



**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL AREA 1-1- OR CASCO ANTIGUO
DEL P.G.O.U. DE ZARAUTZ.**

DOCUMENTO "C. ORDENANZAS GENERALES"

Mayo de 2011



ÍNDICE GENERAL:

ORDENANZAS GENERALES

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 pormenorizada.
- 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 media.
- Artículo 22. Edificaciones sujetas a protección básica.
- Artículo 23. Edificaciones sujetas a protección ambiental.
- Artículo 24. Edificaciones indiferentes.
- Artículo 25. Edificaciones discordantes.

Sección Segunda: Valoración parcial de la edificación.

- Artículo 26. Elementos sujetos a protección parcial.
- Artículo 27. Elementos parcialmente discordantes.



CAPÍTULO 3 Deberes generales de conservación de la edificación

- Artículo 28. Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 29. Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 30. Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 31. Declaración de ruina.

CAPÍTULO 4 Condiciones generales de la edificación

- Artículo 32. Definición de conceptos.
- Artículo 33. Alturas y perfiles de edificación.
- Artículo 34. Alineaciones, y rasantes de la edificación. Línea divisorias de alturas, medianeras, y divisorias de parcela.
- Artículo 35: Edificación principal y aneja. Envoltente volumétrica.

CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de vivienda colectiva- asentamientos antiguos.

- Artículo 36. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 37. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.
- Artículo 38. Fachadas.
- Artículo 39. Cubiertas.
- Artículo 40. Patios interiores.
- Artículo 41. Patios de manzana.
- Artículo 42. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 43. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.
- Artículo 44. Elementos de comunicación vertical.

CAPÍTULO 6 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de vivienda colectiva- ensanche.

- Artículo 45. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 46. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.
- Artículo 47. Fachadas.
- Artículo 48. Cubiertas.
- Artículo 49. Patios interiores.
- Artículo 50. Patios de manzana.
- Artículo 51. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 52. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.
- Artículo 53. Elementos de comunicación vertical.

CAPÍTULO 7 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario.

- Artículo 54. Condiciones generales de aplicación.

CAPÍTULO 8 Condiciones generales de seguridad y habitabilidad en la edificación.

- Artículo 55. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.
- Artículo 56. 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 57. Ámbito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.

Artículo 58. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 59. Referencias constructivas y de diseño en relación al espacio público.

Artículo 60. Medidas ambientales a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización.

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

Artículo 61. Redes de servicios urbanos

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.*



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 Antiguo de Zarautz (área 1-1. OR CASCO ANTIGUO del PGOUZ), 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 vigente¹ 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".
 - 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.

¹ P.G.O.U. de Zarautz, aprobado definitivamente por su Ayuntamiento en sesión plenaria de 13.02.2008.



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 Zarautz. 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.
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 INTERES ARQUITECTONICO, ARQUEOLOGICO, Y ETNOGRAFICO 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 (títulos 6, 7, 8, y 10, entre otros), 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 //1. "Calificación pormenorizada" del proyecto.
2. Dicha calificación recoge y/o complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Zarautz, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
 - **Parcelas residenciales de vivienda colectiva**
Asentamientos antiguos.
Ensanche.
 - **Parcelas de uso terciario.**
 - **Parcelas de Equipamiento Comunitario (Sistemas Generales y Locales)**
Servicios Urbanos y Administrativos.
Deportivo.
Religioso.
Docente.
Alojamientos dotacionales.
Hotelero.
Recreativo, ocio, y espectáculo.
Socio-cultural.
Aparcamiento autónomo.
Genérico.
 - **Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Público (Sistemas Generales y Locales)**
 - **Sistemas de Redes Viarias (Sistemas Generales y Locales)**
 - **Sistemas de Redes Ferroviarias (Sistemas Generales)**
 - **Sistemas de Infraestructuras de Servicios. (Sistemas Generales y Locales).**
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.

5.1. Parcelas Residenciales de Vivienda Colectiva-

5.1.1. Parcelas Residenciales de Vivienda Colectiva- 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, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
- **Vivienda** (exclusivamente en planta baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares):
 - En la planta baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente. En el caso de constituir nuevas fincas registrales independientes las viviendas resultantes, con las excepciones previstas a continuación, tendrán la calificación de VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES de régimen general. En todo caso, dicha implantación deberá respetar las siguientes determinaciones:
 - solo podrá destinarse al uso residencial (vivienda y sus auxiliares), la parte trasera de la planta baja, debiendo mantenerse la parte restante hacia la calle o fachada principal -con un fondo mínimo de 5 m y en una cuantía mínima de 30 m² 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 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 público o 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 10 m², contiguo además a otro/s espacios libres privado/s o público/s no edificado/s sobre rasante cuya suma sea a su vez no inferior a 50 m². En caso de no corresponder a la vivienda el dominio del citado jardín (10 m²), deberán quedar constituidas las correspondientes servidumbres (uso, luces y vistas) a favor de la misma.
 - 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 m² (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, salvo en aquellos locales en los que se acredite y justifique que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

*Cuando se acredite debidamente (inscripción en el registro de la propiedad, escritura pública de



declaración de obra nueva u otros documentos similares) que la nueva vivienda sustituirá a otra legalmente existente en la propia planta baja de la unidad edificatoria.

*Cuando las cargas (derribos, reedificación, reducción de edificabilidad física...) sean tan elevadas que hagan inviable económicamente la intervención.

- En caso contrario, 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).
 - La disposición del uso de vivienda en la planta baja en ningún caso podrá condicionar de forma negativa la accesibilidad a todas las plantas de la edificación mediante ascensores, si ésta no estuviera garantizada en el momento de la implantación del nuevo uso.
 - Los locales destinados a vivienda en ningún caso podrán formar un única finca registral junto con el resto (toda o en parte) de la planta baja destinada a otros usos distintos del principal, si bien se podrá disponer un paso interior entre las distintas fincas de un mismo propietario, siempre y cuando se asegure el cumplimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- 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 establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
- a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, cumplimenten las señaladas en el punto 7 del Anexo C del presente documento (Anejo IV del Decreto 317/2002). Dependiendo del grado de protección del edificio, se permitirá el uso de vivienda de acuerdo con las siguientes directrices:
 - a.1) Edificios indiferentes: se autorizará la implantación y/o legalización del uso de vivienda si en la situación actual del edificio pueden cumplirse las condiciones previstas en el presente artículo y ello, aunque la ordenanza previera una disminución del perfil o de la altura del edificio en caso de sustitución.
 - a.2) Edificios protegidos en general, y edificios discordantes incluidos en el conjunto monumental: se autorizará la implantación y/o legalización del uso de vivienda si las obras necesarias para cumplir las condiciones previstas en el presente artículo fueran compatibles con el régimen de protección del edificio.
 - a.3) Edificios discordantes no incluidos en el conjunto monumental: se les aplicará las mismas condiciones que a los edificios indiferentes.
 - b) 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).

En los locales de la planta bajo cubierta que de acuerdo a las reglas anteriores se destinen al uso de vivienda, podrán disponerse altillos, de acuerdo con las siguientes directrices:

a) No computarán a efectos de edificabilidad urbanística. Solo se admitirán si las obras necesarias para habilitarlos son compatibles con el régimen de protección del edificio

b) El espacio bajo el altillo respetará las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima de, al menos, 2,50 m.
- Cumplirá las condiciones de composición, programa y superficies mínima (36 m²)

c) El altillo respetará las siguientes condiciones:

- Estará vinculado física y jurídicamente a la vivienda inferior constituyendo una sola finca registral.
- Contará con un espacio en el que su altura mínima no sea inferior a 2,20 m. y tenga la entidad suficiente para garantizar las dimensiones mínimas de una estancia y de los elementos distribuidores. No podrá tener espacios con altura inferior a 1,5 m.
- Dentro del mismo no habrá elementos estructurales o instalaciones comunes del edificio.
- No podrá llegar a la fachada ni alterar el volumen de la cubierta. Podrán abrirse luceros en el faldón de la cubierta, pero se respetará su pendiente y cota.

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Productivos o Industriales**

- * Compatibles con el uso de vivienda –industria artesanal y de manufactura, y talleres de servicio y reparación, en los términos recogidos en el art. 6.8.02 del vigente PGOUZ-, en plantas baja y semisótano. En la planta de sótano se permite exclusivamente en su modalidad de almacén compatible con el uso de vivienda.

- **Terciarios**

* *Oficinas:*

- en plantas 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.
- ocupando la totalidad del inmueble, o módulo completo de edificación, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.

No obstante lo anterior, se prohíbe la apertura de nuevos establecimientos destinados a la prestación de servicios financieros, sedes y oficinas bancarias en los locales con frente a cualquiera de las calles comprendidas en el área del "Conjunto monumental" a excepción de Nafarroa kalea, así como en aquellos con frente a Zigordia k. hasta su confluencia con San Frantzisko k.

- * *Comercial al por menor de carácter no concentrado:* exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.



* *Comercial al por menor de carácter concentrado*: exclusivamente en plantas sótano, y baja, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, siempre y cuando se encontrase implantado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. En todo caso deberá tener resuelta la carga y descarga de mercancías en el interior de la/s parcela/s adscrita/s a tal uso.

- 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.

- **Garaje**

- Queda prohibido con carácter general. No obstante lo anterior, se permite su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, en plantas baja, semisótano y sótano, exclusivamente en los casos y condiciones expresamente autorizados en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

- **Equipamiento Comunitario**

- En sus modalidades religiosa, asistencial, residencia comunitaria, servicios urbanos y administrativos, hotelero, 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, 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 que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.
- En su modalidad de uso recreativo, ocio y espectáculo, y asociativo, en semisótano y planta baja.
- En cualquiera de las modalidades anteriores en planta de sótano siempre que los locales se encuentren vinculados a los de la planta superior del mismo uso.
- En el resto de los casos, cuando así lo autorice la Ordenanza Particular correspondiente.

Con carácter general, en los locales de planta baja y semisótano destinados a usos de hostelería, actividades recreativas o espectáculos, y en todos aquellos destinados a actividades susceptibles de producir ruidos y molestias, se prohíbe abrir huecos practicables hacia los patios interiores y/o de manzana (públicos o privados). Para el resto de los usos se permite la apertura de este tipo de huecos salvo prohibición expresa en la correspondiente Ordenanza Particular.

En cualquiera de los casos se excluyen de la prohibición los huecos o elementos traslúcidos fijos destinados exclusivamente a iluminación natural y en su caso, aquellos estrictamente necesarios para la limpieza y mantenimiento del propio patio, los cuales en este caso no podrán ser utilizados con ningún otro fin.



En este sentido, todos los espacios libres y/o aterrizados situados en los patios de manzana, deberán quedar perfectamente habilitados y mantener al menos un acceso desde la edificación correspondiente para su limpieza y conservación. En ninguna circunstancia dichos espacios podrán destinarse a usos residuales tales como almacén, trastero, localización de instalaciones vistas etc., ni a aquellos otros susceptibles de producir molestias en el vecindario, de forma que se salvaguarden las condiciones de salubridad, ornato y decoro establecidas en los art. 41 y 42. de las presentes O.G.

En los locales con fachada trasera hacia el parque de Torre Luzea, en los que la O.P. prohíbe expresamente la apertura de huecos de acceso a los mismos, se permitirá no obstante la previsión de salidas de evacuación de emergencia, siempre y cuando dichos locales no estén destinados a usos de hostelería, recreativos, espectáculo, o similares. El uso de dichas salidas será restringido, no pudiéndose utilizar por los clientes salvo emergencia, ni para labores de carga o descarga u otras ajenas a su función. Como excepción, se podrá en su caso compatibilizar su empleo con el de mantenimiento del espacio libre privado.

- USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.1.2. Parcelas Residenciales de Vivienda Colectiva- Ensanches.

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales de tipo ensanche –con la edificación alineada a los viales, formando calles “cerradas”-, surgidos en distintas épocas como una determinada respuesta a las necesidades de crecimiento urbano sobrevenidas en la ciudad histórica existente.

En ellas se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la morfología espacial y edificatoria que caracterizan estos tejidos. Asimismo se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El resto de edificaciones resulta susceptible de sustitución, si bien las nuevas construcciones, tanto en éstas como en otras parcelas infraedificadas, 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, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
- **Vivienda** (exclusivamente en semisótano, baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:
 - En semisótano y planta baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente. En el caso de constituir nuevas fincas registrales independientes las viviendas resultantes, con las excepciones previstas a continuación, tendrán la consideración de VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES de régimen general. En todo caso, dicha implantación deberá respetar las siguientes determinaciones:



- solo podrá destinarse al uso residencial (vivienda y sus auxiliares), la parte trasera de la planta baja, debiendo mantenerse la parte restante hacia la calle o fachada principal -con un fondo mínimo de 5 m y en una cuantía mínima de 30 m² 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 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 un espacio público o privado comunitario al que vierten -en este caso deberá establecerse la correspondiente servidumbre de paso a favor de las viviendas resultantes en PB-, 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 hacia donde abrirán huecos, un jardín de uso privativo de la vivienda de fondo no menor de 3 m y superficie mayor de 10 m², contiguo además a otro/s espacio/s libre/s privado/s o público/s no edificado/s sobre rasante cuya suma sea a su vez no inferior a 50 m². En caso de no corresponder a la vivienda el dominio del citado jardín (10 m²), deberán quedar constituidas las correspondientes servidumbres (uso, luces y vistas) a favor de la misma.
- 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 m² (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, salvo en aquellos locales en los que se acredite y justifique que concurre alguna de las siguientes circunstancias:
 - *Cuando se acredite debidamente (inscripción en el registro de la propiedad, escritura pública de declaración de obra nueva u otros documentos similares) que la nueva vivienda sustituirá a otra legalmente existente en la propia planta baja de la unidad edificatoria.
 - *Cuando las cargas (derribos, reedificación, reducción de edificabilidad física...) sean tan elevadas que hagan inviable económicamente la intervención.
- En caso contrario, 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).
- La disposición del uso de vivienda en la planta baja en ningún caso podrá condicionar de forma negativa la accesibilidad a todas las plantas de la edificación mediante ascensores, si ésta no estuviera garantizada en el momento de la implantación del nuevo uso.



- Los locales destinados a vivienda en ningún caso podrán formar un única finca registral junto con el resto (toda o en parte) de la planta baja destinada a otros usos distintos del principal, si bien se podrá disponer un paso interior entre las distintas fincas de un mismo propietario, siempre y cuando se asegure el cumplimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- 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 establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, cumplieren las señaladas en el punto 7 del Anexo C del presente documento (Anejo IV del Decreto 317/2002). Dependiendo del grado de protección del edificio, se permitirá el uso de vivienda de acuerdo con las siguientes directrices:
 - a.1) Edificios indiferentes: se autorizará la implantación y/o legalización del uso de vivienda si en la situación actual del edificio pueden cumplirse las condiciones previstas en el presente artículo y ello, aunque la ordenanza previera una disminución del perfil o de la altura del edificio en caso de sustitución.
 - a.2) Edificios protegidos en general, y edificios discordantes incluidos en el conjunto monumental: se autorizará la implantación y/o legalización del uso de vivienda si las obras necesarias para cumplir las condiciones previstas en el presente artículo fueran compatibles con el régimen de protección del edificio.
 - a.3) Edificios discordantes no incluidos en el conjunto monumental: se les aplicará las mismas condiciones que a los edificios indiferentes.
 - b) 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).

En los locales de la planta bajo cubierta que de acuerdo a las reglas anteriores se destinen al uso de vivienda, podrán disponerse altillos, de acuerdo con las siguientes directrices:

- a) No computarán a efectos de edificabilidad urbanística. Solo se admitirán si las obras necesarias para habilitarlos son compatibles con el régimen de protección del edificio
- b) El espacio bajo el altillo respetará las siguientes condiciones:
 - Tendrá una altura libre mínima de, al menos, 2,50 m.
 - Cumplirá las condiciones de composición, programa y superficies mínima (36 m²)
- c) El altillo respetará las siguientes condiciones:
 - Estará vinculado física y jurídicamente a la vivienda inferior constituyendo una sola finca registral.



- Contará con un espacio en el que su altura mínima no sea inferior a 2,20 m. y tenga la entidad suficiente para garantizar las dimensiones mínimas de una estancia y de los elementos distribuidores. No podrá tener espacios con altura inferior a 1,5 m.
- Dentro del mismo no habrá elementos estructurales o instalaciones comunes del edificio.
- No podrá llegar a la fachada ni alterar el volumen de la cubierta. Podrán abrirse luceros en el faldón de la cubierta, pero se respetará su pendiente y cota.

▪ - USOS COMPATIBLES:

- **Productivos o Industriales**

- Compatibles con el uso de vivienda –industria artesanal y de manufactura, y talleres de servicio y reparación, en los términos recogidos en el art. 6.8.02 del vigente PGOUZ-, en plantas baja y semisótano.

En la planta de sótano se permite exclusivamente en su modalidad de almacén compatible con el uso de vivienda.

- **Terciarios**

* *Oficinas:*

- en plantas 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.
- ocupando la totalidad del inmueble, o módulo completo de edificación, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.

No obstante lo anterior, se prohíbe la apertura de nuevos establecimientos destinados a la prestación de servicios financieros, sedes y oficinas bancarias en los locales con frente a Lege Zaharren Enparantza y a Zigordia k. hasta su confluencia con San Frantzisko k.

* *Comercial al por menor de carácter no concentrado:* exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.

* *Comercial al por menor de carácter concentrado:* exclusivamente en plantas sótano y baja, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, siempre y cuando se encontrase implantado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. En todo caso deberá tener resuelta la carga y descarga de mercancías en el interior de la/s parcela/s adscrita/s a tal uso.

- 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.

- **Garaje**

- Queda prohibido con carácter general. No obstante lo anterior, se permite su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, en



plantas baja, semisótano y sótano, exclusivamente en los casos y condiciones expresamente autorizados en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

- En todo caso, se permite el uso de garaje en el subsuelo del patio de las manzanas J, G, H, y M (extensible al subsuelo de las edificaciones que conforman el citado patio), siempre y cuando con acceso por el local de planta baja de una de las parcelas, a través de una vía rodada o de coexistencia.

Equipamiento Comunitario

- En sus modalidades religiosa, asistencial, residencia comunitaria, servicios urbanos y administrativos, hotelero, 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, 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 que ya existieran a la entrada en vigor del presente Plan.
- En su modalidad de uso recreativo, ocio y espectáculo, y asociativo, en semisótano y planta baja.
- En cualquiera de las modalidades anteriores en planta de sótano siempre que los locales se encuentren vinculados a los de la planta superior del mismo uso
- En su modalidad de aparcamiento autónomo, en el subsuelo del patio de las manzanas J, G, H, y M (extensible al subsuelo de las edificaciones que conforman el citado patio), con acceso por el bajo de una de las parcelas, a través de una vía rodada o de coexistencia.
- En el resto de los casos, cuando así lo autorice la Ordenanza Particular correspondiente.

Con carácter general, en los locales de planta baja y semisótano destinados a usos de hostelería, actividades recreativas o espectáculos, y en todos aquellos destinados a actividades susceptibles de producir ruidos y molestias, se prohíbe abrir huecos practicables hacia los patios interiores y/o de manzana (públicos o privados). Para el resto de los usos se permite la apertura de este tipo de huecos salvo prohibición expresa en la correspondiente Ordenanza Particular.

En cualquiera de los casos se excluyen de la prohibición los huecos o elementos traslúcidos fijos destinados exclusivamente a iluminación natural, y en su caso, aquellos estrictamente necesarios para la limpieza y mantenimiento del propio patio, los cuales en este caso no podrán ser utilizados con ningún otro fin.

En este sentido, todos los espacios libres y/o aterrazados situados en los patios de manzana, deberán quedar perfectamente habilitados y mantener al menos un acceso desde la edificación correspondiente para su limpieza y conservación. En ninguna circunstancia dichos espacios podrán destinarse a usos residuales tales como almacén, trastero, localización de instalaciones vistas etc., ni a aquellos otros susceptibles de producir molestias en el vecindario, de forma que se salvaguarden las condiciones de salubridad, ornato y decoro establecidas en los art. 41 y 42. de las presentes O.G.

USOS PROHIBIDOS:

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.



5. 2. Parcelas de Uso Terciario

A. Régimen de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Ordenanza Particular correspondiente en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.

B. Régimen de uso.

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Terciario** (en su modalidad de uso hostelero).
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Garaje** (como uso auxiliar del principal, se permite exclusivamente en plantas semisótano y sótano).
 - **Equipamiento comunitario** (en cualquiera de sus modalidades, salvo el uso de servicios funerarios).
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.3. 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 O PREDOMINANTE:
 - **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 a la modalidad inicialmente asignada a la parcela, 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 cualquier caso, el procedimiento para la implantación de usos que respondan a modalidades diferentes de las preestablecidas expresamente



por el P.E.R. en cada parcela de equipamiento, se sujetará a lo señalado en el art.6.5.19 del vigente P.G.O.U.Z..

- - USOS COMPATIBLES:
 - **Terciarios**
 - En sus modalidades de oficina y comercial al pormenor de carácter no concentrado, 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 plantas semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.4. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Público.

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 de la ciudad.

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 uso aparcamiento autónomo y/o uso de equipamiento comunitario, de acuerdo a las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Espacios libres y Zonas Verdes de dominio y uso público**, en cualquiera de sus modalidades.
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Equipamiento comunitario**
 - * Usos y actividades desarrollados bien al aire libre, bien en pequeñas edificaciones sobre rasante.



- * En construcciones bajo rasante, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.
- **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.
- **Garaje y/o aparcamientos autónomos**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante, 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.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5. Sistemas de Redes Viarias

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción, en su caso, 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 O PREDOMINANTE:
 - **Circulación en cualquiera de sus modalidades.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Con independencia de la calificación (y consiguiente régimen de uso y edificación) hasta aquí establecida con carácter normativo respecto a la red viaria pública del área, el P.E.R. propone a



título meramente orientativo una diferenciación de distintos tipos de vías (incluidas asimismo propuestas de uso y edificación), al objeto de orientar los posibles itinerarios referidos a los tráficos rodados, peatonal y ciclista, a su vez recogidos con este mismo carácter en la documentación gráfica del Plan.

5.5.1. Sistemas de Redes Viarias/Vías rodadas. (no normativo)

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 O PREDOMINANTE:
 - **Circulación rodada/aparcamiento**

- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación peatonal y en bicicleta.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.**

- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5.2. Sistemas de Redes Viarias/Vías Peatonales. (no normativo)

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 O PREDOMINANTE:
 - **Circulación peatonal.**



- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación en bicicleta.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.5.3. Sistemas de Redes Viarias/Vías de Coexistencia. (no normativo)

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 O PREDOMINANTE:
 - **Circulación peatonal y en bicicleta.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación rodada/aparcamiento.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.



5.5.4. Sistemas de Redes Viarias/Carriles bici. (no normativo)

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a garaje.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación en bicicleta.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Circulación peatonal.**
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

5.6. Sistemas de Redes Ferroviarias.

A. Régimen de Edificación:

Excluida, con excepción de las edificaciones vinculadas expresamente a la explotación del ferrocarril –estaciones, apeaderos, etc.-, y en su caso, las construcciones provisionales sobre rasante al servicio de los usos autorizados en el epígrafe siguiente.

B. Régimen de Uso:

- - USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Circulación ferroviaria.**
- - USOS COMPATIBLES:
 - **Espacios libres y Zonas Verdes de Uso público.**
 - **Circulación rodada, peatonal, de coexistencia, y vías ciclistas.**
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales al pormenor de carácter no concentrado, 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.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.



5.7. Sistemas de Infraestructuras de Servicios

A. Régimen de Edificación:

Edificación regulada por las condiciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial aplicable, y por el presente Plan.

B. Régimen de Uso:

- USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE:
 - **Centros de redes de servicios**, en las modalidades existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial.
- 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. 33 de las presentes Ordenanzas.

2. Nº máximo de viviendas

- EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA

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, con excepción de las situadas en su caso en la planta baja y bajo cubierta) será el resultado de la aplicación de la siguiente regla: la superficie media del total de las viviendas construidas deberá ser como mínimo de 45 m² útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta o en la planta baja.

-SUBDIVISIONES Y SEGREGACIONES DE VIVIENDAS

En caso de subdivisiones o segregaciones de viviendas en edificios existentes, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Con carácter general el promedio o superficie media del total de viviendas resultantes de la intervención de segregación será, como mínimo, de 50 m² útiles, descontando la superficie destinada a vuelos y terrazas exteriores y los espacios destinados a vivienda situados en planta bajo cubierta o en la planta baja.
- b) Como excepción, en aquellos casos en los que se realicen intervenciones de reforma integral de edificios completos destinados a viviendas, o cuando la reforma lleve aparejada la reorganización de las dotaciones y servicios generales del edificio y/o se garantice la accesibilidad a todas las plantas mediante ascensores, se permitirá la segregación de viviendas si el promedio o superficie media de las resultantes de la intervención de segregación es superior a 45 m² 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.
- c) No se admitirán en ningún caso intervenciones constructivas con segregación de viviendas que sean incompatibles con la calificación y el régimen de protección del edificio, sus valores arquitectónicos y ambientales o con sus discordancias.

- En cualquier caso, el citado máximo no será de aplicación cuando resulte inferior al nº de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan (siempre y cuando esta reducción no sea el resultado de una disminución del aprovechamiento prevista por el propio plan especial).

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 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.

Los estudios de Detalle para su aprobación, deberán ser sometidos a informe del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Estos informes en todo caso, tendrán carácter preceptivo pero no necesariamente vinculante, disponiéndose de un plazo máximo de un mes para su emisión, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento.

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

2. Con la finalidad de lograr los objetivos de rehabilitación del Casco el plan prevé en las Ordenanzas Particulares de algunas unidades edificatorias la posibilidad de imponer servidumbres entre distintas fincas privadas mediante expropiación. En consecuencia, en los casos que la Ordenanza Particular prevea expresamente la expropiación el Ayuntamiento podrá establecer servidumbres (de paso, de luces y vistas...) al objeto de que puedan ejecutarse las intervenciones constructivas de rehabilitación autorizadas.

La expropiación deberá ser promovida por quien vaya a ser beneficiario de la misma. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Acreditación de la titularidad de la finca beneficiaria y, en caso de que sea una comunidad de propietarios, acreditación de que ha adoptado acuerdo válido por mayoría suficiente de conformidad con las reglas específicas de propiedad horizontal de la comunidad donde se muestre claramente la voluntad de ejecutar la obra de rehabilitación.
- Proyecto técnico de la intervención constructiva de rehabilitación a realizar que cumpla con las previsiones del plan especial de rehabilitación y detalle la servidumbre a imponer.
- Memoria justificativa de la actuación de rehabilitación y de la necesidad de expropiación y de que ha sido imposible alcanzar un acuerdo amistoso con los titulares de los derechos reales afectados.
- Tasación pericial de la servidumbre a imponer o extinguir.
- Datos catastrales, registrales, relativos al régimen de propiedad horizontal, estatutos de la comunidad de propietarios y, en general, demás información de relevancia sobre las fincas y los derechos afectados

El Ayuntamiento valorará caso por caso las solicitudes de expropiación que se presenten y previa audiencia a los afectados adoptará el acuerdo correspondiente en torno a iniciar o no los trámites de expropiación. No se realizarán expropiaciones que supongan la ocupación definitiva de bienes y construcciones de carácter privativo, salvo que la propuesta de expropiación contemple y garantice que se pondrá a disposición de los afectados otro bien privativo de características similares.

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.

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, incluido el correspondiente a los patios interiores de manzana, 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, cubiertas, terrazas al interior de patios de manzana, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares –contraventanas, toldos, etc-. También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas (huecos; aleros; antepechos, etc).



Los citados proyectos podrán proceder a reajustar las rasantes tanto de la urbanización como de los patios de manzana, 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 o de un patio de manzana, y con independencia de si 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.

4. El presente Plan Especial establece un listado no cerrado de ámbitos de reforma y diseño unitario en los que se tramitará un proyecto de adecuación del ambiente urbano. No obstante lo anterior, dichos ámbitos podrán ser objeto de subdivisión en dos o más subámbitos independientes (cada uno con su correspondiente proyecto), siempre y cuando que el Ayuntamiento justificadamente así lo entienda.

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. Además, para su aprobación, deberá ser sometido a informe del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Estos informes en todo caso, tendrán carácter preceptivo pero no necesariamente vinculante, disponiéndose de un plazo máximo de un mes para su emisión, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento.

Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. 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.

2. En particular, la totalidad de las unidades edificatorias del área afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y transición definidas en la Ley 22/08, de 28 de julio, de Costas (veáanse planos II.1 y II.3 del P.E.R.) se encuentran dentro de los supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada ley (obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/88 situadas en zona de dominio público o de servidumbre). En este sentido, las actuaciones rehabilitadoras previstas por el P.E.R. en dichas unidades responden a los criterios contenidos en la citada legislación, si bien quedarán remitidas a todos los efectos a lo establecido tanto en la ley de referencia, como en el Reglamento General para su desarrollo y ejecución recogido en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado parcialmente por Real Decreto 1112/92, de 18 de septiembre. Así, los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, debiendo los permitidos en esta zona contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del citado Real Decreto 1112/92.

Además de ello, se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley 22/88 de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley 22/88 de Costas y concordantes de su Reglamento.

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 "II.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, 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 25 y 27 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 antiguo de Zarautz 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 (patios de manzana), 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 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 la parcelación originaria.
 - b) regularizar los linderos al interior de los patios de manzana.
 - 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 parcelas o 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 disponer de un frente mínimo edificado a vial público no menor de 6 m y una superficie mayor o igual a 100 m.

Artículo 16. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.

1. En orden a la regulación efectiva de las distintas intervenciones rehabilitadoras previstas en el conjunto del Casco Antiguo de Zarautz, 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 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, entendiéndose por éstas 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 especial detalle de las partes afectadas por las obras.

Quando 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.

Quando 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.

Quando se trate de una actuación de sustitución o nueva planta, el proyecto 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 sujetos a protección ambiental.*
 - *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 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.

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 proyectadas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial que resulten afectadas por la declaración de una parte del área como Zona Arqueológica se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en la ORDEN de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Zarautz, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. De igual forma, 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.

Asimismo, las intervenciones previstas por el P.E.R. en el ámbito de las distintas zonas arqueológicas de interés local definidas en el vigente PGOUZ, y que el presente Plan Especial recoge como propias, se atenderán a las determinaciones contenidas en el art. 10.2.04 del citado planeamiento general.

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.

CAPITULO 2: ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.

Sección Primera:

VALORACION GLOBAL DE LA EDIFICACION

Artículo 20. Edificios sujetos 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*.
5. Cualquier intervención que se realice sobre una edificación sujeta a protección especial, deberá ser sometida a informe previo del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, según lo establecido en la *ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*.

Artículo 21. Edificios sujetos 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. 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. Edificios sujetos 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 en consecuencia las de CONSERVACIÓN Y ORNATO, 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.
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 23. Edificios sujetos a protección ambiental.

1. Quedan sujetas a protección ambiental aquellas edificaciones que sin contar con un apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos que contribuyen al mantenimiento de la escena urbana desde un punto de vista fundamentalmente ambiental.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones resulta autorizada la realización de obras de CONSOLIDACIÓN y REFORMA en todos sus apartados, incluido en este caso el vaciado interior de la edificación. 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. Sólo excepcionalmente, se permitirá la realización de intervenciones de SUSTITUCIÓN en aquellas edificaciones cuyas alturas libres de planta no alcancen las mínimas previstas para los edificios no protegidos (art.33.2 de las O.G.), así como en aquellas que presenten diferencias relevantes de nivel entre el suelo de la planta baja y la cota de la urbanización exterior u otros condicionantes similares. En cualquier caso, habrá de acreditarse que para alcanzar las citadas alturas mínimas o para adecuar la rasante, las obras de REFORMA, sin sustitución de la



fachada son inviables técnica y/o económicamente. En el supuesto de SUSTITUCIÓN, la nueva edificación se someterá a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas y además, deberá reproducir lo mas fielmente posible la composición, materiales y soluciones constructivas de la fachada principal del edificio preexistente.

4. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
5. 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 24. Edificios 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 25. Edificios 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.

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.).

Además, con carácter general, en las edificaciones Discordantes situadas fuera del límite del Conjunto Monumental (Decreto 305/1994, de 12 de Julio), y siempre que se cumplimenten las condiciones establecidas en el art. 5 del presente documento, se permitirán las obras necesarias para la implantación y/o legalización del uso de vivienda en la planta bajo-cubierta.

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.). Tanto en



este caso 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 26. 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 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 27. 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 señalados² en atención a su mayor relevancia en las Ordenanzas Particulares correspondientes, quedando 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 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.

² 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.



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 de manzana, 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.
- 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 28. 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 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.
6. Conforme al art. 125.1.C de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Ayuntamiento podrá delimitar como ámbitos sujetos al derecho de tanteo y retracto aquellos inmuebles de uso residencial en los que al menos el 60% de sus viviendas se encuentren desocupadas por permanecer sin uso residencial por más de un año continuado, con el objetivo de obtener dichas viviendas por expropiación a los efectos de facilitar la conservación y rehabilitación de dichos inmuebles y su destino efectivo al uso residencial.

Artículo 29. 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 30. 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 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 31. 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.

CAPITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 32. 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, siempre y cuando no entre en contradicción con lo establecido en el presente documento, se estará a lo establecido respectivamente en los artículos 7.1.02 y 7.1.03 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUZ.

Artículo 33. Alturas y perfiles de la edificación.

1) Perfil y altura de la edificación:

- a). El **perfil de edificación** correspondiente a 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 s+PB+III+BC, expresión que viene a señalar el número total de plantas autorizadas sobre la rasante (semisótano en caso de existir éste, 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). El perfil establecido para cada unidad en su correspondiente Ordenanza Particular se entenderá que tiene carácter obligatorio, prevaleciendo no obstante a este respecto (en caso de contradicción) el grafiado en sección respecto del expresado alfanuméricamente.
- c). Por debajo de dicho perfil, exclusivamente en el supuesto de no contar la edificación con semisótano, y siempre que sea compatible con las intervenciones constructivas posibilitadas en cada unidad edificatoria, se autorizará con carácter general la construcción como máximo de una planta de sótano, que no podrá destinarse a garaje, salvo determinación al contrario contenida en la correspondiente O.P. También como regla general y salvo determinación expresa en contrario, la edificación bajo rasante podrá ocupar toda la superficie delimitada por las alineaciones de la edificación principal.

No obstante lo anterior, en los patios de las manzanas J, G, H, y M, se autoriza la construcción de un máximo de dos plantas en el subsuelo siempre y cuando dicha construcción resulte destinada a aparcamiento autónomo y su ejecución responda a una actuación unitaria del conjunto de las unidades edificatorias que conforman los citados patios de manzana.



Así mismo en dichas manzanas, la edificación bajo la rasante podrá sobrepasar las alineaciones de la edificación principal y ocupar la totalidad de la parcela, siempre que este sótano y el del conjunto de patio de manzana se realicen de forma concertada y compartiendo accesos. Sólo en este supuesto, salvo determinación en contrario contenida en la correspondiente O.P, se autoriza así mismo la disposición de dos sótanos bajo la edificación principal los cuales podrán destinarse a garaje. Para implantar y ordenar el aparcamiento será preceptivo tramitar un Estudio de Detalle.

- d) A los efectos del presente Plan Especial, la **altura máxima de la edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria será el resultado de trasladar a cada actuación la **altura del alero** establecida en la correspondiente Ordenanza Particular, que expresada en términos absolutos respecto del nivel de referencia cero, resulta en todos los casos referida al punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada, correspondiente a la envolvente máxima u obligatoria fijada.
- e) En cualquier caso la consolidación de la altura de un edificio no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbre 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, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- La **altura emergente** en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara superior del forjado de techo de dicha planta) coincidirá obligatoriamente con la cota grafiada en la planta baja del gráfico 2 de las Ordenanzas Particulares.
- Por su parte, las plantas altas tendrán una altura contada desde la cara superior del forjado de suelo hasta la cara superior del forjado de techo igual a la de la cota grafiada en planta primera, del gráfico 2 de las Ordenanzas Particulares.
- A los efectos del presente plan especial, el cómputo de las **alturas libres estructurales** tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso o en su caso de la solera sobre el terreno, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.
Con carácter general la altura libre estructural correspondiente a las plantas bajas no será inferior a 2,7m. Por su parte, las plantas altas tendrán una altura libre estructural no inferior a 2,5m, salvo en aquellos casos en los que excepcionalmente resulte obligada otra por la aplicación de la altura de planta de acuerdo del gráfico 2 de las Ordenanzas Particulares correspondientes
- En el caso particular de las plantas bajo-cubierta, 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, o en su defecto los 2,2 m.

- b) Por su parte, en aquellas intervenciones en la edificación protegida -expresamente autorizadas en las presentes Ordenanzas Generales o 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. En el resto de las intervenciones en la edificación protegida, se mantendrán sin alterar las distintas alturas de la edificación preexistente.
- c) Los locales con la altura libre derivada de la aplicación de alguna de las determinaciones de carácter obligatorio contenidas en el presente apartado, podrán ser destinados a los usos principales y compatibles posibilitados para cada subzona o parcela, en las condiciones establecidas en los art.5.1, 5.2 y 5.3 del presente documento. Ello siempre y cuando la altura medida entre los acabados del pavimento y del techo (o en su caso del falso techo), no



impida por razones técnicas, funcionales, de habitabilidad o de seguridad, la adecuada utilización del espacio resultante.

En las plantas de sótano se estará a lo establecido al respecto en el P.G.O.U.Z.

Artículo 34. Alineaciones, y rasantes de la edificación. Línea divisorias de alturas, medianeras, y divisorias de parcela.

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 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.
5. 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.
6. Con carácter general las "medianeras permanentes" del presente Plan habrán de entenderse siempre obligatorias. Por su parte, las definidas en la ordenanza particular correspondiente como "medianeras orientativas" deberán establecerse (salvo en el caso de las segregaciones de parcela no obligatorias permitidas en la correspondiente O.P.), aunque podrán ser objeto de reconfiguración en la forma referida en la citada O. P., de modo que su localización definitiva quede determinada en el proyecto de edificación.
7. Igualmente, aquellos límites de parcela no edificados se entenderán como "divisorias de parcela permanentes" cuando hallan de ser respetados como tales de forma obligatoria. Por su parte, los definidos en la ordenanza particular correspondiente como "divisorias de parcela orientativas", podrán ser objeto de reconfiguración en la forma establecida en la citada O. P.

Artículo 35. Edificación principal y aneja. Envoltente volumétrica.

1. Edificación principal: es aquella cuyas fachadas delimitan las calles o el espacio libre público y los patios de manzana o en su caso interiores, edificados o no. Con carácter general su volumen edificado queda definido, entre otros parámetros, por las alturas del alero correspondiente a la fachada principal del edificio que se levanta en cada una de las unidades edificatorias del área.
2. Edificación aneja: es aquella situada en el patio interior o de manzana de una parcela o unidad edificatoria, y cuyo volumen, normalmente, sobresale respecto del plano de la fachada trasera o lateral de la edificación principal, si bien excepcionalmente aparece exenta.
3. Envoltente volumétrica de la edificación: es aquella que define los límites exteriores (máximos u obligatorios) de la edificación, esto es, el volumen definido por los cerramientos exteriores y la cubierta de la edificación principal y de las edificaciones anejas, así como sus condiciones de forma, tal y como quedan recogidas en la correspondiente Ordenanza Particular para cada unidad edificatoria. En aquellas edificaciones en las que se establezca como máximo alguno de los parámetros que definen su volumen, la edificación resultante deberá mantener en todo caso inalteradas las condiciones de forma establecidas en la correspondiente O.P. Sobre la envoltente volumétrica de la edificación se podrán aplicar únicamente los vuelos y retranqueos posibilitados con carácter general en las presentes O.G.



CAPITULO 5: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA- ASENTAMIENTOS ANTIGUOS.

Artículo 36. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de 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. 54 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 37. 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 tradicionalmente en el núcleo central o histórico del casco antiguo de Zarautz, 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 antiguo de Zarautz.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación tradicional de este área de Zarautz, 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 cierres transversales medianeros; el predominio aunque bastante equilibrado del macizo en las fachadas (acentuado por contra en caso de aparecer testeros); la modulación de las fachadas, con disposición de huecos regulares (en su mayor parte balcones) organizados con



ritmos secuenciados; 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, todas ellas en general enfoscadas; la disposición de cubiertas inclinadas con aleros paralelos a fachada principal y trasera sin quiebras 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, pero con unos criterios de diseño y detalle constructivo de identidad técnica y formal contemporáneos.

Artículo 38. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, y se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente fachada (principal, lateral o trasera), vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana. 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" pudiéndose emplear soluciones con dos o tres fachadas de igual valor compositivo, pero 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, lateral y trasera:

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales de las parcelas históricas del casco antiguo 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 y en su caso la/s lateral/es (en parcelas en esquina), serán de carácter más señorial y elaborado en cuanto a composición y se caracterizarán 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.

Los balcones ya sean simples o corridos no se dispondrán en ningún caso repetidos indefinidamente en la 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, galerías en su caso, 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 (con las excepciones establecidas en el punto 8) 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 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.

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. 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...).



- 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:

- f) Los muros en testero (hacia cantones) y las medianeras vistas quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas).
- g) 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 de expositores o escaparates de amplias dimensiones.
- h) Se prohíben expresamente los balcones, miradores, cuerpos volados o salientes de cualquier tipo.

3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachadas principal, lateral 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) 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 púldos.
- 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 25 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 de cada hueco no será inferior a 0,8 m y será como máximo igual a la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada siempre y cuando la altura del hueco sea mayor que su anchura. En cualquier caso, los ejes de composición se corresponderán con los ejes verticales de las plantas superiores, y los dinteles adoptarán una altura común para todos los huecos, que no será inferior a 30cm medidos desde la cara inferior del forjado. Los paramentos macizos tendrán una anchura mínima de 50 cm en los paños centrales de la edificación y de 60 cm en los extremos.
- 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 público.

Excepcionalmente, en las plantas bajas se podrá admitir que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso a los locales, con un frente máximo de 1,8 m., siendo libre la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS ALTAS: fachadas principal , lateral 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 20 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, lateral 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 exceptúan aquellas edificaciones en las que se ha previsto un retranqueo en ático.

Se autoriza la disposición tanto 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), como de huecos singulares (circulares, de diámetro inferior a 0,8 m).

- b). En los retranqueos en ático, las fachadas de la planta bajo cubierta se resolverán de forma similar a lo establecido en el punto anterior, si bien el plano de fachada hasta la citada planta quedará rematado por el antepecho de la terraza resultante que deberá resolverse de acuerdo a las soluciones tradicionales, bien mediante barandilla forjada, bien mediante moldura y cornisa de remate.

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 3 b).
 - En remates, impostas, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.
- b) Las fábricas se terminarán raseadas, enfoscadas o revocadas, con excepción de las de sillería o placas de piedra regulares, y de los elementos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.).

Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (fundamentalmente areniscas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados.



En elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares, además de los tradicionales (madera, piedra, elementos de forja,...), se admitirán asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos.

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

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos.
- Ladrillo caravista.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas.
- Hormigones vistos (con excepción de los elementos permitidos en el punto 6a).
- Paneles prefabricados y paneles multicapa (con acabados exteriores en chapa metálica , plástica, cerámica...).
- Chapas metálicas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores estridentes.
- Elementos prefabricados de grandes dimensiones y/o fuera de escala.

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 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.

d) En las edificaciones en las que excepcionalmente se hayan previsto retranqueos en la última planta, el paño de la fachada quedará rematado en todo su frente por el elemento continuo de protección de la terraza resultante, si bien la cubierta de la edificación deberá cumplimentar lo establecido en los apartados anteriores.

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 de manzana, y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 50 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 15 cm.

- 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, preferentemente 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 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 1,00m,

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.

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.

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 originales.

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 escuadrias 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 en las fachadas de la edificación que vuelcan sobre el espacio público o patios de manzana.

b) En las fachadas que vierten a los patios de manzana, se permitirán galerías cerradas no voladas componiendo la totalidad de cada uno de los paños de fachada correspondientes.

11. PERSIANAS

a) Las persianas serán preferentemente plegables de tipo librillo, con lamas, de madera pintada o barnizada en tonos oscuros, admitiéndose así mismo paneles correderos opacos o en celosía, e incluso persianas enrollables con la caja al interior, en todo caso de colores oscuros.

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 originales.



- 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 quiebros 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.

Artículo 39. 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. Se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente cubierta o faldón, vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana.
2. Con excepción de los retranqueos expresamente previstos en el presente documento, 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 habitables 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 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 cumbreras. 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 prohíbe la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta salvo en aquellos casos en que la solución constructiva utilizada resulte perfectamente integrada en la citada cubierta, y en total consonancia ambiental con el área histórica donde se ubica la edificación.



Artículo 40. Patios interiores.

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 patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a 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 ningún caso se autorizará la apertura o conexión de dichos patios hacia los patios de manzana.
 - Los elementos constructivos que conforman los patios (fachadas, terrazas, 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 41. Patios de manzana

1. Cada uno de los patios de manzana se tratará de forma homogénea, para lo que se redactará para la totalidad o parte de cada uno de ellos, según lo previsto en el propio Plan, el correspondiente Proyecto de Adecuación del ambiente urbano. Dicho proyecto, se ajustará a su vez a lo establecido en el art. 11 de las presentes ordenanzas, y tendrá como objetivos fundamentales entre otros los siguientes:
 - a) Tratamiento exterior de la edificación, incluyendo de este apartado tanto fachadas principales y secundarias, medianeras, cubiertas, terrazas al interior de patios de manzana, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares -contraventanas, toldos, chimeneas, lucernarios, instalaciones, tendedores, etc.-). También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas (huecos; aleros; antepechos, etc). Todo ello cumplimentando lo establecido en los art. 36, 37, 38, 39, 43 y 44 del presente documento.
 - b) Adecuación del espacio libre no edificado, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación, siempre de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 42 del presente documento.
 - c) Definición formal de la edificación en planta baja, de acuerdo a las pautas establecidas en el plano *II.6 Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana*. Las cubiertas no correspondientes a terrazas de la edificación en planta primera, deberán presentar un tratamiento conjunto y homogéneo, utilizándose con preferencia soluciones ajardinadas transitables o no, pero en todo caso accesibles para su correcto mantenimiento.
2. Los citados proyectos deberán proceder a reajustar las rasantes y la altura de las edificaciones en planta baja de los patios de manzana, sin que de ello se derive una modificación de los contenidos del Plan Especial.
3. En tanto en cuanto no se redacten los proyectos de adecuación antes señalados, las intervenciones que se realicen en el interior de los patios de manzana, además de adecuarse a las condiciones de forma y volumen establecidas en las correspondientes O.P. deberán buscar en la medida de lo posible la concordancia con el entorno, utilizando soluciones que posibiliten la obtención de los objetivos establecidos en el presente proyecto, y que en todo caso deberán ser consensuadas con el Ayuntamiento.



4. Las edificaciones y elementos constructivos que configuran y/u ocupan los patios de manzana, se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro.

Artículo 42. 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. Se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que el citado espacio, vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana.
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 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 casco antiguo.

Artículo 43. 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 plantas altas 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.

- c) Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro de los vuelos de la planta primera, instalados a partir de una altura mínima de 2,50m al suelo. Deberán ser actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social. Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.
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 los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior. Se excepcionan los comprendidos en el apartado 3c) del presente artículo.

Artículo 44. 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 con carácter general que el casetón sobresalga más de 50 cms. del faldón de cubierta. Sólo en el caso de necesidad de dotar de esta instalación a viviendas ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento, y siempre de forma excepcional, se podrá superar la citada dimensión siempre y cuando se justifique adecuadamente la imposibilidad técnica de asumirla. En este caso deberá ejecutarse la solución entre las posibles que mejor quede integrada en el volumen de la edificación y que en ningún caso suponga una distorsión en el entorno (público o privado) de la misma.

CAPITULO 6: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA- ENSANCHE.

Artículo 45. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de 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. 54 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 46. 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 característica del ensanche, 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 tradicionalmente en el área de transición del casco antiguo de Zarautz, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos 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 que caracteriza el área de transición del casco antiguo de Zarautz.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación característica de este área de Zarautz, como son la organización de la edificación con una o varias fachadas principales a la calle (representativa/s) y en su caso trasera al patio de manzana (más contenida); el predominio aunque bastante equilibrado del macizo sobre el vano en las fachadas –con composiciones regulares de huecos verticales e incluso excepcionalmente horizontales –, sin perjuicio de que éstas puedan volar en parte, a modo de miradores, respecto de la alineación de la parcela; la disposición de la última planta rematando la composición del edificio, muchas veces retranqueada en ático; la utilización de elementos ornamentales propios de la época, tales como recercos de huecos, alféizares, balaustradas, pináculos, a los que se añade en su caso el empleo del color, singularizando del conjunto determinados elementos, ya sea a través de materiales distintos, ya de colores diferentes.

Artículo 47. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, incluidos patios de manzana y se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente fachada (principal, lateral o trasera), vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana. En este último



caso, las fachadas podrán ser más sencillas, sin por ello eludir su correcta definición compositiva y formal.

2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición propios de las parcelas del ensanche del casco antiguo, y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice la edificación.

La/s fachada/s principal/es de carácter más distinguido y elaborado en cuanto a composición, se caracterizará por el predominio del macizo frente al vano aunque manteniendo un moderado equilibrio; la apertura de huecos mediante ritmos regulares de composición verticales y/o horizontales; la singularización de las plantas baja y última -bajocubierta o ático-, mediante tratamiento específico con elementos constructivos u ornamentales como impostas corridas, cambios de color y/o material, u otros recursos arquitectónicos (retranqueos, paños volados, etc.).

- b) Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida en para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 8) a un tratamiento de paños de fachada planos, ya sean parcialmente volados o no sobre la línea de parcela, con un diseño basado en una ordenación regular de huecos rectangulares (la altura no siempre mayor que la anchura), dispuestos en general conforme a uno o varios ritmos de ejes verticales superpuestos.

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, éste podrá ser variable, pero a la vez secuenciado. No se permiten composiciones de huecos rasgados, ocupando toda la altura del paño entre los forjados.
- d) Se autoriza la disposición de huecos en esquina, o próximos a éstas, siempre y cuando aquellos respondan a lo establecido en los puntos anteriores.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, excepción hecha de los áticos expresamente autorizados en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
- f) Las medianeras vistas quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas). Se exceptúa la planta baja que podrá diferenciarse con la utilización de materiales distintos.

3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo contribuir al resultado final de la composición de ésta.
- b) 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. Se dispondrá un acabado homogéneo hasta la línea superior del forjado de piso de planta primera. Los paramentos mantendrán una adecuada proporción entre el macizo y el hueco, componiéndose en correcta relación formal y geométrica con los de las plantas altas. En ningún caso podrán ocupar toda la altura libre entre los forjados.
- c) En una de las fachadas principales habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación.
- d) 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 público.



4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS ALTAS: fachada/s principal/es y trasera/s

- a) Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.
- b) La anchura de los huecos no superará los 2,4 m, ni será inferior a 0,8 m; por su parte la altura de los mismos será común a todos los de una misma planta (mínimo 2,1 m).

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

- a) Los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos ya 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, ya retranqueados en ático, ello de acuerdo a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Esta planta deberá componerse como remate superior de la edificación.

Se autoriza en ambos casos la disposición tanto de huecos cuadrados 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), como de huecos singulares.

- b) En los edificios con retranqueos en ático, el plano de fachada hasta la citada planta quedará rematado por el antepecho de la terraza resultante que deberá resolverse de acuerdo a las soluciones tradicionales, como barandilla forjada, balastradas, antepecho de fábrica en prolongación con el cierre de fachada y moldura y cornisa de remate.

6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

- a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:

- El referido a la planta baja y bajo cubierta, que siempre por razones compositivas, podrá diferenciarse del de las plantas altas.
- El referido a remates, impostas, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

- b) Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (fundamentalmente areniscas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados.

En elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares, además de los tradicionales en el ámbito, se admitirán asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos.

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

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos.
- Ladrillo caravista.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas (en plantas altas).
- Hormigones vistos.
- Paneles prefabricados y paneles multicapa (con acabados exteriores en chapa metálica , plástica, cerámica...).
- Chapas metálicas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.



- Pinturas fosforescentes o de colores estridentes.
- Elementos prefabricados de grandes dimensiones y/o fuera de escala.

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. En el caso de coincidir con la prolongación del paño de cubierta, la altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.
- b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones será de 0.80 m. Por su parte el vuelo 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 o combinados volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta) correspondientes a las fachada/s principal/es y trasera/s de aquellas edificaciones que dan frente a plazas, espacios libres, patios de manzana, y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 50 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 17 cm.

- 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 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 se podrán cerrar con antepechos de fábrica, o elementos metálicos o de hormigón, siempre de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en los edificios históricos del área, 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 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.

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.



- 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 originales.
- c) En cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales del entorno, debiendo ser terminadas 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) En la/s fachada/s principal/s se permite exclusivamente la disposición de miradores de fábrica, correspondientes al vuelo o pliegue parcial del plano de la fachada. Sobre ellos se dispondrán las carpinterías que en ningún caso ocuparán la totalidad del elemento volado. El vuelo máximo será de 40 cm. sobre el paramento de fachada y podrá realizarse en escuadra o formando chaflán.

Estos miradores se podrán a su vez combinar con los balcones volados, componiendo grupos de acuerdo a un ritmo previo establecido.

Los miradores deberán interrumpirse en la penúltima planta y quedarán rematados, pudiendo formar balcones con el correspondiente antepecho y salida desde la última planta o la bajo cubierta. En ningún caso podrán rematarse contra el alero de la cubierta de la edificación.

- b) En el resto de fachadas, se permitirán además galerías cerradas no voladas componiendo la totalidad de cada uno de los paños de fachada correspondientes.

11. PERSIANAS

- a) Las persianas serán preferentemente plegables de tipo librillo, con lamas, de madera pintada o barnizada en tonos oscuros, admitiéndose así mismo paneles correderos opacos o en celosía, e incluso persianas enrollables con la caja al interior, en todo caso de colores oscuros.
- 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 originales.
- 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.

Artículo 48. 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. Se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el presente artículo con independencia de que la correspondiente cubierta o faldón, vierta a una calle o espacio público o a un patio interior o de manzana.
2. Quedan prohibidas las soluciones que planteen la ruptura de los faldones de cubierta o 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 habitables 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 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 cumbreras. 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 49. Patios interiores.

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 patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a 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 a 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 ningún caso se autorizará la apertura o conexión de dichos patios hacia los patios de manzana o el espacio público.
 - Los elementos constructivos que conforman los patios (fachadas, terrazas, cubiertas, huecos, 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 50. Patios de manzana

1. Cada uno de los patios de manzana se tratará de forma homogénea, para lo que se redactará para la totalidad o parte de cada uno de ellos, según lo previsto en el propio Plan, el correspondiente Proyecto de Adecuación del ambiente urbano. Dicho proyecto, se ajustará a su vez a lo establecido en el art. 11 de las presentes ordenanzas, y tendrá como objetivos fundamentales entre otros los siguientes:
 - a) Tratamiento exterior de la edificación, incluyendo de este apartado tanto fachadas principales y secundarias, medianeras, cubiertas, terrazas al interior de patios de manzana, cierres de parcela, separación de propiedades, etc. (materiales, colores, texturas, elementos singulares -contraventanas, toldos, chimeneas, instalaciones, tendedores, etc.-). También podrán en su caso establecer pautas para la recomposición o readecuación de las fachadas (huecos; aleros; antepechos, etc). Todo ello cumplimentando lo establecido en los art. 45, 46, 47, 48, 52 y 53 del presente documento.
 - b) Adecuación del espacio libre no edificado, incluyendo en su caso ajardinamiento y tratamiento de vegetación, siempre de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 51 del presente documento.
 - c) Definición formal de la edificación en planta baja, de acuerdo a las pautas establecidas en el plano *II.6 Criterios generales de urbanización y de adecuación de los patios de manzana*. Las cubiertas no correspondientes a terrazas de la edificación en planta primera, deberán presentar un tratamiento conjunto y homogéneo, utilizándose con preferencia soluciones ajardinadas transitables o no, pero en todo caso accesibles para su correcto mantenimiento.
2. Los citados proyectos deberán proceder a reajustar las rasantes y la altura de las edificaciones en planta baja de los patios de manzana, sin que de ello se derive una modificación de los contenidos del Plan Especial.
3. En tanto en cuanto no se redacten los proyectos de adecuación antes señalados, las intervenciones que se realicen en el interior de los patios de manzana, además de adecuarse a las condiciones de forma y volumen establecidas en las correspondientes O.P. deberán buscar en la medida de lo posible la concordancia con el entorno, utilizando soluciones que posibiliten la obtención de los objetivos establecidos en el presente proyecto, y que en todo caso deberán ser consensuadas con el Ayuntamiento.
4. Las edificaciones y elementos constructivos que configuran y/u ocupan los patios de manzana, se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro.

Artículo 51. 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 o lajas de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco o su revestimiento con aplacado de piedra natural. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete y verja de hierro forjado o metálica ornamental, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se



admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos en las parcelas de ensanche del casco antiguo.

Artículo 52. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos, y otros elementos.

1. Marquesinas: Quedan expresamente prohibidas en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: Quedan expresamente prohibidos en plantas altas 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 aluminio visto.

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 y el aluminio visto.

- c) Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que quedan contenidos dentro de los vuelos de la planta primera, instalados a partir de una altura mínima de 2,50m al suelo. Deberán ser actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias) y los de titularidad privada de reconocido cometido social. Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.
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 los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior. Se excepcionan los comprendidos en el apartado 3c) del presente artículo.

Artículo 53. 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, 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 con carácter general que sobresalga el casetón más de 50 cms. del faldón de cubierta. Sólo en el caso de necesidad de dotar de esta instalación a viviendas ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento, y siempre de forma excepcional, se podrá superar la citada dimensión siempre y cuando se justifique adecuadamente la imposibilidad técnica de asumirla. En este caso deberá ejecutarse la solución entre las posibles que en mayor medida quede integrada en el volumen de la edificación y que en ningún caso suponga una distorsión en el entorno (público o privado) de la misma.
4. Aquellas unidades edificatorias que en sus actuales condiciones, por razones dimensionales o estructurales justificadamente explicitadas, no pudieran disponer de ascensor al interior de la edificación, podrán -siempre y cuando su fondo de parcela vierta a un patio de manzana y su alineación de fachada trasera esté definida como máxima-, ampliar con carácter general el citado fondo en 1,5 m sobre dicha alineación máxima, al objeto de hacer posible la existencia del referido ascensor, el cual se situará en la trasera de la parcela hacia el patio de manzana, de acuerdo además a las siguientes condiciones:
 - El ascensor en ningún caso podrá manifestarse hacia el exterior (volumetría, materiales...) de forma que la nueva fachada y la envolvente resultante deberá adecuarse a las presentes ordenanzas. Se pondrá especial cuidado en la solución adoptada en el remate de la cubierta de la edificación.
 - La amplitud del patio de manzana y las características geométricas de la edificación y sus colindantes deberán ser tales que la ampliación del fondo edificado no suponga una merma en la habitabilidad de las mismas, ni una modificación substancial respecto a las condiciones previas en cuanto a la adaptación volumétrica de la edificación con las de su entorno.

CAPITULO 7: CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 54. 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.
- 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.
- 5- Las soluciones especiales en este tipo de edificaciones, serán sometidas para su aprobación a informe previo del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Estos informes en todo caso, tendrán carácter preceptivo pero no necesariamente vinculante, disponiéndose de un plazo máximo de un mes para su emisión, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento.

CAPITULO 8: CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD y HABITABILIDAD EN LA EDIFICACION.

Artículo 55. 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 el CTE vigente.

No obstante lo anterior, de acuerdo a lo establecido en el propio CTE *Parte 1.Capítulo 1. Disposiciones Generales. Artículo 2. Ámbito de aplicación*, serán de aplicación dichos requisitos "*siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados*". En el ámbito del presente plan especial habrán de valorarse las posibles incompatibilidades de aplicación mas allá de las referidas a edificaciones expresamente calificadas con algún grado de protección, ya que todas las construcciones del área presentan condicionantes tipológicos, constructivos, formales y ambientales a considerar, al constituir el conjunto un área histórica de interés, en su mayor parte calificado como "Bien Cultural con la categoría de Conjunto monumental".

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 56. 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.



TITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 57. 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 Título 8 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.Z.

Artículo 58. Condiciones de accesibilidad.

1. Cualquier actuación sobre el espacio público resultante del plan habrá de atenerse 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 59. 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 de acuerdo a las tres "zonas o ambientes" establecidos en el ámbito del Plan Especial, esto es, el Área histórica con predominio de las "*Parcelas residenciales de vivienda colectiva- Asentamientos antiguos*"; el primer Ensanche, con predominio de las "*Parcelas residenciales de vivienda colectiva- Ensanche*"; y el Bulevar, que habrá de discurrir por la actual travesía de la N-634.

Así en cada una de las citadas áreas 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 en el *Plano II.6. Criterios Generales de Urbanización y de Adecuación de los patios de manzana.*

En cada una de las áreas, 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 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, 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 áreas peatonales y vías cuya dimensión y función así lo permitan, se dispondrá arbolado y en su caso parterres de vegetación. Con carácter general se utilizarán especies autóctonas.
- c) En las plazas y en los espacios libres que sirven de entorno a los monumentos, se utilizarán con preferencia pavimentos a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
- d) En los "espacios libres ajardinados", se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables. Los caminos, pasos y espacios de estancia pavimentados, podrán resolverse con las siguientes soluciones u otras similares a determinar en el correspondiente proyecto de urbanización:
- Pavimentación continua a base de hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
 - Pavimentos con lajas de piedra.

No obstante, y siempre que quede suficientemente justificado en los correspondientes proyectos de obras de urbanización se podrán disponer soluciones de otro tipo, que en todo caso deberán ser acordes con las características físicas y ambientales del casco antiguo.

3 El proyecto de urbanización para la ampliación del parque de Torre Luzea deberá analizar la viabilidad y oportunidad de disponer su cierre en horario nocturno, en función de los usos a implantar.

Artículo 60 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 61. Redes de servicios urbanos

En relación al diseño, características y ejecución de las distintas redes de Infraestructuras que sirvan al área del Casco Antiguo, se estará a lo dispuesto en los capítulos 8.3, 8.4 y 8.5, del Título 8, de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.Z.



Además, 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 siempre que ello sea posible la instalación de armarios, conducciones, cableados y salidas de humos y gases en fachada (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.



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.



I. ERANSKINA

Birgaitzeko esku-hartzeak

I.– Sarrera

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak

Urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintze-ko, zaharberritzeko, 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:
 - Zaharberritze zientifikoa
 - Zaharberritze 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 hobekitzeko edo erabiltzeko baldintza hobekitzeko dituen. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitatea osatzen duten eraikigabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitze obrak heda daitezkeen dira, hala nola, patio, baratze, lorategi, klaustro eta atarietara.

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 eraikitzeko edo oin berriko eraikuntzak egiteko obrak, berariaz gisa horretan definitzen badira birgaitze-plan berezietan, birgaitze integratuko areetan hiri-ehuna zaharbertzeko 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 biltzailuentzako 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, berariaz 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, zaharbertzeko, berriztatzeko edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitzeko 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 vengan 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-altzarizat 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 errausteko 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 ordezkatzeari eta berreraikitzea bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan.

2. Dekretu honetako ondorioetarako, eraikuntza gisa ulertuko dira jarraian aipatzen diren definizioen arabera eraikinak 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, berrizatzeko 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 lurraldeak lortzera bideratu ahal izango da, birgaitze-plan bereziko zehaztasunez 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-hartzetat 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, batez ere 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.



Zaharberitze 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 dazaharberitze 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 zaharberitze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberitzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauekenginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberitzea.

Barruko espazioak zaharberitzea.

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.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsugarriak 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 higiénarene 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. Alferdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantziko 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 kategoriako 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 eustenzaiei 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 zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriei 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 higiene-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 honen II.eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2.- Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze 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 higiearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

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 reagenten 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 impermeabilizatzeko 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 higienaren 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 areagotzeko 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 zituzten 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 berriz eraikitzea.

2.- Berreraikitzeko 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.- Berreraikitzeko 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 dituena:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak instalazio teknologikoak eta higieñaren 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 berriztatzeko 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 unidadcompositiva.

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*



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.



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 bereizi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunerako 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 espazioren 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 gutxieneko azalera hauek izango dituzte:

Sukaldea	5 m.2
Sukaldea-jangela	8 m. 2
Egongela	10 m. 2
Logela nagusia	10 m. 2
Bi oheko logela	8 m. 2
Ohe bateko logela	6 m. 2
Comuna	1,5 m. 2

Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna. Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18m² 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 dute. 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 inpermeabilizazioa bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokien 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.2
Cocina-comedor	8 m. 2
Estar	10 m. 2
Dormitorio principal	10 m. 2
Dormitorio doble	8 m. 2
Dormitorio sencillo	6 m. 2
Aseo	1,5 m. 2

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo. Y si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m² 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.