerias kalea, 46
Planta baja de Ferrerias kalea, 4
Planta baja de Ferrerias kalea, 6
Planta baja de Ferrerias kalea, 23
Planta baja de Ferrerias kalea, 24
Planta baja de Ferrerias kalea, 25
Planta baja de Ferrerias kalea, 34

ESQUEMAS COMPOSITIVOS

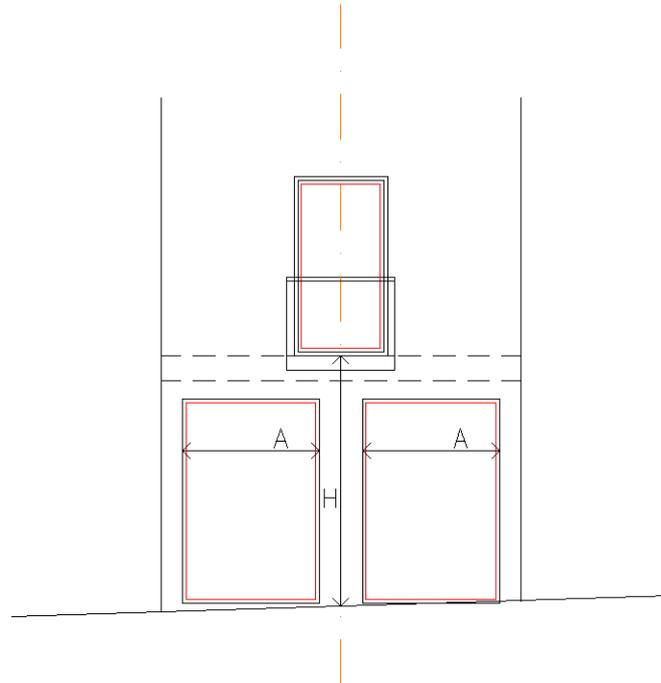
1. ESQUEMAS COMPOSITIVOS CON UN EJE EN PLANTAS ALTAS

1A



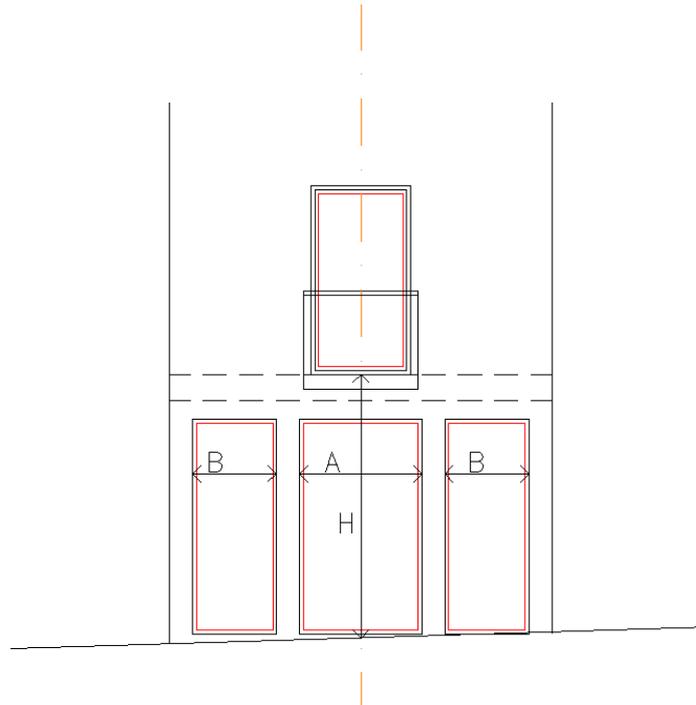
- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

1B



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

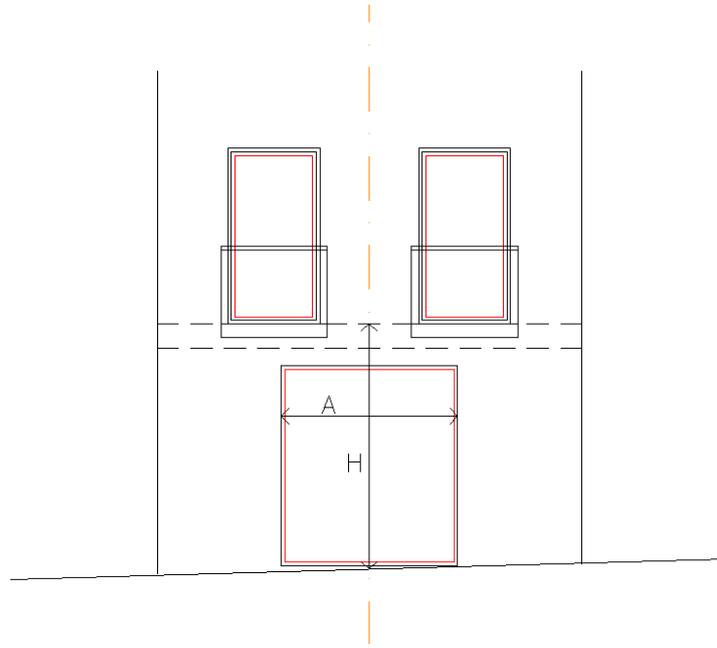
1C



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

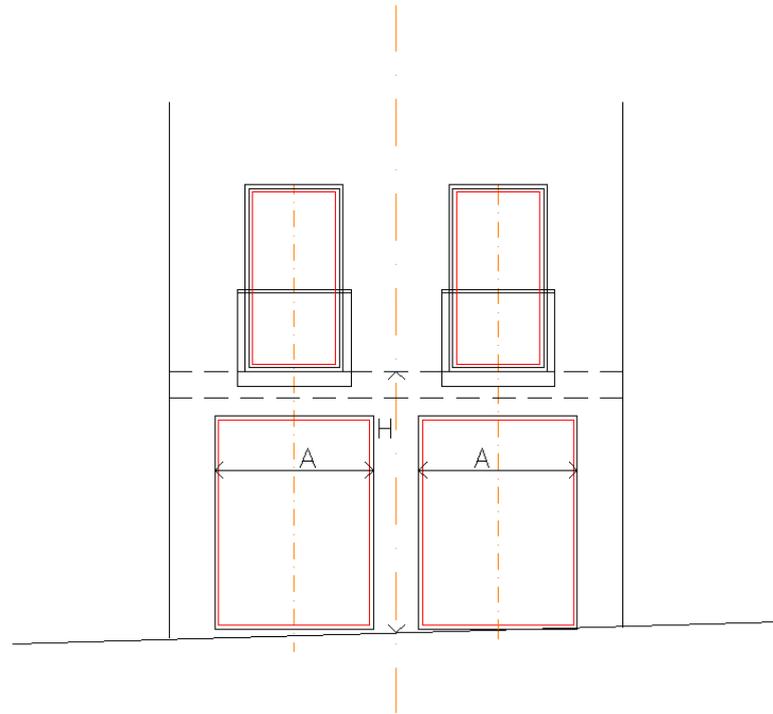
2. ESQUEMAS COMPOSITIVOS CON DOS EJES EN PLANTAS ALTAS

2A



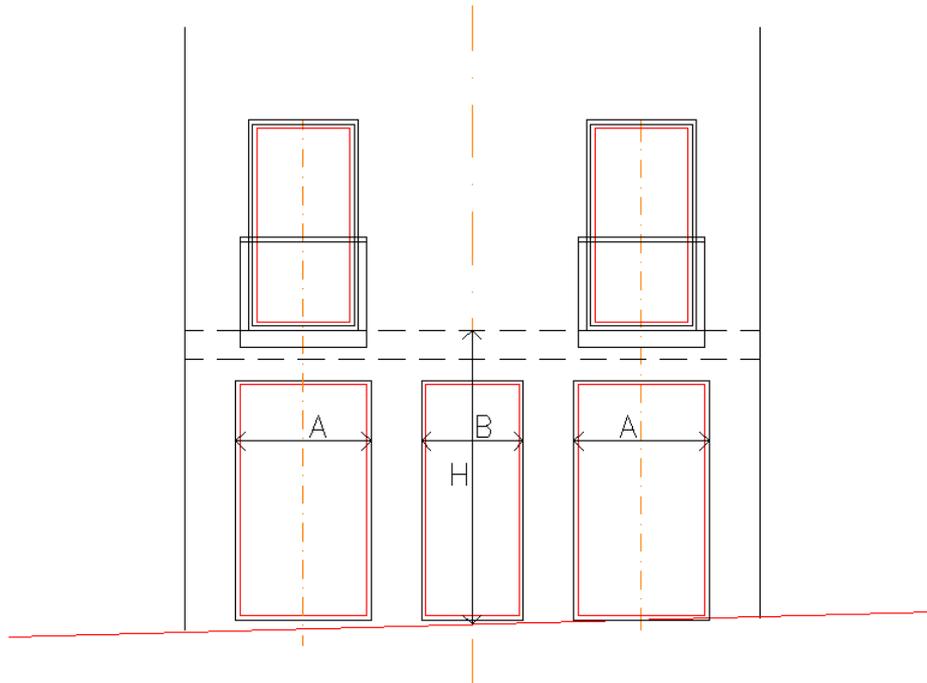
- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

2B



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

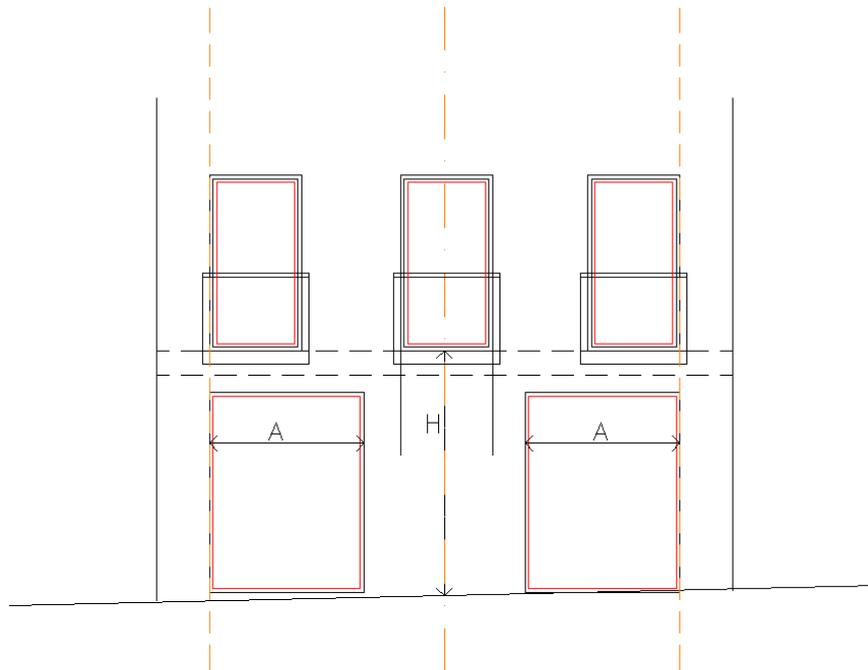
2C



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

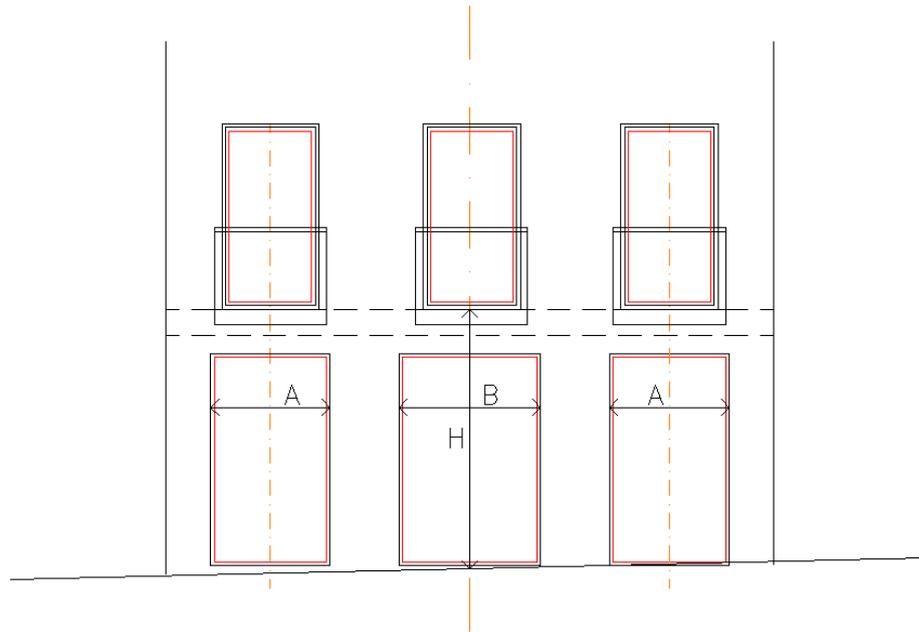
3. ESQUEMAS COMPOSITIVOS CON TRES EJES EN PLANTAS ALTAS

3A



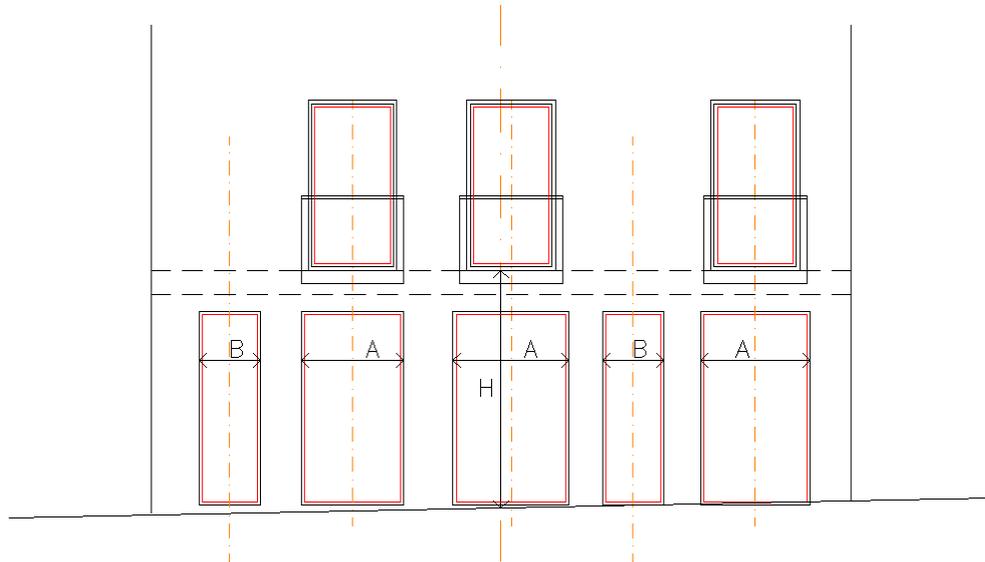
- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

3B



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

3C



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

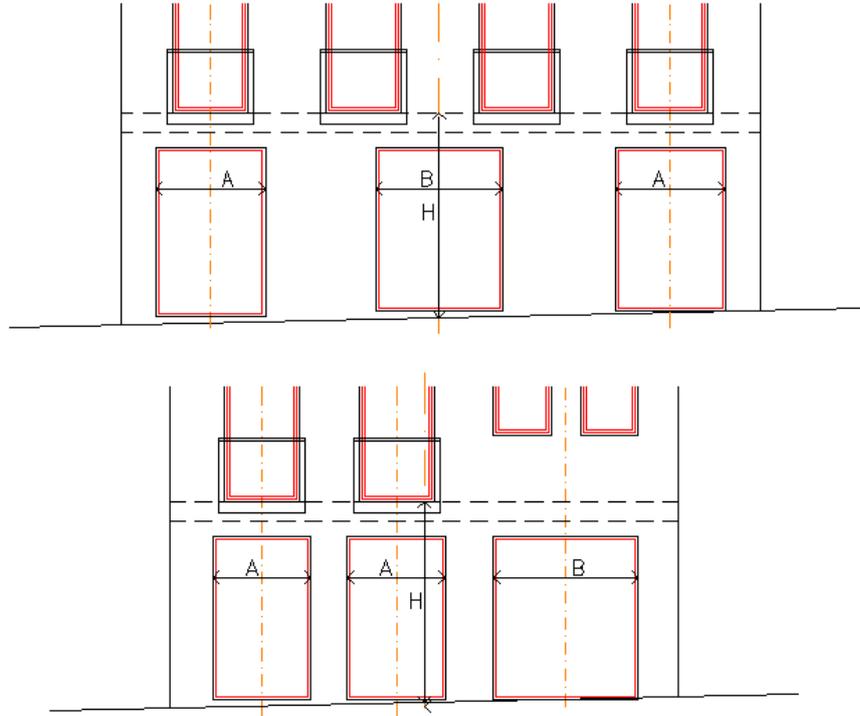
3D



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

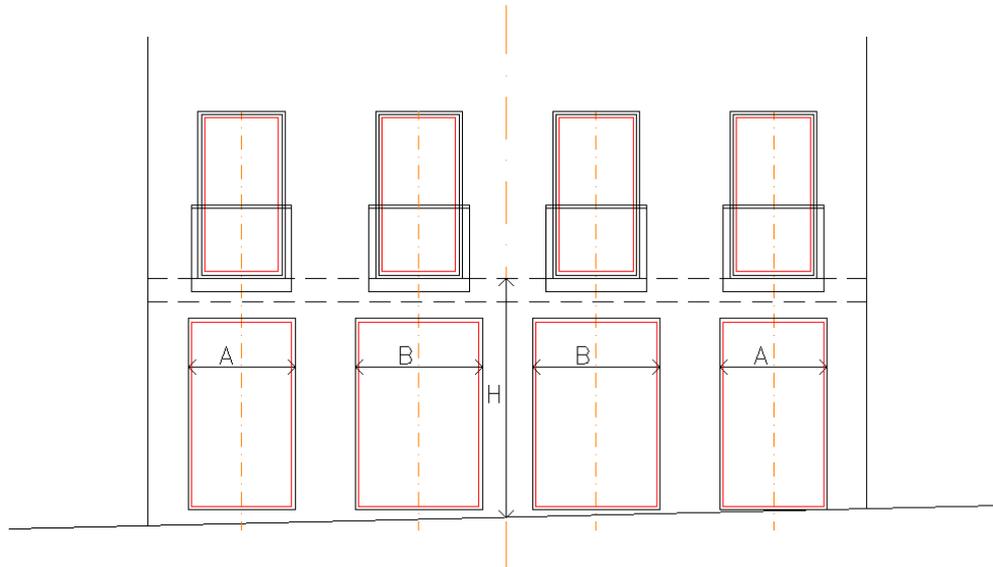
4. ESQUEMAS COMPOSITIVOS CON CUATRO EJES EN PLANTAS ALTAS

4A



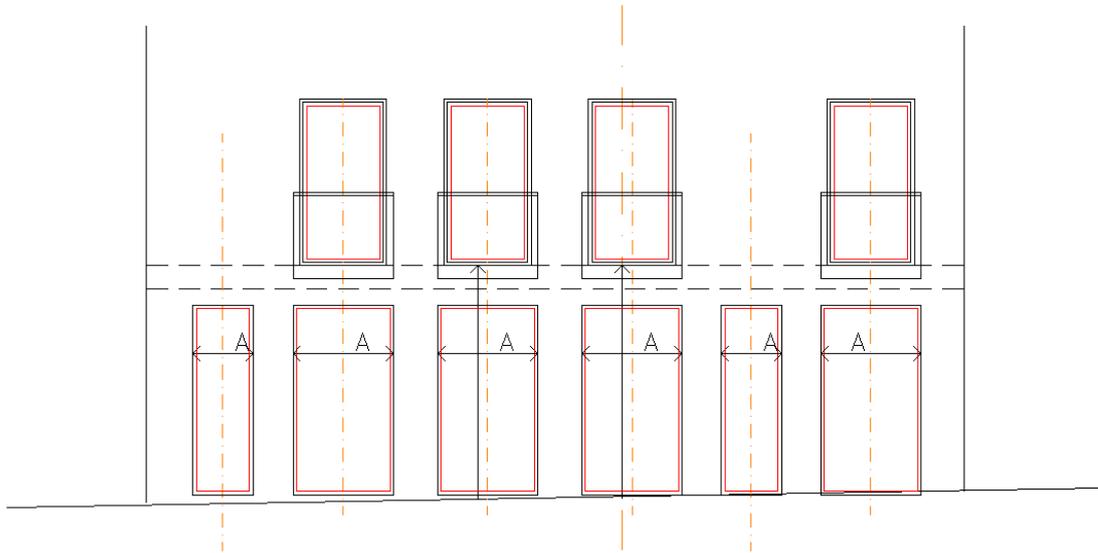
- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

4B



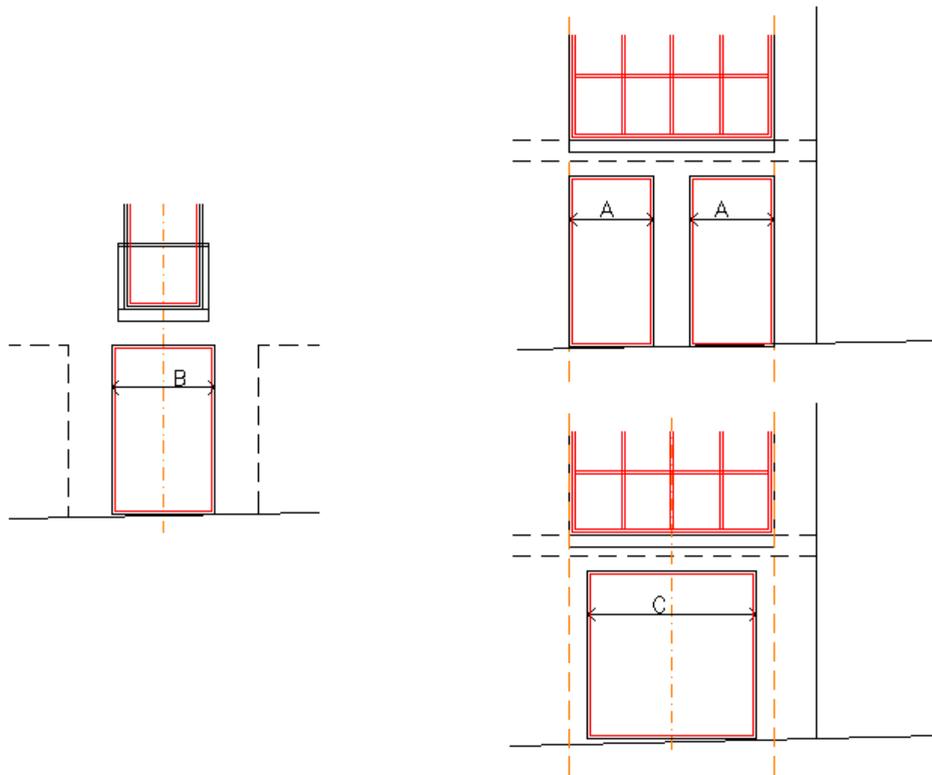
- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

4C



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.

4D, 5D...



- Ancho máximo hueco planta baja: según artículo 17.1.4 de la normativa.
- Ancho mínimo de machón: 0,45 m.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con estos criterios, y adecuarse a alguna de las modalidades recogidas en los esquemas compositivos adjuntos según el número de ejes de plantas altas.
- La parte superior de todos los huecos de planta baja deberá ser coincidente. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.