



**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ALEGIA.**

---

**DOCUMENTO "C"  
ORDENANZAS GENERALES**

---

Noviembre de 2009

**Indice General:**

---

**ALEGIAKO ALDE ZAHARRA BIRGAIZEKO  
PLAN BEREZIA.**

---

**"C" DOKUMENTUA  
ORDENANTZA OROKORRAK**

---

2009ko Azaroa

**Aurkibide Orokorra:**

---



## **TITULO PRELIMINAR**

### **Disposiciones generales.**

- Artículo 1. Ámbito de intervención y marco legal.  
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.  
Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.  
Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

## **TITULO PRIMERO**

### **Régimen Urbanístico General**

- Artículo 5. Calificación pomenorizada.  
Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo de la edificabilidad física y urbanística.  
Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.  
Artículo 8. Intervención urbanística.  
Artículo 9. Actuación urbanística.  
Artículo 10. Ejecución de la urbanización.  
Artículo 11. Proyectos de adecuación del ambiente urbano.  
Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.  
Artículo 13. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

## **TITULO SEGUNDO**

### **Régimen de intervención en la edificación**

#### **CAPÍTULO 1 Disposiciones generales**

- Artículo 14. Criterio general de actuación en el área.  
Artículo 15. Condiciones generales de parcelación.  
Artículo 16. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.  
Artículo 17. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.  
Artículo 18. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.  
Artículo 19. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

#### **CAPÍTULO 2 Ordenanzas de intervención en el patrimonio edificado**

##### *Sección Primera: Valoración global de la edificación.*

- Artículo 20. Edificaciones sujetas a protección especial.  
Artículo 21. Edificaciones sujetas a protección

## **ATARIKO IZENBURUA**

### **Xedapen orokorrak**

1. artikulua. Esku hartzeko eremua eta lege-esparrua.  
2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta dokumentuok araudietan duten eragina.  
4. artikulua. Plan Berezia indarrean dagoen plangintza orokorraren baitan sartzea.

## **LEHENENGO IZENBURUA**

### **Hirigintza Erregimen Orokorra**

5. artikulua. Kalifikazio xehatua  
6. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa eta urbanistikoa erregulatze eta zenbatzeko baldintzak.  
7. artikulua. Hiri-lurzuaren kategoriak eta haien hirigintza-erregimena.  
8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea.  
9. artikulua. Hirigintza-jarduera  
10. artikulua. Hirigintza-lanak gauzatzea.  
11. artikulua. Hiri-ingurunea egokitze proiektuak.  
12. artikulua. Eraikitze gaitasuna erabiltzea.  
13. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

## **BIGARREN IZENBURUA**

### **Eraikuntzan esku hartzeko erregimena**

#### **1. KAPITULUA Xedapen orokorrak**

14. artikulua. Eremuan esku hartzeko irizpide orokorra.  
15. artikulua. Partzelazio baldintza orokorrak.  
16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.  
17. artikulua. Koherentzia irizpidea birgaitzeko jardueretan.  
18. artikulua. Eraikuntzako eta/edo hirigintzako obren proiektuetarako eskatzen diren dokumentuak.  
19. artikulua. Eraikuntzako birgaitze-jarduerarako ordenantzak.

#### **2. KAPITULUA Eraikitako ondarean esku hartzeko ordenantzak**

##### *Lehenengo atala: Eraikuntzaren balorazio orokorra.*

20. artikulua. Babes Berezira atxikitako eraikinak.  
21. artikulua. Babes Ertainera atxikitako eraikinak.



- media.
- Artículo 22. Edificaciones sujetas a protección básica.
- Artículo 23. Edificaciones indiferentes.
- Artículo 24. Edificaciones discordantes.
- Sección Segunda: Valoración parcial de la edificación.*
- Artículo 25. Elementos sujetos a protección parcial.
- Artículo 26. Elementos parcialmente discordantes.
- CAPÍTULO 3 Deberes generales de conservación de la edificación
- Artículo 27. Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 28. Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 29. Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 30. Declaración de ruina.
- CAPÍTULO 4 Condiciones generales de la edificación
- Artículo 31. Definición de conceptos.
- Artículo 32. Alturas y perfiles de edificación.
- Artículo 33. Alineaciones, y rasantes de la edificación.
- Artículo 34: Línea divisorias de alturas, medianeras, y divisorias de parcela.
- CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de asentamientos antiguos.
- Artículo 35. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 36. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.
- Artículo 37. Fachadas.
- Artículo 38. Cubiertas.
- Artículo 39. Patios.
- Artículo 40. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 41. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.
- Artículo 42. Elementos de comunicación vertical.
- CAPÍTULO 6 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario.
- Artículo 43. Criterios Generales.

22. artikulua. Oinarrizko babesera atxikitako eraikinak.
23. artikulua. Interesik gabeko eraikinak.
24. artikulua. Desegokiak diren eraikinak.
- Bigarren atala: Eraikuntzaren balorazio partziala.*
25. artikulua. Babes partzialera atxikitako elementuak
26. artikulua. Partzialki desegokiak diren elementuak.
3. KAPITULUA Eraikuntza kontserbatzeko betebeharrak
27. artikulua. Eraikinak kontserbatzeko betebeharrak orokorra.
28. artikulua. Kontserbatzeko obrak egiteko aginduak.
29. artikulua. Obren betearazte subsidiarioa.
30. artikulua. Aurri-deklarazioa.
4. KAPITULUA Eraikuntzaren baldintza orokorrak
31. artikulua. Kontzeptuak zehaztea.
32. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.
33. artikulua. Eraikuntzaren lerroak eta sestrak.
34. artikulua. Altueren banalerroak, mehelinak, lursailen banalerroa.
5. KAPITULUA Etxebizitza-erabilerako partzeletan – antzineko asentamenduetan – aplikatutako eraikuntza-ordenantzak.
35. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.
36. artikulua. Eraikuntzaren kanpoko aldearen egiturari dagozkion diseinurako eta konposizioarako irizpide orokorrak.
37. artikulua. Fatxadak.
38. artikulua. Estalkiak.
39. artikulua. Patioak.
40. artikulua. Erabilera pribatuko eremuak, sestra gainean eraikin ezin direnak.
41. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, toldoak, errotuluak eta beste elementu batzuk.
42. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.
6. KAPITULUA. Komunitatearen ekipamendurako eraikuntza berriko eraikin singularren diseinua eta konposizioa egiteko irizpide orokorrak.
43. artikulua. Irizpide orokorrak.



CAPITULO 7 Condiciones generales de seguridad y habitabilidad en la edificación.

- Artículo 44. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.  
Artículo 45. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, y obras conducentes a tal estado.

**TITULO TERCERO**

**Condiciones generales de urbanización**

CAPITULO 1. Disposiciones de carácter general.

- Artículo 46. Ámbito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.  
Artículo 47. Condiciones de accesibilidad.  
Artículo 48. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.  
Artículo 49. Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2. Condiciones constructivas y características de las redes de infraestructuras.

- Artículo 50. Redes de servicios urbanos

7. KAPITULUA Segurtasun eta bizigarritasun baldintza orokorrak eraikuntzan.

44. artikulua. Higiene, osasun eta segurtasuneko baldintzak.  
45. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera hori lortzeko obrak.

**HIRUGARREN IZENBURUA**

**Hirigintzako baldintza orokorrak**

1. KAPITULUA. Xedapen orokorrak.

46. artikulua. Hirigintza-jardueren esparrua eta erregimena.  
47. artikulua. Irigarritasun -baldintzak.  
48. artikulua. Espazio publikoari dagozkion eraikuntza- eta diseinu-erreferentziak.  
49. artikulua. Hirigintza-obretan aplikatu beharreko ingurumena babesteko neurriak.

2. KAPITULUA Azpiegitura-sareen eraikuntza-baldintzak eta ezaugarriak.

50. artikulua. Hiri-zerbitzuen sareak



### **Anexos**

- Anexo A. ANEXO I. "Tipos de Intervenciones de Rehabilitación", del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Anexo B. ANEXO III. "Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente" del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Anexo C. ANEXO IV. "Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas" del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### **Eranskinak**

- A eranskina. I. ERANSKINA. "Birgaitzeko eskuhartze motak", ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.
- B eranskina. III. ERANSKINA. "Egitura eta eraikitze aldetik egokia izateko, eraikuntzak bete behar dituen baldintza orokorrak", Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.
- C eranskina. IV. ERANSKINA. "Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak", Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.



## TITULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.

1. Las determinaciones del presente Plan Especial de Rehabilitación serán de aplicación desde su entrada en vigor en el Casco Histórico de Alegia (AIU. "1-Alde Zaharra"), según delimitación recogida en la documentación gráfica de este proyecto.
2. El marco legal del P.E.R., además del conformado por el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, es el establecido para los Planes Especiales en la legislación urbanística, y en particular el definido para los planes especiales de rehabilitación en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

### Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan entrará en vigor una vez sea aprobado definitivamente y resulten cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación urbanística, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones establecidas en el mismo no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resultase inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.
3. Transcurridos ocho años desde la aprobación definitiva del P.E.R., el Ayuntamiento elaborará un informe-diagnóstico para conocer su grado de cumplimiento, vigencia y actualidad, así como la evolución demográfica, socio-económica, y urbanística del área, todo ello a fin de dictaminar, en su caso, sobre la conveniencia de proceder a la reconsideración puntual o integral de sus objetivos y/o propuestas.

### Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto de Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:
  - Documento "A. Memoria Justificativa".
  - Documento "B. Planos de Ordenación".

## ATARIKO IZENBURUA XEDAPEN OROKORRAK

### 1. artikulua. Esku hartzeko eremua eta lege-esparrua.

1. Birgaitzeko Plan Berezi honen zehaztapenak indarrean jartzen direnetik aplikatuko dira Alegiako Alde Zaharrean (1.HJE-Alde Zaharra"); proiektu honen dokumentu grafikoetan biltzen den mugaketaren arabera.
2. B.P.B.aren lege-esparrua, herrian indarrean dagoen hiri-plangintzak osatzen duenaz gain, hirigintza-legeetan Plan Bereziarako ezartzen dena da, eta, zehazki, *Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan zehaztutakoa.*

### 2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

1. Plana behin betiko onartzen denean eta hirigintza-legeetan ezarritako argitaratzeko eskakizunak betetzen direnean jarriko da indarrean, eta indarrean egongo da indargabetzen ez den bitartean.
2. Planean ezarritako zehaztapenen bat edo batzuk deuseztatzen, baliogabetzen edo aldatzen bada, gainerakoek indarrean jarraituko dute, haietakoren batekin lotura izateagatik edo haren pekoa izateagatik, gainerakoren bat aplikaezina denean salbu.
3. B.P.B. behin betiko onartu eta zortzi urte pasatzen direnean, Udalak txosten-diagnostikoa egingo du, zein neurritaraino bete den eta indarraldia eta egunerokotasuna mantentzen diren jakiteko eta, halaber, eremuak izan duen bilakaera demografiko, sozio-ekonomiko eta urbanistikoaren berri izateko; hori guztia, xederen eta/edo proposamenen bat edo denak berriz aztertzea komeni den erabakitzeko.

### 3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta dokumentuok araudietan duten eragina.

1. Birgaitzeko Plan Berezi hau honako dokumentu hauek osatzen dute:
  - "A Dokumentua: Justifikazio Memoria".
  - "B. Dokumentua: Antolamenduaren Planoak".



- Documento "C. Ordenanzas Generales".
  - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
  - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
  - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo del Plan es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos Generales", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo o referencial, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.
3. En el supuesto de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Asimismo, si existiese contradicción entre la parte escrita y gráfica del plan prevalecerá siempre esta última, salvo determinación específica que señale lo contrario.

En cualquier caso, las contradicciones o discrepancias referidas anteriormente serán resueltas por el Ayuntamiento a la luz de los objetivos últimos del Plan Especial (protección de la trama parcelaria y del patrimonio edificado y urbanizado de interés; mejora de la morfología urbana y de las condiciones de habitabilidad de la edificación; etc.), basándose siempre en criterios y consideraciones de interés público debidamente justificadas.

#### **Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.**

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Alegia. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.

- "C. Dokumentua: Ordenantza Orokorrak".
  - "D. Dokumentua: Ordenantza Partikularrak".
  - "E. Dokumentua: Ekonomia eta Finantza Azterketa".
  - "F. Dokumentua: Jarduketa Programa".
2. Planari dagozkion arauen edukia aurreko atalean aipatutako dokumentuetan zehaztutakoa bada ere, jarduera urbanistikoa berariaz arautzen eta erregulatu dutenak hauexek dira: "B. Antolamenduaren Planoak", "C. Ordenantza Orokorrak", "D. Ordenantza Partikularrak" eta "F. Jarduketa Programa"; beraz, Gainerako dokumentuak adierazgarriak edo erreferentzialak dira; beraz, edukian aurrerago aipatutakoen arabera kontrasesanik izanez gero, aurreko horiek gailenduko dira.
3. Eskala ezberdinetan egindako plano arauemailetan, hirigintzako zehaztapen jakin batean desadostasuna badago, xehetasun handiagoko eskalan egindakoan ezarritakoa gailenduko da, betiere, desadostasun hori plano arauemaileen edukian izandako akats material argi baten ondoriozkoa ez bada.

Halaber, planaren parte idatzia eta parte grafikoa bat ez badatoz, parte grafikoa gailenduko da, betiere, kontrakoa adierazten duen zehaztapenik ez dagoenean salbu.

Edonola ere, aurrerago aipatutako kontraesan edo desadostasun horiek Udalak ebatziko ditu, Plan Bereziaren azken xedeak kontuan hartuta (partzela-bilbea eta eraikitako eta urbanizatutako ondasun interesduna babestea; hiri-morfologia eta eraikuntzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea, etab.) eta, betiere, behar bezala justifikatutako interes publikoko irizpide eta kontsiderazioetan oinarrituta.

#### **4. artikulua. Plan Berezia indarrean dagoen plangintza orokorren baitan sartzea.**

1. Birgaitzeko Plan Berezi hau Alegiako Udalean indarrean dagoen hirigintzako plangintza orokorra garatzeko tresna da. Behin betiko onartzen denetik aurrera, esku hartzeko esparruan aplikatuko den hirigintza-erregimena dokumentu honetan aurreikusten dena izango da, baina indarrean daude, halaber, plangintza orokorrak dauzkan egitura-antolamenduko zehaztapen erabilgarriak ere.



2. En particular el presente Plan Especial establece de forma explícita el régimen de intervención en los distintos bienes y elementos objeto de protección en atención a sus valores arquitectónico, histórico-artístico, y/o cultural, por lo que éstos se constituyen a todos los efectos en parte integrante del CATALOGO del patrimonio de interés arquitectónico, arqueológico, y etnográfico del planeamiento urbanístico municipal. Dichos edificios y elementos resultan recogidos en el plano "II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado. -Ordenanza de Intervención en la edificación-" del presente proyecto.
3. Formalmente el citado Catálogo, en lo referido a los bienes y elementos objeto de protección por parte del presente P.E.R., se encuentra constituido por la colección debidamente ordenada de las "fichas" u Ordenanzas Particulares -Documento "D"- correspondientes a cada una de las unidades edificatorias y elementos de urbanización a los que el Plan impone la necesidad de conservar y proteger algún elemento construido o urbanizado.
4. Con independencia de lo señalado anteriormente, en la regulación de todos aquellos aspectos no especificados en las presentes ordenanzas, el Ayuntamiento podrá aplicar con carácter subsidiario lo establecido al respecto en el vigente documento de planeamiento general del municipio y/o documentos posteriores que lo complementen y desarrollen, siempre y cuando en uno y otro caso, la aplicación de dichas determinaciones no resulte contraria al criterio general de protección del patrimonio arqueológico, histórico, y arquitectónico establecido en este P.E.R..

## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### Artículo 5. Calificación pormenorizada.

1. El área objeto del P.E.R. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano II.1. "Calificación pormenorizada" del proyecto.
2. Dicha calificación recoge y/o complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Alegia, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes

2. Plan berezi honek, zehazki, argi eta garbi ezartzen du, arkitektonikoa, historikoa, artea eta/edo kulturala aldefik balioa duten babestutako ondasun eta elementuetan esku hartzeko erregimena; beraz, ondasun eta elementu horiek erabat sartzen dira udalaren plangintza urbanistikoaren interes arkitektonikoa, arkeologikoa eta etnografikoa duen ondarearen KATALOGOAN sartzen dira, erabat. Eraikin eta elementu horiek proiektu honen plano honetan biltzen dira: "II.2 Ondare Arkeologik, Urbanizatu eta Eraikia. -Eraikuntzan esku hartzeko ordenantza-"
3. Formalki, aipatutako katalogoa, B.P.B. honen bidez babestuko diren ondasunei eta elementuei dagokienez, "Ordenantza partikularra -D dokumentuan-" antolatuta daude egoki ordenatutako "fitxen" bilduman. Fitxa horietan, Planean ezarritakoaren arabera eraikitako edo urbanizatutako elementuren bat kontserbatu eta babestu beharrekoak diren eraikuntza-unitate eta hirigintza-elementu guztiak daude.
4. Aurretik esandakoaz aparte, ordenantza hauetan zehazten ez diren alderdi guztiak erregulatzeko, Udalak, subsidiarioki, horri buruzindarrean dagoen udalaren plangintza orokorreko dokumentuan eta/edo hori osatzen eta garatzen duten geroko dokumentuetan ezarritakoa erabil dezake, betiere, kasu batean zein bestean, zehaztapen horiek aplikatuz, B.P.B. honetan ezartzen den ondare arkitektonikoa, historikoa eta arkeologikoa babesteko irizpide orokorraren aurkakoa ez bada.

## LEHENENGO IZENBURUA

### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

#### 5. artikulua. Kalifikazio xehatua

1. B.P.B.ari dagokion eremua, artikulua honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera izango da, honako plano honetan ezarritako zonifikazioarekin bat etorrita: II.1 proiektuaren "Kalifikazio xehatua"
2. Kalifikazio horrek Alegian indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako sistematizazioa biltzen eta/edo osatzen du eta honako azpizona edo partzela hauen arabera zehazten da:





subzonas o parcelas:

- **a.-PARCELAS RESIDENCIALES**
  - a.10. Residencial de Asentamientos Antiguos.
- **e.-SISTEMAS DE COMUNICACIONES**
  - e.10. Carreteras
  - e.20. Vias Urbanas.
  - e.30. Red ferroviaria
- **f.-ESPACIOS LIBRES**
  - f.10. Espacios libres.
- **g.-PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
  - g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

3. El régimen de usos pormenorizado de cada una de las parcelas y sistemas anteriores, recogido a continuación, concreta, precisándolo, el definido de forma genérica en el planeamiento urbanístico general vigente. En particular, las definiciones de los distintos usos contemplados en las presentes ordenanzas resultan remitidas a las establecidas con carácter general para todo el municipio en el citado planeamiento urbanístico general.

#### **a.10. Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos.**

##### A. Régimen de Edificación:

Parcelas en su mayor parte ajustadas a la estructura urbana original medieval, que han llegado no obstante hasta nuestros días en ocasiones con múltiples transformaciones. Una parte significativa de las mismas presentan construcciones de interés histórico-arquitectónico, lo que las convierte en susceptibles de ser protegidas (parcelación originaria, morfología espacial y edificatoria, además de los elementos de edificación y urbanización de valor relevante).

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de sustitución de aquellos elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina y/o resulten carentes de valor, o la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, si bien en ambos casos las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos construidos que conforman el área.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido,

- **a.-EGOITZA LURZATIAK**
  - a.10. Antzinako asentamenduen bizitegi-erabilera.
- **e.-KOMUNIKABIDEEN SISTEMAK**
  - e.10. Errepideak
  - e.20. Hiri- bideak
  - e.30. Trenbide-sarea
- **f.-ESPAZIO LIBREAK**
  - f.10. Espazio libreak.
- **g.-EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURZATIAK**
  - g.10. Komunitate-ekipamenduko lursailak

3. Jarraian aztertuko dugun aipatutako partzela eta sistema bakoitzaren erabileraren erregimen zehaztuak, indarrean dagoen plangintza urbanistiko orokorrean generikoki xedatutakoa, mugatzen eta zehazten du. Bereziki, ordenantza hauetan aztertzen diren erabileren definizioak bat datoz, aipatutako plangintza urbanistiko orokorrean udal osorako orokorki ezarritakoekin.

#### **a.10. Antzinako asentamenduen bizitegi-erabilera.**

##### A. Eraikuntza-erregimena:

Partzela gehienak erdi-aroko jatorrizko hiri-egituraren arabera egokitutakoak dira, zenbait kasutan gaur egunera arte eraldaketa askorekin iritsi direnak. Partzela horietako askoren eraikuntzek interes historikoa eta arkitektonikoa dute eta, beraz, babesteko modukoak dira (jatorrizko partzelazioa, espazioaren eta eraikuntzaren morfologia eta baita balio nabarmena duten eraikuntzako eta hirigintzako elementuak ere).

Helburu horietan ez da baztertzen aurri-egoeran dauden eta/edo baliorik ez duten elementuak ordezkatzea, edota eraiki gabeko edo eraikuntza urriko partzelak hartzea edo estaltzea; hala ere, kasu biotan eraikuntza berriek eremua osatzen duten eraikinen eta eraikitako elementuen oinarriko arau tipologikoak errespetatu beharko dituzte.

Partzela edo eraikuntza-unitate bakoitzeko eraikuntza-erregimen zehatza, aurreko irizpideekin



en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

#### B. Régimen de Uso:

##### ▪ USO PRINCIPAL

- **Vivienda** (exclusivamente en plantas semisótano, baja, altas, y bajo cubierta), de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:

– En la planta semisótano y baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente. En todo caso, dicha implantación deberá respetar las siguientes determinaciones:

- A excepción de aquellas edificaciones en las que la anchura de parcela sea inferior a 5 m, así como en las recogidas expresamente en la O.P., en las cuales, y en ambos casos se permitirá el uso de vivienda en la totalidad de la planta semisótano o baja, (siempre respetando los elementos de acceso y comunicación vertical comunes de la edificación), sólo podrá destinarse al uso residencial la parte trasera de dicha planta, debiendo mantenerse la parte restante hacia la calle o fachada principal, no ocupada por el portal y las escaleras -en una cuantía mínima de 20 m<sup>2</sup> útiles- con destino al uso terciario o en su defecto de equipamiento, en aquellas modalidades que resulten compatibles con aquel. Expresamente se entenderán incompatibles con el uso de vivienda en planta semisótano o baja la localización en el resto de dicha planta o en las plantas bajas de los locales colindantes de usos que puedan producir molestias y/o ruidos (locales de hostelería, ocio y asimilables).

Podrán contar con acceso tanto desde el portal como directamente desde el espacio libre privado al que vierten, y deberán reunir las condiciones de habitabilidad -altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico y acústico- establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes. Deberán presentar en su fachada al patio, un jardín de uso privativo de la vivienda de fondo no menor de 3 m y superficie mayor de 20 m<sup>2</sup>. En caso de no corresponder a la vivienda el dominio del citado jardín, deberán quedar constituidas las

bat etorri, Ordenantza partikularrean ezarritakoa izango da.

#### B. Erabilera-erregimena

##### ▪ ERABILERA NAGUSIA:

- **Etxebizitza.** (Bakarrik erdisotoan, beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupean), betiere, ondorengo baldintza partikularren arabera:

– Erdisotoan eta beheko solairuan, dagokion Ordenantza Partikularrean berariaz baimentzen denean. Edozein kasutan, ezarpen horrek honako zehaztapen hauek errespetatu beharko ditu:

- Partzelaren zabalera 5 m-ko baino gutxiagoko eraikuntzetan eta espreski O.P.-ek ezarritakoetan ezik (bi kasutan etxebizitza erabilera erdisoto edo behe oineko solairu osoan baimenduko da eta, beti eraikinaren elkarreko sarrera eta bertikal komunikazio elementuak errespetatuz), bizitegi-erabilera aipatutako solairuaren atzeko aldeak baino ez du izango, eta kalera ematen duen edo fatxada nagusikoa den gainerako partea -atariak edota eskailerek ez okupatutakoa- hirugarren sektoreko jardueretarako mantenduko da -gutxienez 20 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriaz-, edo, horrelakorik ezean, bizitegiarekin bateragarriak diren jardueren ekipamendurako erabiliko da. Bereziki bateraezinak izango dira erdisoto edo beheko solairuko bizitegi-erabilerekin, solairuan bertan edo atxikitako lokalen beheko solairuetan eragozpenak eta/edo zaratak sor ditzaketen erabilera (ostalaritzako, aisialdirako eta antzeko lokalak). Sarbidea atarian bertan, edo kalera ematen duen espazio libre pribatuan egon daiteke eta proiektu honetan zein indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritako bizigarritasun-baldintzak -altuera, argiak, aireztatzea eta isolamendu termikoa eta akustikoa- bete beharko dituzte. Patiora ematen duen fatxadan, etxebizitzakoek bakarrik erabili ahal izango duten lorategia egingo da. Lorategiak, gutxienez, 3 m-ko hondoa eta 20 m<sup>2</sup>-ko azalera edukiko ditu. Aipatutako lorategiaren eremua etxebizitzari ez badagokio, etxebizitzaren aldeko zortasun egokiak (erabilera, argiak eta bistak) ezarri



correspondientes servidumbres (uso, luces y vistas) a favor de la misma.

- Si una edificación careciese de ascensor o de los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial vigente y fuera factible técnica y legalmente su instalación, el propietario de la planta baja y como paso previo a la habilitación de ésta como vivienda (independiente o no), deberá reservar obligatoriamente la superficie del local necesaria para la instalación del citado ascensor o instalaciones, la cual no podrá formar parte de la citada vivienda, quedando a lo dispuesto en el art. 177 j) de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
  - Los locales de vivienda autorizables en la planta baja solo podrán constituir fincas registrales independientes, cuando además de cumplimentar los requisitos establecidos en el epígrafe anterior cuenten con una superficie útil mayor de 36 m<sup>2</sup> (sin computar las terrazas y otros espacios libres no edificados). En este supuesto, las viviendas resultantes tendrán la consideración de VIVIENDAS TASADAS municipales de régimen general.
  - En caso contrario, así como en el de los locales de vivienda autorizables en planta de semisótano, deberán inscribirse como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente superior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).
- En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico y acústico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
- Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, éstas cuenten como mínimo con una superficie útil de 36 en la que la altura libre resulte igual o superior a 1,5 m, presenten una altura en fachadas mayor

beharko dira.

- Iggogailurik gabeko (edota indarrean dagoen sektoreko legerian aurreikusitako irisgarritasuna bermatzeko beharrezko diren zerbitzu eta instalazio gabeko), eraikin batean hura jartzeko teknikoki eta legalki posiblea izango balitz, behe oineko jabeak solairu honetan etxebizitza erabilera ezarri baino lehen (bai independente modu batean, bai beste bati lotuta), aipatutako igogailua edo instalazioak jartzeko, derrigorrez gordeko du lokalean beharko den gutxienezko azalera. Hau aipatutako etxebizitzatik kanpo geratuko da, Ekainaren 30eko 2/2006, Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 177j) artikulua ezartzen duenaren menpe.
  - Etxebizitza gisa baimendu daitezkeen beheko solairuko lokaletan, erregistro-finka independenteak eraikitzeke, aurreko epigrafean ezarritako eskakizunak betetzeaz gain, 36 m<sup>2</sup> baino handiagoak izan beharko dute (terrazak eta eraiki gabeko espazio libreak kontuan hartu gabe). Baldintza horiek betetzen dituzten etxebizitzak erregimen orokorreko udal ETXEBIZITZA TASATUTZAT joko dira.
  - Baldintza horiek betetzen ez dituztenak (horietan barne, erdisotoan etxebizitza erabilera baimentzen diren lokalak), eraikin bereko gaineko solairuan dauden etxebizitzaren lokal eratxiki gisa erregistratu behar dira (kasu horietan lokal bien arteko lotura zuzena barneko eskailera baten bidez egin daiteke).
- Teilatupeko solairuak etxebizitza gisa erabili daitezke, baldin eta, proiektu honetan zein indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritako altuerari, argiei, aireztatzeari eta isolamendu termiko eta akustikoari buruzko baldintzak betetzen badituzte, honako irizpide hauen arabera:
- Teilatupeko solairuan etxebizitza independenteak ezartzeko baimena izateko, aurrerago aipatutako baldintzak betetzeaz gain, beste hauek bete beharko dute: gutxienez 1,50 metro baino gehiagoko altuera libre duen 36 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria; 1,1 m baino gehiagoko altuera fatxadan



o igual que 1,1 m en al menos un 50% de su perímetro al exterior, y su volumen sea superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,2 m de altura.

- En defecto de lo anterior, los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).

No obstante, aquellos locales que en su estado actual cumplan las condiciones anteriores no podrán ser destinados a vivienda si dicha solución no resulta compatible con la prevista en su caso por la ordenanza de sustitución de la correspondiente unidad edificatoria.

— Las plantas de sótano, las de semisótano, baja (en su parte trasera) y bajo cubierta, cuando no puedan ser destinadas a vivienda, podrán destinarse entre otros, a usos anejos y auxiliares de ésta, tales como trasteros, instalaciones de servicio, tendederos y similares.

— Las pensiones -hasta doce camas en total- y las oficinas o despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m<sup>2</sup>(u) -superficie útil- se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

— El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

— En los espacios no edificados de las parcelas privadas, se autorizan usos auxiliares del residencial, exclusivamente en la modalidad de accesos y jardines.

gutxienez % 50-eko kanpoko aldeko perimetroan; eta azkenik, bere bolumena azalera bereko 2,20 metroko altuerako logela bati dagokiona baino handiago izango da.

- Aurreko baldintza hori betetzen ez bada, etxebizitza gisa baimendu daitezkeen teilatupeko solairuko lokalean ezin izango dira erregistro-finka independenterik eraiki eta eraikin bereko azpiko solairuan dauden etxebizitzak lokal eratxiki gisa erregistratu behar dira (kasu horietan lokal bien arteko lotura zuzena barneko eskailera baten bidez egin daiteke).

Hala ere, gaurko egoeran aurreko baldintza horiek betetzen dituzten lokalak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, konponbide hori bateragarria ez bada eraikuntza-unitatea ordezkatzeari buruzko ordenantzarekin.

— Soto, erdisoto, behe oin (atzealdeko partean) eta teilatupeko solairak, etxebizitzarako erabiltzen ez direnean, honen erabilera osagarriak edo lagungarriak ezartzeko hartuko dira, besteak beste, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitegiak, eta antzeko beste batzuk.

— Pentsioak -orotara hamabi ohe- eta bulegoak eta despatxu profesionalak, baldin eta kokatzen diren lokalak beren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra bada, eta jarduera horietarako erabiltzen den azalera lokalaren azalaren erdia baino handiagoa ez bada eta azalera erabilgarria 125 m<sup>2</sup>-koa (e) baino txikiagoa bada.

— Familiak ez diren edozein motatako kolektiboetako titulartasun pribatuko erregimenean ostatu ematea bizitegi-erabilaren erabilera asimilatutzat hartuko da -okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetatik gorako kopuruan-. Kasu horretan, ez du izaera asistentziala izango eta ez ditu hirugarren sektoreko erabileratzat hartzeko baldintzak beteko -zaharren egoitzak, unibertsitate-egoitzak, egoitza nagusiak, aterpeak, eta abar-.

— Partzela pribatuetako eraikita ez diren espazioetan, etxebizitza erabilaren lagungarriak diren erabilerak baimentzen dira, bakarrik sarrera edo lorategi



— La implantación de nuevas viviendas en el casco (bien por nueva edificación, bien por cambio de uso) con posterioridad a la aprobación del presente documento, deberá ir ligada obligatoriamente a la tenencia (en propiedad o en cesión por un mínimo de 50 años) de al menos una plaza de aparcamiento por el propietario de cada nueva vivienda y en sucesivas transmisiones, debiendo esta circunstancia constar registralmente.

Los aparcamientos deberán ubicarse al interior de cualquier edificación de uso público o privado situada en el propio casco o en alguna de sus áreas colindantes para lo cual el Ayuntamiento posibilitará la obtención de plazas de garaje en las proximidades del área en número adecuado a la demanda.

Aquellas plazas de aparcamiento que ya hubieran sido vinculadas al establecimiento de una nueva vivienda en el casco, no podrán en ningún caso justificar una segunda implantación, salvo que el propietario documente la desaparición (por derribo o cambio de uso) de la vivienda anterior.

▪ **USOS COMPATIBLES:**

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

- **Industriales**

\*De 1ª Categoría, en la plantas baja, semisótano y sótano, excepto prohibición expresa en la Ordenanza Particular.

\*De 2ª Categoría, en la plantas baja, semisótano y sótano, cuando sean expresamente autorizados en la Ordenanza Particular correspondiente.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente, así como en el entorno de la misma.

- **Terciarios**

\* Oficinas y despachos profesionales no asimilados al uso de vivienda:

modalitatean.

—Dokumentu hau onartu ondoren, alde zaharrean etxebizitza berriak ezarriko balira (eraikuntza berriagatik zein erabilera aldatzeagatik), etxebizitza berri bakoitzeko aparkatzeko plaza bat gutxienez eduki beharko du jabeak nahitaez (jabetzan edo 50 urteko gutxieneko emakidan), baita segidako transmisioetan ere. Edonola ere erregistro bidez justifikatu beharko da zirkunstantzia hori.

Hirigunean bertan edo eremu mugakideetan dagoen erabilera publikoko zein pribatuko edozein eraikuntzaren barnean kokatu beharko dira aparkalekuak. Horretarako, Udalak eremuaren inguruan garaje-plazak lortzea ahalbideratuko du, eta eskariaren behar besteko kopuruan.

Alde Zaharrean etxebizitza berri bat ezartzeko lotutako aparkalekuek ez dute balioko bigarren etxebizitza ezarpen bat justifikatzeko, jabeak lehengo etxebizitzaren desagertzea (bai erraustez, bai erabilera aldatzetaz) argitu ezik.

▪ **ERABILERA BATERAGARRIAK:**

Erabilera horiek baimentzeko, nolnahi ere, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

- **Industrialak**

\*1 Kategorikoak, erdisoto, soto, eta beheko solairuan, O.P.-ak debekatzen ez dituen bitartean.

\*2 Kategorikoak, erdisoto, soto, eta beheko solairuan, dagokion O.P.-ak espreski baimentzen dituen.

Nolnahi ere, erabilera horiek ezartzeko, aurretik neurri zuzentzaileak hartu beharko dira. Neurri horiek mota guztietako molestiak eta eraginak saihestu beharko dituzte etxebizitzetan eta dagokion eraikuntza baimentzen diren gainerako erabilerekin, baita horren inguruan.

- **Hirugarren sektoreko erabilerak**

\* Bulegoak, eta etxebizitza erabilera asimilatutak ez diren despatxu profesionalak:



- en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas;
- en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.

\* Comercial, en sus categorías 1ª y 2ª y sus asimilados (con excepción de los usos industriales): exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.

\* Hotelero

- ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería (bares, cafeterías, pubs y restaurantes), éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
- en planta semisótano, baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
- en planta primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ocupe una superficie útil máxima de 150.

\* Recreativos, exclusivamente en su modalidad de asociaciones recreativas y gastronómicas:

- se implantarán en las mismas condiciones que el uso Comercial, o cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente, ocupando la totalidad del inmueble o módulo completo de edificación.

\* Terciarios Diversos:

- se implantarán en las mismas condiciones que el uso Comercial, o cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente, ocupando la totalidad del inmueble o módulo completo de edificación.

\* Sanitarios y asistenciales: se implantarán

- Sotoan, erdisotoan, beheko eta lehen solairuetan, etxebizitzekin independentea den kaleko sarbidea izanik.
- Sotoan, erdisotoan, beheko eta lehen solairuetan, etxebizitzekin komuna den sarbidea izanik, betiere, plan hau indarrean jarri aurretikoak badira.

\* Merkataritza-erabilerak -1. eta 2. kategoriakoak eta hauen asimilatutakoak (industri erabilerak ezik): bakarrik sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan etxebizitzekin independentea den kaleko sarbidea izanik.

\* Hotel-erabilera

- Eraikin osoa hartuz gero (edo eraikuntza-modulu bat, eraikina sarbide independentea hainbat moduluz osatuta badago), ordenantza hauetan etxebizitza-erabilerarako ezarrita daudenen antzeko baldintzak. Erabilera nagusiaz gain, ostalaritzako erabilera osagarriak badaude (tabernak, kafetegiak, pub eta jatetxeak), azken horiek ordenantza hauetan jarduera horietarako berariaz zehaztutako baldintzen arabera ezarriko dira.
- Erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, goragoko solairuen independentea den sarbidea izanik, azalera mugatu gabe.
- Lehenengo solairuan, etxebizitzekin sarbide komuna izanik, gehienez 150 m<sup>2</sup> azalera erabilgarria okupatuz.

\*Aisialdirako erabilerak, bakarrik atsedeen-ekarte eta gastronomia-ekarte modalitateetan:

- merkataritza erabileraren baldintza berdinetan ezarriko dira, edota espreski dagokion O.P.-ak baimentzen duenean, eraikin osoa edo eraikuntza-modulu oso bat okupatuz.

\*Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak :

- merkataritza erabileraren baldintza berdinetan ezarriko dira, edota espreski dagokion O.P.-ak baimentzen duenean, eraikin osoa edo eraikuntza-modulu oso bat okupatuz.

\*Osasun eta asistentziako erabilerak: -



en las mismas condiciones que el uso Comercial.

—La implantación de usos terciarios en cualquiera de las modalidades anteriores en plantas sótano y/o semisótano que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, solo podrá autorizarse en aquellos locales que cuenten con acceso directo desde el exterior, o en su defecto, su altura de evacuación se sitúe menos de 4 m por debajo de la vía pública o espacio libre correspondiente. En cualquier caso los locales de sótano no podrán constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en consecuencia una unidad funcional con los locales situados en la planta inmediatamente superior.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente, así como en el entorno de la misma.

#### - Equipamiento Comunitario

—En sus modalidades, docente, religioso, asistencial, institucional y sociocultural, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería (bares, cafeterías, pubs y restaurantes), éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
- en semisótano, planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
- en cualquier planta, con acceso común al de las viviendas, siempre

merkataritza erabileraren baldintza berdinetan ezarriko dira,

—Aurreko modalitateetako batean, sotoan eta/edo erdisotoan publikoari zerbitzua emateko edo jendea aldi batean egoteko bulegoa behar duten hirugarren sektoreko erabilera ezartzeko baimena eman ahal izateko, lokalek kanpotiko sarbidea izan behar dute edota, sarbiderik ezean, ebakutzeko altuera, gehienez, 4 m-koa izango da kalearen edo dagokion espazio librearen azpitik. Edozein kasutan, sotoko lokalak ezin izango dira erregistro-unitate independente gisa eratu eta, ondorioz, unitate funtzional bakarra osatu beharko dute gaineko solairuko lokalekin.

Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko, aurretik neurri zuzentzaileak hartu beharko dira. Neurri horiek mota guztietako molestiak eta eraginak saihestu beharko dituzte etxebizitzetan eta dagokion eraikuntza baimentzen diren gainerako erabileretan, baita horren inguruan.

#### - Komunitate-ekipamendua

—Irakaskuntzarako, erlijio-jardueretarako, asistentzia-jardueretarako, erakunde-egoitzetarako, eta jarduera soziokulturaletarako, honako baldintza hauen arabera:

- Eraikin osoa hartuz gero (edo eraikuntza-modulu bat, eraikina sarbide independenteko hainbat moduluz osatuta badago), ordenantza hauetan etxebizitza-erabilerarako ezarrita daudenen antzeko baldintzak. Erabilera nagusiaz gain, ostalaritzako erabilera osagarriak badaude (tabernak, kafetegiak, pub eta jatetxeak), azken horiek ordenantza hauetan jarduera horietarako berariaz zehaztutako baldintzen arabera ezarriko dira.
- Erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, goragoko solairuen independentea den sarbidea izanik, azalera mugatu gabe.
- Edozein solairutan, etxebizitzekin sarbide komuna izanik, betiere, plan hau indarrean jarri aurretikoak badira.



que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.

—En su modalidad de uso recreativo, en semisótano y planta baja, con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.

—En el resto de los casos, cuando así lo autorice la Ordenanza Particular correspondiente.

—En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente, así como en el entorno de la misma.

#### - **Garaje**

—Como uso auxiliar de otros usos autorizados (principales o compatibles), se permite exclusivamente en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

#### ▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

### Sistema de Comunicaciones/e.10.Carreteras.

#### A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

#### B. Régimen de Uso:

##### ▪ USO PRINCIPAL

- **Circulación rodada y peatonal**

##### ▪ USOS COMPATIBLES:

- **Vías ciclistas.**
- **Aparcamiento**
- **Espacios libres**
- **Infraestructuras de servicios**

—Atseden edo aisialdirako, erdisotoan eta beheko solairuan, goragoko solairuetako etxebizitzekin independentea den sarbidea izanik, azalera mugatu gabe.

—Gainerako kasuetan, dagokion Ordenantza Partikularrak baimena ematen duenean.

—Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko, aurretik neurri zuzentzaileak hartu beharko dira. Neurri horiek mota guztietako molestiak eta eraginak saihestu beharko dituzte etxebizitzetan eta dagokion eraikuntza baimentzen diren gainerako erabileretan.

#### - **Garajea**

—Baimendutako beste erabilera nagusi edo bateragarrien osagarri gisa baino ezin dira ezarri, eta dagozkien Ordenantza Partikularretan zehazten diren kasuetan eta baldintzetan.

#### ▪ ERABILERA DEBEKATUAK:

- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

### Komunikabideen sistemak/e.10.Errepideak.

#### A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak ezik.

#### B. Erabilera-erregimena:

##### ▪ ERABILERA NAGUSIA:

- **Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.**

##### ▪ ERABILERA BATERAGARRIAK:

- **Bidegorriak**
- **Aparkalekuak**
- **Espazio libreak**
- **Zerbitzu-azpiegiturak**





\*Exclusivamente bajo rasante

▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

**Sistemas de Comunicaciones/e.20.Vías Urbanas.**

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje, y construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

▪ USO PRINCIPAL

- **Circulación peatonal.**

▪ USOS COMPATIBLES:

- **Circulación rodada/aparcamiento.**
- **Circulación en bicicleta.**
- **Espacios libres**
- **Garaje**
  - \* Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
- **Terciarios**
  - \* Usos comerciales de Categoría 1ª, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m2.
- **Infraestructuras de servicios.**
  - \*Exclusivamente bajo rasante

▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

\*Sestrapean soilik.

▪ ERABILERA DEBEKATUAK:

- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

**Bide-sareen sistemak/e.20. Hiri-bideak**

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, honako salbuespen hauekin, hots: garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eta hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

▪ ERABILERA NAGUSIA:

- **Oinezkoen zirkulazioa**

▪ ERABILERA BATERAGARRIAK:

- **Ibilgailuen zirkulazioa/aparkalekuak**
- **Bizikleten zirkulazioa**
- **Espazio libreak**

- **Garajeak**

- \* Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.

- **Hirugarren sektorekoak**

- \* 1. kategoriako merkataritza erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan -kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m2-ko azalera erabilgarria izango dute.

- **Zerbitzu-azpiegiturak.**

- \*Sestrapean soilik.

▪ ERABILERA DEBEKATUAK:

- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.



### Sistemas de Comunicaciones/e.30. Red Ferroviaria.

#### A. Régimen de Edificación:

Parcelas destinadas a las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones vinculadas expresamente a la explotación del ferrocarril –estaciones, apeaderos, etc.–, y en su caso, las construcciones al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

#### B. Régimen de Uso:

- USO PRINCIPAL
  - **Circulación y/o Infraestructuras ferroviarias.**
- - USOS COMPATIBLES:
  - **Usos auxiliares del ferroviario**, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.
  - **Circulación rodada, peatonal, y vías ciclistas**, en la medida que sean compatibles con los anteriores.
  - **Aparcamiento**, sobre y bajo rasante.
  - **Usos terciarios** compatibles con el principal.
  - **Usos de equipamiento** compatibles con el principal.
  - **Espacios libres**
  - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
  - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

A los efectos de autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### Bide-sareen sistemak/e.30. Trenbide-sarea

#### A. Eraikuntza-erregimena:

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrak osatzen dituzten patzelak.

Trenarekin berariazko lotura duten eraikuntzak – geltokiak, geralekuak, etab.- eta, kasuan kasuko, hurrengo epigrafean baimendutako erabileretarako eraikuntzak (indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan), baimenduko dira.

#### B. Erabilera-erregimena:

- ERABILERA NAGUSIA:
  - **Trenen zirkulazioa edo/eta trenbidearen azpiegiturak.**
- ERABILERA BATERAGARRIAK:
  - **Trenbidearen erabilera osagarriak**, indarrean dagoen arloko legerian ezartzen denari jarraituz.
  - **Ibilgailuen, oinezkoen eta bizikletentzako bideak**, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.
  - **Aparkalekuak**, bai sestra azpiko bai gaineko modalitateetan.
  - **Hirugarren sektorekoak**, nagusiarekin bateragarriak diren heinean.
  - **Komunitate-ekipamenduko erabilerak**, nagusiarekin bateragarriak diren heinean.
  - **Espazio libreak**
  - **Zerbitzu-azpiegiturak.**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
  - Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.



## f.10.Espacios Libres

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines-, o mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos, y otras áreas o itinerarios peatonales-, vinculados al recreo, esparcimiento, y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas del área.

### A. Régimen de Edificación:

Con carácter general se excluye en estos espacios la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las pequeñas construcciones destinadas a equipamiento comunitario compatible con el uso libre y abierto de los mismos, y las provisionales destinadas a ciertos usos terciarios autorizados en determinadas condiciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza la edificación bajo rasante exclusivamente destinada a los usos compatibles autorizados.

### B. Régimen de Uso:

#### ▪ USO PRINCIPAL

- **Espacios libres**, en cualquiera de sus modalidades.

#### ▪ USOS COMPATIBLES:

#### - **Equipamiento comunitario**

- \* Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.
- \* En construcciones bajo rasante, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.

#### - **Terciarios**

- \* Usos comerciales de 1ª Categoría, en implantaciones de carácter temporal y/o provisional -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante y superficie útil máxima no mayor de 25 m<sup>2</sup>.

#### - **Garaje y/o aparcamientos**

- \* Exclusivamente aparcamientos al aire libre debidamente integrados con el espacio libre, o en edificaciones bajo

## f.10.Espazio libreak.

Lorategi- eta zuhaitz-espazioak -parkeak edo lorategiak- edo gehiengoan zoladura jarrita duten espazioak -jolasteko eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako beste eremu edo ibilbide batzuk-, honako alderdi hauekin lotuta daudenak: jendearen jolasaldia, aisialdia eta atsedena; bide eta eraikinen babesa eta isolamendua eta arearen ingurumen- eta estetika-baldintzen hobekuntza.

### A. Eraikuntza-erregimena:

Oro har, ez dira horrelako espaziotzat jotzen sestra gainean egindako eraikuntzak, honako salbuespen hauekin, hots: alde batetik, komunitate-ekipamendurako eraikuntza txikiak, betiere, espazio haien erabilera libre eta irekiarekin bateragarriak badira, eta, bestetik, baldintza zehatz batzuetan baimendutako hirugarren sektore jakin batzuetarako erabiliko diren behin-behineko eraikuntzak.

Aurrekoari utzi gabe, bakarrik erabilera osagarrietako sestra azpiko eraikuntzak baimenduko dira.

### B. Erabilera-erregimena:

#### ▪ ERABILERA NAGUSIA:

- **Espazio libreak**, modalitate guztietakoak.

#### ▪ ERABILERA BATERAGARRIAK:

### **Komunitate-ekipamendua**

- \* Espazio Librearekin bateragarriak diren ekipamendu-erabilerak
- \* Sestra azpiko eraikuntzetan, betiere, espazio librean erabat integratuta badira.

#### - **Hirugarren sektorekoak**

- \* 1. kategoriako merkataritza erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan -kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria izango dute.

#### - **Garajeak eta/edo aparkaleku autonomoak**

- \* Bakarrik espazio librearekin ondo integratzen diren kanpoaldeko eremuetan, edota planak berariaz



rasante, en este caso, expresamente autorizadas por el Plan.

- **Circulación peatonal y/o rodada**

\* Exclusivamente al objeto de dotar de acceso peatonal y/o rodado a las parcelas residenciales existentes que justificadamente así lo requieran.

- **Infraestructuras de servicios.**

\*Exclusivamente bajo rasante

▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

**g.10.Parcelas de Equipamiento Comunitario.**

A. Régimen de Edificación:

Parcelas en las que la edificación responde a un régimen normativo singularizado establecido en función de las condiciones de uso específico asignadas a las mismas por el Plan.

Su régimen de edificación es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

Régimen de Uso:

▪ USO PRINCIPAL:

- **Equipamiento Comunitario**, en las modalidades o tipos existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial. No obstante, podrán implantarse en las parcelas citadas otras modalidades diferentes de equipamiento comunitario, siempre y cuando justificadamente se demuestre la existencia de un nivel suficiente de dotación referida al uso existente o asignado ya sea en el área ya en el conjunto del municipio, de tal forma que la convierta en innecesaria y además concurren a juicio del Ayuntamiento motivos suficientes de utilidad pública e interés social.

— En los espacios no edificados de las parcelas, se autoriza exclusivamente la implantación de usos tales como accesos y jardines.

baimentzen dituen sestra azpiko eraikuntzetan.

- **Oinezkoen eta/edo ibilgailuen zirkulazioa**

\* Bakarrik, justifikazio bidez, existitzen diren bizitegi-partzelei oinezkoentzako edota ibilgailuentzako beharra duten sarbidea emateko.

- **Zerbitzu-azpiegiturak.**

\*Sestrapean soilik.

▪ ERABILERA DEBEKATUAK:

- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

**g.10.Komunitate-ekipamenduko partzelak**

A. Eraikuntza-erregimena:

Partzela hauen eraikuntza arau-erregimen bereziaren arabera izango da, arau horien erregulazioa dagokion Ordenantza Partikularrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

Eraikuntza-erregimena dagokion Ordenantza Partikularrean ezarritakoa da.

Erabilera-erregimena:

▪ ERABILERA NAGUSIA:

- **Komunitate-ekipamendua**, dauden modalitate edo motak eta/edo Plan berezi honetan berariaz ezarritakoak. Hala ere, aipatutako partzeletan, beste modalitate batzuetako komunitate-ekipamenduak ezarri ahal izango dira, betiere, eremuan zein udal osoan, gaur egungo edota esleitutako erabileraren hornidura nahikoa dela justifikatzen eta frogatzen bada, eta, beraz, beharrezkoa ez dela nabarmena denean eta, horrez gain, Udalaren iritziz, erabilera publikoko eta interes sozialeko arrazoiak daudenean.

— Partzelen eraikita ez diren espazioetan, bakarrik sarrera edo lorategi moduko erabilerak baimenduko dira.



▪ USOS COMPATIBLES:

- **Vivienda**

- como uso auxiliar o anejo del uso predominante, en un número máximo de una unidad por parcela.

- **Terciarios**

- En sus modalidades de oficina y comercial de 1ª y 2ª Categoría, como usos auxiliares del uso predominante, siempre y cuando resulten manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.

- **Garaje**

- Como uso auxiliar de los usos autorizados, se permite exclusivamente en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

- **Infraestructuras de servicios.**

- Como usos auxiliares del uso predominante, siempre y cuando resulten manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.

▪ USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

**Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo de la edificabilidad física y urbanística.**

1. Edificabilidad Física

- En aras a simplificar al máximo el control de los desarrollos edificatorios previstos en el Plan Especial, éste ha optado en todos los casos por la regulación de la edificabilidad física de forma indirecta, esto es, mediante la aplicación simultánea de las condiciones de ocupación –alineaciones obligatorias y máximas-, perfil (nº de plantas sobre rasante), y altura, autorizadas en cada uno de las parcelas correspondientes. La medición de dichos parámetros se realizará siguiendo los criterios de cómputo establecidos al respecto en el art. 32 de las presentes Ordenanzas.

▪ ERABILERA BATERAGARRIAK:

- **Etxebizitza :**

- erabilera nagusiaren erabilera osagarri edo erantsi gisa, gehienez, bat partzela bakoitzeko.

- **Hirugarren sektorekoak**

- Bulegorako eta 1. eta 2. kategoriako merkataritzarako, erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, betiere, argi eta garbi bateragarriak badira, dagozkien komunitate-ekipamenduaren erabilerekin.

- **Garajea**

- Baimendutako erabileren erabilera osagarri gisa, bakarrik dagozkien Ordenantza Partikularretan zehazten diren kasu eta baldintzetan.

- **Zerbitzu-azpiegiturak**

- Erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, betiere, argi eta garbi bateragarriak badira, dagozkien komunitate-ekipamenduaren erabilerekin.

▪ ERABILERA DEBEKATUAK:

- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

**6. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa eta urbanistikoa erregulatzeko eta zenbatzeko baldintzak**

1. Eraikigarritasun fisikoa

- Plan Berezian aurreikusitako eraikuntza-garapenen kontrola ahalik eta gehien sinplifikatzeko asmoz, Plan horretan, kasu guztietarako eraikigarritasun fisikoa zeharka erregulatzeko erabaki da, hau da, dagozkion partzela bakoitzean baimendutako okupazio-baldintzak –nahitaezko eta gehienezko lerokatzeak-, profil-baldintzak (sestra gainean eraikitako solairuen kopurua) eta altuera-baldintzak aldi berean aplikatzea. Parametro horiek neurtzeko, Ordenantza hauen 32. artikuluan ezartzen diren zenbatzeko irizpideak kontuan hartuko dira.



## 2. N° máximo de viviendas

- Sin perjuicio de los condicionamientos resultantes de los diferentes tipos de intervención constructiva rehabilitadora posibilitados en cada Unidad Edificatoria, así como de aquellos derivados del cumplimiento, entre otros, de las condiciones de habitabilidad establecidos en el presente Plan, el número máximo de viviendas permitido en cada unidad en plantas altas (es decir, sin contar las situadas en su caso en la planta baja y bajo cubierta) será el resultado de la aplicación de las siguientes reglas:

a) El promedio de superficie de las viviendas resultantes deberá ser como mínimo de 55 m<sup>2</sup> útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta, así como la totalidad de la planta baja. Para otorgar la licencia de segregación será necesario acreditar y garantizar que existe autorización para la implantación de las instalaciones necesarias por elementos comunes o privativos de otras viviendas o locales que no son objeto de la operación de subdivisión.

b) En casos de reforma integral de edificios completos destinados a viviendas, cuando la reforma lleve aparejada la reorganización de las dotaciones y servicios generales del edificio y se garantice la accesibilidad a todas las plantas mediante ascensores, se permitirá la segregación de viviendas si el promedio de las resultantes es superior a 50 m<sup>2</sup> útiles, computados de la misma manera que en el apartado anterior. Para ello los elementos comunes resultantes deberán cumplir las mismas condiciones que las edificaciones de nueva planta en cuanto a normas vigentes de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

- En cualquier caso, el citado máximo no será de aplicación cuando resulte inferior al n° de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan.

### **Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.**

1. En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" los siguientes suelos del área:

a. Suelos incluidos en la totalidad

## 2. Gehienezko etxebizitza-kopurua

- Eraikuntza-unitate bakoitzean ahalbidetu diren birgaitze-eraikuntzan esku hartzeko hainbat eraren eta, besteak beste, Plan honetan ezartzen diren bizigarritasun-baldintzen ondoriozko baldintzen kalterik gabe, goiko solairuen unitate bakoitzean (hau da, beheko solairukoak eta teilatu azpikoak kontuan hartu gabe), gehienezko etxebizitza-kopurua honako arau hauek aplikatzearen ondoriozkoa izango da:

a) ondoriozko etxebizitzaren azaleraren batez bestekoak, gutxienez, 55 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izan beharko du; hegalei, kanpoko terrazei, etxebizitza gisa erabiliko diren teilatu azpiko espazioei eta beheko solairuari dagozkien azalera kenduta. Banantzeko baimena emateko, beharrezkoa izango da, banantze-eragiketan sartzen ez diren etxebizitzek edo lokalen partez, elementu amankomunek eta pribatiboek behar dituzten instalazioak ezartzeko baimena dagoela egiaztatzea eta bermatzea.

b) etxebizitzetarako eraikin osoak goitik behera zaharberitzen diren kasuetan, zaharberitzeko lanekin batera eraikinarehornidura eta zerbitzuak berrantolatu behar badira, eta solairu guztietarako igogailu bidezko sarbidea bermatzen denean, baimenduta egongo da etxebizitzak banantzea, baldin eta, ondoriozko etxebizitzaren azalaren batez bestekoa 50 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa bada. Azalera erabilgarria aurreko atalean bezala zenbatuko da. Horretarako, ondoriozko elementu amankomunek solairu berriko eraikuntzen baldintza berberak bete beharko dituzte, indarrean dauden segurtasunari, irisgarritasunari eta bizigarritasunari buruzko arauak dagokienez

- Edozein kasutan, aipatutako gehienezkoa ez da aplikatuko, plana indarrean jarri baino lehenago unitate bakoitzean zegoen etxebizitza-kopurua gehienezko hori baino txikiagoa denean.

### **7. artikulua. Hiri-lurzoraren kategoriak eta haien hirigintza-erregimena.**

1. Indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritakoaren arabera, "Finkatu gabeko hiri-lurzorutzat" jotzen dira eremuko honako lurzoru hauek:



de los "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" delimitados en el plan, a obtener por expropiación.

b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad ("actuaciones de dotación").

No obstante lo anterior, cuando dentro de éstas últimas el Plan permita alternativamente una actuación rehabilitadora que no suponga incremento alguno de la citada edificabilidad ponderada, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas mediante alguno o algunos de los tipos de intervención que posibilitan dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.

2. El resto de los suelos objeto del presente P.E.R. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".
3. La asignación a la propiedad de la edificabilidad urbanística correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

#### **Artículo 8. Intervención urbanística.**

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E.R. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos los Reglamentos que las desarrollan.
2. Estudios de Detalle:  
Con independencia de los Estudios de Detalle cuya formulación se encuentra expresamente prevista en el presente Plan Especial, se podrán formular otros con cualquiera de las finalidades contempladas en la legislación anteriormente citada.

Asimismo, siempre que la problemática de un determinado ámbito o entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de las correspondientes licencias, al objeto de contrastar de forma más rigurosa los criterios de intervención en dicho ámbito.

- a. Planean zehazten diren eta desjabetze bidez lortzen diren "zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa" guztietan sartzen diren lurzoruk.
- b. Unitatean alde zurretik zegoena baino handiagoa den eraikigarritasun haztatu urbanistikoa ematea edo bideratzea ("zuzkidura jarduketa") lortzen duten eraikuntza-unitateetako lurzoruk.

Aurrekoa horrela izanda ere, azken unitate horietan Planak, alternatiba gisa, eraikigarritasun haztatu handiagotu gabe, hau da, inolako gehikuntzarik eragiten ez duen jarduera baten edo batzuen bidez esku hartuz, birgaitze-jarduera burutzea baimentzen duenean, aipatutako lurzoruk hiri-lurzoru finkatutzat joko dira.

2. B.P.B. honen helburu diren gainerako lurzoruk, beraz, "Hiri-lurzoru finkatuen" kategorian sartzen dira..
3. Aipatutako hiri-lurzoruaren bi kategorietako hainbat jarduera-esparruei dagozkien eraikigarritasun urbanistikoaren jabetzarekiko esleipena, indarrean dauden hirigintzaklegeen araberakoa izango da.

#### **8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea**

1. Hirigintzako esku-hartzearen erregimena B.P.B.aren esparruan, edozein kasutan, indarrean dauden hirigintzako zein sektoreko legeen arabera izango da, legeok garatzen dituzten Araudiak barne.
2. Xehetasun-azterketak:  
Plan Berezi honetan berriaz aurreikusten den xehetasun-azterketen formulazioaz gain, beste azterketa batzuk formulatu ahal izango dira, lehen aipatutako legeetan aipatzen diren helburuetarako badira.

Halaber, esparru edo inguru jakin bateko problematikak justifikatzen duenean, Udalak xehetasun-azterketa formulatzea eska dezake, dagozkion lizentziak eman baino lehen, esparru horretan esku hartzeko irizpideak zehatzago kontrastatu ahal izateko.



#### Artículo 9. Actuación urbanística.

1. La actuación urbanística en el ámbito del P.E.R., establecida entre otros en el plano "II.5. Condiciones de Actuación Urbanística", resulta estructurada de la siguiente forma:

- ACTUACIONES AISLADAS.
- ACTUACIONES DE DOTACION.
- ACTUACIONES AISLADAS Y/O DE DOTACION
- ACTUACIONES DE EJECUCION DE DOTACIONES PÚBLICAS.

##### □ Actuaciones Aisladas:

Son *actuaciones aisladas* (A.A.) todos aquellos ámbitos y/o unidades edificatorias existentes dentro del área en los que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".

##### □ Actuaciones de Dotación:

Son *actuaciones de dotación* (A.D.) las previstas en aquellos ámbitos y/o unidades edificatorias existentes, cuya ejecución conlleva su pertenencia al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Sin perjuicio de los "proyectos o documentos de gestión" que en su caso pudieran resultar necesarios, su desarrollo requerirá asimismo la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización".

##### □ Actuaciones Aisladas y/o de Dotación:

Se definen como *actuaciones aisladas y/o de dotación* (A.A.D) aquellas unidades edificatorias en las que el Plan contempla, entre sus distintas opciones de intervención constructiva, al menos una que implica un incremento de la edificabilidad ponderada de la citada unidad. La concreta definición de la actuación urbanística en ellas -aislada o de dotación- resulta remitida al momento de solicitud de la obligada licencia de edificación, quedando definidas hasta ese momento en el Plan como actuaciones aisladas y/o de dotación.

##### □ Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas:

De conformidad con lo establecido en la vigente legislación urbanística, se delimitan como *actuaciones de ejecución de dotaciones públicas* (A.E.D.) aquellos suelos sujetos a expropiación afectados por actuaciones directas de nueva ejecución o complementación de la red de

#### 9. artikulua. Hirigintza-jarduera

1. B.P.B.aren esparruan, hirigintza-jarduera, besteak beste, "II.5. Hirigintzako Jarduketa Baldintzak" deritzon planoan ezarrita dagoena, honelaxe egituratzen da:

- JARDUKETA ISOLATUAK
- ZUZKIDURA JARDUKETAK
- ISOLATU ETA/EDO ZUZKIDURA JARDUKETAK
- ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEKO JARDUKETAK

##### □ Jarduketa isolatuak:

*Jarduketa isolatuak*, indarrean dauden hirigintzako legeek horrela deitzeko ezartzen dituzten baldintzak betetzen dituen eremu barruko esparru eta/edo eraikuntza-unitate guztiak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, alde zurretik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

##### □ Zuzkidura jarduketak:

*Zuzkidur jarduketak*, burutu dhal izateko, eraikigarritasun urbanistikoa areagotzearen ondorioz, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen diren esparruetan eta/edo eraikuntza-unitateetan egiten direnak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharkolitzateke eta, kasuan kasuko, alde zurretik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

##### □ Isolatu eta/edo zuzkidura jarduketak:

*Jarduketa isolatuak edo zuzkidura jarduketak*, Planaren arabera eraikuntza aukera ezberdin duten eraikuntza-unitateak dira, non horietako batek eraikuntzaren eraikigarritasun haztatua areagotu dezaken. Unitate horietan egiten den jarduera urbanistikoa -isolatua edo zuzkidurakoa- nahitaezko eraikitze baimena eskatzen den unean zehaztu behar da, ordura arte, Planean zehaztuta gelditzen dira, jarduketa isolatu eta/edo zuzkidura jarduketa gisa.

##### □ Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak:

Indarrean dauden hirigintza-legeen arabera, *zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak* zuzkeneko jarduera berrien edo Planean ezarritako sistema orokorren edo tokikoen sareak osatzeko jardueren eraginpean dauden eta desjabetu daitezkeen lurzoruak dira. Jarduera horiek garatzeko eta gauzatzeko baldintzak, halaber,





sistemas generales o locales establecida en el Plan. Sus condiciones de desarrollo y ejecución se encuentran asimismo recogidas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

#### Artículo 10. Ejecución de la urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el P.E.R. se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:
  - Proyectos de urbanización, cuyo objeto y finalidad se ajusten a los así previstos en la vigente legislación urbanística.
  - Proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones, que teniendo por objeto desarrollar la urbanización de un determinado ámbito de ejecución de suelo público, no resulten en atención a su contenido asimilables a los "proyectos de urbanización".
  - Proyectos de obras complementarias a la edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.
2. Sin perjuicio de la posibilidad de formulación de un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial, se podrá actuar asimismo mediante la formulación de distintos proyectos de obras de urbanización de ámbitos inferiores a aquél, en cuyo caso, el Ayuntamiento, deberá asegurar mediante el correspondiente plan, proyecto, o documento técnico, tanto el tratamiento coherente y armónico de la totalidad del espacio público del casco antiguo como la funcionalidad de las infraestructuras de servicio proyectadas.
3. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización en sus diferentes modalidades, podrán reajustar justificadamente la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, todo ello en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Dicha afección no será extensible en todo caso a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni tampoco podrá dar lugar a la apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

dagozkien Ordenantza partikularretan biltzen dira.

#### 10. artikulua. Hirigintza-lanak gauzatzea.

1. B.P.B.an aurreikusitako hirigintza-obrak gauzatzeko, alde zurretik, jarraian aipatzen diren proiektuetako formulatu behar da:
  - Hirigintzako proiektuak. Indarrean dauden hirigintzako legeekin bat datozen helburuak eta asmoak dituztenak.
  - Herri-lanetarako edo hornidurak gauzatzeko proiektuak. Lurzoru publikoko gauzatze-esparru jakin bateko hirigintza garatzeko helburua dutenak eta, eduki aldetik "hirigintzako proiektuekin" parekagarriak ez direnak.
  - Eraikuntzaren osagarriak diren obren proiektuak. Partzela jakin bat orubetzat jotzeko behar diren zerbitzuak hornitzeko edo lehendik dagoen urbanizazioa konpontzeko eta hobetzeko helburua dutenak, plangintzan zein dagokion baimenean ezarritako terminoetan.
2. Plan Bereziaren esparru osorako Hirigintzako proiektu bakarra formulatzeko aukeraren kalterik gabe, esparru nagusi hori baino txikiagoak diren esparruetan hirigintza-obren proiektuak formulatuz ere esku har daiteke, eta horrelakoetan, Udalak bermatu egin beharko du alde zaharreko espazio publiko guztia koherentziaz eta harmoniaz tratatzen dela eta proiektatzen diren zerbitzu-azpiegiturak funtzionalak direla bermatu beharko du, dagokion planaren, proiektuaren edo dokumentu teknikoaren bidez.
3. Edozein modalitateko hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek, justifikatuz gero, espazio libreetarako, komunikazioetarako eta zerbitzu-azpiegituretarako elementuen konfigurazioa, lerrokatzeak eta antolaketa-sestrak egokitu ahal izango dituzte. Aldaketa horiek, behar izanez gero egin ahal izango dira, hornidura horietarako planean zehatz-mehatz ezarritako eremuetan eragina badute ere; hori guztia, indarrean dauden hirigintzako legeetan aurreikusten diren terminoetan. Aipatutako eragina ez da zabalduko, inoiz ere, partzela eraikigarrien eremuen banaketa xehatuta eta, halaber, ezin izango dira planean aurreikusten ez diren ibilgailuentzako bideak ireki edota planean berariaz proiektatuta daudenak kendu.



En cualquier caso, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el P.E.R. tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes

#### **Art. 11. Proyectos de adecuación del ambiente urbano.**

1. Con objeto de hacer posible la mejora ambiental del Casco Antiguo el Ayuntamiento podrá redactar proyectos de adecuación del ambiente urbano.

2. Este tipo de proyectos tendrá por finalidad la adecuación del espacio urbano, en ámbitos que por sus características homogéneas o particulares así lo requieran.

Podrán extender sus determinaciones al tratamiento de las fachadas y elementos exteriores de la edificación que los configuran.

Tendrán el contenido de un proyecto de urbanización o de obras ordinarias, en función del alcance de las intervenciones sobre el espacio urbano y, en su caso, el contenido de un proyecto de edificación en función de las intervenciones sobre fachadas y elementos exteriores de la edificación. Así entre otras cuestiones, podrán estudiar las siguientes:

- a) Tratamiento del viario y del espacio libre público o privado (alumbrado, mobiliario, señalización, etc.)
- b) Adecuación ambiental del espacio, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación.
- c) Tratamiento exterior de la edificación, incluyendo de este apartado tanto fachadas principales y secundarias, medianeras y cortafuegos, cubiertas, terrazas y jardines, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares –contraventanas, etc-). También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas y volúmenes anejos (huecos; aleros; antepechos, etc).

Los citados proyectos podrán proceder a reajustar las rasantes tanto de la urbanización como de los espacios libres privados, sin que de ello se derive una modificación de los contenidos del Plan Especial.

3. Una vez aprobado un proyecto de adecuación de un espacio urbano y con independencia de si

Edozein kasutan, berariaz ulertu behar da, B.P.B.an zehaztutako zerbitzu-azpiegituren sareen trazatuen eta ezaugarrien zehaztapenak orientagarriak baino ez direla; beraz, trazatu eta ezaugarri horien behin betiko zehaztapenak dagozkien obra-proiektuen bidez egingo dira.

#### **11. artikulua. Hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak.**

1. Alde Zaharraren ingurunearen hobekuntza bideratzeko asmoz, Udalak hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak idatzi ahal izango ditu.

2. Proiektu horien helburua hiri-espazioa egokitzea izango da, ezaugarri homogeen edo partikularengatik horrela eskatzen duten esparruetan.

Zehaztapenak zabaldu egin daitezke, patio horiek dauzkan eraikuntzaren fatxadak edo kanpoko elementuak tratatzeko.

Hirigintzako edo obra arruntetarako proiektuaren edukia izango dute, hiri-espazioan egiten diren esku-hartzeen eraginaren arabera, eta, dagokionean, eraikuntzako proiektuaren edukia izango dute, eraikuntzaren fatxadetan eta kanpoko elementuetan egiten diren esku-hartzeen arabera. Besteak beste, honako alderdi hauek aztertuko dira:

- a) Bidearen eta espazio libre publiko edo pribatuaren tratamendua (argiak, hiri-altzariak, seinaleak, etab.)
- b) Espazioaren ingumenaren egokitzapena, dagokionean lorategiak jartzea eta landareen tratamendua barne.
- c) Eraikuntzaren kanpoko aldearen tratamendua, honako elementu hauek barne: fatxada nagusiak eta sekundarioak, mehelinak, suebakiak, estalkiak, terrazak eta lorategiak, partzelen itxidurak, jabetzen banaketak, etab. (materialak, koloreak, ehundurak, elementu singularrak ). Halaber, dagokionean, fatxadak edota ondoko bolumenak (hutsuneak, hegalak, karelak, etab.) berriz konpontzeko edo egokitzeko arauak ezar daitezke.

Aipatutako proiektuek urbanizazioko zein espazio libre pribatuetako sestrak berregokitu ditzakete, horren ondorioz Plan Bereziaren edukiak aldatu gabe.

3. Hiri-espazioa egokitzeko proiektua onartu ondoren, eta patioa osatzen duten eraikuntzen



contempla o no intervenciones de adecuación urbanística o ambiental de los edificios que lo configuran, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de las acciones necesarias en orden a esa adecuación mediante la emisión de las correspondientes órdenes de ejecución. En aquellos casos en que las obras excedan de los deberes de la propiedad de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación urbanística, el Ayuntamiento deberá asumir los compromisos económicos pertinentes.

La redacción del correspondiente Proyecto de Adecuación del Ambiente Urbano se efectuará por iniciativa municipal. Sin perjuicio de ello los propietarios afectados por un ámbito de éstas características podrán asumir también la redacción del citado proyecto.

La tramitación y aprobación del mismo seguirá el procedimiento previsto para los proyectos de urbanización en la vigente legislación urbanística.

#### Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación -urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento "F. Programa de Actuación" del mismo.

#### Artículo 13. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

1. De acuerdo a la vigente legislación urbanística, se declaran expresamente "fuera de ordenación" aquellos edificios, construcciones y usos existentes cuyo mantenimiento resulta plenamente incompatible con las previsiones de ordenación contenidas en el presente proyecto, hasta el punto de impedir la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por el P.E.R. (equipamientos, plazas, parques públicos, zonas verdes, apertura o ampliación de elementos viarios, etc.), lo que exige el derribo programado de los elementos afectados en el plazo señalado para cada actuación en la O.P. correspondiente.

Dichos elementos son los recogidos en el plano "*Il.5. Condiciones de Actuación Urbanística*", quedando sometidos al régimen de intervención establecido tanto en este proyecto como en la vigente legislación urbanística.

2. Por su parte, resultan declarados "disconformes" con el plan aquellos elementos -ya sean edificaciones o construcciones en su conjunto,

hirigintza edo ingurumena egokitzeko esku-hartzeak egin diren ala ez kontuan hartu gabe, Udalak, dagokien gauzatzeko aginduen bidez, eska diezaike jabeei egokitzapen horren arabera beharrezkoak diren ekintzak gauzatzeko. Obra horiek, indarrean dauden hirigintzako legeetan aurreikusitakoaren arabera, jabetza-betebeharrak gainditzen dituzte, Udalak bere gain hartu beharko ditu dagozkion konpromiso ekonomikoak.

Hiri-ingurunea Egokitzeko Proiektu hori Udalak idatziko du. Horrelako esparruaren jabeek ere, jakina, aipatutako proiektu hori idazten parte har dezakete.

Proiektua bideratzeko eta onartzeko, indarrean dauden hirigintzako legeetan urbanizatzeko proiektuetarako aurreikusten den prozedura beteko da.

#### 12. artikulua. Eraikitze gaitasuna erabiltzea.

Plan Berezian aurreikusitako jarduerak gauzatzeko, indarrean dauden legeetan hirigintzakoetan zein sektorekoetan- eta proiektu honetan ezarritako eskakizunak bete behar dira. Edozein kasutan, Proiektuaren "F. Jarduteko Programa" deritzon dokumentuan ezarritako epeen arabera garatuko dira

#### 13. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

1. Indarrean dauden hirigintzako legeen arabera, proiektu honetan azaltzen diren ordenazio-aurreikuspenekin bateraezinak diren eraikin, eraikuntza eta erabilerak, berariaz, "ordenazioz kanpokoizat" jotzen dira, eta B.P.B.an zehaztutako sistema orokorrak edo tokikoak (ekipamenduak, plazak, parke publikoak, berdeguneak, elementu jakin batzuk irekitzea edo zabaltzea, etab.) burutzea eragotzi dezakete. Horren ondorioz, ezinbestekoa da, horrelako egoeran dauden elementuak eraistea, dagokion Ordenantza Partikularrean jarduera bakoitzerako ezarritako epean.

Elementu horiek "*Il.5. Hirigintzako Jarduketa Baldintzak*" deritzon planoan jasotzen dira, eta proiektu honetan eta indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritako esku hartzeko erregimenaren arabekoak izango dira.

2. Bestalde, planarekin "bat ez datozen" elementutzat joko dira -eraikin edo eraikuntza osoak zein haien parterren bat-, B.P.B.aren



ya una parte de los mismos- que resultando no acordes a las determinaciones del P.E.R., sin embargo no impiden la ejecución bien de los sistemas locales o generales definidos por aquel, bien de otras propuestas estratégicas contempladas en el propio Plan, lo que en todo caso posibilita su consolidación o mantenimiento temporal en los términos establecidos por el mismo.

Estos elementos resultan identificados en las Ordenanzas Particulares del P.E.R., correspondiéndose de forma íntegra con lo que el Plan ha denominado "edificios discordantes" y "elementos discordantes" (no obstante en este segundo grupo se ha optado por explicitar exclusivamente aquellos de mayor relevancia, ello sin perjuicio de la consideración como tales del resto de elementos inadecuados o no conformes con el Plan de acuerdo a lo establecido en sus Ordenanzas Generales). En uno y otro caso resulta de aplicación a los mismos el régimen de intervención establecido para cada elemento tanto en su correspondiente Ordenanza Particular, como en los artículos 24 y 26 de las presentes Ordenanzas Generales.

## **TITULO SEGUNDO** **REGIMEN DE INTERVENCION EN LA** **EDIFICACION**

### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 14. Criterio general de actuación en el área.**

1. El criterio fundamental de actuación en el Casco Histórico de Alegia queda sustentado en el mantenimiento y la recuperación, con carácter general, de la estructura urbana y arquitectónica que lo caracterizan (parcelación, volumetría, perfil, alturas, usos, escena urbana, etc.).
2. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a cuestiones suficientemente justificadas relacionadas con la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la recualificación del espacio público y privado (jardines y patios), o la recuperación de la trama parcelaria, el Plan Especial de Rehabilitación propone ciertas operaciones de modificación de dicha trama aprovechando la reforma y/o sustitución de determinadas edificaciones existentes sin valor reseñable, en ocasiones en

zehaztapenekin bat ez datozenak, baina planean azaldutako sistema orokorrak edo tokikoak edota bestelako proposamen estrategikoak gauzatzeko eragozpenik jartzen ez dutenak, eta, beraz, planean ezarritako terminoen arabera sistema eta proposamen horiek aldi baterako finkatzen edo mantentzen uzten dutenak.

Elementu horiek, B.P.B.aren Ordenantza Partikularretan identifikatuta daude eta bat datoz, erabat, planean "bat ez datozen eraikinak" eta "bat ez datozen elementuak" deitzen direnekin (hala ere, "bat ez datozen elementuen" multzoan garrantzitsuenak baino ez zehaztea erabaki da, baina horrek ez du esan nahi, Ordenantza Orokorraren arabera, Planarekin bat ez datozen gainerako elementuek izaera hori ez dutenik). Kasu batean zein bestean, elementu bakoitzerako dagokion Ordenantza Partikularrean eta Ordenantza Orokor hauetako 24. eta 26. artikuluetan ezarritako esku hartzeko erregimena erabiliko da.

## **BIGARREN IZENBURUA** **ERAIKUNTZAN ESKU HARTZEKO** **ERREGIMENA**

### **1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**

#### **14. artikulua. Eremuan esku hartzeko irizpide orokorra.**

1. Alegiako Alde Zaharrean esku hartzeko funtsezko irizpidea, haren ezaugarri den hiriegitura eta arkitektura-egitura (partzelazioa, bolumetria, profila, altuerak, erabilerak, hiri-eszena, etab.) orokorrean mantentzea eta berreskuratzea da.
2. Aurrekoari utzi gabe, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeari, espazio publikoa eta pribatua (lorategiak eta patioak) birgaitzeari edota partzelen sarea berreskuratzeari buruzko eta egoki justifikatutako alderdiei dagokienez, Birgaitzeko Plan Berezian partzelen sarea aldatzeko eragiketarik proposatzen dira, balio handirik ez duten eta kontserbazio-egoera desberdinetan dauden eraikin jakin batzuk konpondu eta/edo ordezkatu behar direla aprobetxatuz.



deficiente estado de conservación.

#### **Artículo 15. Condiciones generales de parcelación.**

1. Se consolida con carácter general la estructura parcelaria hoy día existente en el casco antiguo, por lo que las parcelas mantendrán, salvo en los casos expresamente autorizados, su actual configuración, o lo que es lo mismo, no podrán ser objeto de agregación ni segregación alguna, ya sea ésta total o parcial.
2. No obstante lo señalado en el epígrafe anterior, aquellas parcelas o unidades edificatorias expresamente señaladas en las Ordenanzas Particulares del plan podrán ser objeto de agrupación o segregación en la forma establecida al respecto en cada una de las citadas O.P., con los fines siguientes:
  - a) recuperar una parcelación similar a la originaria.
  - b) regularizar los linderos
  - c) reconfigurar la estructura en su conjunto en orden a posibilitar una mejora del espacio público o privado.
  - d) mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de las viviendas o unidades afectadas (iluminación, ventilación, soleamiento, programa mínimo, etc.).

#### **3. Parcela mínima edificable:**

Todas y cada una de las unidades edificatorias recogidas en el presente Plan Especial cumplen los requisitos mínimos dimensionales exigibles al objeto de su definición como parcelas mínimas edificables, ello con independencia de que previa o simultáneamente a su desarrollo edificatorio, dichas parcelas hayan de cumplimentar las condiciones para su reconocimiento como solar dispuestas en la vigente legislación urbanística. En todo caso las nuevas parcelas que pudieran resultar de la segregación de otras deberán mantener una geometría rectangular de superficie mayor o igual a 100 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo edificado a vial público no menor de 6 m y el opuesto, edificado o no, a vial o espacio público, también igual o mayor de 6m.

#### **Artículo 16. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.**

1. En orden a la regulación efectiva de las distintas intervenciones rehabilitadoras previstas en el Casco Histórico de Alegia, el presente Plan Especial de Rehabilitación se remite íntegramente a las contempladas en el vigente Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del

#### **15. artikulua. Partzelazio baldintza orokorrak**

1. Gaur egun alde zaharrean dagoen partzelen egitura, oro har, sendotu egiten da; beraz, partzelek mantendu egingo dute, berariaz baimentzen diren kasuetan salbu, orain duten egituraketa, edo, gauza bera esanda, ezin izango zaie inolako eransketa edota banaketa osorik edo partzialik egin.
2. Aurreko epigrafean aipatutakoa horrela izanik ere, planaren Ordenantza Partikularretan berariaz adierazitako partzelak edo unitateak, elkartu edo banatu egin daitezke, aipatutako Ordenantza Partikular bakoitzean ezarritako eran, honako helburu hauek izango ditu:
  - a) jatorrizko partzelazio antzeko bat berreskuratzea.
  - b) mugen erregulazioa.
  - c) egitura osoa berregituratzea, espazio publikoa edo pribatua hobetzeko asmoz.
  - d) dagokien etxebizitzan edo unitateen bizigarritasun- eta funtzionaltasun-baldintzak (argiak, aireztatzea, eguzkimendua, gutxieneko programa, etab.).

#### **3. Partzela eraikigarri txikiena:**

Plan Berezi honetan jasotzen diren unitate guztiek, dimentsioei dagokienez, gutxieneko eskakizunak betetzen dituzte, partzela eraikigarri txikienez jotzeko eta horrela zehazteko. Horrez gain, partzela horiek eraiki aurretik edo eraikitzeko aldi berean indarrean dauden hirigintza-legeetan orube gisa onartzeko ezarrita dauden baldintzak bete beharko dituzte. Edonola ere, beste partzela batzuk banatzearen ondorioz sor daitezkeen partzela berriek errektangeluarko geometria mantendu beharko dute. Aldi berean, gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du, bide publikora ematen duen gutxieneko aurrekoaldea 6 m-ko luzera duelarik. Kontrako aldeak, berriz, eraikia ala ez, baita bide edo espazio publikora ematen duen 6 m-ko luzera izango du.

#### **16. artikulua. Birgaitzeko esku-hartze motak.**

1. Alegiako Alde Zaharra birgaitzeko aurrekusi diren esku-hartze motak eraginkorki erregulatzeko, Birgaitzeko Plan Berezi hau bat dator, erabat, indarrean dagoen *ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko esku-hartze babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* jasotzen direnekin.



patrimonio urbanizado y edificado.

2. Dichas intervenciones son las siguientes:

- ❑ **Intervenciones Urbanizadoras.**  
Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.
- ❑ **Intervenciones Constructivas.**
  1. Intervenciones constructivas de NUEVA PLANTA.
  2. Intervenciones de DEMOLICIÓN.
  3. Intervenciones constructivas sin ampliación:
    - a) Ejecución estricta de lo construido:
      - RESTAURACIÓN CIENTÍFICA.
      - RESTAURACIÓN CONSERVADORA.
      - CONSERVACIÓN Y ORNATO.
      - CONSOLIDACIÓN.
    - b) Modificación profunda de lo construido:
      - REEDIFICACIÓN.
      - REFORMA.
  4. Intervenciones constructivas con AMPLIACIÓN.
  5. Intervenciones mixtas:
    - a) SUSTITUCIÓN.
    - b) REEDIFICACIÓN.
- 3. La definición y contenidos de cada uno de los tipos de intervención referidos anteriormente quedan recogidos en el "Anexo A" de las presentes Ordenanzas Generales, el cual viene a reproducir de forma íntegra el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

**Artículo 17. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.**

1. La rehabilitación y puesta en valor de la edificación existente constituye uno de los procesos prioritarios del Plan Especial, cuya materialización responderá, entre otras cuestiones, a las propias características del edificio, a la estrategia de sus ocupantes, y en última instancia, a las necesidades requeridas para su puesta en valor.
2. En general dicho proceso, con la salvedad de los casos en los que pueda producirse una actuación integral de sustitución y/o rehabilitación de la edificación existente, responderá a la suma en el tiempo de distintas intervenciones parciales, entendiendo por éstas

2. Esku-hartzeak honako hauek dira:

- ❑ **Hirigintzako esku-hartzeak.**  
Lehendik hirigintzako elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, errestauratzeko, eraberritzeko edo handiagotzeko obrak.
- ❑ **Eraikuntzako esku-hartzeak.**
  1. OIN BERRIKO eraikuntzako esku-hartzeak.
  2. ERRAUSTEKO esku-hartzeak.
  3. Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:
    - a) Bakarrik eraikitakoa lantzea:
      - ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA.
      - ZAHARBERRITZE KONTSERBATZAILEA.
      - ZAINTZE ETA APAINTZE.
      - SENDOTZE.
    - b) Eraikitakoa sakon aldatzea:
      - BERRERAIKITZE.
      - BERRIZATZE.
  4. HANDITZE eta guztiko eraikuntza esku-hartzea.
  5. Esku-hartze mistoak:
    - a) ORDEZKATZE.
    - b) BERRERAIKITZE.
- 3. Lehen aipatu ditugun esku-hartze mota bakoitzaren definizioa eta edukiak, Ordenantza Orokor hauetako "A eranskinean" jasotzen dira. Eranskin horretan gaitik bera errepikatzen da aipatutako 317/2002 Dekretuaren I. eranskina.

**17. artikulua. Koherentzia irizpidea birgaitzeko esku-hartzeetan.**

1. Lehendik dagoen eraikuntza birgaitzea eta balioztatzea lehenatasunezko prozesuak dira Plan Berezi honetan. Plana gauzatzeko ezinbestekoa da, besteak beste, eraikinaren ezaugarriak, bertan bizi direnen estrategia eta, azkenik, balioztatzeko eskatzen diren premiak kontuan hartzea.
2. Oro har, lehendik dagoen eraikuntza ordezkatzeko eta/edo birgaitzeko esku-hartze integrala egin daitekeen kasuetan salbu, prozesu hori burutzeko denbora, esku-hartze partzialen denboren batura izango da. Esku-hartze partzialak eraikuntza osoan integralki



aquellas que no afecten de forma íntegra a la totalidad de la edificación.

En estos casos, y con el fin de garantizar tanto la coherencia de las distintas intervenciones parciales como la necesaria "unidad de diseño" en el conjunto de la edificación afectada por las mismas, éstas deberán ajustarse a los siguientes condicionantes:

- a) no se permitirá ninguna intervención que resulte contraria o dificulte la consecución de los objetivos últimos de rehabilitación previstos para dicha parcela.
- b) no se permitirá ninguna intervención en aquellos edificios cuya seguridad estructural y/o constructiva se encuentre comprometida en tanto en cuanto aquellas no se aborden de forma anterior o simultánea.
- c) cualquier intervención que se pretenda sobre determinados elementos exteriores de la edificación (cubiertas, fachadas principales o traseras, medianeras, o patios de la edificación), deberá abarcar de forma íntegra la totalidad del/de los elemento/s afectado/s, no pudiéndose en consecuencia intervenir de forma parcial sobre uno cualquiera de dichos elementos, ahondando así en el deterioro de su imagen.
- d) la ejecución de cualquier obra al interior de un local o vivienda determinada no podrá comprometer la adecuación del edificio en su conjunto a los objetivos del plan. En particular, además de respetar los actuales elementos comunes de la edificación, no se podrá condicionar negativamente intervenciones futuras de otros propietarios mediante decisiones arbitrarias no justificadas (localización inadecuada de cuartos húmedos, instalaciones en fachada, etc.)

#### **Artículo 18. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.**

1. Los proyectos presentados a solicitud de licencia de obras de edificación y/o urbanización, además de la documentación exigida, entre otras, por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso, contendrán lo siguiente:

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con

eragiten ez dutenak dira.

Horrelako kasuetan, eta eraikuntza osoan eragiten duten esku-hartze partzialen eta beharrezkoa den "diseinu bateratuaren" koherentzia bermatzeko asmoz, esku-hartzeek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Ez da onartuko, dagokion partzelarako aurreikusi diren birgaitzeko helburuak betetzen uzten ez duen edo eragozten duen esku-hartzerik.
- b) Ez da onartuko esku-hartzerik, aldez aurretik edo aldi berean esku-hartzerik ez egiteagatik, egituraren eta/edo eraikuntzaren segurtasunari dagokionez, arriskutsuak diren eraikinetan.
- c) Eraikuntzaren elementu jakin batzuetan (estalkietan, fatxada nagusietan eta atzeko fatxadetan, mehelinetan edo eraikuntzako patioetan) egin nahi diren esku-hartze guztietan, osoki hartu behar dira elementu guztiak, eta, ondorioz, ezin da elementu horietako batean partzialki esku hartu, haren itxura are gehiago hondatuz.
- d) Lokal edo etxebizitza jakin baten barrualdean obra egin behar bada, obra horrek, ezingo du eragotzi planaren helburuen araberako eraikuntza osoaren egokitzapena. Bereziki, eraikuntzak egunean dauzkan elementu komunak errespetatzeaz gain, ezin izango dira, gerora beste jabeen egin ditzaketen esku hartzeak okerrera baldintzatu, justifikatu gabeko iritzirako erabakiak hartuz (gela hezeak gaizki kokatzea, fatxadetan instalazioak egitea, etab.).

#### **18. artikulua. Eraikuntzako eta/edo hirigintzako obren proiektuetarako eskatzen direndokumentuak.**

1. Eraikuntzako eta/edo hirigintzako obra-lizentzia eskatzeko aurkezten diren proiektuek, besteak beste, kasuan kasuko aplikatutako araudi teknikoetan eskatzen den dokumentazioaz gain, honako dokumentu hauek eduki behar dituzte:

- a) Eraikin osoaren eta elementu ezaugarrienen argazki-dokumentuak, koloretan, obren eragina izango duten elementuak xehetasunez bereziki



especial detalle de las partes afectadas por las obras.

Cuando se trate de edificios afectados por la normativa de protección del P.E.R., lo anterior irá acompañado de una memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo.

- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, afectados por la ejecución de las obras.

En el caso de tratarse de fachadas u otros elementos exteriores, dicho levantamiento incluirá además una Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos; detalles de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos; y detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos y fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado actual de ocupación del edificio.
- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Ordenanza Particular de la unidad edificatoria afectada. En el caso en que existieran elementos disconformes a suprimir, recomponer, o restituir, justificación de las soluciones adoptadas en orden a su integración en la composición arquitectónica del edificio.

Cuando la actuación afecte a un edificio protegido, la justificación anterior deberá incidir en las soluciones adoptadas en orden a la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, e irá acompañada de documentación gráfica de suficiente precisión.

- f) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

Cuando se trate de una actuación de sustitución o nueva planta, el proyecto

adierazita.

B.P.B.aren babes-araudiaren eraginpean dauden eraikinak, aipatutako argazkiez gain, memoria historikoa erantsiko da. Memoria horretan, eraikinaren jatorrizko ezaugarriak eta bilakaera zehaztuko dira, eraikin horrek duen balio historikoaren arabera egokia den garapen-mailarekin eta zehaztasunarekin.

- b) Solairuen, fatxaden, estalkien edo obren eraginpean dauden eraikinaren beste elementu batzuen egungo egoeraren planoak, 1: 100 eskalan, gutxienez.

Fatxadak edo kanpoko beste elementu batzuk izanez gero, plano horiekin batera kanpoko akaberen memoria erantsiko da. Memoria horretan akaberen alderdi hauek adieraziko dira: ehundurak eta kalitateak, eta koloreen lagina edo laginak; eta gutxieneko 1:20 eskalan, arotzeriaren, sarrairen eta apaintzeko edo eraikuntzako beste elementu batzuen xehetasunak, elementuok aldatzea edo konpontzea aurreikusten denean; eta estalkiko elementuen xehetasunak; adibidez, ganbarak edo tximiniak, elementuok aldatzea aurreikusten denean.

- c) Eraikinen kalteen eta akatsen deskribapena, dagozkien planoetan eta argazkietan azalduta.
- d) Dauden erabileren eta eraikinaren egungo okupazio-egoera deskribatzea.
- e) Proiektatutako obrak dagokion eraikuntza-unitatearen Ordenantza Partikularrean egokitzen direla adierazten duen idatzizko justifikazioa. Kendu. konpondu edo aldatu beharreko elementu desegokiak egonez gero, eraikinaren egitura arkitektonikoan integratzeko pentsatu diren konponbideen justifikazioa.

Babespean dagoen eraikinean egindako jardueretan, aurreko justifikazioan, jatorrizkoak eta interesdunak diren eraikuntza- edo apaindura-elementuak kontserbatzeko zaharberitzeko edo aldatzeko pentsatutako konponbideak azaldu beharko dira, eta horrekin batera, nahikoa zehaztasun agertzen dituzten dokumentu grafikoak erantsiko dira.

- f) Proiektuaren planoak. Gutxieneko eskala: 1:100.  
Eraikuntza ordezkatzeko edo berria egiteko jarduera denean, proiektuan, kanpoko





incluirá un Plano de las fachadas exteriores a escala 1:50 en color, acompañado de una Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, muestra o muestras de color de los mismos, y detalles de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20, con especial atención a aleros, balcones, miradores y buhardillas.

Asimismo, en estos casos se incorporarán alzados sobre un plano de fachadas del entorno urbano inmediato a escala mínima 1:200, pudiendo disponerse para ello de los planos que forman parte de la documentación del presente Plan Especial, que serán proporcionados por el Ayuntamiento. Esto último será asimismo de obligada presentación en el caso de actuaciones de reforma que supusieran una nueva composición de las fachadas correspondientes a la unidad edificatoria afectada.

#### Artículo 19. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

1. Atendiendo a los distintos valores arquitectónicos y ambientales -compositivos y constructivos- reconocibles en el conjunto de las edificaciones que conforman el casco antiguo, el presente plan especial, partiendo de una "valoración global" de éstas, define las siguientes "ordenanzas generales de actuación" en la edificación:

- Ordenanza de actuación en los edificios sujetos a protección especial.
- Ordenanza de actuación en los edificios sujetos a protección media.
- Ordenanza de actuación en los edificios sujetos a protección básica.-
- Ordenanza de actuación en los edificios indiferentes.
- Ordenanza de actuación en los edificios discordantes.

2. Lo anterior resulta a su vez complementado por sendas ordenanzas resultantes de una valoración parcial -ya sea positiva o negativa- de determinados elementos o aspectos de la edificación hoy día existente:

- Ordenanza de actuación en los elementos sujetos a protección parcial.
- Ordenanza de actuación en los elementos sujetos a discordancia parcial.

En cualquier caso, la valoración parcial de

fatxaden plano a egingo da, 1:50 eskalan, kolorean. Horrekin batera, kanpoko akaberen memoria egingo da, eta memorian, akaberen alderdi hauek adieraziko dira: ehundurak eta kalitateak, eta koloreen lagina edo laginak; eta, gutxieneko 1:20 eskalan, kanpoko arotzeriaren, sarraileen eta apaintzeko edo eraikuntzako fatxadetako beste elementu batzuen xehetasunak, bereziki, hegalak, balkoiak, begiratokiak eta ganbarak.

Halaber, horrelako kasuetan, hurbileko hiri-inguruko fatxaden plano batean sartuta azalduko dira, gutxieneko 1:200 eskalan. Horretarako, Plan Berezi honi dagozkion planoak erabil daitezke. Plano horiek Udalak emango ditu. Aipatutako azken plano horiek nahitaez aurkeztu behar dira, erreformen ondorioz, dagozkion eraikuntza-unitateko fatxaden konposizioa aldatzen denean.

#### 19. artikulua. Eraikuntzako birgaitze-jarduerarako ordenantzak.

1. Alde zaharra osatzen duten eraikuntzetan nabarmentzen diren arkitektura- eta ingurune-balioak -konposiziokoak eta eraikuntzakoak- kontuan hartuta, plan berezi honetan, eraikuntza horien "balorazio globala" eginez, eraikuntzan "jarduteko ordenantza orokorrak" hauek zehazten ditu:

- Babes berezira atxikitako eraikuntzetan jarduteko ordenantza.
- Babes ertainera atxikitako eraikuntzetan jarduteko ordenantza.
- Oinarrizko babesera atxikitako eraikuntzetan jarduteko ordenantza.
- Interesik gabeko eraikuntzetan jarduteko ordenantza.
- Desegokiak diren eraikuntzetan jarduteko ordenantza.

2. Aurrekoa, gaur dagoen eraikuntzaren elementuedo alderdi jakin batzuen balorazio partzialaren ondoriozko ordenantzekin osatzen da:

- Babes partzialera atxikitako elementuetan jarduteko ordenantza.
- Partzialki desegokiak diren elementuetan jarduteko ordenantza.

Edozein kasutan, eraikuntza-unitateko zenbait



determinados elementos de una unidad edificatoria se entenderá superpuesta a la global referida al conjunto de la misma, por lo que el régimen de actuación en ella será el derivado de la aplicación simultánea de ambas ordenanzas.

3. El régimen de edificación y uso de los edificios y/o elementos actualmente protegidos -o que en un futuro puedan resultar serlo-, en sus distintas categorías, en aplicación de la legislación sectorial vigente (en particular de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco), será el definido en la propia resolución de declaración, por lo que en caso de contradicción con las propuestas establecidas en este Plan Especial se entenderán de aplicación preferente las previsiones contenidas en dicha resolución. En todo caso, dichas intervenciones serán objeto de los informes y autorizaciones específicos exigidos en dicha ley, además de los restantes que conforme a la legislación vigente resulten necesarios.
4. Los bienes y elementos que resultan protegidos por el presente Plan Especial en cualquiera de sus grados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

En particular, a los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de dichas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

5. Con relación a los inmuebles señalados en el epígrafe anterior, el propietario o promotor afectado, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

elementuren balorazio partziala eraikuntza osoaren balorazio globalari gainjarrita dagoela ulertuko da; beraz, bertan jarduteko erregimena, bi ordenantzak aldi berean aplikatzearen ondoriozkoa izango da.

3. Gaur babestuta dauden -edo etorkizunean babestuta egon daitezkeen- eraikinen eta/edo elementuen eraikuntzako eta erabilerako erregimena, kategoria guztietarako, deklarazio-erabakian zehaztuko da, sektoreko legeen arabera (bereziki, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera), eta, beraz, Plan Berezi honetan ezarritako proposamenak bat ez datozen kasuan, lehentasuna izango dute erabaki horrek dauzkan aurreikuspenek. Dena den, esku-hartze horiek aipatutako legean eskatzen diren berariazko txostenen eta baimenen arabera eta indarrean dauden legeen arabera beharrezkoak diren gainerakoen arabera aztertuko dira.
4. Plan Berezi honetan, edozein gradutan, babestuta dauden elementu edo ondasunetan ezin izango da suntsitzeko edo degradatzeko esku-hartzerik egin. Baimenduta daude, ordea, balio gabeko edo izaera hutsaltzen duten erantsiak kentzeko esku-hartzeak.

Partikulariki, eraikuntza horien auri-egoera egiaztatze eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun kulturalen auri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jardueri buruzkoa.

5. Aurreko epigrafean aipatutako eraikinei dagokienez, udal-baimena eskatu aurretik, kaltetutako jabeek edo sustatzaileek, kontsulta egin dezakete Udalean, proiektatu diren esku-hartzeak, eraikuntzak zaintzeko ezarrita dauden helburuen arabera, egokiak diren jakiteko eta eraikuntza eta haren elementuak zaintzeko betebeharrak zehazki gauzatzen diren jakiteko.

Helburu horrekin, Udalean aurreproiektua edo egingo diren obrak nahikoa zehazten dituen dokumentua aurkeztu beharko da.



Tanto la consulta como el posterior proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos conforme a lo dispuesto en el art. 33 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, del Patrimonio Cultural Vasco. Igualmente, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en el resto de bienes y elementos protegidos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades al objeto de determinar la oportunidad y viabilidad de las mismas.

Los citados organismos, o en su caso el Ayuntamiento, podrán imponer restricciones o regulaciones de edificación y uso singularizadas, u ordenar, dentro de los límites establecidos en la vigente legislación urbanística, la ejecución de obras determinadas en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos catalogados.

6. Las intervenciones que resulten afectadas por la Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa - RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997-, se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en el DECRETO 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica. En ese sentido, unas y otras intervenciones serán objeto de los informes y autorizaciones específicos derivados y exigidos por esa declaración, además de los restantes que conforme a la legislación vigente sean necesarios.
7. Asimismo, las intervenciones proyectadas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial que resulten afectadas por el DECRETO 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago, se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en el dicho Decreto.

Dagozkion kontsulta eta eraikitze edo obra egiteko proiektua, gai horretan eskumena duten erakundeetara igorriko dira, betiere, proiektatutako esku-hartzeak, legearen arabera erakunde horien babesaren edo esku-hartzearen pean badaude, *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen* 33. artikuluan ezartzen denaren arabera. Halaber, proiektatutako obrek eta esku-hartzeek babes hori ez duten gainerako ondasunetan izan ditzaketan eraginei eta eragin horien kalteei dagokienez, Udalak aipatutako erakundeen laguntza eska dezake, ekintza horiek egokiak edo bideragarriak diren zehazteko.

Aipatutako erakundeek, edo dagokionean, Udalak, murrizketak eta eraikuntzako eta erabilerako erregulazio bereziak ezar ditzakete edota, indarrean dauden hirigintza-legeek ezartzen dituzten mugen barruan, obra jakin batzuk egiteko agindu dezakete, katalogatuta dauden interesdun elementuen alderdi edo zatiak babesteko edo baloratzeko asmoz.

6. Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalen Balizko Gune Arkeologikoko Deklarazioaren pean dauden esku-hartzeak -Kultura, Gazteria eta Kiroleko sailburuordearen ERABAKIA, 1997ko irailaren 17koa, 1997ko irailaren 17ko erabakiak argitaratzen dituena-, balizko arkeologia guneak zehazteko erregimena ezartzen duen urriaren 8ko 234/1996 DEKRETUAN ezarritako eskakizun eta baldintzen arabera izango dira. Zentzu horretan, esku-hartze batzuk eta besteak, deklarazio horren arabera diren eta exijitzen diren berariazko txosten eta baimenen arabera eta, indarrean dauden legeen arabera beharrezkoak diren gainerakoen arabera izango dira.
7. Halaber, Santiagoko Bidea, Multzo Monumentalaren kategoria duen Kultura Ondasun gisa sailkatzen duen urtarrilaren 25eko 14/2000 DEKRETUAREN eraginpean dauden eta Plan Berezi honen esparruan proiektatu diren esku-hartzeek, dekretu horretan ezartzen diren eskakizun eta baldintzak bete beharko dituzte.



## CAPITULO 2: ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.

### Sección Primera:

#### VALORACION GLOBAL DE LA EDIFICACION

##### **Artículo 20. Edificaciones sujetas a protección especial.**

1. Quedan sujetas a protección especial las edificaciones, instalaciones o elementos de carácter singular y de excepcional valor arquitectónico, artístico o cultural que se encuentran en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones resulta autorizada la realización de obras de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA, ello en los términos regulados para ese tipo de intervención constructiva rehabilitadora en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

##### **Artículo 21. Edificaciones sujetas a protección media.**

1. Quedan sujetas a protección media aquellas edificaciones de notable valor arquitectónico que no han sido adscritas al régimen de protección especial, así como otras edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico de singular relevancia, pretenden ser preservadas en su globalidad en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado, ya sea por su valor tipológico, su distribución vertical y/o interior, la ocupación de parcela, o cualquier otra característica morfológica.

## 2. KAPITULUA: ERAIKITAKO ONDAREAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK

### Lehen atala:

#### ERAIKUNTZAREN BALORAZIO OROKORRA

##### **20. artikulua. Babes Berezira atxikitako eraikinak.**

1. Babes Berezira atxikita daude, aparteko balio arkitektonikoa, artistikoa edo kulturala duten eraikuntza, instalazio edo elementu bereziak, betiere, jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak berreskuratzeko moduko kontserbazio-egoeran badaude.
2. Oro har, aipatutako eraikuntzetan baimenduta dago ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOKO obrak egitea, *ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko babestuta dauden jardueri buruzko, abenduaren 30eko 317/2002 DEKRETUAN*, mota horretako eraikitze esku-hartze birgaitzaileetarako erregulatzen diren terminoen arabera.
3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagokion Ordenantza Partikularrean ezartzen dena da.
4. Aipatutako eraikuntza horien aurri-egoera egiaztatzeko eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako etainbentariatutako ondasun kulturalen aurri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jardueri buruzkoa.*

##### **21. artikulua. Babes ertainera atxikitako eraikuntzak.**

1. Babes ertainera atxikita daude, aparteko balio arkitektonikoa duten eraikuntzak eta, balio arkitektoniko nabarmenki aipagarria ez izan arren, balio tipologikoarengatik, banaketa bertikalarengatik eta/edo barneko banaketarengatik, okupatzen duten partzelarengatik edo beste ezaugarri morfologiko batengatik, eraikitako ondarearen parte edo elementu interesgarriak izaki, osorik preserbatu nahi direnak.



2. Con carácter general, en dichas edificaciones, además de las actuaciones previstas en el artículo anterior, resulta autorizada la realización de obras de RESTAURACION CONSERVADORA, ello en los términos regulados para ese tipo de intervención constructiva rehabilitadora en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

#### **Artículo 22. Edificaciones sujetas a protección básica.**

1. Quedan sujetas a protección básica aquellas edificaciones de apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico no adscritas a los regímenes de protección especial o media antes regulados, así como aquellas otras edificaciones que pese a carecer de valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o cultural.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones, además de las actuaciones previstas en el artículo anterior, resulta autorizada la realización de obras de CONSOLIDACIÓN y REFORMA en alguno de sus apartados, ésta última de acuerdo a lo especificado en la Ordenanza Particular correspondiente, y sin que en ningún caso resulte de ello el vaciado interior de la edificación, salvo en el supuesto de ruina previsto en el art. 36 de la Ley 7/1990. En concreto y en el supuesto de reforma, ésta se someterá a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas

2. Oro har, aipatutako eraikuntzetan, aurreko artikuluan aurreikusitako jardueraz gain, baimenduta dago ZAHARBERRITZE KONTSERBATZAILEKO obrak egitea, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko babestuta dauden jarduerari buruzko, abenduaren 30eko 317/2002 DEKRETUAN, mota horretako eraikitze esku-hartze birgaitzaileetarako erregulatzen diren terminoen arabera.
3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagokion Ordenantza Partikularrean ezartzen dena da.
4. Aipatutako eraikuntza horien auri-egoera egiaztatzeko eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun kulturalen auri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jarduerari buruzkoa.

#### **22. kapitulua. Oinarrizko babesera atxikitako eraikinak.**

1. Oinarrizko babesera atxikita daude, aparteko balio arkitektonikoa, historikoa edo artistikoa duten eta lehen aipatutako babes berezi eta ertaineko erregimenera atxikita ez dauden eraikuntzak eta, balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik ez izan arren, ikuspegi tipologikoaren edo kulturalaren arabera, eraikitako ondarearen parte edo elementu interesgarriak diren aldetik sendotu nahi direnak..
2. Oro har, aipatutako eraikuntzetan, aurrekoartikuluan aurreikusitako jardueraz gain, baimenduta dago ataletako batean SENDOTZEKO ETA BERRIZATZEKO obrak egitea, dagokion Ordenantza Partikularrean zehaztutakoaren arabera eta, betiere, obren ondorioz, eraikuntzaren barruko aldea hustu gabe, salbu, 7/1990 Legearen 36. artikuluan aurreikusten den auri-egoeran badago. Zehazki, erreforma eginez gero, jarduera horrek, Ordenantza hauetako II. izenburuan azaltzen diren eraikuntzari eta erabilerari dagozkien Ordenantza Orokorren 4. kapituluan ezarritakoaren arabera izan beharko du.
3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagokion Ordenantza



en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

#### Artículo 23. Edificaciones indiferentes.

1. Se entiende por indiferentes aquellas edificaciones e instalaciones existentes al día de hoy que no cuentan en su globalidad valor arquitectónico, histórico o artístico alguno, si bien presentan una aceptable integración ambiental en el entorno del casco antiguo, lo que posibilita, entre otras, su consolidación en sus condiciones y características formales.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones resultan autorizadas la realización de obras de CONSOLIDACIÓN, REFORMA, y SUSTITUCION, ello en los términos regulados para estos tipos de actuaciones constructivas en las presentes Ordenanzas. En concreto, y en los supuestos de sustitución-nueva planta o reforma, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

#### Artículo 24. Edificaciones discordantes.

1. Se entiende por discordantes aquellas edificaciones o construcciones no adaptadas en modo alguno al área histórica (volumétrica, ambiental, constructiva ni tipológicamente), hasta el punto de interferir gravemente en contra de los valores objetivos que el Plan pretende recuperar.

Dichos inmuebles, declarados "disconformes" con el Plan de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de las presentes ordenanzas, se entienden no obstante "integrados o aceptados" en la ordenación del Plan Especial en tanto subsistan y no sean objeto de una intervención de sustitución.

Partikularrean ezartzen dena da.

4. Aipatutako eraikuntza horien auri-egoera egiaztatzeko eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun kulturalen auri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jardueri buruzkoa.*

#### 23. artikulua. Interesik gabeko eraikinak.

1. Interesik gabeko eraikinak dira, globalki balio arkitektonikorik, historikorik edo artistikorik ez duten gaur egungo eraikuntzak eta instalazioak. Hala ere, eraikuntzok alde zahararen ingurunean ondo integratuta daudenez, besteak beste, ezaugarri eta baldintza formalak sendotu egin daitezke.
2. Oro har, aipatutako eraikuntzetan, aurreko artikuluan aurreikusitako jardueraz gain, baimenduta dago SENDOTZEKO, BERRIZTATZEKO, ETA ORDEZKATZEKO obrak egitea, Ordenantza hauetan eraikuntza-jardueretarako erregulatzen diren terminoetan. Zehazki, eraikuntza berria edo erreforma eginez gero, jarduera horiek, Ordenantza hauetako II. izenburuaren azaltzen diren eraikuntzari eta erabilerari dagozkien Ordenantza Orokorren 4. kapituluan ezarritakoaren arabera izan beharko dute.
3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagozkien Ordenantza Partikularrean ezartzen dena da.

#### 24. artikulua. Desegokiak diren eraikinak.

1. Desegokiak diren eraikinak, eremu historikora inola ere (ez bolumetrian, ez ingurunean, ez eraikuntzan, ez eta tipologian ere) egokitzen ez diren eta nabarmenki Planak berreskuratutako nahi dituen balio objektiboen aurka dauden eraikinak edo eraikuntzak dira.

Ordenantza hauen 12. artikuluan ezarritakoaren arabera Planarekin "bat ez datozen" eraikuntzok, hala ere, "integratutzat edo onartutzat" jotzen dira, Plan Bereziaren ordenazioan, mantentzen diren eta ordezkatzeko ez diren bitartean.



2. El régimen de intervención en dicha edificaciones es el correspondiente a los tipos de CONSERVACION Y ORNATO, y SUSTITUCION, ello en los términos regulados para estos tipos de actuaciones constructivas en las presentes Ordenanzas. En todo caso las obras comprendidas en una intervención de este tipo deberán afectar a la eliminación de añadidos degradantes y/o a tratamientos indebidos de la envolvente exterior de la edificación (materiales, colores, texturas, instalaciones vistas, etc.). Excepcionalmente, en los casos y condiciones expresamente señalados en las Ordenanzas Particulares correspondientes se podrán asimismo autorizar en estos inmuebles obras de REFORMA, siempre y cuando como consecuencia de las mismas se contemple la completa adecuación de la edificación a la totalidad de las determinaciones de ordenación establecidas para ella en el Plan (alineaciones, perfil edificatorio, altura máxima, usos, tratamiento compositivo, materiales, eliminación de elementos discordantes, etc.). No obstante lo anterior, en aquellas ocasiones en los que las intervenciones de Reforma se posibiliten sólo para una parte singular o concreta de la edificación (p. ej. en P.B.) bastará con la adecuación de ésta a las condiciones establecidas expresamente en la O.P. correspondiente para las citadas intervenciones de Reforma.

Tanto en estos casos como en el supuesto de sustitución-nueva planta, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.

3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

### **Sección Segunda:**

#### **VALORACION PARCIAL DE LA EDIFICACION**

##### **Artículo 25. Elementos sujetos a protección parcial.**

1. Quedan sujetos a protección parcial aquellos elementos o partes de la edificación existente que en atención a su valor intrínseco y/o a su interés en el contexto del patrimonio edificado, resultan susceptibles de ser preservadas, con independencia de su localización en una determinada unidad edificatoria carente de protección global.
2. Con carácter general, se autoriza en los mismos la realización de obras de RESTAURACION CONSERVADORA, ello en los términos regulados para este tipo de actuación constructiva en las

2. Aipatutako eraikuntzetan parte hartzeko erregimena ZAINTZEARI, APAINTZEARI ETA ORDEZKATZEARI dagozkienak dira, Ordenantza hauetan eraikuntzako jardueretarako erregulatzen diren terminoen arabera. Edozein kasutan, esku-hartze mota honetako obrek eranskin itsusgarriak edota eraikuntzaren kanpoko inguratzailearen tratamendu ezegokiak (materialak, koloreak, ehundurak, ikusten diren instalazioak, eta abar) kendu edo egokitu beharko ditu.

Salbuespenez, dagozkion Ordenantza Partikularretan berariaz adierazten diren kasu eta baldintzetan, halaber, BERRIZTATZEKO obrak baimendu daitezke, befiere, obra horien ondorioz, eraikuntza Planean horretarako ezarrita diren ordenazioko zehaztapen guztietara erabat egokitzen bada (lerrokatzeak, eraikuntza-profila, gehieneko altuera, erabilerak, konposizioaren tratamendua, materialak, bat ez datozen elementuak kentzea, etab.).

Nolanahi ere, eta erreforma-jardunak eraikuntzaren zati jakin edo zehatz baterako onartzen direnean (behe-solairurako adibidez), nahikoa izango da erreforma-jardun horiei dagokien Ordenantza Partikularrean ezarritako baldintzetara egokitzea adierazitako zati hori.

Kasu horietan zein eraikuntza ordezkatzek edo berria eraikitzen denean, esku-hartzeek, Ordenantza hauetako II. lizenburuaren azaltzen diren eraikuntzari eta erabilerari dagozkien Ordenantza Orokorren 4. Kapituluaren ezarritakoaren arabera izan beharko dute.

3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagozkion Ordenantza Partikularrean ezartzen dena da.

### **Bigarren atala:**

#### **ERAIKUNTZAREN BALORAZIO PARTZIALA**

##### **25. artikulua. Babes partzialera atxikitako elementuak.**

1. Babes partzialera atxikita daude, eraikitako ondarearen testuinguruan berezko balioa eta/edo interesa izateagatik preserbatzeko modukoak direnak, babes globalekoa ez den eraikuntza-unitate jakin batean badaude ere.
2. Oro har, eraikuntza horietan baimenduta dago ZAHARBERRITZE KONTSERBATZAILEKO obrak egitea, mota horretako eraikuntza-jardueretarako Ordenantza hauetan



presentes Ordenanzas, las cuales en todo caso deberán respetar y/o recuperar sus características fundamentales.

3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

#### Artículo 26. Elementos parcialmente discordantes.

1. Se declaran parcialmente discordantes los elementos o partes de las edificaciones o construcciones existentes que por su inadecuación con el patrimonio edificado y con el objetivo de rehabilitación del casco antiguo han de ser eliminados o en su caso readecuados de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

Dichos elementos, declarados "disconformes" con el Plan de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de las presentes ordenanzas son, entre otros, los expresamente señalados en atención a su mayor relevancia en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Asimismo tendrán idéntica consideración aquellos otros no específicamente incluidos como tales en las correspondientes O.P., que sin embargo incumplan las condiciones compositivas y formales establecidas en las Ordenanzas Generales del Plan Especial, ya sea por sus características constructivas, su configuración, sus materiales y acabados, u otros aspectos tipificados en las mismas.

Quedan tipificados de acuerdo a la siguiente clasificación:

- Tipo 1: elementos particulares o generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta de forma directa a las condiciones de edificabilidad y/o habitabilidad de la unidad edificatoria.
- Tipo 2: elementos generales de la edificación cuya eliminación o

ezarritakoaren arabera. Ordenantzetan, betiere, funtsezko ezaugarriak errespetatu eta/edo berreskuratu egin behar dira.

3. Talde horretako eraikuntza-unitate bakoitzean esku hartzeko erregimena, dagokion Ordenantza Partikularrean ezartzen dena da.
4. Aipatutako eraikuntza horien auri-egoera egiaztatzeko eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako etainbentariaturako ondasun kulturalen auri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jardueri buruzkoa.*

#### 26. artikulua. Partzialki desegokiak diren elementuak.

1. Partzialki bat ez datozen elementuak dira, Plan honetan ezarritakoaren arabera, eraikitako ondarearekin eta alde zaharra birgaitzeko helburuarekin bat ez etortzeagatik, kendu edo egokitu beharreko eraikinen edo eraikuntzen parteak edo elementuak dira.

Ordenantza hauetako 12. kapituluaren arabera, Planarekin "bat ez datozen" elementuak, besteak beste, dagozkien Ordenantza Partikularretan garrantziaren handienaren arabera berariaz adierazitakoak dira.

Halaber, kontsiderazio bera izango dute dagozkien O.P.an berariaz sartzen ez diren arren, Plan Bereziaren Ordenantza Orokorretan konposizioari eta formari buruz ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenak, bai eraikuntza-baldintzengatik, konfigurazioarengatik, materialengatik, akaberengatik, bai ordenantza horietan tipifikatutako beste alderdi batzuegatik izan.

Honako sailkapenaren arabera tipifikatuta daude:

- 1. tipoa: kendu edo berregokitu gero, eraikuntza-unitatearen eraikuntzako eta/edo bizigarritasuneko baldintzetan zuzeneko eragina duten elementu partikularrak edo orokorrak.
- 2. tipoa: kendu edo berregokitu gero, eraikuntza-unitatearen konposizioari eta/edo tratamendu estetikoari





readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria.

- Tipo 3: elementos particulares de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria.

A los efectos anteriores se entenderá por elementos generales de la edificación aquellos que integran o conforman los distintos elementos constructivos comunes del inmueble o unidad edificatoria. Por el contrario, se considerarán elementos particulares de la edificación los que integran o conforman los distintos locales de los que consta en su caso la unidad edificatoria o inmueble en cuestión.

2. En tanto en cuanto no sean eliminados o en su caso readecuados conforme al Plan, en ellos únicamente serán autorizables aquellas obras e intervenciones necesarias para la cumplimentación del deber de conservación de los inmuebles, conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística.
3. Siguiendo la tipificación establecida en el epígrafe 1, la eliminación, o en su caso readecuación a las determinaciones del P.E.R., de los citados elementos disconformes deberá producirse, a salvo de lo establecido en su caso para los elementos fuera de ordenación, al menos cuando la intervención se corresponda con:

- Tipo 1: cualquier actuación rehabilitadora integral sobre el conjunto de los elementos comunes y no comunes de la edificación.

En el caso de las construcciones que ocupan los patios y jardines además de en los supuestos anteriores, la adecuación deberá producirse para cualquier actuación de sustitución de dichos elementos, así como de reforma cuyo contenido vaya más allá de lo establecido en el apartado a) para dicho tipo de intervención en el Decreto 317/2002.

- Tipo 2: cualquier actuación rehabilitadora "comunitaria" que afecte de forma integral bien al elemento general del que forma parte, bien al propio elemento discordante.

dagozkien alderdietan baino eragiten ez duten eraikuntzaren elementu orokorrak.

- 3. tipoa: kendu edo berregokitzuz gero, eraikuntza-unitatearen konposizioari eta/edo tratamendu estetikoari dagozkien alderdietan baino eragiten ez duten eraikuntzaren elementu partikularrak.

Eraikuntzaren elementu orokorrak eraikineko edo eraikuntza-unitateko eraikuntza-elementu komunak dauzkaten edo osatzen dituztenak dira. Aitzitik, eraikuntzaren elementu partikularrak, eraikuntza-unitateko edo eraikineko lokalak dauzkaten edo osatzen dituztenak dira.

2. Planaren arabera kentzen edo berregokitzen ez badira, elementu horietan, eraikuntzak kontserbatzeko beharrezkoak diren obrak edo esku-hartzeak baino ezin dira egin, indarrean dauden hirigintzako legeen arabera.

3. 1. epigrafean ezarritako tipifikazioaren arabera, aipatutako bat ez datozen elementuak kentzeko edo B.P.B.aren zehaztapenen arabera berregokitzeko esku-hartzeek, ordenazioz kanpo dauden elementuetarako ezarritakoa salbu, gutxienez, zenbait alderdirekin bat etorri behar dute. Hona hemen alderdiok:

- 1. tipoa: eraikuntzako elementu komunetan edo ez komunetan egiten den birgaitzeko edozein jarduera integral.

Lorategiak eta patioak hartzen dituzten eraikuntzen kasuan, aurreko egoerez gain, elementu horiek aldatzeko edozein jardueratan berregokitzea egin behar da. Gauza bera egingo da, 317/2002 Dekretuan, a) atalean, horrelako esku-hartzeetarako ezarritakoa gainditzen duten erreformatan..

- 2. tipoa: dagozkion elementu orokorrari edo bat ez datorren elementuari berari osoki eragiten dion birgaitzeko edozein "komunitate-jarduera".



- Tipo 3: cualquier actuación rehabilitadora "particular" que afecte de forma integral bien al local o vivienda del que forma parte, bien al propio elemento discordante.

### CAPITULO 3: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

#### Artículo 27. Deber general de conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios de las edificaciones, terrenos e instalaciones del casco antiguo deberán destinarlos al uso previsto en el presente Plan Especial, habiendo de garantizar asimismo la conservación de los mismos manteniéndolos en unas adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, ello con sujeción a las normas establecidas en la vigente legislación urbanística.
2. A los efectos previstos en el artículo anterior, se considerarán condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las definidas respectivamente en el "Anexo III. Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente" del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y en el epígrafe 5 del artículo 3 del citado decreto.
3. Se considerarán contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:
  - a) Los trabajos y obras necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, incluida la reposición habitual de sus componentes degradados o deteriorados.
  - b) Las obras que no excediendo del sesenta por ciento (60%) del coste de reposición del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
4. En particular, los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales de los edificios protegidos por el presente Plan Especial deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las

- 3. tipoa: dagokion lokalari edo etxebizitzari edo bat ez datorren elementuari berari osoki eragiten dion birgaitzeko edozein "jarduera partikular".

### 3. KAPITULUA: ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK.

#### 27. artikulua. Eraikinak kontserbatzeko betebehar orokorra.

1. Alde zaharreko eraikuntzen, lursailen edo instalazioen jabeek, Plan honetan aurreikusitakoaren arabera erabili beharko dituzte eta, halaber, haien kontserbatuko dituztela bermatu beharko dute, segurtasun, osasungarritasun eta apaintura aldetik baldintza egokietan mantendu beharko dituzte, indarrean dauden hirigintzako legeetan ezarritako arauen arabera.
2. Aurreko artikuluan aurreikusitako egoeretarako, segurtasuna, osasungarritasuna eta apaintura mantentzeko gutxienezko baldintzak honako arau hauetan zehazten dira: *Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren* III. eranskina. "Egitura eta eraikitze aldetik egokia izateko, eraikuntzak bete behar dituen baldintza orokorrak" eta Dekretu horretako 3. artikulua 5. epigrafeak.
3. Kontserbatzeko betebehar orokor horretan obra hauek sartzen dira:
  - a) Eraikuntzen zerbitzuak eta elementu propioak ondo erabiltzen eta funtzionatzen dutela ziurtatzeko beharrezkoak diren lanak eta obrak, hondatutako edo degradatutako osagaiak aldatzea barne.
  - b) Eraikina berritzeko kostuaren ehuneko hirurogei (% 60) gainditu gabe, eraikuntzak eta instalazioak lehengo segurtasuneko, osasungarritasuneko eta apainturako baldintza beretan uzten dituzten obrak, egonkortasunean eragiten duten edo oinarriko erabilera-baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz.
4. Plan Berezi honek babesten dituen eraikinen jabeek edo, dagokienez, titularrek, eraikin horien kontserbazioa bermatu behar dute eta, dagokionean, egitura arkitektonikoa eta interes historikoa eta inguruneak duten elementuak



obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su grado de protección específico, y ajustándose a lo establecido tanto en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan, como en la vigente legislación sectorial de aplicación, Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, entre otras.

5. Las Administraciones competentes podrán cooperar en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieren de los límites del deber general de conservación, subvencionando para ello las obras necesarias a tal fin.

#### **Artículo 28. Ordenes de ejecución de obras de conservación.**

1. La Administración competente podrá ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos e instalaciones en las condiciones referidas anteriormente.
2. Las obras comprendidas en el deber general de conservación se ejecutarán por los propietarios y a su costa dentro del plazo indicado al efecto por la Administración, pudiendo acceder a las ayudas económicas que para el tipo de obras de que se trate pudiera establecerse, en su caso, en una futura Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación.
3. Por su parte, las obras que excediesen dicho deber general de conservación, serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado, de acuerdo a lo establecido en la vigente legislación urbanística. En particular, en aplicación de ésta, el Ayuntamiento u otros organismos competentes en la materia podrán ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma, afectando entre otros a los siguientes elementos:
  - a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios públicos.
  - b) Patios o espacios libres privados visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 29. Ejecución subsidiaria de las obras.**

1. Cuando los propietarios no realizasen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o en las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueren requeridos por la

egokitzeko eta berreskuratzeko beharrezkoak diren obrak sustatu beharko dituzte, babes-maila zehatzaren arabera eta Planaren Ordenantza Orokorretan eta Partikularretan zein indarrean dauden sektoreko lege erabilgarrietan, besteak beste, Euskal Kultura Ondareari dagokion uztailaren 3ko 7/1990 Legean, ezarritakoa betez.

5. Eskumena duten administrazioek lagundu dezakete, obrek kontserbatzeko betebeharrak orokorren mugak gainditzen dituztenean, katalogatutako ondasunak kontserbatzen, horretarako beharrezkoak diren obretarako diru-laguntza emanaz.

#### **28. artikulua. Kontserbatzeko obrak egiteko aginduak.**

1. Eskumena duen administrazioak, ofizioz edo interesdun batek eskatuta, eraikuntzak, lursailak eta instalazioak lehen aipatutako baldintzetan kontserbatzeko obrak egiteko agindua eman dezake.
2. Kontserbatzeko betebeharrak orokorrean sartzen diren obrak jabeek egin behar dituzte etakostuak beraiek ordaindu behar dituzte, Administrazioak horretarako ezartzen duen epearen barruan. Kasuan kasuko, dagokion obrarako geroko Birgaitzeko Laguntzen Udal Ordenantza batean ezar daitezkeen diru-laguntzak eskura ditzakete.
3. Bestalde, kontserbatzeko betebeharrak orokorra gainditzen duten obrei dagokienez, agindu dituen erakundeak ordainduko ditu, indarrean dauden hirigintzako legeen arabera. Udalak, edo gailan eskumena duten beste erakunde batzuek, aipatutako legeak aplikatuz eta interes turistikoa edo estetikoa izateagatik, kontserbatzeko eta erreformatzeko obrak egitea agindu dezakete. Obra horietan sartzen elementuak honako hauek dira:
  - a) Bide eta espazio publikoetatik ikus daitezkeen fatxadak edo mehelinak.
  - b) Bide publikotik ikus daitezkeen patioak edo espazio libreak.

#### **29. artikulua. Obren betearazte subsidiarioa.**

1. Jabeek, eskudun administrazioek eskatuta, gauzatzeko aginduetan edo kontserbatzeko, mantentzeko edo zeintzako jardueretan exijitutako obrak behar den epean eta eran



administración competente, en el plazo y formas debidas, la entidad que hubiera emitido la orden o requerimiento, conforme a lo establecido en la legislación de aplicación (urbanística, de patrimonio histórico, o de procedimiento administrativo común), podrá proceder a su ejecución subsidiaria sin perjuicio de los mecanismos que hubiere de poner en marcha en orden al cobro de las cantidades invertidas en tales actuaciones.

### Artículo 30. Declaración de ruina.

1. Los supuestos y el procedimiento de declaración de ruina de las construcciones en el ámbito del presente Plan Especial serán los establecidos con carácter general en la vigente legislación urbanística.
2. La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados no podrá suponer la procedencia de su demolición sin la previa autorización de la Administración competente, por lo que en estos casos el proceso deberá quedar referido a lo establecido tanto en el artículo 36 de la mencionada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, como en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos, todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto de los habitantes no llevará implícita por sí solos y en modo alguno la declaración de ruina.
4. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.
5. De acuerdo a lo establecido en la citada legislación urbanística, la resolución administrativa que declare el estado de ruina de un edificio podrá imponer la obligación de rehabilitación o sustitución de la edificación en un plazo determinado. Cumplido éste sin haber solicitado las oportunas licencias, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o venta forzosa del mismo como incumplimiento del deber de conservación legalmente previsto en la referida legislación urbanística.

egiten ez dituztenean, erabil daitezkeen legeen (hirigintzakoen, ondare historikokoan edo ohiko administrazio-prozedurakoan) arabera agindua eman edo eskakizuna egin duen erakundeak betearazte subsidiarioa erabil dezake, jarduera horietan inbertitutako diru-kopurua kobratzeko martxan jarri behar dituen mekanismoen kalterik gabe.

### 30. artikulua. Aurri-deklarazioa.

1. Plan Berezi honetako aurri-deklaraziorako egoerak eta prozedurak, indarrean dauden hirigintzako legeetan izaera orokorarekin ezarritakoak izango dira.
2. Edozein babes-mailako arauetara atxikitako eraikin bat aurri-egoeran dagoela deklaratzek ez du esan nahi eraikina eraitsi behar denik, eskudun Administrazioak alde aurretik baimena ematen ez badu; beraz, horrelakoetan, prozesua zenbait arauen arabera izango da. Arauak hauexek dira: *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun kulturalen aurri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jarduerari buruzkoa*. Horrez gain, eraikineren eta bertan bizi direnen segurtasuna ziurtatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira.
3. Behin-behineko kaleratzeak eta hartu bertan bizi direnei dagokienez hartu beharreko neurriek ez dakarte, berez, ez eta gutxiagorik ere, aurri-deklarazioa.
4. Administrazioak aurri-deklarazioa egin edo premiazko neurriak hartu arren, jabeek, dagozkien kontserbatzeko betebeharez ez arduratzeagatik eska diezazkiekeen erantzukizunak bete behar dituzte.
5. Aipatutako hirigintzako legeetan ezarritakoaren arabera, erakin jakin baten aurri-egoera deklaratzeko duen erabaki administratiboak, nahitaez eraikina epe jakin batean birgaitzea edo haren ordeztu berria eraikitzea agindu dezake. Epea amaitu ondoren, beharrezko lizentziak eskatu ez badira, Udalak eraikina desjabetzea edo nahitaez saldu behar izatea erabaki dezake, aipatutako hirigintzako legeetan aurreikusitako kontserbatzeko betebeharra ez betetzeagatik.



#### CAPITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

##### Artículo 31. Definición de conceptos.

1. A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, en todo lo referido a la definición de los parámetros que afectan a los distintos solares y edificaciones que conforman el área se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico general vigente en Alegia.

##### Artículo 32. Alturas y perfiles de la edificación.

###### 1) Perfil y altura de la edificación:

a). El **perfil de edificación** para cada unidad edificatoria del Plan queda recogido de forma gráfica y escrita en la correspondiente Ordenanza Particular, siendo representado en este último caso mediante la simbología PB+III+BC, expresión que viene a señalar el número total de plantas autorizadas sobre la rasante (planta baja, nº de plantas altas excluida la bajo cubierta, y por último, en su caso, planta bajocubierta computable a los efectos de la determinación del citado perfil edificatorio).

A los efectos anteriores, las plantas bajocubierta resultarán computables (en lo referido a perfil) siempre que presenten una altura de fachada superior a 0,6 m. en más del 50% del perímetro conformado por aquellas fachadas desde las que arrancan los faldones de cubierta. En todos los casos (y en particular en las parcelas o unidades edificatorias con frente a dos o más calles) el perfil resultante, que tomará como referencia la fachada en la que se encuentra situado el acceso principal a la edificación, expresará la suma de todas aquellas plantas sobre rasante definidas como tales de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

b) Por debajo de dicho perfil, se autorizará con carácter general la construcción como máximo de una planta de sótano (o en su caso de semisótano), que no podrá destinarse a garaje, salvo determinación al contrario contenida en la correspondiente O.P.

c). El perfil establecido para cada unidad en su correspondiente Ordenanza Particular se entenderá que tiene carácter obligatorio, siempre que no supere el de PB+II+BC. En caso contrario el citado perfil establecido se considerará máximo, siendo entonces el perfil mínimo el de PB+II+BC.

En caso de contradicción prevalecerá el graficado en sección respecto del expresado alfanuméricamente.

#### 4. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

##### 31. artikulua. Kontzeptuak zehaztea.

1. Eremuko orube eta eraikuntzen parametroak zehazteari dagokionez, Plan Berezi honen zehaztapenak eraginkorki aplikatzeko, hurrenez hurren, indarrean dagoen Alegiako hiri-plangintza orokorrean ezarritakoa kontuan hartuko da.

##### 32. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.

###### 1) Eraikuntzaren profila eta altuera:

a). Planeko eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren profila** grafikoki eta idatziz jasotzen da dagokion Ordenantza Partikularrean. Idatziz, PB+III+BC adierazpenaren bidez irudikatzen da. Adierazpen horretan, sestra gainean baimendutako solairuen guztizko kopurua (beheko solairua, goiko solairuen kopurua teilatu azpikoa kenduta eta azkenik, egonez gero, teilatu azpiko solairua; azken hau kontuan hartzen da, aipatutako eraikuntzaren profila zehazteko).

Aurrekoa gauzatzeko, teilatu azpiko solairuak zenbatu egingo dira (profilari dagokionez) fatxadan 0,6 m-tik gorako altuera badute, estalkiaren hegala hasieran dauden fatxadek osatzen duten perimetroaren % 50 baino gehiago hartzen dutelarik. Kasu guztietan (eta, batez ere, bi kaletara edo gehiagora ematen duen aurreko aldean duten partzeletan edo eraikuntza-unitateetan), eraikuntzarako sarbide nagusian dagoen fatxada erreferentziatza hartuta, ondoriozko profila, epigrafe honetan ezarritakoaren arabera sestra gaineko solairutzat jotzen diren solairu guztien batura izango da.

b) Profil horren azpitik, oro har, baimendu egiten da gehienez sotoko (edota bere kasuan, erdisotoko) solairu bat eraikitzea. Solairu hori ezin izango da garaje gisa erabili, dagokion O.P.an kontraktorik esan ezean.

c). Unitate bakoitzarentzako Ordenantza Partikularrean ezarritako profila nahitaezkoa izango da, beti ere BS+II+EA profila gainditzen ez den heinean. Bestelako kasuetan, aipatutako profila gehienezkotzat hartu beharko da. Horren ondorioz, BS+II+EA profila gutxienezkoa izango da.

Hala ere, kontraesanik egonez gero, grafikoki adierazitakoak lehentasuna du, alfanumerikoki adierazitakoaren aldean.



d). A los efectos del presente Plan Especial, la **altura del alero** (o del arranque del faldón de cubierta), queda referida al punto de encuentro o intersección del plano o cara inferior de la cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente, tomada en terminos relativos desde la rasante del terreno en el punto de la calle indicado en los gráficos 1 y 2 de las O.P. Se entenderá que tiene carácter de dimensión máxima.

Por su parte, la **altura de la edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria será el resultado de trasladar a cada actuación la altura del alero establecida en la Ordenanza Particular, expresada en términos absolutos respecto del nivel de referencia cero. Se entenderá en todo caso que tiene carácter de dimensión máxima.

Excepcionalmente y sólo cuando el perfil de la edificación establecido no permita la disposición de una planta bajo cubierta sobre las plantas altas, las dimensiones anteriores podrán incrementarse sobre las dispuestas en la correspondiente O. P. en un máximo de 30 cm a contar sobre la cara superior del forjado de la última planta, con el único fin de procurar un mejor remate formal de la edificación.

No obstante lo anterior, en aquellos edificios sometidos a Protección Especial, Media y Básica, la altura de la edificación protegida lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones contempladas en las Ordenanzas Particulares para el supuesto de existencia de añadidos degradantes, por lo que en lugar de referir una altura máxima de la edificación, las O.P. han reflejado en su lugar una leyenda que dice "actual", seguida de la cota entre paréntesis, ésta reflejada a título meramente informativo.

e). En cualquier caso la consolidación de la altura de un edificio no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbrera o punto más alto de su cubierta, el cual deberá ser el resultado de su adecuación a las condiciones de pendiente máxima establecidas en las ordenanzas de este P.E.R.

## 2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

a) A los efectos exclusivamente de intervención en la edificación no protegida, siempre y cuando ésta lleve aparejada la sustitución o la modificación significativa de los forjados de planta (cota, forma, dimensión...), se deberán

d). Plan Berezi honen ondorioetarako, **teilategalaren altuera** (edo estalkiko isurkiaren hasieraren altuera) estalkiaren behealdeak edo planoak eta dagokion fatxadaren kanpoko lineak bat egiten duten edo elkartzen diren puntuari dagokio, betiere modu erlatiboan hartuta lurraren sestratik, eta Ordenantza Partikularretako 1. eta 2. grafikoetan adierazitako kaleko puntuan. Gehieneko dimentsioa izango dela ulertuko da.

Eraikuntza-unitate bakoitzari dagokion **eraikuntzaren gehienezko altuera** jarduera bakoitzean, dagokion Ordenantza Partikularrean ezarritako hegalararen altuera erabiltzearen ondoriozkoa izango da (erreferentziako zero mailaren arabera termino absolutuetan adierazita). Edozein kasutan ezarritako altuera gehienezkotzat hartu beharko da.

Salbuespenez, eta ezarritako eraikuntzaren profilak onartzen duenean soilik, estalkipean eta goi-solairuen gainean solairu bat antolatu ahal izango da. Aurreko dimentsioak, beraz, 30 cm-tan gehitu ahal izango dira Ordenantza Partikularrean xedatutakoari dagokionez. Azken solairuko forjatuaren goialdetik neurtuko da, eta eraikuntzaren erremate formal hobea lortzea izango da helburua.

Hala eta guztiz ere, Babes Bereziara, Ertainera edo Oinarrizkora, atxikita dauden eraikinen altuera, jakina, ezin da aldatu, Ordenantza Partikularretan erantsi degradatzaileak daudenerako jasotzen diren salbuespenak salbu. O.P. horietan, hegalararen gehienezko kota ezarri beharrean, "gaurkoa" eta, ondoren, parentesi artean, dagokion kota adierazten duen legenda jarri da, azken hau bakarrik informazio gisara jasoa.

e). Edozein kasutan, eraikin jakin baten altuera zehazten denean, ez dauka zertan gaur estalkiaren gorengo puntuan duen altuerarekin bat etorri. Gorengo puntua, B.P.B.aren ordenantzetan ezarritako gehienezko maldaren baldintzetara egokitzearen ondoriozkoa izango da.

## 2) Eraikuntzaren gutxieneko eta gehienezko altuera libreak:

a) Bakarrik babestu gabeko eraikuntzan esku hartzeari dagokionez (beti ere forjatuak berregitari edo nabarmenki aldatzeari -kotak, itxurak, dimentsioak, eta abar- jotzen zaionean), honako muga hauek errespetatu beharko dira:



respetar las siguientes limitaciones:

- La altura emergente en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado en el punto de la calle indicado en los gráficos 1 y 2 de las O.P. hasta la cara superior del forjado de techo de dicha planta), será la grafiada en las Ordenanzas Particulares, y tendrá carácter máximo. Por su parte, la altura libre correspondiente a esas mismas plantas no será en ningún caso inferior a 2,7m.

- Las plantas altas tendrán una altura libre no inferior a 2,5 m., ni salvo determinación al contrario grafiada en las O.P. correspondientes, superior a 2,8 m (la cota grafiada en dichas O.P., en planta primera, corresponde a la altura tomada desde la cara superior del forjado de suelo, hasta la cara superior del forjado de techo de dicha planta, y se entenderá siempre con carácter de mínima).

- El cómputo de las alturas libres tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.

- En el caso particular de las plantas bajocubierta, la altura de fachada se medirá tomando como referencia superior el punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente y como inferior el nivel acabado del forjado de suelo de dicha planta. Dicha altura no superará en ningún caso la grafiada en las O.P. correspondientes, que se entenderá como máxima, o en su defecto los 2,2 m.

b) Por su parte en aquellas intervenciones en la edificación protegida -expresamente autorizadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes-, que impliquen una modificación de las cotas de forjado, las alturas libres correspondientes se ajustarán a los criterios establecidos en el epígrafe anterior.

### Artículo 33. Alineaciones, y rasantes de la edificación.

1. Las alineaciones de la edificación (máximas y obligatorias) correspondientes a cada unidad edificatoria del área son las grafiadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
2. Excepcionalmente, cuando hubiese sido establecida como obligatoria por parte del P.E. una alineación sobre una fachada sometida a

- Beheko solairuen fatxada nagusian sortzen den altuera (O.P. en 1 eta 2 grafikoetan jasotako kaleko puntuaren urbanizatutako lursailaren sestratik solairu horren sabaiko forjatuaren beheko aldera arte kontatuta), Ordenantza Partikularretan grafikoki adierazitakoa izango da, eta gehienezkotzat hartu beharko da. Bestalde, planta horiei dagokien altuera libre ez da inoiz izango 2,7 m baino txikiagoa.

- Goiko solairuek gutxienez 2,5 m-ko altuera izango dute. Aldi berean, O.P.etan beste gauza marraztu ezik, ezingo dute 2,8 m-ko altuera gainditu. (aipatutako O.P. etan marraztutako lehenengo oinearen kota, solairuko forjatuaren goiko aldetik sabaiko forjatuaren goiko aldera arte neurtutako altuerari dagokio, beti gutxienezkotzat ulertu beharko delarik).

- Altuera libreak neurtzeko, beheko erreferentzia solairuaren goiko aldeko forjatua izango da eta goiko erreferentzia dagokion solairuko forjatuaren beheko aldearen maila izango da.

- Teilatu azpiko solairuei dagokienez, fatxadako altuera neurtzeko, goiko erreferentzia gisa, estalkiaren planoaren beheko aldeak eta dagokion fatxadaren kanpoko lerroak bat egiten duten puntua hartuko da, eta beheko erreferentzia solairu horren akabatuaren forjatuaren maila izango da. Altuera horrek ez du inolaz ere gaindituko O.P.etan marraztutakoa (gehienezkotzat hartu beharko da), edota hau zehaztuko ez balitz, 2,2 m-koa.

b) Bestalde, babestutako erakinetan egiten diren esku-hartzeetan -dagozkien Ordenantza Partikularretan berariaz baimendutakoetan-forjatuaren kotak aldatu behar badira, ondoriozko altuera libreak aurreko epigrafean ezarritako erizpidei moldatuko dira.

### 33. artikulua. Eraikuntzaren lerrokatuak eta sestrak

1. Eremuko eraikuntza-unitate bakoitzari dagozkion eraikuntzaren lerrokatzeak (gehienezkoak eta nahitaezkoak) dagozkien Ordenantza Partikularretan grafikoki adierazitakoak dira.
2. Salbuespenez, kanpoko zortasunen bat duen fatxada batean dagoelako egoki egin ezin den lerrokatze jakin bat (zuloak edo leihoak egitea)



algún tipo de servidumbre exterior que impidiese resolver aquella de forma adecuada (apertura de huecos o ventanas, etc.), dicha alineación pasará a entenderse automáticamente como máxima sin necesidad de modificación del Plan Especial.

3. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.
4. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en las Ordenanzas Particulares.

#### **Artículo 34. Línea divisoria de alturas, medianeras, y divisorias de parcela.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones de este Plan se define como línea divisoria de alturas (máxima y obligatoria) dentro de una parcela edificable a aquella línea o contorno que delimita recintos con distinto perfil edificatorio sobre rasante.
2. Con carácter general las "medianeras permanentes" y las "divisorias de parcela permanentes" del presente Plan habrán de entenderse siempre obligatorias. Por su parte, las definidas en la ordenanza particular correspondiente como "medianeras orientativas" y las "divisorias de parcela orientativas" deberán establecerse siempre que se materialice la segregación de una parcela posibilitada en la correspondiente O.P., manteniendo en líneas generales la disposición grafiada. No obstante, podrán ser objeto de variaciones respecto de ésta, -en todo caso respetando las condiciones establecidas en la el art. 15 de las presentes ordenanzas-, de modo que su localización definitiva quede determinada en el proyecto de edificación.

#### **CAPITULO 5: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS.**

##### **Artículo 35. Condiciones generales de aplicación.**

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de

Plan berezian nahitaezko gisa ezarrita dagoenean, lerrotatze hori, automatikoki, gehienezkotzat joko da, Plan berezia aldatu behar izan gabe.

3. Urbanizatuta dauden eremuetan, eraikuntzei eusteko egungo maila eta sestrak mantentzen dira. Hala ere, berriz urbanizatzeko esku-hartzeetan, egokitzapenak sar daitezke, hirigintza-obren proiektuetarako oro har ezarrita dauden egokitzeko aukeren barruan.
4. Urbanizazio berriko esparruetan, hirigintza-proiektuetan mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa adierazi beharko da. Ordenantza Partikularretan berariaz zehazten diren gune garrantzitsuenen mailak hartuko dira erreferentziatzat.

#### **34. artikulua. Altueren banalerroak, mehelinak eta partzelen banalerroak.**

1. Plan honen zehaztapenak aplikatuz, partzela eraikigarriaren barneko altueren banalerroa (gehienezkoa eta nahitaezkoa), sestra gaineko hainbat eraikuntza-profiletako esparruak mugatzen dituen lerroa edo ingurunea da..
2. Oro har, Plan honetako "mehelin egonkorak" eta "partzelen banalero egonkorak" nahitaezkoak izango dira. Bestalde, ordenantza partikularrean "mehelin orientagari" eta "partzelen banalero orientagari" gisa definituriko lerroak, aurreikusitako partzelen banaketa betetzen den bakoitzean, zehaztuta izan beharko dira. Dena den, orokorrean, gutxi gorabehera marraztutakoa mantendu beharko da. Hala ere, ordenantza hauen 15. artikuluan ezarritako baldintzak errespetatuz, gero, hura ere aldatzeko posible izango da. Honen ondorioz, behin betiko kokapena eraikuntzako proiektuan jasota izango delarik.

#### **5. KAPITULUA: ETXEBIZITZA-ERABILERAKO PARTZELETAN –ANTZINAKO ASENTAMENDUTAN– APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA- ORDENANTZAK.**

##### **35. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak**

1. Kapitulu honetan azaltzen diren zehaztapenak eta irizpideak, eraikitze esku-hartze hauetan





intervención edificatoria:

a) Sustitución o Nueva Planta, salvo que se trate de una actuación singular destinada a la construcción de un equipamiento comunitario, en cuyo caso sería de aplicación lo establecido en el art. 43 de las presentes O.G.

b) Reforma o Reedificación, cuando el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior.

c) Resto de tipos de intervención edificatoria recogidos en el Anexo I del Decreto 317/2002, en todo aquello que no contradiga o impida la protección y rehabilitación de los edificios y/o elementos de interés protegidos por el P.E.R. en atención a sus valores arquitectónicos, históricos, y culturales. En particular, resultarán de aplicación en caso de actuaciones dirigidas a la recuperación y puesta en valor de la composición arquitectónica, acabados y elementos constructivos originarios de la edificación protegida, cuando ésta se encuentre manifiestamente alterada e incongruente con su tipología y antigüedad y no se disponga de documentación sobre la misma, o no se adviertan trazas materiales de ella (en estos supuestos, se podrán aplicar criterios de analogía con edificios similares por su tipología y antigüedad, de conformidad con lo establecido para cada elemento en el presente capítulo).

2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno a rehabilitar.

**Artículo 36. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.**

1. Cuando se trate de actuaciones de Sustitución/Nueva Planta, o de Reforma de edificios no protegidos, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación tradicional, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas

aplikatuko dira:

a) Ordezkatzea edo eraikuntza berria egitea, komunitate-ekipamendua eraikitzeke jarduera berezia izan ezik. Jarduera bezeri horietako bat bada, Ordenantza orokor hauetako 43. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.

b) Berriztatzea edo berreraikitzea egitea, obren izaeragatik edo haien garrantzi kuantitatibo eta ekonomikoagatik, fatxadak eta, oro har, kanpoko egitura berregitea nahitaezkoa denean.

c) 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean jasotzen diren gainerako eraikuntzako esku-hartzeak, B.P.B.ak, balio arkitektonikoak, historikoak eta kulturalak izateagatik babesten dituen eraikinak eta/edo interesdun elementuak babestea edo birgaitzea eragozten ez duten bitartean. Bereziki aplikatuko dira, babestutako eraikuntzaren konposizio arkitektonikoa, akaberak eta jatorrizko eraikuntza-elementuak berreskuratzeko eta balioztatzeke esku-hartzetan, eraikuntza nabarmenki aldatuta dagoenean eta tipologiarekin eta antzinakotasunarekin bat ez datorrenean eta hari buruzko dokumentaziorik ez dagoenean edo haren traza materialik ez dagoenean (horrelako eraikinetan, tipologiagan edo antzinakotasunean antzekoak izateagatik analogia-irizpideak erabil daitezke, kapitulu honetan elementu bakoitzerako ezartzen denaren arabera).

2. Eraikuntzako edozein esku-hartzeren berariazko tratamenduka (konposizioak, materialenak, etab.), hiri-ingurunean ondo integratzen dela bermatzeko egokia izan beharko du eta bat etorri behar du, beti ere, eremuko eraikuntza tradizionalen ezaugarriekin, eta, bereziki, birgaitu behar den eraikuntzaren edo ingurunearen eraikuntza- edo estetika-tratamenduarekin.

**36. artikulua. Eraikuntzaren kanpoko aldeko egituraren diseinuari eta konposizioari buruzko irizpide orokorrak.**

1. Babestu gabeko eraikuntzak ordezkatzeke/berriak egiteke edo berriztatzeke esku-hartzeak direnean, eraikuntzaren kanpoko alde, eraikuntza tradizionalarekiko antzekotasunaren edo haren interpretazio garaikidearen arabera irizpidea erabil daiteke.
2. Lehen kasuan, kanpoko konfigurazioak Alegiako alde zaharrean, tradizioz, erabili izan diren konposizio-eskemen eta eraikuntza-



tradicionalmente en el casco histórico de Alegia, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros y elementos volados se realicen con veracidad constructiva.

Como caso particular, se establece que cuando un nuevo edificio sea colindante con otro protegido, no se permitirá en aquel la repetición idéntica de las características de éste, debiendo definirse en este supuesto con elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones posibilitadas en el entorno.

3. Cuando se opte por la segunda de las soluciones, la configuración exterior de la edificación se basará en una interpretación, desde criterios de diseño contemporáneos, de la edificación histórica que caracteriza el Casco Histórico de Alegia.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación tradicional de este área de Alegia, y que responden a los distintos modelos que ha ido aportando la arquitectura a lo largo de la historia, como son entre otros, la organización de la edificación con fachadas planas principal (representativa) y trasera (más contenida), y muros transversales medianeros formando testeros de cierre de manzana; el predominio del macizo en las fachadas (más acentuado en caso de aparecer testeros); la composición modulada de las fachadas, con disposición de huecos adintelados organizados con ritmos secuenciados, y asimétrica en testeros; la composición clásica de planta baja o base, y plantas altas, rematadas directamente con el alero o con la planta bajo cubierta, la cual presenta huecos a fachada de menores dimensiones; la utilización funcional y ornamental de la madera en entramados, aleros, antepechos, carpinterías o simplemente enmarcando los huecos de las plantas altas; la disposición de cubiertas inclinadas con aleros paralelos a fachada principal y trasera sin quiebros ni salientes que rompan el plano de cubierta; la utilización de balcones corridos y sencillos de forma combinada, y el remate de las cubiertas con aleros volados sobre la fachada, de diseño y detalle constructivo contemporáneos.

#### Artículo 37. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

konponbideen araberakoa izan beharko du, eta irizpideok kopiatu eta berregin egin beharko ditu. Aurrekoaren arabera, nahitaezkoa izango da, ezaugarriak diren elementu tradizionalak, esate baterako, balkoiak, hegalak eta hegada-elementuak, diseinatzeko konponbideak eraikuntza-egiazkotasunaz egitea.

Kasu berezi gisa ezartzen denez, eraikin berria babestuta dagoen beste baten albokoa denean, berrian ezin da babestuaren ezaugarriak zehatz-mehatz errepikatu. Egoera horretan, harmonikoki bereizten diren elementuak erabili behar dira, ingurunean sor daitezkeen konponbideen arabera.

3. Bigarren konponbidea aukeratuz gero, eraikuntzaren kanpoko konfigurazioa, irizpide garaikideen arabera Alegiako Alde Zaharraren ezaugarria den eraikuntzaren interpretazioan oinarrituko da.

Edozein kasutan, konposizio-eskemek errespetatu egin beharko dituzte Alegiako eremu horretako eraikuntza tradizionalen aldatu gabeko alderdiak. Alderdi horiek arkitekturak historian zehar ekarri dituen ereduen araberakoak dira. Besteak beste, hauek dira: eraikuntzaren antolaketa, bi fatxada planorekin, aurrekoa (adierazgarria) eta atzekoa (neurrizkoagoa), baita etxe-saila itxeko mehelinetan zeharkako buruhormak; fatxadetako gehiena betegunea (buruhormako kasuan areagotu egiten direlarik); fatxaden konposaketa modulatu, eritmo sekuentziatuaren arabera antolatutako atalari-hutsune banaketarekin, asimetrikoa buruhormetan bestalde; beheko solairuen eta goiko solairuen konposizioa klasikoa da, goikoak hegalean edo teilatuaren azpiko solairuan bertan amaitzen direlarik (teilatu azpiko solairuan fatxadako hutsune txikiagoz osatuta); egurraren ebilera apaingarizko eta funtziozko elementuetan, hau da, bilbapenetan, hegaletan, barandetan, leihoetan, edo besterik gabe goiko solairuen hutsuneak azpimarratuz; estalki inklinatuaren disposizioa, fatxada nagusiarekiko eta atzekoarekiko hegal paraleloekin, estalkiaren plano hausten duten ertzik eta irtenik gabe; balkoi jarraitu eta sinpleak konbinatuta erabiltzea, eta hegalekin errematatutako estalkiak, diseinua eta eraikitze zehaztapenak gaur egunekoak erabiliz.

#### 37. artikulua. Fatxadak.

1. Eraikinei arkitektura tratamendu batasundun eta homogenea ematea galdatuko da. Osaera



Compositivamente éstas diferenciarán sus fachadas principal (de acceso) y trasera, y en su caso, el "testero" o fachada lateral correspondiente a aquellas parcelas de remate o final de "manzana" evitándose en todo caso elementos decorativos y huecos que rompan la propia esquina (miradores, balcones y ventanas en esquina, chaflanes, etc....).

## 2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS:

### Fachadas principal y trasera:

a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales de las parcelas históricas del casco histórico y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice edificación.

La fachada principal que albergará el acceso a la edificación, será de carácter más señorial y elaborado en cuanto a composición y se caracterizará por el predominio contenido del macizo frente al vano; la apertura de huecos mediante ritmos de composición verticales y la diferenciación de materiales entre la base (planta baja), alzado (plantas altas) y en su caso, remate superior (planta bajo cubierta). En ningún caso podrán disponerse entreplantas o alfillos.

Los balcones ya sean simples o corridos no se dispondrán en ningún caso repetidos indefinidamente en ésta fachada, sino que podrán variar sus dimensiones y habrán de alternarse con otro tipo de huecos, componiéndose específicamente además del conjunto, cada una de las plantas de la edificación.

La fachada trasera, de carácter más sencillo o popular, aunque no por ello ha de ser menos cuidado, se compondrá de forma similar a la fachada principal. A la seriación vertical se podrá superponer otra horizontal (balcones corridos, etc.), equiparando así compositivamente las distintas plantas.

b) Todas ellas se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida para cada edificación, debiendo responder en general a un tratamiento de "fachada plana", con un diseño basado en una ordenación regular de huecos con proporciones rectangulares (la altura siempre mayor que la anchura), dispuestos conforme a un ritmo de ejes verticales, respondiendo los huecos también a la disposición vertical de los mismos. Estos huecos

aldetik, fatxada nagusia (sarbidekoa) eta atzealdekoa bereiziko dituzte, eta, halakorik izanez gero, "buruhorma" edo "etxe-saila" amaierako edo erremateko partzeletako alboko fatxada, baina, edozein kasutan ere, ez dute erabiliko izkina bera apurtzen duen apaingarririk edo baorik (begiratokiak, izkinako balkoi eta leihoak, alakak, etab.).

## 2. FATXADA OSAERA OROKORRA:

### Fatxada nagusia eta atzealdekoa:

a) Fatxadak hirigune zaharreko partzela historikoetako ohiko osaera irizpideen arabera diseinatuko dira, eta bolumen eta osaera aldetik integraturik egon beharko dute eraikina dagoeneko eraikin multzoan edo etxe-sailean.

Eraikin sarrera daukan fatxada nagusia osaera aldetik dotoreagoa eta landuagoa izango da eta ezaugarri izango du betegunea barea baino handixeagoa edukitzea, barea osaera erritmo bertikalen arabera zabaltzea eta materialen aldetik ezberdin izatea oinarritik (beheko solairua), altxaerara eta, halakorik izanez gero, goiko errematera (estalkipeko solairua). Ezingo da inondik inora solairuarterik edota ezarri.

Balkoiak, arruntak edo jarraituak, ez dira, inondik inora, fatxada honetan mugarik gabe errepikaturik jarriko, neurri aldetik aldatuta baizik, eta beste bae batzuekin tartekatuta beharko dituzte, eraikin osoa ez ezik, eraikin solairu bakoitza ere berariaz konposatuko dela.

Atzealdeko fatxada, arruntagoa edo popularragoa baina ez, hargatik, gutxiago zaindua, fatxada nagusiaren antzera konposatuko da. Serie bertikalari beste serie horizontal bat ere gainjar dakioko (balkoi jarraituak, etab.); hala, osaera aldetik, solairuak parekatuko dira.

b) Guzti-guztiak ezarriko dira eraikin bakoitzari izendaturiko gehienezko edo nahitaezko lerrokadura errespetatuta, orokorrean, "fatxada laua" tratamenduaren arabera. Diseinuak oinarri hartuko du barea proportzio errektangeluarren arabera modu erregularrean antolatzea (altueraz beti zabaleraz baino handiagoa izatea), ardatz bertikalen erritmo baten arabera antolatuta, barea ere antolaketa bertikalaren arabera izango direla. Barea, beren aldetik, orekatuta egon behar dute fatxadaren guztizko neurriei

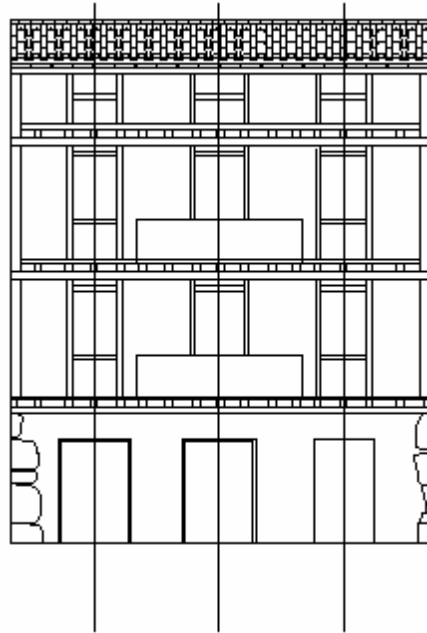


deberán a su vez quedar proporcionados respecto a las dimensiones totales de la fachada, de forma que el rectángulo vano resultante deberá mantener correcta proporción con el rectángulo total que compone el plano de la fachada.

Ejemplo orientativo/

doakienez, lortzen den bao-errektangelua fatxada plana osatzen duen errektangelu osoarekin behar bezalako proportzioan egoteko moduan.

Adibide orientagarria

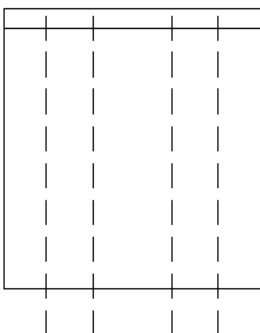


Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 10 cm.

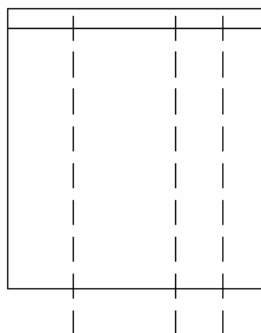
- c) En cuanto al ritmo de ejes verticales de composición no se superará el número de tres, salvo que la longitud de la fachada sea superior a 10 m. Éstos se dispondrán manteniendo una misma distancia entre sí no inferior a 1,9 m, con la excepción de las fachadas de anchura menor de 6m. En el caso de que la longitud de fachada supere los 10 m, los ejes resultantes deberán agruparse entre sí mediante un nuevo ritmo secuenciado (uno-dos; dos-dos; uno-dos-uno; dos-uno-dos...).

Zokaloak, pilastrak eta gainerako apaingarriak ez dira aterako fatxada lerro finetik 10 cm baino gehiago.

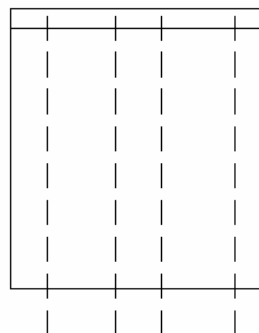
- c) Osaera ardatz bertikalen eritmoari dagokionez, ez dira hiru baino gehiago izango, fatxada 10 m baino luzeagoa izanez gero ezik. Halako ezarriko dira elkarren artean beti distantzia bera dagoela, gutxienez 1,9 metrokoa, 6 m-ko zabalera duten fatxadetan ezik. Fatxada 10 metro baino luzeagoa izanez gero, ondorioztatzen diren ardatzak elkartuko dira eritmo sekuentziatu berri baten arabera (bi-bi; bat-bi-bat; bi-bat-bi...).



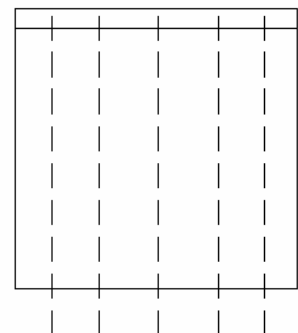
bi-bi/dos-dos



bat-bi/uno-dos



bat-bi-bat/uno-dos-uno



bi-bat-bi / dos-uno-dos



- d) No se autoriza la disposición de huecos en esquina, de tal forma que los huecos más próximos a las esquinas o medianeras de la edificación disten al menos 100 cm de aquellas, admitiéndose que esta distancia se reduzca a 80 cm en los huecos de planta baja.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos en las fachadas de la edificación con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma.

#### Testeros:

- a) Los muros en testero (hacia cantones) y las medianeras vistas (total o parcialmente) quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas).
- b) En caso de existir huecos en dichos testeros o medianeras, habrá de predominar con claridad la masa frente al vano. El perfil de la cubierta a dos aguas quedará volado al menos 30 cm sobre el mismo. Los huecos que se dispongan se ordenarán de forma discontinua, salpicados en el paño evitando las composiciones según ejes regulares, serán de dimensiones más reducidas que los de las fachadas principal y trasera. La planta baja se ha de componer con iguales criterios, no permitiéndose (salvo preexistencias), la disposición de puertas de acceso al interior de la edificación y en ningún caso, de expositores o escaparates de amplias dimensiones.
- c) Como excepción a lo referido en el apartado g), en el caso que las medianeras viertan sobre un espacio público o calle de mayores dimensiones que las de un pequeño cantón, se permite la disposición de huecos en composiciones regulares si bien deberán respetarse el resto de condiciones expresadas en el citado apartado.
- d) Se prohíben expresamente los balcones, miradores, cuerpos volados o salientes de cualquier tipo.

- d) Ez da zilegi baoak izkinan ezartzea; hala, eraikin izkinatik edo mehelinetik hurbilen dauden baoak, gutxienez, 100 cm-ra egongo dira haietatik, nahiz eta onartuta egongo den beheko solairuko baoetan neurri hori 80 cm-ra murriztea.

- e) Berariaz daude debekaturik eraikin fatxadetan atzera emateak egitea eraikin lerrokadurekiko, oso salbuespen bakanetan izan ezik, dauden argi eta bisten zortasunek eraginda. Halakoetan kanpoko fatxadan sortzen den gunea edo patioa itxi beharko dute, dela dagokion fatxadaren antzeko itxura duen murru baten bidez, dela fatxada osieran txertaturiko konponbide berezi bat ezarrita.

#### Buruhormak:

- a) Buruhorma itxurako murruak (kantoietarakoak) eta bistako mehelinak (erabatean edo partzialki) kanpo paramentu moduan tratatuko dira, eta formaz elementu bakartzat landuko dira (solairu arteko banaketarik nabarmendu gabe).
- b) Aipatu buruhorma edo mehelinetan baorik izanez gero, argiro nabarmendu beharko da masa baoaren aldean. Bi isurkiko estalkiaren profila, gutxienez, 30 cm aterako da hartatik. Ezarri beharreko baoak etenda antolatuko dira, horma-atalean sakabanaturik, ardatz erregularren arabera konposizioak saihestuta. Neurritz, txikiagoak izango dira fatxada nagusikoak eta atzealdekoak baino. Beheko solairua antzeko irizpideen arabera konposatu behar da; ez da onartuko (lehendik halakorik egon ezean), eraikineria sartzeko aterik jartzetik, ezta, inondik inora, neurri handiko erakuslerik edo erakusleihorik ere.
- c) atalean adierazitakoaren salbuespen gisa, mehelinek espazio publiko batera edo kantoitxiki bat baino dimentsio handiagoko kale batera isurtzen dutenean, konposizio erregularra izango duten baoak antolatu ahal izango dira. Haatik, atal horretan aditzera ematen diren gainerako baldintzak errespetatu egin beharko dira.
- e) Berariaz debekaturik daude mota guztietako balkoiak, begiratokiak, gorputz irtenak edo irtenguneak.



3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachadas principal y trasera

- a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo mantenerse el esquema de huecos de las plantas superiores.
- b) En la fachada principal, la composición del paño de la planta baja deberá diferenciarse de la del resto del inmueble, conformando un basamento cuya altura coincidirá con la totalidad de la fachada de dicha planta baja. En este caso se dispondrá un acabado homogéneo hasta la imposta del forjado de piso de planta primera, admitiéndose los acabados en sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms, y los estucos pétreos. No se admite el granito, pizarra ni otras piezas no tradicionales en la zona, ni los acabados púlidos.
- c) Los huecos de planta baja podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo del mismo material que el resto de la planta baja. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5. La línea superior de los huecos será común a todos los de la planta baja, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).
- d) En la fachada principal, habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación. La anchura máxima de cada hueco será igual al 70% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada. En todo caso, la anchura de los huecos no superará los 1,8 m (salvo en su caso puertas de garaje en aquellos casos permitidos, que podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso rodado), ni será tampoco inferior a 0,8 m, no pudiéndose disponer en ningún caso huecos cuya altura sea inferior a su anchura.
- e) Con carácter general, el cerramiento del hueco se situará a una profundidad con respecto al paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cms. ni mayor de 50 cms. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio

3. BEHEKO SOLAIRUETAKO FATXADEN KONPOSIZIOA: Fatxada nagusia eta atzealdekoa

- a) Beheko solairuaren konposizio arkitektonikoak bat etorri eta txertaturik egon behar du fatxadaren eta inguruaren osotasunean, goiko solairuetako bao eskemari eutsita.
- b) Fatxada nagusian, beheko solairuko horma-atala gainerako eraikin ataletatik bereziko da, eratuko duen basamendua garaieraz bat etorriko dela aipatu beheko solairuaren fatxadaren osotasunarekin. Hala, akabera homogenea izango da lehen solairuko forjatuaren inpostaraino. Harlanduzko edo 5 cm baino lodiago diren harlauzazko akaberak eta harizko estukoak onartuko dira. Ez da onartzen granitorik edo alde honetan ohikoak ez diren bestelako osagaiak, ezta akabera leunduak.
- c) Beheko solairuko baoak lokalaren zoruraino heldu edo beheko solairuko material bereko zokalo baten gainean eratu daitezke. Azkenekoari dagokionez, baoaren garaiera/zabalera erlazioa, gutxienez, 1,5 izango da. Baoen goiko lerroa berbera izango da beheko solairuko bao guztietarako. Ateburua, gutxienez, forjatu horizontalaren (sabaia) beheko azaleratik 30 cm beherago egongo da.
- d) Eraikineko goiko solairuetarako sarbidea nahitaez fatxada nagusian jarri beharko dute. Bao bakoitza, zabalera, gehienez ere aipatu fatxadako baoen ardatz bertikalek haien artean duten distantzia komunaren % 70 izango da. Edozein kasutan, baoen zabalera ez da 1,8 m baino gehiago izango (zillegi diren garaje ateeetan izan ezik, agidanez, ibilgailuen sarrera ahalbidetzeko behar den zabalera huts-hutseraino hel daitezkeelako), ezta 0,8 m baino gutxiago ere. Ezingo da, inolaz ere, garaieraz zabalera baino txikiago den baorik ezarri.
- e) Luze-zabalean, bao-itxitura partzelaren kanpoko lerrokatutako dagokion fatxada-paramentuarekiko, sakoneraz, ez da egongo 18 cm-tik behera, ezta 50 cm-tik gora. Beheko solairuko baoetako ateak, zabalitzean, ezingo dira, inondik inora, bide publikora sartu. Edozergatik lokal bateko ateak kanpora jo behar izanez gero, atea atzera eramango dute, zabalitzean espazio publikora ez sartzeko behar den bezain sakon.



público.

#### 4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS ALTAS: fachadas principal y trasera

- a) Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo. En consecuencia todos los huecos serán rasgados hasta el suelo, con o sin balcón, o en su defecto arrancarán a una altura del suelo no mayor de 90 cm, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.
- b) La anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro) será igual al 50% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta (mínimo 2,1 m), situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo). En ningún caso la anchura de los huecos superará 1,2 m, ni será inferior a 0,8 m, no pudiendo su altura resultar inferior a su anchura.
- c) El cerramiento del hueco se situará a no menos de 18 cms. de profundidad con respecto al paramento de fachada.

#### 5. COMPOSICION DE LAS FACHADAS (principal y trasera) EN PLANTAS BAJO CUBIERTA:

- a). En las edificaciones cuyo perfil establece una planta bajo cubierta, esta planta deberá componerse como remate superior de la edificación. Con carácter general deberán ser resueltos mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior obligatoria, o lo que es lo mismo, con un tratamiento similar al de las plantas altas inmediatamente anteriores.

Se autoriza la disposición de huecos cuadrados (cuando así lo exija la dimensión del paramento) y rectangulares (en cuyo caso no podrán prolongarse por ningún motivo más allá del arranque del alero mediante soluciones que impliquen la ruptura de éste y/o los faldones de cubierta).

#### 6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

- a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:
- El acabado de la planta baja, en las condiciones establecidas en el punto 3b.
  - En las fachadas resueltas con entramados de madera, en cuyos paños

#### 4. GOIKO SOLAIRUETAKO FATXADEN KONPOSIZIOA: fatxada nagusia eta atzealdekoa

- a) Honako artikuluko honetako 2. atalean xedaturikoaz bat diseinatu beharko dira. Ondorioz, bao guztiak zoruraino helduko dira — balkoidunak eta gabeak— edo, bestela, zorutik 90 cm-tik behera hasiko dira, aipatu ardatz bertikalak simetri ardatz moduan hartuta.
- b) Gehienik, bao bakoitzaren zabalera (muruaren kanpoko gainazaletik neurtuta) dena delako fatxadako ardatz bertikalek elkarren artean duten distantzia komunaren % 50aren baliokidea izango da; baoen garaiera bat eta bera izango da solairu bereko guztietarako (gutxienez, 2,1 m). Ateburua, gutxienez, forjatu horizontalaren (sabaia) beheko azaleratik 30 cm-tik behera egongo da. Baoen zabalera ez da inoiz 1,2 m baino gehiago izango eta 0,8 m baino gutxiago izango. Garaieraz ezingo dira zabaleraz baino txikiagoak izan.
- c) Bao-itxitura fatxada-paramentuarekiko, sakoneraz, ez da egongo 18 cm-tik behera.

#### 5. ESTALKIPEKO SOLAIRUETAKO FATXADEN KONPOSIZIOA (nagusia eta atzealdekoa):

- a). Profilak estalkipean solairu bat izendatutako eraikinetan solairu hori konposatu beharko da eraikinaren goiko erremate moduan. Orokorrean, nahitaezko kanpoko lerrokaduraren gainean ezarritako itxitura bidez moldatuko dira, hau da, azpiko goi solairuen tratamenduaren antzeko batekin.

Baimentzen da bao karratuak ipintzea (paramentuaren neurriak hala behar duenean), baita errektangeluarrak (halakoetan, ezingo dira inondik inora luzatu hegalaren hasieratik harantzago hura eta/edo estalkiaren isurkiak apurtzea ondorioztatzen duten osagaien bidez).

#### 6. FATXADEN AKABERA:

- a) Materialen tratamendua bateratua izango da fatxada osoan, ondokoak salbuetsita:
- Beheko solairuaren akabera, 3.b puntuan ezarritako baldintzen arabera.
  - Egurrezko bilbaduraz egindako fatxadetan. Hauen beteguneetan, tradizioaren moduan,



podrán alternarse distintos materiales según la solución tradicional.

- En remates, impostas, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

Se utilizarán preferentemente la madera, los materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (fundamentalmente areniscas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados con pigmentos naturales y color tradicional.

Puntualmente se podrán utilizar soluciones en ladrillo caravista (no vitrificado) con junta raseada, siempre formando entramados como los preexistentes en algunos inmuebles característicos del casco.

Se admitirá asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos, en elementos singulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

b) Se prohíbe la utilización de materiales cerámicos, marmóreos u otros no concordantes con los tradicionales del ámbito, considerándose en particular no autorizables los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos.
- Ladrillo caravista, excepto en los supuestos de entramados de ladrillo rústico y madera.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas.
- Hormigones vistos (con excepción de los elementos permitidos en el punto 6a).
- Chapas metálicas plegadas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores que no armonicen con el entorno.

#### 7. REMATES DE CUBIERTA (aleros, etc.).

a) Las fachadas, deberán rematarse con aleros en la forma establecida en las Ordenanzas Particulares, ajustados en todo caso a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. La altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.

b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones será de 0,8 m .Por su parte el vuelo

material ezberdinak tartekatzeko posibilitatea izango da.

- Erremate, inposta, inguratzaile, bilbadura eta bestelako egitura- eta apaindura-osagaiak.

Batez ere egurrezko edota harrizko materialak erabiliko dira, ahal denean, inguruko harrobietakoak (batez ere hareharririk), baita pigmentu naturalez eta ohiko kolorez pintaturiko emokadura koloreztatu edo pintatuzko estaldura leunak ere.

Puntualki, bistako adreilua (beiratua ez dena) erabili ahal izango da, arrasera-baturaz, beti ere bilbadurak osatzen, alde zaharreko zenbait eraikinetan diren bezelakoak.

Hormigoi larria (kontuz landua) eta/edo bistako metalezko profilak ere onartuko dira fatxadako osagai berezietan —ateburu eta bao-leihozangoak, inpostak, hegalak eta antzekoak—.

b) Debekaturik dago material zeramikoa, marmolezkoak edo eremuan ohikoak diren materialekin bat ez datozen beste batzuk. Batez ere ez onartuzkotzat jotzen dira honako hauek:

- Harri leunduzko materialak.
- Harrizko materialen imitazioa.
- Bistako adreilua, adreilu arruntez eta egurrez osatutako bilbaduretan ezik.
- Agregatuz eginiko bistako mortairu monoggeruza
- Zeramika-plaketak.
- Hormigoi larriak (6.a puntuan onarturiko elementuak salbuespen direla).
- Metalezko xafla tolestuak, baita kanpoko zurgintza osatzen dutenak ere (garaje-ateak, etab.).
- Plastikoak eta fibrozementu-plakak.
- Beira islatzaileak.
- Pintura fosforeszenteak edo ingurukoekin bat ez datozen koloreetakoak.

#### 7. ESTALKI ERREMATEKA (hegalak eta abar).

a) Fatxadak hegalez errematatu beharko dira, ordenantza partikularretan xedaturiko moduan; dena dela, hegalok eraikin-konfigurazioarekin bat datorren eraikuntza- eta forma-konponbide bati, fatxadaren konposizio orokorrari eta inguru eraikiaren ezaugarriei lotuta gauzatuko dira. Aurretik, gehienez ere 17 cm garai izango da.

b) Osagai horietako bakoitzaren hegalpea gehienez ere 0,8 m izango da. Bestalde, kasu





mínimo en todos los casos será 0,5 m.

En particular, en las edificaciones que se resuelven con medianera vista, la cubierta deberá obligatoriamente volar lateralmente respecto de ésta en cuyo caso la anchura de paño de cubierta que ha de quedar volada podrá reducirse hasta los 0,3 m.

En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los aleros existentes.

- c) Los aleros deberán extenderse sin interrupción alguna a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

### 8. BALCONES VOLADOS.

- a) Podrán disponerse balcones individuales volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta) correspondientes a las fachadas principal y trasera de aquellas edificaciones que dan frente a plazas, espacios libres, patios o jardines abiertos hacia el espacio público, y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 40 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 15 cm.

- aquellos que viertan hacia el espacio público, se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3,00 m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

- el balcón, en todos los casos, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco al que sirva.

- para la formación del voladizo (que no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado del piso), se admitirán soluciones con elementos de madera, piedra, hormigón y piedra artificial.

- los balcones no se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotarán de un antepecho tradicional, ya sea de madera o de hierro forjado de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en los edificios históricos del casco antiguo, sin que sean autorizados los discordantes con el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios). Los herrajes se pintarán en tonos neutros u

guztietan gutxienezko hegalpea 0,5 m izango da.

Bereziki bistako mehelinez azkentzen diren eraikinetan, estalkiak nahitaez eduki beharko du hegalpe bat alboko fatxadan, eta, halakoan, irtenda egon behar duen estalkiko horma-atalaren zabalera 0,3 m arte murriz daiteke.

Eraikin babestuetan lehengo hegalen jatorrizko ezaugarri formalei eta neurriei eutsiko zaie.

- c) Hegalak etenik gabe luzatu beharko dira eraikinaren fatxada osoan edo guztietan zehar.

### 8. BALKOI IRTENAK

- a) Goiko solairuetan banako balkoi irtenak jar daitezke (estalkipekoan ez) plazetara, espazio libreetara, espazio publiko baterantzako irekiak dauden patio edota lorategietara, eta 4,00 m edo zabalago diren kaleetara jotzen duten eraikinetako fatxada nagusian eta atzealdekoan. Gainera, ondokoak ere bete beharko dituzte:

- gehienezko hegalpea 40 cm izango da fatxada-paramentuarekiko. Mentsula-bazterra ez da izango 15 cm baino gehiago.

- espazio publikorantz irekitzen direnean, eraikinaren lehenengo solairutik gora jarri beharko dira beti, eraikitako edozein lekutatik bide publikoaren edo urbanizatutako zoru librearen sestra gaineratik, gutxienez, 3,00 metroa egoteko moduan.

- Balkoiak, kasu guztietan, zerbitzu emandako baoaren simetri ardatz bertikal bera hartuko du.

- Erlaitza eratzeko (ezingo da inolaz ere egin estaiaren forjatua kanporantz luzatuta) onargarri izango dira zurezko, harrizko, hormigoizko eta harri artifizialezko elementuak.

- balkoiak ez dira fabrika-karelekin itxiko, ohiko karelez baizik. 1,00 m baino gehiagoko altuera izango dute, eta bai egurrez bai ohiko burdinlanduaz (karel moduan hirigune zaharreen diren eraikin historikoetan erabilitako ereduren bat aukeratu daiteke, baina ez dira onartuko fatxadaren ordenamendu orokorarekin bat ez datozenak edo erabiltzaileentzako arriskua sortu dezaketen konposizio funsgabekoak). Burdineria tonu neutro edo ilunetan pinatuko dira, lehentasunez,



oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

- b) Además, -siempre que se cumplan las condiciones mínimas de anchura de calle y altura sobre el terreno del apartado anterior-, se podrán disponer balconadas corridas las cuales en ningún caso podrán ocupar todo el ancho de la fachada. En todo caso la distancia mínima con la finca colindante será de 0,5m.

Dichas balconadas deberán realizarse en voladizo exento con un vuelo máximo de 0,50m.

Por lo que se refiere a los materiales para su ejecución, se emplearán los mismos que los establecidos para los balcones individuales.

- c) El punto b), podrá excepcionarse:
- en el caso de las terrazas previstas sobre la cubierta plana en la prolongación trasera de la planta baja hasta la alineación correspondiente. Sólo en este supuesto, el antepecho podrá ocupar todo el ancho de la fachada, sin bién los muros medianeros laterales de la edificación deberán prolongarse a modo de separadores, rematando lateralmente el antepecho frontal de forja o madera. Este elemento separador, deberá quedar perfectamente integrado constructiva, compositiva y formalmente tanto en la propia edificación como con las colindantes, evitando que sea duplicado.

- en caso de que la fachada de la edificación colindante y con ella su medianera lateral, sobresalga sobre el vuelo del balcón, en cuyo caso, el antepecho podrá rematarse lateralmente contra ésta, en cualquiera de las plantas altas.

Por lo demás, se prohíbe el uso de cualquier otro elemento de separación entre balcones o terrazas.

- d) En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los balcones existentes salvo que se hayan señalado como elementos discordantes en la correspondiente O.P.

## 9. CARPINTERIA

- a) Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas, en todo caso de colores oscuros.

beltzez. Goiko erremate-pletina eskubanda batekin estal daiteke. Behean, karela balkoi-lauzan josita egongo da.

- b) Gainera —aurreko ataleko kale-zabalaren eta luzoru gaineko garaieraren gutxienezko baldintzak betez gero—, balkoi jarraituak ezar daitezke. Halakoek ezingo dute inondik ere fatxada-zabalera osoa bete. Dena dela, ondoko finkaraino 0,5 m egongo da, gutxienik.

Aipatu balkoiak kanporanzko erlaitzean egingo dituzte, gehienezko hegaltza 0,50 m dela.

Horiek egiteko materialei doakienez, banako balkoiatarako araturiko material mota berberak erabiliko dira.

- c) b) puntuak salbuespenak izango ditu:
- Behe-solairuaren atzealdearen luzapenean, dagokion lerrokadurara arte, estalki lauaren gainean aurrekusten diren terrazen kasuan. Kasu horretan soilik, karela fatxadaren zabalera osoa hartu ahal izango du. Dena den, eraikuntzaren alboetako arteko hormak bereizle gisa luzatu behar izango dira, eta alboetik errematatuko dute forjazko edo zurezko aurrealdeko karela. Elementu bereizle horrek behar bezala integratuta geratu beharko du eraikuntzaren, konposizioaren eta formaren aldetik eraikuntza bertan zein inguruetako eraikuntzetan. Bikoiztea saihestuko da.

- Eraikuntza mugakidearen fatxada, eta haren alboko arteko horma, balkoiaren hegalkinarekin gainetik ateratzen denean. Kasu horretan, karela haren aurka errematatu ahal izango da alboetik, goi-solairuetako edozeinetan.

Gainerakoan, debekatuta dago balkoien eta terrazen artean beste edozein bereizte-elementu erabiltzea.

- d) Eraikin babestuetan gaur egun diren balkoietakoa jatorrizko ezaugarri formalei eta neurriei eutsiko zaie, dagokion O.P.ean elementu ezegoki bezela izendatuak izan ezik.

## 9. ZURERIA

- a) Baoetako zurajea batez ere zurezkoa izango da; diseinu- eta forma-ezaugarrien arabera metalezkoak edo plastikozkoak ere onartuko dira. Nolanahi ere den, kolore ilunetakoak behar dute.



- b) En los edificios sometidos a los niveles de protección Especial y Media, la sustitución de sus carpinterías se realizará obligatoriamente con la disposición, forma, material y color de las preexistentes.
- c) En los edificios sustituibles o en intervenciones de nueva planta en los que se admite la disposición de otros materiales además de la madera, en cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales de madera del entorno, debiendo ser pintadas o lacadas en tonos oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares.

#### 10. MIRADORES

- a) Se prohíbe expresamente la construcción de miradores o galerías cerradas voladas.

#### 11. PERSIANAS

- a) Se dispondrán persianas siguiendo los modelos tradicionales, es decir, plegables de tipo librillo, con lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros.
- b) Se podrán autorizar así mismo paneles correderos opacos o en celosía, e incluso persianas enrollables de madera con la caja al interior y en el mismo color que la carpintería.
- c) En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

#### 12. BAJANTES DE PLUVIALES

- a) Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo, preferentemente rehundidas respecto al plano de fachada.
- b) Las conducciones vistas preferentemente serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto metálicas, en zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada pintada del mismo color que la fachada. Se prohíben las bajantes de PVC.

- b) Babes ertaina edo berezia duten eraikinetako zurak nahitaez ordezkaturako dira lehendik zeudenen kokapen, itxura, material eta kolore berberekin.

- c) Ordezka daitezkeen eraikinetan do oinplano berriko esku-hartzeetan, zura ez ezik, bestelako materialak erabiltzea zilegi izanda, edozein modutan, eskoadra landuak eta partizioak inguruetako ohiko zurezkoen formakoak izango dira, eta tonu ilunez pintatu edo lakaturiko dituzte, fatxadarako aukeraturikoekin bat datozela, aukeratu dena aukeratu dela, guztietara hedatuta. Ez da tonu deigarri, distiratsu edo gordinik onartuko, ezta akabera anodizatu, islatzaile edo antzekorik ere.

#### 10. BEGIRATOKIAK

- a) Bereziki begiratokiak edota galeria itxi eta irtenak eraikitzea debekatuta daude.

#### 11. PERTSIANAK

- a) Pertsianak ezarriko dira ohiko ereduaren arabera, hau da, liburutxo moduko tolesgarriak, lamadunak, batez ere kolore ilunez pintatu edo bernizatuzko zurezkoak.
- b) Baimentzea dago, gainera, panel gidaridun opakoak edo jelsiakoak, are kutxa barrualdean daukaten zurezko pertsiana kiribilduak ere (zureriaren kolore berberan).
- c) Behoko solairuetan, bao-itxura uniformeki zulaturiko burdin langaz babestu daiteke. Alde batera edo gora tolestu beharko da, instalazioaren berezko elementu guztiak fatxada-lerroaren barruan geratzeko moduan.

#### 12. EURI URAREN ZORROTENAK

- a) Bertikalean ezarriko dira eta garapen osoan ez dute iskintxorik edukiko. Batez ere fatxada-planoarekiko sakonduta ezarriko dira.
- b) Bistako zorrotan batez ere burdinurtuzkoak izango dira behoko solairuaren parean eta gainerako solairuetan zinkekoak, kobrezkoak, burdinurtuzkoak edo fatxadako kolore berean pintaturiko txapa esmaltatuzkoak. Debekaturik daude PVCzko zorrotan.



### 13. INSTALACIONES

En cada caso será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente. No obstante lo anterior, se evitarán salvo excepciones justificadas, la instalación de armarios, conducciones, cableados y salidas de humos y gases en fachada o vistas (queda prohibido en la fachadas principales), debiéndose en todo caso realizar la distribución de forma cuidada y minimizando al extremo el impacto producido por los diferentes elementos, entre ellos, los de distribución y evacuación de gases.

#### **Artículo 38. Cubiertas.**

1. La cubierta se configurará en cada unidad edificatoria a partir de su altura máxima u obligatoria siguiendo las determinaciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.
2. Quedan prohibidas las soluciones de bajocubierta en ático, así como las de ruptura de los faldones de cubierta para la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.
3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25%, siendo la máxima la establecida en la ordenanza particular correspondiente. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza. En ningún caso la altura libre máxima de la bajo cubierta medida en la vertical de la cumbrera podrá superar los 4 m.
4. Se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.
5. Los espacios habilitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, con un retranqueo mínimo de 2 m desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que

### 13. INSTALAZIOAK

Gainera, kasu bakoitzean, indarrean dagoen sektoreko araudia erabiliko da eta hornitzen duen enpresaren eskakizunak beteko dira. Hala ere, justifikaziorik izan ezik, ez da armairurik, hodirik, kablerik edo ke eta gas-irtenbiderik instalatuko fatxadan edo agerian (fatxada nagusietan debekatuta dago), eta edozein kasutan, banaketa egokia egin beharko da eta elementuen eragina, besteak beste, gasak banatu eta kanporatzearena, minimizatu egin behar da.

#### **38. artikulua. Estalkiak**

1. Estalkiak eraikitze-unitate bakoitzaren gehienezko edo nahitaezko garaieratik gora jasoko dira, dagozkion ordenantza partikularretan arauturiko xedapenen arabera.
2. Debekaturik daude estalkipean atikoa jartzearen bidezko estalkiak, baita ere estalki-hegalak haustea haietan terrazak txertatzeko.
3. Estalki berriak egin behar izanez gero, profila mugaturik egongo da gutxienez % 25eko pendiz baten bidez, gehienezko pendiza dagokion ordenantza partikularrean arauturikoa izango dela. Hura eratzeko orduan, kontuan izan beharko dituzte ondoko eraikinetako estalkia, esku hartu beharreko multzo eraikira hobeto egokitzearen, ordenantza honek onartzen dituen aukera guztiak erabiltzearen ondorioz sortu litezkeen ezberdintasun edo distorsio txikiak alde batera utzi edo gutxiagotuz. Estalkipekoaren gehienezko garaiera askea ezingo da, bertikalean, 4 m baino handiagoa izan inondik inora.
4. Debekaturik dago Planaren eremu osoan ganbarak edo mantsarda-estalkirik.
5. Estalkipeko solairuko gunek erabilgarri guztiak estalki-hegalek eratzen dituzten planoen barruan sartuta egongo dira, inolaz ere estalki inklinatuaren itxura uniformea apurtuko duen irtengunerik edo beharrik gabeko formarik ezarri gabe. Ondorioz, estalkiaren gainetik bakarrik atera daitezke kebideak edo arnasbideak — fatxada-planotik gutxienez 2 m atzerago jarrita—, ikus-entzunezko antenak —kolektiboak izan behar— eta tximistorratzak.



deberán ser colectivas), y los pararrayos.

6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada.
7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbres. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos

#### Artículo 39. Patios.

1. Con el fin de lograr una adecuada ventilación e iluminación de las zonas de la vivienda destinadas a cocina, estancia y dormitorio, se autoriza la disposición de los patios interiores de parcela expresamente señalados en la documentación gráfica, y de aquellos otros situados al interior de las alineaciones obligatorias o máximas de la edificación. Unos y otros cumplimentarán las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el ANEJO C a las presentes ordenanzas generales, cumpliendo además las siguientes condiciones:
  - En intervenciones de nueva planta o sustitución, si los patios separan dos propiedades distintas la distancia entre los paramentos deberá ser de al menos 3 m.
  - En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
  - En la medida de lo posible, se harán coincidir los patios de las edificaciones colindantes en aras a conseguir una mayor dimensión de los mismos. En

6. Estalkipeko argizatze eta aireztatze bao edo zulo osagarriak eratuko dira haren plano inklinatuari txertatuta, kanpora irten gabe eta teila-planoaren azpitik sargunerik edo bolumen husturik eratu gabe. Batez ere fatxada-baoen modulazio-ardatzen arabera ezarriko dira.
7. Estalkia eratzeko, teila biribildu zeramikoa edo mistoak erabiliko dira, berezko kolorekoak edo antzekoak. Halaber, material berekoak dira beharrezko diren gainerako osagarriak: erremateak, gailur-teilak etab. Debekaturik daude arbela, fibrozementua, zementuzko teilak eta edozein motatako estaldura bituminosoa.
8. Euri-ura batez ere hegalaria txertaturiko teilatu-hodi bidez jaso daiteke. Hodiak bistan badaude, zink, kobre edo beste metal pintatu batez eginak izango dira.
9. Zilegi da estalki-hegaletan eguzki-energia jasotzeko sistemak ezartzea, haietan ondo integraturik joanez gero.

#### 39. artikulua. Patioak

1. Sukalde, egongela eta logela moduan erabiltzeko diren etxebizitza-aldeak behar bezala argizatzea eta aireztatzea lortzeko, zilegi da jartzea espreski dokumentazio grafikoan jasotzen diren partzela barruko patioak, baita eraikinaren gehienezko edota nahitaezko lerrokaduretatik barne geratzen direnak. Guztiek ordenantza orokor hauetako C ERANSKINA izeneko dokumentuan ezarritako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak beteko dituzte. Gainera, beste honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:
  - Planta berriko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan patioek bi jabetza ezberdin bereziten badituzte, paramentoen arteko tartek gutxienez 3 metrokoa izan beharko du.
  - Patioa dagoeneko eginda badago eta birmoldatzen ez bada, egungo neurriei eustea dago.
  - Ahal den neurrian, elkarren ondoko eraikinetako patioak bat etortzea bideratu beharko da, ahalik eta handienak gerta daitezzen. Ez da inondik inora onartuko halako patioak kanpoko



ningún caso se autorizará la apertura o conexión de dichos patios hacia las fachadas exteriores, esto es, no podrán abrirse hacia el exterior de la edificación.

- Los elementos constructivos que conforman los patios (fachadas, cubiertas, huecos, lucernarios, separadores...) aunque pertenezcan a propiedades diferentes, deberán presentar un tratamiento ambiental unitario, adoptando para ello soluciones de características compositivas, constructivas y formales similares a las referidas para los paramentos exteriores de la edificación. Las instalaciones que se coloquen en o a través de ellos, deberán quedar correctamente integradas en el conjunto. Se prohíbe la disposición de balcones o elementos volados.

#### **Artículo 40. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas. Se prohíbe en todo caso la ocupación de este espacio por cualquier tipo de construcción o instalación sobre rasante.
2. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.
3. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.
4. Será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete de mampostería, ladrillo caravista o revocado, y verja de hierro forjado, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos en las parcelas históricas del

fatxadetara zabaltzea edo haiei lotzea, hau da, eraikuntzaren kanpokoalderantz ez dira inolaz ere irekiko.

- Patioak eratzen dituzten elementuek (fatxadak, estalkiak, baoak, luzernarioak, banatzaileak...), nahiz eta jabetza ezberdinetakoak izan, ingurumen-tratamendu bateratua izan beharko dute. Hartarako kanpoko eraikin-paramentuei buruz adierazitakoen moduko konposizio-, eraikuntza- eta forma-ezaugarriak ebatzenak erabiliko dira. Haietan edo haietan zehar ezarritako instalazioek multzoan ondo integratuta geratu beharko dute. Debekaturik dago balkoirik edo elementu irtenik jartzea.

#### **40. artikulua. Erabilera pribatuko eremuak, sestra gainean eraiki gabeak**

1. Etxebizitza-erabilerrako partzei izendatutako sestra gaineko gune ez-erakigarriak, orokorrean, sarbideak, lorategiak, baratzeak, egoteko eta aisialdirako lekuak eratzeko erabil daitezke, baina bakarrik partzelak eratzen dituzten eraikinetarako. Nolanahi ere, debekaturik dago halako espazioak sestra gaineko edozein eraikinez edo instalazioz okupatzea.
2. Erabilera publikoko zortasunen bat duten espazioak oinezko mota guztiak egoteko eta ibiltzeko alde moduan erabiliko dira, inongo murriztapenik gabe.
3. Jabetza partikularrekoak diren lorategiak, patioak eta gune libreak duintasun- eta apaintze-baldintza egokietan mantendu beharko dira, nahitaez. Beharrezko urbanizazio-baldintzak jarri beharko dira.
4. Nahitaezkoa izango da beste finkekiko banaketetan eta espazio publikoekiko mugetan itxiturak jartzea, honako ordenantza hauetanxedaturikoaren arabera. Batez ere harrizko mamposteria erabiliko dute, eta, halakorik ezean, gero luzitzeko aukera emango duten konponbideak. Konponbide mistoak ere ezar daitezke: mamposteriazko, bistako adreiluzko, edo luzitutako hormatxoa, eta burdinurtuzko hesia, zuhaixkez edo landarez trasdosean jarrita. Nolanahi ere den, ez dira onartuko hiri zaharreko partzela historikoen ezaugarriekin bat ez datozen materialak, koloreak edo akaberak.



casco antiguo.

**Artículo 41. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.**

1. Marquesinas y losas voladas: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito.
3. Se admiten rótulos sobre la vía pública en planta baja, de acuerdo a lo siguiente:
  - a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

No podrán tener una anchura superior a 30 cms, pudiendo ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cms. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente los materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

**41. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, toldoak, errotuluak eta beste elementu batzuk**

1. Markesinak eta lauza irtenak: Berariaz daude debekatuta eremu osoan, eraikin berezietan izan ezik.
2. Toldoak: bereziki debekatuta daude eremu osoan.
3. Beheko solairuan bide publikoranzko errotuluak onargarri dira, ondoko hauek betez gero:
  - a) Fatxada-baoko ateburuan txertatuta eta azpaduraren edo murruren kanpoko azaletik barrurantz egotea.

Ez dira 30 cm zabal baino handiagoak izango, eta metalezko txapa esmaltatuz edo lakatuz, beiraz, hariz edo eraikinaren eta inguruarekin bat datozen bestelako lehengaiekin. Berariaz daude debekatuta material plastikoak eta altzairu herdoilezina, bistako aluminioa edo akabera metalizatu distiratsuak.

Establezimenduaren, jardueraren edo bestelakoen izendapena jasotzeko errotulua zerrenda horretan sartu beharko da. Hura idazteko erliebedun brontzeko edo latorrizko letrak, grabatuak edo beiran pintaturikoak, pletinan eraturikoak, behe-erliebean grabatuak edo inguruarekin bat datozen bestelako moduak erabil daitezke.

- b) Fatxada-murruei jositako plaketan egotea.

Plakak fatxada-konposizioarekin bat datorren itxura izango dut. Zabaleraz ez dira ostiko-zabaleraren 2/3 baino gehiago izango, eta altueraz haren garaieraren 1/3 baino gehiago.

Ostikoaren kanpooka azaletik, gutxienez, 2,5 cm-ra egongo dira, eta hartan josteko grapak edo hankak erabiliko dira.

Plakak izango dira metakrilato edo beira garden, transluzido edo opakozkoak, leunakedo grabatuak; metalezko txapa esmaltatu do lakatuzkoak; harrizkoak; brontzekoak; latorrizkoak edo antzeko materialezkoak. Nahita daude debekatuta material plastikoak, altzairu herdoilezina, bistako aluminioa eta bestelako akabera metalizatu distiratsuak.



4. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
5. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, ni rótulos que no se sitúen en las plantas permitidas.
6. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.

#### **Artículo 42. Elementos de comunicación vertical.**

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.
2. De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, y siempre y cuando lo permita la ordenanza de edificación recogida en la correspondiente O.P., aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. No obstante, cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela, disponiéndose en la correspondiente medianera los pasos estrictamente necesarios para la solución conjunta.
3. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 50 cms. del faldón de cubierta.

4. Eraikin berari dagokiola, errotuluak baimenduta dauden solairuetan, denak garaiera berean ezarriko dira. Hargatik, hala jokatuko dela adierazi beharko dute lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.
5. Fatxada-kanpoaldean ez da beira-arasarik onartuko, ezta baimendutako solairuetan ez dagoen errotulurik ere.
6. Guztiz debekaturik daude barrutik argiztaturik dauden plastikozko edo beirazko plakek eraturako errotulu eta iragarki argidunak.

#### **42. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak**

1. Tamainaren eta diseinuaren aldetik, eraikuntzan suteen kontra babesteari, bizigarritasunari eta/edo eraikuntzan arkitektura oztopoak deuseztatu eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean diren arauak beteko dituzte.
2. Irisgarritasun eta suteen alorretako legeen arabera behar bezain funtsatuta, eta doakion ordenantza partikularrean jasotako eraikuntzako ordenantzak hartarako baimenik emanez gero, fatxada-aurrealdean 6 m baino gutxiago daukaten partzelek eta ondokoek komunikazio elementu bertikalak (igogailuak eta eskailera-kaxak) konpartitzeko aukera izango dute. Hala izan dadin, elkarren proiektuak koordinatu beharko dituzte. Halere, eraikin bakoitza nabarmendu beharko da bere partzelan, mehelinean biontzako elementurako beharrezko diren pasabideak besterik jarri gabe.
3. Igogailuak ezartzeko eraikuntza-ebazpideak aukera eman beharko du igogailu-instalazioak —makina-gela ere— bolumen eraikiaren barruan gelditzeko, eta ez da inola ere onartuko kasetoia estalki-isurkitik 50 cm baino gehiago ateratzeko.





**CAPITULO 6: CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**Artículo 43. Criterios generales.**

1. La composición de estos edificios se adecuará, como criterio general, a su caracterización funcional, pudiendo en caso de relevantes usos públicos, expresar su significado distinguiéndose del tejido residencial.

Su formalización arquitectónica responderá a criterios contemporáneos, si bien desde planteamientos proyectuales de integración y respeto al contexto edificado histórico y al paisaje natural. En este sentido, se deberá tener siempre presente las condiciones del entorno edificado histórico, en lo referido a modulación de las fachadas, alturas, elementos exteriores, etc., a efectos de su correcta integración paisajística en el tejido urbano ya construido.

2. Siempre que la intervención quede suficientemente justificada, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar los siguientes acabados:

- Hormigón visto en fachadas.
- Paneles prefabricados, con acabados exteriores en chapa esmaltada, aplacados de madera o aglomerados de madera, hormigón u otros acabados cerámicos, metálicos, o plásticos.

3. La carpintería tendrá libre disposición constructiva, admitiéndose además de los materiales contemplados para las parcelas residenciales, acabados en materiales nobles, como bronce y cobre, así como acero inoxidable mate.

Por su parte los sistemas de oscurecimiento serán libres, en consonancia con la caracterización del edificio, excluyéndose únicamente las persianas enrollables.

4. Como materiales de cubrición en cubiertas inclinadas, además de los autorizados para las parcelas residenciales se permitirá la utilización de placas de cobre, zinc, o de metal lacado.

**6. KAPITULUA: KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO ERAIKUNTZA BERRIKO ERAIKIN SINGULARRAREN DISEINUA ETA KONPOSIZIOA EGITEKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

**43. artikulua. Irizpide orokorrak.**

1. Eraikin horien konposizioa, irizpide orokor gisa, ezaugarri funtzionalak egokituko da. Erabilera publiko garrantzitsuetarako izanez gero, esanahia adierazi ahal izango du, bizitegi-saretik bereizteko.

Formulazio arkitektonikoari dagokionez, irizpide garaikideen arabera izango da, baina eraikitako testuinguru historikoarekin eta paisaia naturalarekin integratzeko eta haiek errespetatzeko joera planteatuko da proiektuan. Zentzu horretan, beti kontuan hartu beharko dira eraikitako ingurune historikoaren baldintzak, besteak beste, fatxadetan modulazioa, altuerak edo kanpoko elementuak, paisaiaren integrazioa egokia izan dadin lehendik eraikita dagoen hiri-sarean.

2. Esku-hartzea behar bezala justifikatzen bada, Udal Zerbitzu Teknikoek honako akabera hauek baimendu ditzakete:

- Ageriko hormigoia fatxadetan.
- Panel aurrefabrikatuak, akabera hauekin: xafra esmaltatua, zurezko plakazko estaldurak edota zurezko edo hormigoizko aglomeratuak edota zeramikazko, metalezko edo plastikozko beste akabera batzuk.

3. Arotzeria nahi bezala erabil daitezke eraikuntzan. Bizitegi-partzeletarako erabil daitezkeen materialez gain, material nobleak (brontzea eta kobrea) eta altzairu herdoilgaitz matea ere erabil daitezke.

Bestalde, iluntzeko sistemak libreak izango dira, eraikinaren ezaugarriekin bat eginez. Bakarrik persiana bilgarriak baztertzeko dira.

4. Estalki inklinatuak estaltzeko materialei dagokienez, bizitegi-partzeletarako erabil daitezkeen materialez gain, kobrezko, zinkeko edo metal lakatuzko plakak ere erabil daitezke.



## CAPITULO 7: CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD y HABITABILIDAD EN LA EDIFICACION.

### Artículo 44. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por los CTE vigentes.
2. PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS: Siempre que puedan representar peligro de caída para las personas, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

### Artículo 45. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, y obras conducentes a tal estado.

1. Cualquier tipo de "intervención constructiva" en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la vigente legislación en la materia, y en particular las establecidas en el Anexo IV del citado *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*. (Anexo C de las presentes ordenanzas).
3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a los inmuebles residenciales "protegidos" aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.

## 7. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SEGURTASUN- ETA BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK.

### 44. artikulua. Higiene, osasun eta segurtasuneko baldintzak.

1. Plan Berezi honen babespean egiten diren eraikuntza guztiak segurtasuneko eta babespenerako araudi orokorrean eta indarrean dauden CTEetan (Eraikuntzako Kode Teknikoetan) exijitzen diren eskakizun funtzional eta eraikuntzako eskakizun guztiak bete beharko dituzte.
2. HUTSUNEAK, LEIHOAK ETA TERRAZETARAKO IRTENBIDEAK BABESTEAK: pertsonak erortzeko arriskua dagoenean, indarrean dagoen araudiaren arabera babesak jarri beharko dira.

### 45. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta hori lortzeko obrak.

1. Bizitegiko eraikinean egiten diren "eraikuntzako esku-hartze" guztiek indarrean dagoen araudian eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
2. Zehazki, gaiari buruz indarrean dauden legeetan eta, bereziki, Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinean (ordenantza hauetako C eranskinean) ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatu behar dira.
3. Aurrekoa horrela izanik, "babestutako bizitegi-eraikuntzetan" ez dira aplikatuko, helburu nagusia, hau da, eraikitako ondarea zaintzea eta babestea, eragozten duten bizigarritasun-zehaztapenak.



### **TITULO TERCERO** **CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.**

#### **CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

##### **Artículo 46. Ambito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.**

1. Las distintas actuaciones urbanizadoras promoverán el carácter y la estructura urbana singulares del casco antiguo, y utilizarán con ese fin soluciones de diseño (mobiliario urbano, materiales, etc.) acordes con la singularidad ambiental del entorno, de acuerdo a lo establecido en las presentes ordenanzas.
2. No obstante lo anterior, en todos aquellos aspectos referidos a la urbanización no contemplados en las citadas ordenanzas, siempre y cuando no contradigan los objetivos del P.E.R., se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico general vigente en Alegia.

##### **Artículo 47. Condiciones de accesibilidad.**

1. Cualquier actuación sobre el espacio público resultante del plan habrá de atenderse a las prescripciones contenidas en el *DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.*

##### **Artículo 48. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.**

1. Los proyectos de urbanización que pudieran llegar a formularse en desarrollo del presente Plan Especial deberán responder a criterios comunes, entre ellos, los siguientes:

-Las soluciones empleadas en la adecuación y habilitación del espacio libre deberán potenciar el "carácter" del entorno edificado, componiendo junto con la edificación el paisaje urbano y coadyuvando a la lectura histórica del mismo.

La estructura y pautas generales serán las definidas con carácter orientativo (no normativo) en el *Plano II.6. Criterios Generales de Urbanización*

-Los diferentes tipos de vías y espacios libres quedarán integrados entre sí, tanto en el diseño y ordenación del espacio, como mediante la utilización de materiales, elementos de ajardinamiento, protección, mobiliario y señalización concertados. Así mismo, los

### **HIRUGARREN IZENBURUA** **HIRIGINTZAKO BALDINTZA OROKORRAK**

#### **1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**

##### **46. artikulua. Hirigintza-jardueren esparrua eta erregimena.**

1. Hirigintza-jarduera guztiek alde zaharraren izaera eta egitura bereziak sustatu beharko dituzte eta, horretarako, ingurunearen berezitasunekin bat datozen diseinukonponbideak (hiri-altzariak, materialak, etab.), ordenantza hauetan ezarritakoaren arabera.
2. Aurrekoa horrela izanik, aipatutako ordenantzetan jasotzen ez diren hirigintzako alderdiei dagokienez, indarrean dagoen Alegiako hiri-plangintza orokorrean ezarritakoa kontuan hartuko da, betiere, B.P.B.aren helburuen kontrako ez bada.

##### **47. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.**

1. Planaren ondoriozko edozein espazio publikok, *hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 DEKRETUAN* jasotzen diren aginduak bete beharko ditu..

##### **48. artikulua. Espazio publikoari dagozkion eraikuntza- eta diseinu-erreferentziak.**

1. Plan Berezi honen garapenean formulatzen diren hirigintzako proiektu guztiak irizpide komunak arabera izango dira, besteak beste, honako hauek:

- Espazio librea egokitzeko eta birgaitzeko erabilgaitako konponbideak eraikitako ingurunearen "izaera" sustatu beharko dute eta, eraikuntzekin batera hiri-paisaia osatuz eta haren irakurketa historikoa egiten lagunduz.

Egitura eta arau orokorrak *II.6. Urbanizaziorako irizpide orokorrak planoan* orientagarri gisa (ez araudi mailakoa) zehaztutakoak izango dira.

- Bideak eta espazio libreak elkarrekin integratuta geratuko dira, bai diseinuren eta espazioaren antolakuntzaren aldetik, baita erabilgaitako materialei, lorategiko, babesteko, altzarietarako eta seinaleetarako elementu hitzartuei dagokien aldetik ere. Halaber, proiektuek



distintos proyectos, deberán reforzar e integrar los recorridos peatonales a través de todo el ámbito del Casco Antiguo y su entorno.

-En el conjunto del ámbito, las soluciones de ajardinamiento y vegetación favorecerán la recuperación y puesta en valor de los ejemplares arbóreos y vegetación singular ahora presentes en el área, y la utilización de especies vegetales con escasas necesidades de riego y mantenimiento, predominantemente de ciclo no anual y autóctono.

-Se preverá la instalación de contenedores soterrados, para la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos sólidos urbanos que se producen en el área.

## 2. TRATAMIENTO SUPERFICIAL DEL ESPACIO PÚBLICO

Se optará preferentemente por las siguientes soluciones:

- a) En los "viales y calles" rodados, de coexistencia y peatonales se priorizarán las soluciones que favorezcan la accesibilidad urbanística, en los dos últimos casos sin saltos de rasante entre las aceras y rodadura, evitando los bordillos y escalones. El dimensionado de la zona de rodadura se ajustará estrictamente al mínimo necesario en cada caso y ésta quedará definida de forma precisa mediante el uso de diferentes pavimentos y/o la previsión de bolardos, etc. Se contemplan varias soluciones generales alternativas, a determinar en cada caso en el correspondiente proyecto de urbanización.
  - Pavimentación a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
  - Pavimentación mediante soluciones mixtas, que mezclen lo anterior con pavimentos continuos a base de aglomerados asfálticos, hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
- b) En las plazas y en los espacios libres que sirven de entorno a los monumentos y edificios singulares, se utilizarán con preferencia pavimentos a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
- c) En las áreas peatonales y vías cuya

oinezkoen ibilbideak sendotu eta integratu egin beharko dituzte Alde Zahar osoan eta haren ingurunean zehar.

-Esparru osoan, lorategiak eta landareak jartzeko konponbideek, gaur eremuan dauden zuhaitz eta landare bereziak berreskuratu eta balioztatu eta ureztatze- eta mantentze-lan handirik behar ez duten eta urteko ziklokoak ez diren landare autoktonoak erabiliko beharko dituzte.

-Lurpeko edukiontzia instalatzea aurreikusiko da, eremuan sortzen diren mota guztietako hiri-hondakinak biltzeko.

## 2. ESPAZIO PÚBLIKOAREN GAINAZALAREN TRATAMENDUA

Honako konponbide hauek lehentasuna izango dute:

- a) Ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta koexistentzia "bide eta kaleetan", hiri-irrisgarritasuna errazten duten konponbideek izango dute lehentasuna, azken bi kasuetan espaloien eta errodaduraren arteko sestra-jauzirik gabe eta zintarriak eta koskak saihestuz. Errodadura-eremuaren dimentsioak kasu bakoitzean behar den gutxienekoaren arabera izango dira eta errodadura zehatz-mehatz mugatzeko, hainbat zoladura-mota erabiliko dira eta/edo mutiloiak edo antzekoak jarriko dira. Ordezko zenbait konponbide orokorrak, kasuan kasuko, dagokion hirigintza-proiektuan zehaztuko dira.
  - Galtzada-harrizko edo harri-lauzazko lurzoru, naturala zein artifiziala.
  - Lurzoru mistoak, aurrekoak eta asfaltozko aglomeratuzko, hormigoi garbituzko, hormigoi inprimatuzko edo antzeko lurzoru jarraituak nahastuz.
- b) Monumentu eta eraikin berezien inguruan dauden plazetan eta espazio libreetan lehentasuna izango dute galtzada-harrizko edo harri-lauzazko lurzoruak, naturalak zein artifizialak.
- c) Oinezkoentzako bide eta eremuetan eta



dimensión y función así lo permitan, se dispondrá arbolado y en su caso parterres de vegetación. Con carácter general se utilizarán especies autóctonas.

- d) En los espacios ajardinados, predominarán las áreas vegetadas, procurando limitar las zonas pavimentadas no permeables.

**Artículo 49 Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.**

1. Durante las obras de urbanización se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
2. Se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior del suelo fértil para su reutilización bien dentro del área a urbanizar como en otras zonas que así lo requieran. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
3. Las áreas colindantes que sean afectadas por las obras deberán ser restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
4. Previo a cualquier actuación de urbanización se llevará a cabo la identificación y adecuada balización de los ejemplares arbóreos a proteger, o de ejemplares que resultaran de interés para ser transplantados.

**CAPITULO 2: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

**Artículo 50. Redes de servicios urbanos**

En relación al diseño, características y ejecución de las distintas redes de Infraestructuras que sirvan al área del Casco Histórico, se estará a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico general vigente en Alegia.

Además, en cada caso será de aplicación la

dimentsioengatik eta funtzioarengatik oinezkoak ibil daitezkeen bideetan, zuhaitzak edo landareen parterreak ipiniko dira. Oro har, espezie autoktonoak erabiliko dira.

- d) “Lorategi landaredunetan”, nagusi izango dira landaredun eremuak, eta ahal izanez gero, iragazkorak ez diren zolatutako zonak murriztuko dira.

**49. artikulua. Hirigintza-obretan aplikatu beharreko ingurumena babesteko neurriak.**

1. Hirigintzako obretan aldizkako ureztatzeak egingo dira eguraldi lehorra dagoenean, lurrak mugitzean hautsik ez ateratzeko, eta lurrak garraiatzen direnean kamioietan toldoak ipiniko dira.
2. Lur emankorraren gorengo geruza horizonteka kentzea aurreikusi behar da, gero lur hori urbanizatu beharreko eremuan eta behar duten beste eremu batzuetan berriz ere erabili ahal izateko. Lurra bildu beharra egonez gero, tunturrak egingo dira gehienez 2 metroko altuerakoak), hobeto aireztatzeko eta ez trinkotzeko.
3. Obren eragina jasaten duten aldameneko eremuak leheneratu egin beharko dira. Leheneratze horretan, luzoruek lehen zituen ezaugarri geomorfologikoak eta edafikoak berreskuratu beharko dira eta landare-estalkia mantentzeko espazioetan berriz ere landareak ipiniko dira.
4. Hirigintzako edozein esku-hartze egin baino lehen, babestu beharreko edo birlandatzeko interesgarriak diren zuhaitzak identifikatu eta egoki balizatu beharko dira..

**2. KAPITULUA AZPIEGITURA-SAREEN ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA EZAUGARRIAK.**

**50. artikulua. Hiri-zerbitzuen sareak.**

Alde Zaharreko eremua hornitzen duten azpiegituren sareen diseinuari, ezaugarriari eta burutzeari dagokienez, indarrean dagoen Alegiako hiri-plangintza orokorrean ezarritakoa kontuan hartuko da.

Gainera, kasu bakoitzean, indarrean dagoen



normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente. No obstante lo anterior, al igual que en las instalaciones de los edificios, se evitarán siempre que ello sea posible la instalación de armarios, conducciones, cableados y otros elementos en fachada o vistos (queda prohibido en la fachadas principales), debiéndose en todo caso realizar la distribución de forma cuidada y minimizando al extremo el impacto producido por las distintas infraestructuras urbanas.

sektoreko araudia erabiliko da eta hornitzen duen enpresaren eskakizunak beteko dira. Hala ere, eraikinen instalazioetan bezala, ahal den heinean, ez da armairurik, hodirik, kablerik edo beste elementurik instalatuko fatxadan edo agerian (fatxada nagusietan debekatuta dago), eta edozein kasutan, banaketa egokia egin beharko da, baita hiri azpiegitura ezberdinek sortutako eragina ahal den osoan minimizatuz..

Alegien, 2009ko Azaroa

Sin.: Rosario Marijuán de la Asunción  
Arkitektoa

Sin.: José Erquicia Olaciregui  
Arkitektoa



Anexo A. ANEXO I. "Tipos de Intervenciones de Rehabilitación", del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

A Eranskina. I. ERANSKINA. "Birgaitzeko eskuhartze motak", ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jardura babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.



## I. ERANSKINA

Birgaitzeko esku-hartzeak

I.– Sarrera

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak

Urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintze-ko, zaharbertzeko, berriztatzeko edo handitzeko obrak.

III.– Eraikuntzako esku-hartzeak.

1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

2.– Errausteko esku-hartzeak.

3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:

- a) Eraikiari estu lotuta egingo dena:
  - Zaharbertze zientifikoa
  - Zaharbertze kontserbatzailea
  - Zaintzea eta apaintzea
  - Sendotzea
- b) Eraikia sakonean aldatuko duena:
  - Berreraikitzea
  - Berriztatzea

4.– Handitzea ekarriko duten eraikuntzako esku-hartzeak.

5.– Bitariko esku-hartzeak:

- a) Ordezkatzea
- b) Berreraikitzea

### I. Sarrera.

1.– Birgaitzeko esku-hartzetan joko da jadanik badagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra multzo sistematikoa, lehendik zegoena erabat edo neurri batean aldatzea helburu izango duena, bere arkitekturaren inguruko balioei gehiago egokituko zaiona eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintza hobekiago izango dituena. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitateak osatzen duten eraikigabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitze obrak hedatu ahal izango dira, hala nola, patio, baratze, lorategi, klaustro eta atarrietara.

Halaber, dauden arkitektura oztipoak kentzeko xedez egiten diren obrak birgaitzeko obratzat hartuko dira.

## ANEXO I

Intervenciones de rehabilitación

I. Introducción

II. Intervenciones Urbanizadoras

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

III. Intervenciones Constructivas

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.

2. Intervenciones de Demolición

3. Intervenciones Constructivas sin ampliación:

a) Ejecución estricta de lo construido:

- Restauración Científica
- Restauración Conservadora
- Conservación y ornato
- Consolidación

b) Modificación profunda de lo construido:

- Reedificación
- Reforma

4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

5. Intervenciones Mixtas:

- a) Sustitución
- b) Reedificación

### I. Introducción.

1.– Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

Asimismo tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las





2.- Aurreko idatz-zatian aipatutakoa horrela izanarren, birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira jadanik bazeuden urbanizazio edo eraikuntzak erraustu ondoren berritik eraikitzeke edo oin berriko eraikuntzak egiteko obrak, berariaz gisa horretan definitzen badira birgaitze-plan berezietan, birgaitze integratuko areetan hiri-ehuna zaharberritzeko eta hobetzeko ondorio nabariak izaten dituztelako.

3.- Birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira halaber jadanik badauden eraikuntza edo urbanizazio osoak edo horien zati bat errausteko obrak, lan horiek plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortu eta ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzeko, edo komunitate osorako lehen mailako eki-pamenduak hartuko dituzten lurak lortzeko badira. Gisa horretako ekipamenduetzat joko dira aisialdia, el-kartzea, sorospena, osasuna, merkataritza, kirola, administrazioa edo/eta antzeko helbururen bat dutenak, berriki birgaitze-plan bereziko zehaztasunetan helburuhorietara bideratu direnean.

4.- Birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntzako edo urbanizazioko esku-hartzeak izan daitezke, beren helburua hurrenez hurren eraikuntzak edo urbanizazioak diren neurrian.

5.- Eraikuntza-unitate bateko birgaitzeko jarduketara birgaitzeko esku-hartze batek edo beren artean bateragarri diren hainbatek osatu ahal izango dute.

## II.- Urbanizazioko esku-hartzeak.

1. Ondare urbanizatua birgaitzeko urbanizazioko esku-hartzeak honetan dautza: jadanik badauden urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berriztatzeke edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitzeke obrak egitean ere.

2. Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementuetzat:

barreras arquitectónicas existentes.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

3. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter re-creativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

4. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

5. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

## II.- Intervenciones Urbanizadoras.

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengán definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:



a) Hiri-zerbitzuak osatzen dituzten azpiegiturako mota guztietako sareak, hala nola, ura eta gasa banatzekoak, estolderia, saneamendua, argiteria publikoa eta energia elektrikoaren banaketa, beren osagarri guztiekin eta eraikuntzekin dituzten banan banako loturekin batera.

b) Kale, plaza, zumardi, parke eta jabari eta erabilera publikoko beste edozein espazioren zoladura.

c) Kale, zumardi, plaza, parke publiko eta berdeguneetako lorategiak osatzen dituzten elementuak, zuhaitzak eta babes-elementuak barne.

3. Hiri-altzaritzat joko dira kaleetan urbanizazioko edo eraikuntzako elementuei gainean edo lotuta jartzen zaizkien gauza guztiak, horiek aldatu edo mugitu arren elementuetan funtsezko aldaketarik ez eragiteko moduko ezaugarriak izango dituztenak.

4. Urbanizazioko elementuen eta hiri-altzarien multzoak osatzen du ondare urbanizatua.

### III.- Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Ondare eraikia birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak lau talde handitan sailkatzen dira:

a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

b) Jadanik badauden eraikuntzak erausteko esku-hartzeak.

c) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua handitzea ondorio ez duten aldaketak dakartzatenak.

d) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia handitzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

Sailkapen hori ez da ulertuko ordezkatzera eta berreraikitzea bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan.

2. Dekretu honetako ondorioetarako, eraikuntza gisa ulertuko dira jarraian aipatzen diren definizioen arabera eraikinen eta instalazioak. Eraikinen eta

a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

### III.- Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

1. Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.

b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.

d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

2. A los efectos del presente Decreto se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación.



instalazioen multzoak osatuko du ondare eraikia deitzen du-guna.

3. Eraikintzat joko da, bizitzeko moduko espazioa osatzea ezaugarri duen edozein obra, egoitza izateko helburuekin erabil daitekeena edo ondasunak sortzeko edo zerbitzuak eskaintzeko jarduerak gauzatzeko erabil daitekeena.

4. Instalaziotzat joko da ideia bateratu baten inguruan biltzen diren elementu guztien multzoa, bertan bizi ahal izatea ahalbidetzen ez duena eta ondasunen eta zerbitzuen produkzio-jarduerak egitea helburu duena. Eraikinei lotutakoak edo horiekin zerikusirik ez dutenak izan daitezke.

### **III.1.- Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.**

Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetat joko dira, aurretik egon ez diren eta berreraikitzeen kategorian barne hartu ezin diren obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian aurretik gaur egun erai-tsita dagoen beste eraikin bat egon.

### **III.2.- Errausteko esku-hartzeak.**

1. Jadanik badagoen eraikuntza oso bat edo horrenzati bat desagertzerantz bideratutako eraikuntzako esku-hartzea da erraustea.

2. Eraikuntza osorik errausteko esku-hartzea berreraikitze edo oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke.

3. Eraikuntzaren zati bat errausteko esku-hartzea, berriztatze eta, hala badagokio, handitzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke, eraikuntzako beste esku-hartze batzuetan barne hartutako eranskin itsusgarriak errausteko obrak kaltetu gabe.

4. Halaber, eraikuntza oso bat edo horren zati bat errausteko esku-hartzea plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortzera, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzera edo lehen mailako ekipamendu komunitarioak hartuko dituzten lurak lortzera bideratu ahal izango da, birgaitze-plan bereziko zehaztasunei jarraiki.

El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.

3. Se entiende por edificio cualquier obra, que tenga la característica de constituir espacio habitable apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

4. Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

### **III. 1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.**

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

### **III. 2. Intervenciones de Demolición.**

1. Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

2. La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

3. La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.



5. Errausteko esku-hartze bat oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotutakoa denean, bien multzoari ordezkatzeko esku-hartzea deituko diogu, berreraikitze esku-hartzetzat jotzeko baldintzak betetzen direnean izan ezik.

### III.3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Eranskin honetan bildutako eraikuntzako esku-hartzeen hirugarren multzoan bi azpimultzo nagusi bereizten dira, esku-hartzeak eraikitakoari zorrotz eustearen edo, aitzitik, aldaketa sakonagoa ahalbidetzearen arabera.

2. Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Zaharberitze zientifikoa.
- b) Zaharberitze kontserbatzailea.
- c) Zaintzea eta apaintzea.
- d) Sendotzea.

3.– Bigarren azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Berreraikitzea.
- b) Berriztatzea.

4. Multzo honetako eraikuntzako esku-hartzeak egiteko baimena duten eraikuntzetan, handitzeko esku-hartzea baimen dezakete birgaitze-plan bereziek, batezere horietan funtsezko instalazio teknologikoak eta higiearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko.

5. Funtsezko instalazio teknologiko eta higiearen eta osasunaren inguruko instalaziotzat joko dira birgaitutako eraikuntza batek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko beharrezko direnak. Baldintza horien artean aipa ditzakegu energia elektrikoaren instalazioak, uraren banaketa, telefonoa, berogailua, zerbitzu higienikoak eta artifizialki argitutako eta aireztatuta-ko sukaldeak, oro har horma-instalazio izan behar dutenak, eraikuntzaren barrukoak nahiz eraikuntzaren barnera iristen diren kanpoko hartuneetakoak.

5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

### III. 3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este Anexo se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

4. Los Planes Especiales de Rehabilitación podrán permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.



### Zaharberritze zientifikoa

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea dazaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauekeginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elemen-tuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskaillerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak

### Restauración Científica

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la con-servación y a la puesta en valor de sus cualidades, deforma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

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

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

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

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

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

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

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

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias,



jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

### Zaharberritze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

1) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

2) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

3) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4.- Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A katego-riako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei. Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da ,jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

### Restauración Conservadora

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

2. La restauración conservadora se dirige a conservarla construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

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

1) Restauración conservadora categoría A.

2) Restauración conservadora categoría B.

3) Restauración conservadora categoría C.

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

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



Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eustenzaian bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoa barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriari esker badugulako jatorrizko eraikuntzako ti-poaren antolamenduaren berri.

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

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

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

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

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

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

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

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

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

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

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



Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahalizango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

Elementu bertikalak eta horizontalak — atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar— jatorriz-ko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien —patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

### Zaintzea eta apaintzea

1.— Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berrizatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higie-nez-zerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezko izanez gero fatxada baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta Dekretu II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2.— Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzet batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barnebanaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higie-nearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin baka-rrik.

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

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

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

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

### Conservación y Ornato

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.

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





3.- Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea reagiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ezdituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu inpermeabilizatzeko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitzeta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura- edo sostengu-funtzioren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzenez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzeak egitea eta konpontzea, barneko arotzeri-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienezaren eta osasunaren ingurukoak jartzea.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein obra.

4.- Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barnehartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dagokienez.

### Sendotzea

1.- Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik,

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

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

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

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

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

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

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

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

### Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la



eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2.- Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura-elementuak ordezkatzeko, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

3.- Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4.- Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian ziztuzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan.

### **Berreraikitzea**

1.- Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honakoa helburu duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berariazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berreraikitzea.

2.- Berreraikitze esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goi-koetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3.- Berreraikitze esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdina izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie erai-kuntzako tipoaren oinarriko antolamenduari, fatxada-aurpegiaren osaketaren oinarriko elementuei

mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales

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

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

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

### **Reedificación**

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así



eta estal-kiaren antolamendu eta formari.

### **Berriztatzea**

Berriztatzea eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, honako helburuetakoren bat edo guztiak dituen:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak instalazio teknologikoak eta higiearen eta osasunaren ingurukoak barne hartzean egindako egokitzapenak baino harantzago doazenean.

b) Ondorengo egitura-elementuen kokapena, kota, forma eta dimentsioak aldatzea:

Barruko hormak eta gangak.  
Pilareak, forjatuak eta gangak.  
Eskailerak.  
Estalkia

c) Kanpoko eta barruko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz. Betiere osaerak duen batasunari eutsi beharko zaio.

### **III. 4.- Zabalkuntza ekarriko duen eraikuntzako esku-hartzea**

1. Zabalkuntza zera da: eraikuntzako esku-hartze bat, lehendik dagoen eraikuntzaren azalera eraikia handitzea helburu duena. Hori solairu berriak jasoz, erai-itako perimetroa handituz, forjatu berriak eraikiz edo beste nolabait egin daiteke.

2. Zabalkuntzako esku-hartzea berriztatze esku-hartzearekin batera egin ahal izango da eta, hala dagokionean, eraikuntzaren zati bat erraustearekin batera.

como la organización y forma de su cubierta.

### **Reforma**

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

Muros internos y bóvedas.  
Pilares, forjados y bóvedas.  
Escaleras.  
Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

### **III. 4. Intervenciones Constructivas con ampliación.**

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

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.



**Anexo B.** ANEXO III. "Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente" del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

**B Eranskina.** III. ERANSKINA. "Egitura eta eraikitze aldetik egokia izateko, eraikuntzak bete behar dituen baldintza orokorrak", Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.



### III. ERANSKINA

Eraikin batek egitura eta eraikuntzari dagokien ezegoki izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

#### Baldintza Orokorrak

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

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

– Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.

– Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.

– Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.

– Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.

– Eraikinaren beste elementu batzuk — teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak etakristalak— askatzen direnerako segurtasun-bermeak

2.– Sarbideen ingurukoak:

– Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.

– Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.

3.– Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

– Itoginik ez izatea.

– Estalkia osatzen duten elementuen zuzentasuna.

– Estalkian elementu arrotzik ez izatea.

– Fatxadetan hezetasunik ez izatea.

– Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4.– Instalazioen egoera onaren ingurukoak:

– Instalazioen estankotasuna eta funtzionalitatea.

– Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra

### ANEXO III

Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

#### Condiciones generales:

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

– Disponer de cimentación adecuada.

– La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.

– La ausencia de desplomes en elementos portantes.

– La ausencia de flechas en vigas y forjados.

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

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

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

2.– Relativas a la accesibilidad:

– Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.

– Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.– Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

– La ausencia de goteras.

– La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.

– La ausencia de elementos extraños en cubierta.

– La ausencia de humedades de fachadas.

– La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4.– Relativas al buen estado de las instalaciones:

– La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.

– La instalación general eléctrica empotrada o entubada.



**Anexo C. ANEXO IV. "Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas" del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.**

**C eranskina.**

**IV. ERANSKINA. "Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak", Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren arabera.**



#### IV. ERANSKINA

Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak

Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

1.- Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egoki diren bi espazio berezi izatea. Horiek sukaldea, jangela, egon-gela, bi oheko logela eta komuna hartuko dituzte barne. Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien areak.

2.- Gelak elkarren artean berezi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunarako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.

3.- Bizitzeko egokiak diren espazioek (komun, sukalde eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argitzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria edo antzeko beste espazioen baten bidez. Zuloen azalera ez da inoiz izango berorien bidez argitzen den guztizko azalaren 100eko 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.

4.- Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsetara bideratutakoek izanez) argitzeko azalera guztizko azalaren 1/3 denean. 3. idatz-zatian adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere.

Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezin izando dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartu bat jarri beharko da. Sukaldeak beti izan beharko du erauzle behartu independentea, sukaldean sortzen diren uraren lurrina, gasak eta kea erauztea ahalbidetuko duena.

5.- Patioek bizitzeko egoki diren espazioak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izatea. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko

#### ANEXO IV

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Condiciones mínimas de habitabilidad.

1.- Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

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

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

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

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza. La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

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



azalera izatea eta zuzeneko argia bi metrokoa izatea gutxienez.

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

6.- Etxebizitzaren azalera erabilgarria 36metro koadro baino haundiago izatea. Espazioek gutxienerako azalera hauek izango dituzte:

Sukaldea	5 m.2
Sukaldea-jangela	8 m. <sup>2</sup>
Egongela	10 m. <sup>2</sup>
Logela nagusia	10 m. <sup>2</sup>
Bi oheko logela	8 m. <sup>2</sup>
Ohe bateko logela	6 m. <sup>2</sup>
Comuna	1,5 m. <sup>2</sup>

Etxebizitza guztiak izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna. Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izango da gutxienez.

7.- Egitura-segurtasun ona duen eraikineko etxebizitza guztietan dauden altuerari eutsi ahal izango zaie, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak direnean.

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

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

9.- Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tutu iragazgaitzen eta aireztatuen bidez. Horrelako sarerik ez dagoenean, ur korranteetara isuri baino lehen edo lurrari eman baino lehen likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.

10.- Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izatea gutxienez.

11.- Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Ten-tsioko Erregelamendua betetzea.

12.- Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.

cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

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

6.- Que la vivienda tenga una superficie útil superior a 36 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	5 m. <sup>2</sup>
Cocina-comedor	8 m. <sup>2</sup>
Estar	10 m. <sup>2</sup>
Dormitorio principal	10 m. <sup>2</sup>
Dormitorio doble	8 m. <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6 m. <sup>2</sup>
Aseo	1,5 m. <sup>2</sup>

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo. Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m<sup>2</sup> útiles.

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

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

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

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

10.- Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

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

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