

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO  
HISTÓRICO Y ARRABALES DE ARRASATE**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

ENERO 2013

# I N D I C E

## **TITULO 1 – NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL**

CAPÍTULO 1º - DISPOSICIONES GENERALES .....	1
ARTÍCULO 1. Objeto.....	1
ARTÍCULO 2. Procedencia .....	2
ARTÍCULO 3. Ambito. ....	2
ARTÍCULO 4. Vigencia.....	2
ARTÍCULO 5. Revisión.....	2
ARTÍCULO 6. Efectos. ....	3
ARTÍCULO 7. Documentación .....	3
ARTÍCULO 8. Interpretación. ....	3
CAPÍTULO 2º - NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN.....	5
ARTÍCULO 9. Unidades de Actuación.....	5
ARTÍCULO 10. Proyectos de Edificación y Urbanización.....	5
CAPÍTULO 3º - TRAMITACIÓN.....	6
ARTÍCULO 11. Tramitación.....	6

## **TITULO II – NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN**

CAPÍTULO 1º - NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	7
SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES.....	7
ARTÍCULO 12. Definiciones de Elementos de la Edificación. ....	7
ARTÍCULO 13. Definiciones de Índole Urbanística. ....	11
SECCIÓN 2ª: NORMATIVA DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA.....	15
ARTÍCULO 14. Formas de Intervención Constructiva (F.I.C.).....	15
ARTÍCULO 15. Catálogo de la Edificación. ....	16
ARTÍCULO 16. F.I.C. de Conservación .....	17
ARTÍCULO 17. F.I.C. de Recuperación.....	20
ARTÍCULO 18. F.I.C. de Sustitución. ....	22
ARTÍCULO 19. Niveles de Intervención Constructiva (N.I.C.).....	24
ARTÍCULO 20. Cuadro resumen de los F.I.C. y Ordenanzas constructivas de aplicación.....	25
ARTÍCULO 21. Cuadro Resumen de Ordenanzas de Aplicación y Vinculación al Carácter de Rehabilitación Protegida. ....	26
CAPÍTULO 2º - NORMATIVA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA .....	27
ARTÍCULO 22. Ordenanza de Conservación (O.C.E.).....	27
ARTÍCULO 23. Ordenanza de Recuperación (O.R.E.) .....	28
ARTÍCULO 24. Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) .....	29
ARTÍCULO 25. Ordenanza de Parcelación. ....	30
CAPÍTULO 3º - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	32
SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE CONSERVACIÓN (O.C.E.).....	32
ARTÍCULO 26. Parámetros Básicos. ....	32
ARTÍCULO 27. Parámetros de Composición Exterior.....	33
ARTÍCULO 28. Parámetros de Composición interior .....	36
ARTÍCULO 29. Condiciones de las Instalaciones y de Seguridad y Calidad de los Edificios.....	38
SECCIÓN 2ª: ORDENANZA DE RECUPERACIÓN (O.R.E.).....	39
ARTÍCULO 30. Parámetros Básicos. ....	39
ARTÍCULO 31. Parámetros de Composición Exterior. ....	40
ARTÍCULO 32. Parámetros de Composición Interior. ....	45
ARTÍCULO 33. Parámetros de Instalaciones y Servicios.....	50
SECCIÓN 3ª: ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN (O.N.E.) .....	51
ARTÍCULO 34. Parámetros Básicos. ....	51
ARTÍCULO 35. Parámetros de Composición Exterior.....	52
ARTÍCULO 36. Elementos Constructivos.....	57
ARTÍCULO 37. Parámetros de Composición. ....	62
ARTÍCULO 38. Parámetros de Instalaciones y Servicios.....	66
ARTÍCULO 39. Condiciones de Seguridad, Calidad y Accesibilidad.....	66
CAPÍTULO 4º- ORDENANZAS DE LOS ELEMENTOS AÑADIDOS A LA EDIFICACIÓN .....	68
ARTÍCULO 40. Toldos y Marquesinas. ....	69
ARTÍCULO 41. Rótulos y Placas.....	69

ARTÍCULO 42.	Cierres de los Espacios Libres Privados vinculados a los Edificios. ....	69
ARTÍCULO 43.	Cierres de Seguridad en Lonjas. ....	71
<b>TITULO III – NORMATIVA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>CAPÍTULO 1º - FORMA DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA EN EL SISTEMA LIBRE Y CONDICIONES DE TRATAMIENTO</b>		
ARTÍCULO 44.	Catálogo de los Espacios Libres .....	73
ARTÍCULO 45.	F.I.C de Conservación. ....	73
ARTÍCULO 46.	F.I.C. de Recuperación.....	73
ARTÍCULO 47.	F.I.C de Nueva Edificación.....	74
ARTÍCULO 48.	F.I.C. de Espacios Libres Fuera de Ordenación.....	74
ARTÍCULO 49.	Cuadro resumen del Catálogo de Espacios Libres. ....	74
<b>CAPITULO 2º - ORDENANZAS DE URBANIZACION. CRITERIOS DE DISEÑO</b>		
ARTÍCULO 50.	Plazas y Espacios Públicos de Carácter Estancial.....	75
ARTÍCULO 51.	Calles .....	75
ARTÍCULO 52.	Espacios Libres Públicos de Uso Restringido: Cárcavas .....	75
ARTÍCULO 53.	Pasajes cubiertos de cárcava.....	77
ARTÍCULO 54.	Espacios Libres Privados .....	78
ARTÍCULO 55.	Espacios libres privados con servidumbre de uso público. ....	78
<b>CAPÍTULO 3º CONDICIONES DE LOS MATERIALES, MOBILIARIO URBANO Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS</b>		
ARTÍCULO 56.	Condiciones de los Materiales de pavimentación.....	79
ARTÍCULO 57.	Condiciones del Mobiliario Urbano.....	80
ARTÍCULO 58.	Condiciones de las Redes de Infraestructura.....	80
<b>TITULO IV – NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS</b>		
ARTÍCULO 59.	Ordenación urbanística. ....	82
ARTÍCULO 60.	Determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada.....	82
ARTÍCULO 61.	Definiciones de Uso. ....	82
ARTÍCULO 62.	Relación de usos pormenorizados. ....	83
ARTÍCULO 63.	Uso Principal. ....	84
ARTÍCULO 64.	Usos permitidos y su compatibilidad en la edificación.....	85
ARTÍCULO 65.	Usos prohibidos.....	87
ARTÍCULO 66.	Usos incompatibles en situación de fuera de ordenación. ....	87
ARTÍCULO 67.	Usos incompatibles tolerados.....	88
ARTÍCULO 68.	Usos asimilados. ....	89
ARTÍCULO 69.	Catálogo de Actividades Protegidas de Interés Preferente. ....	89
ARTÍCULO 70.	Ayudas a la Rehabilitación de Locales Comerciales. ....	90
ARTÍCULO 71.	Condiciones Exigidas para las Ayudas a la Actividad. ....	90
<b>TITULO V – NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION</b>		
<b>CAPÍTULO 1º - DEFINICIONES</b>		
ARTÍCULO 72.	Unidades de Actuación Directa. ....	91
ARTÍCULO 73.	Unidades de Actuación Compuesta (UAC). ....	91
ARTÍCULO 74.	Unidades de Actuación Pública.....	92
ARTÍCULO 75.	Espacios de cárcava ocupados por la edificación. ....	92
ARTÍCULO 76.	Acciones de Rehabilitación Protegida. ....	93
ARTÍCULO 77.	Transformación de Unidades de Actuación Directa en Unidades Compuestas de Actuación.....	93
ARTÍCULO 78.	Cuadro resumen de Unidades de Actuación. ....	93
<b>CAPITULO 2º - FORMAS DE GESTIÓN</b>		
ARTÍCULO 79.	Formas de Gestión de las Unidades de Actuación Directa. ....	101
ARTÍCULO 80.	Cesiones. ....	101
ARTÍCULO 81.	Formas de Gestión de las Unidades de Actuación Compuestas.....	102
ARTÍCULO 82.	Formas de Gestión de la Unidad de Actuación Pública. ....	102
ARTÍCULO 83.	Actuaciones Aisladas (cárcavas).....	102
<b>CAPITULO 3º - BENEFICIOS Y CARGAS</b>		
ARTÍCULO 84.	Determinación de cargas urbanísticas y valor del suelo. ....	103
ARTÍCULO 85.	Uso característico y específicos. ....	103
ARTÍCULO 86.	El valor del suelo. ....	104
ARTÍCULO 87.	Las cargas urbanísticas.....	105
<b>CAPITULO 4º - REHABILITACIÓN</b>		
ARTÍCULO 88.	Condiciones de las Acciones de Rehabilitación. ....	106
ARTÍCULO 89.	Derechos de los Beneficiarios de la Rehabilitación.....	106
ARTÍCULO 90.	Facultades del Ayuntamiento .....	108

**TITULO VI – REGIMEN DE LICENCIAS**



CAPÍTULO 1º - DEFINICIONES .....	110
ARTÍCULO 91. Actos sujetos a licencia. ....	110
ARTÍCULO 92. Tramitación de licencias de obras que afecten al ámbito declarado Conjunto Monumental del Casco Histórico de Arrasate. ....	111
ARTÍCULO 93. Tramitación de licencias de obras que afecten a la Zona Arqueológica del Casco Histórico. ....	111
ARTÍCULO 94. Exigencia de adecuación urbanística en cambios de titularidad .....	112
 <b>ANEXOS</b>	
CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN .....	113
CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES .....	121
CATÁLOGO DE ÁRBOLES PROTEGIDOS .....	126
ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	128
ESQUEMAS COMPARATIVOS.....	132

# **TITULO I**

**NORMATIVA REGULADORA DE CARACTER GENERAL**

## **CAPITULO 1º**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### *ARTÍCULO 1. OBJETO*

---

El objeto de la presente documento es triple. Por un lado la redacción de un Texto Refundido que recoja todas las modificaciones realizadas hasta la fecha y esté actualizado a la realidad física del *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico*. Desde que el vigente Plan Especial fue aprobado en el año 2000 se han ejecutado diversas unidades y zonas recogidas en el documento, además de que fruto del cambio de actividades, se haya modificado también, entre otros, el aspecto de las plantas bajas de las edificaciones. Sin embargo, dicho desarrollo no se ha reflejado en el Plan hasta el momento; por lo tanto, ahora, se pretende actualizar la documentación para que refleje el desarrollo acaecido y recoja la situación real y actual del Casco Histórico.

Por otro lado, se pretende adecuar el propio Plan Especial a lo previsto en la "Ley de 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo" y "Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo", y por último, unificar los criterios en lo referente a la terminología con el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

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

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

---

## ARTÍCULO 2. PROCEDENCIA

---

El presente *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y sus Arrabales* sustituye al antiguo *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico*–aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 18 de julio del 2000.

---

## ARTÍCULO 3. AMBITO.

---

El ámbito de aplicación del presente *Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico y sus Arrabales* (en adelante P.E.R.) es el que figura en el Plano nº 1 (Delimitación) del documento, que se corresponde con el área comprendida por Olarte kalea, Otalora Lizentziatua kalea, Azoka kalea, Mondragones kalea, rotonda de Maala, Garibai etorbidea, Maisu Arano kalea, Zerkaosteta kalea, Arrasate pasealekua, fachada norte de San Viator ikastetxea y Gazteluondo kalea. Este área coincide con el ámbito de ordenación denominado A.E.66.- ALDE ZAHARRA en el Plan General de Ordenación de Arrasate

---

## ARTÍCULO 4. VIGENCIA.

---

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva, en tanto no sea revisado conforme a lo previsto en la normativa vigente.

---

## ARTÍCULO 5. REVISION.

---

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

- a) Que se haya producido el deterioro puntual o global del patrimonio edificado incluido en el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada.
- b) Que se produzca la Revisión del planeamiento de rango superior, siempre que se modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por el Plan General afectando al P.E.R. en alguna de sus especificaciones o directrices fundamentales.

- c) Que sea derogado o modificado sustancialmente el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

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

---

## *ARTÍCULO 6. EFECTOS.*

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

---

## *ARTÍCULO 7. DOCUMENTACION.*

El Plan consta de los siguientes documentos:

- A.- Memoria
- B.- Fichas individualizadas de las Unidades Edificatorias
- C.- Normativa Urbanística
- D.- Planos de Ordenación
- E.- Estudio Económico-Financiero
- F.- Plan de etapas

---

## *ARTÍCULO 8. INTERPRETACIÓN.*

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

- 1) Las Fichas de las Unidades Edificatorias (B)
- 2) La Normativa Urbanística (C)
- 3) Los Planos de Ordenación (D)

El Estudio Económico-Financiero (E) y el Programa de Actuación (F) tendrán carácter prioritario en sus respectivas materias.

## **CAPÍTULO 2º**

### ***NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN***

---

#### *ARTÍCULO 9. UNIDADES DE ACTUACIÓN.*

---

El Plan se gestionará a través de Unidades de Actuación, pudiendo ser éstas Básicas, Compuestas y Públicas. Además, estas últimas pueden ser Compuesta Pública (UACP), Pública de Equipamiento (UAPE) o Pública de Espacios Libres e Infraestructuras (UAPELI).

#### *ARTÍCULO 10. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.*

---

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

## **CAPÍTULO 3º**

### **TRAMITACIÓN**

---

#### *ARTÍCULO 11. TRAMITACION.*

---

La aprobación del presente texto Refundido del Plan especial de Rehabilitación integrada del Casco Histórico y arrabales de Arrasate ha de seguir el procedimiento a tal efecto establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que consta de los siguientes trámites: aprobación inicial y exposición pública por plazo mínimo de 20 días; a la vista de las alegaciones formuladas, el Ayuntamiento en Pleno adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si las modificaciones fueren sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Especial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

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

## **TITULO II**

**NORMATIVA REGULADORA DE LA EDIFICACION**

# **CAPITULO 1º**

## ***NORMATIVA REGULADORA DE LAS ACCIONES DE LA EDIFICACIÓN***

---

### **SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES**

#### ***ARTÍCULO 12. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN.***

---

##### **1. Altura de la Edificación.**

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

##### **2. Altura de Plantas Bajas.**

La altura de las Plantas Bajas es la dimensión vertical existente entre la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada principal del edificio, hasta la cara superior del forjado de planta primera (denominada H en los esquemas compositivos del art. 35).

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

##### **3. Proporción Vertical de huecos.**

Huecos cuya altura medida en el centro de cada hueco resulta superior en al menos un 15% a la anchura de dicho hueco. Siendo V la altura del hueco, y la anchura A, deberá cumplirse que  $V > 1,15 A$  (ver aplicación del concepto en los esquemas compositivos del art. 35).

#### **4. Fachada**

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

#### **5. Muro medianero.**

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

#### **6. Macizo.**

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

#### **7. Huecos.**

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

- 1.- Ventanas.** Corresponden a los huecos que disponen de un antepecho o zona ciega en su parte inferior. El antepecho podrá ser ciego en su totalidad o solamente en parte.
- 2.- Balcones.** Corresponden a huecos que arranquen en su parte inferior del nivel del suelo de la planta de que se trate. Este suelo puede sobresalir al exterior sobrepasando la superficie de fachada lo que produce el balcón volado o quedarse en dicha superficie lo que da lugar al balcón enrasado. En cualquier caso irá con un elemento de protección en su parte inferior (antepecho).
- 3.- Miradores.** Corresponden en principio, a una solución similar a la del balcón volado pero, en lugar de protegerse con antepecho, quedan cerrados en un volumen prismático de carpintería y vidrio que encierra totalmente un volumen. Son elementos volados cerrados sobre la alineación máxima de fachada. Estos elementos constituyen un volumen prismático cerrado, cuya ocupación en planta es semejante a la de un balcón y en el que predomina la dimensión vertical, y al cual se accede desde el interior mediante un hueco rasgado hasta el forjado de la planta de acceso.
- 4.- Galería.** Es un elemento que alcanza la altura de suelo a techo del local a que sirve y su longitud es muy superior a la altura, con cerramiento en toda su superficie, de carpintería y vidrio. Es un elemento semejante a un mirador en el cual la dimensión horizontal predomina sobre la altura del mismo.
- 5.- Escaparate.** Hueco de planta baja en fachada perteneciente a local comercial, con cerramiento en toda su superficie, de carpintería y vidrio, donde se exponen las mercancías a la vista del público.

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

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

### **8. Eje de Hueco.**

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

### **9. Persianas.**

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

### **10. Zócalo.**

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

### **11. Imposta.**

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

### **12. Recercados.**

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

### **13. Línea de Cornisa.**

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

### **14. Cornisa.**

Es aquel elemento volado, sobre la superficie de fachada, que remata a ésta en su parte superior y se desarrolla a todo lo largo de la misma. Su vuelo es comparable a su grueso y está formada por una serie de molduras longitudinales, superpuestas. Su

utilización habitual será en cubiertas de hormigón, pudiendo tener una misión estructural o constituir un elemento decorativo.

#### **15. Alero.**

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

#### **16. Tragaluz.**

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

#### **17. Buhardillas.**

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

#### **18. Hueco o caja de Escalera.**

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

#### **19. Rampa de Escalera.**

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

#### **20. Descansillo.**

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

#### **21. Meseta.**

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

## **22. Ojos de Escalera.**

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

## **23. Sótano.**

Es el local de la edificación que mantiene la parte inferior de su forjado de techo a una distancia inferior a 0,50 m. por encima de la cota de la rasante de la calle colindante que se tome como referencia.

## **24. Semisótano.**

Es el local de la edificación que no siendo sótano mantiene la parte inferior de su forjado de techo a una distancia inferior a 1,80 m. por encima de la cota de la rasante de la calle colindante que sirva de referencia, no siendo posible a tales efectos considerar los accesos practicados desde los cantones.

## **25. Espacio Bajo Cubierta.**

Se define como el espacio envuelto, por su parte superior por los faldones de cubierta, y por su parte inferior por la superior del último forjado horizontal y, lateralmente, por la prolongación de las fachadas o medianeras del edificio.

## **26. Vivienda Exterior.**

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

## **27. Vivienda Interior.**

Se denomina vivienda interior a aquella cuyos huecos de iluminación y ventilación del estar o estar-comedor no cumplen las condiciones fijadas para ser vivienda exterior.

---

# *ARTÍCULO 13. DEFINICIONES DE ÍNDOLE URBANÍSTICA.*

---

## **1. Unidad de Actuación Urbanística.**

Se entiende por "Unidad de Actuación Urbanística" la Unidad delimitada con el fin de llevar a cabo operaciones urbanísticas.

## **2. Actuación Aislada.**

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

## **3. Unidad Edificatoria.**

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

## **4. Intervenciones de Rehabilitación.**

Se entiende por “Intervenciones de Rehabilitación” el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente, con objeto de transformarla en otra diferente a la original, más adecuada a sus valores arquitectónicos, culturales o históricos y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Estas actuaciones persiguen conseguir la puesta en valor de la edificación, bien sea desde un punto de vista urbanístico, estructural o a fin de conseguir alcanzar unas determinadas condiciones de habitabilidad.

Las distintas Intervenciones de Rehabilitación vienen reguladas y definidas en el apartado I del Anexo I del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

## **5. Intervenciones Urbanizadoras.**

Son las intervenciones que consisten en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los de los espacios libres existentes y de aquellos que hayan de ser obtenidos, de conformidad con lo señalado en el apartado II del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## **6. Intervenciones Constructivas de Rehabilitación (Edificatorias).**

Serán las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado, aquellas que den origen a construcciones de nueva planta, a la demolición de edificios o a modificaciones de construcciones existentes y supongan, o no, ampliación de la superficie construida, de conformidad con lo señalado en el apartado III del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

## **7. Intervenciones de Nueva Planta.**

Es la forma de intervención constructiva rehabilitadora desarrollada sobre solares aptos para ser edificados en los que no exista una edificación previa. También se aplica

esta forma de intervención a las nuevas edificaciones que surjan sobre una superficie anteriormente ocupada y que no puedan ser consideradas como Reedificación, de conformidad con lo señalado en el apartado III.1 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### **8. Intervenciones de Demolición.**

Es la forma de intervención constructiva dirigida a obtener la desaparición total o parcial de una construcción existente, de conformidad con lo indicado en el apartado III.2 del Anexo I al *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

### **9. Intervenciones Constructivas sin Ampliación.**

Según lo establecido en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, 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.

- Subgrupo primero:      Restauración Científica  
   Restauración Conservadora  
   Conservación y Ornato  
   Consolidación
- Subgrupo segundo:      Reedificación  
   Reforma

### **10. Intervenciones Constructivas con Ampliación.**

Intervención dirigida a aumentar la superficie construida del edificio existente, ya sea por levante de nuevas plantas o por ampliación del perímetro edificado, definido en el apartado III.4 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### **11. Parcela.**

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

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

Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por el presenta Plan Especial y servirán como marco de referencia a los

índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

## **12. Solar.**

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

## **13. Edificio.**

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

## **14. Inmueble.**

Es el conjunto formado por uno o más edificios y la parcela sobre la que se asientan, más el terreno libre vinculado que forma una unidad predial.

## **15. Alineación de la edificación.**

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

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

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

## **16. Línea de Edificación o de Fachada.**

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

## **17. Fondo Edificable.**

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

## **18. Perfil Regulador.**

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

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

## **SECCIÓN 2ª: NORMATIVA DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA**

### *ARTÍCULO 14. FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (F.I.C.).*

---

El presente documento normativo regula todas las actuaciones rehabilitadoras que se den en el ámbito del presente Plan según las siguientes formas de intervención constructiva:

- Intervención de Conservación
- Intervención de Recuperación
- Intervención de Sustitución

Mediante esta clasificación se engloban y tratan todas las intervenciones constructivas definidas en el apartado III del Anexo I al *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, esto es:

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.

## *ARTÍCULO 15. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN.*

---

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

- Edificios de Carácter Monumental            CM
- Edificios de Carácter Estructural            CE
- Edificios de Carácter Básico                CB
- Edificios de Carácter Ambiental            CA
- Edificios Sin Valor Ambiental                SVA
- Edificios SV inadecuados                    SVI

**\* Edificios de Carácter Monumental            CM**

Son edificios que tienen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus especiales valores arquitectónicos.

**\* Edificios de Carácter Estructural            CE**

Son aquellos edificios que no contando con valores arquitectónicos de singular relevancia constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, en tanto en cuanto son elementos significativos 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.

**\* Edificios de Carácter Básico                CB**

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

\* **Edificios de Carácter Ambiental** **CA**

Son aquellos edificios que dotan de ambientalidad al conjunto ya que conceptualmente responden a unos parámetros básicos de composición, parcela y altura originales, y por ello correctos. Excepcionalmente pueden contar con elementos arquitectónicos de interés.

\* **Edificios Sin Valor Ambiental** **SVA**

Son aquellos edificios que no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico, pero cuyos parámetros de composición básica resultan de una corrección meridiana.

\* **Edificios SV Inadecuados** **SVI**

Son aquellos edificios cuyas características de composición, parcelación o altura están en franco desequilibrio con el conjunto arquitectónico al que pertenecen.

---

## *ARTÍCULO 16. F.I.C. DE CONSERVACIÓN.*

---

### **1.- Edificios a los que se aplica**

Es un F.I.C. destinado a edificios calificados en el Plan como de Carácter Monumental (CM), de Carácter Estructural (CE), y de Carácter Básico (CB), atendiendo a su alto valor urbanístico, histórico y/o arquitectónico.

Estos edificios deben ser mantenidos por su carácter monumental, estructurante y básico, y en sus partes fundamentales no estarán afectados por intervenciones de "adecuación urbanística" que supone la afección por el Nivel I (N1) de Intervención Constructiva (art.19.1), ni en lo que a alineaciones ni alturas se refiere. Así, no se admitirá la demolición total o parcial de sus elementos fundamentales, la cual solo cabría en los añadidos degradantes u otros elementos que no guarden coherencia histórica o arquitectónica con el conjunto.

### **2.- Ordenanza de aplicación**

Todas las acciones de la edificación en ambas categorías de edificios señaladas quedarán reguladas por la Ordenanza de Conservación de la Edificación (O.C.E.).

### **3.- Intervenciones del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado englobadas en el presente F.I.C.**

Las actuaciones rehabilitadoras contempladas en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, englobadas en este F.I.C., para cada uno de los edificios son los que siguen:

#### Edificios de Carácter Monumental (CM)

- A estos edificios les será de aplicación la “Intervención de Restauración Científica”, definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

#### Edificios de Carácter Estructural (CE)

- A estos edificios les será de aplicación la “Intervención de Restauración Conservadora”, definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, siendo de aplicación las Categorías A y B, según el estado de conservación del edificio.
- Cualquiera de las intervenciones rehabilitadoras antes descritas quedarán limitadas por el necesario mantenimiento de la estructura espacial del edificio; con esta pauta habrán de mantenerse los siguientes elementos:
  - Patios interiores y cajas de escalera de estructuración del edificio.
  - Accesos desde la vía pública y comunicación entre el portal y el núcleo de escaleras. No obstante estos accesos desde la vía pública podrán ser modificados a fin de cumplir los mínimos establecidos por la Ley de Accesibilidad y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).
  - Mantenimiento de fachadas, tanto externas como internas, con las alineaciones asignadas en la ordenación.
  - Mantenimiento de huecos de fachada con ligeros ajustes de los mismos; atendiendo a razones compositivas.
  - Forjados de la edificación, admitiéndose reposición o sustitución de elementos degradantes.
  - Todos aquellos elementos singulares recogidos en las fichas individualizadas.
  - No pueden darse demoliciones totales o parciales de los edificios estructurales, salvo aquellos que sean imprescindibles para la consecución de condiciones de habitabilidad o la inserción de instalaciones tecnológicas.
- Pudiera ocurrir que parte de los edificios de Carácter Estructural (CE) no fuera acorde con el resto de la edificación y que se considerara que en dicha parte la estructuralidad se pierde; con lo cual las intervenciones antes definidas podrían ser sustituidas por una “Intervención de Reforma”, desarrollada en el apartado

III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, a la cual le sería de aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) del Plan. Estas partes singulares de la edificación quedan expresamente indicadas en las fichas individualizadas.

#### Edificios de Carácter básico (CB)

- A estos edificios les será de aplicación la “Conservación y Ornato”, definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, completada con lo determinado por el Artículo del Decreto 26/97, para los edificios definidos como de Protección Básica, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate y se fija su Régimen de Protección.
- Cualquiera de las intervenciones rehabilitadoras antes descritas quedará limitada por el necesario mantenimiento de los valores tipológicos del inmueble; habrán de mantenerse los siguientes elementos:
  - Patios interiores y cajas de escalera de estructuración del edificio.
  - Accesos desde la vía pública y comunicación entre el portal y el núcleo de escalera.
  - Mantenimiento de fachadas, tanto externas como internas, con las alineaciones asignadas en la ordenación.
  - Mantenimiento de huecos de fachada con ligeros ajustes de los mismos; atendiendo a razones compositivas.
  - Forjados de la edificación, admitiéndose reposición o sustitución de elementos degradantes.
  - Todos aquellos elementos singulares recogidos en las fichas individualizadas.
- Pudiera ocurrir que parte de los edificios de Carácter básico (CB), no fuera acorde con el resto de la edificación; con lo cual las intervenciones antes definidas podrían ser sustituidas por una “Intervención de Reforma”, desarrollada en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, a la cual le sería de aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) del PER. Estas partes singulares de la edificación quedan expresamente indicadas en las fichas individualizadas.

#### **4.- Carácter de Rehabilitación Integrada de las actuaciones**

Estas actuaciones de conservación vienen definidas desde el P.E.R. como de carácter de rehabilitación integrada, a los efectos de los beneficios crediticios y de cualquier índole emanados del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

## **5.- Criterios para intervenir en edificios con daños estructurales**

Aquellos edificios donde por problemas de humedad, hongos de pudrición o insectos xilófagos existen daños estructurales se seguirán los siguientes criterios:

- Se consolidará la estructura con la sustitución exclusivamente de aquellas partes no recuperables, y siempre sin modificar los materiales (madera), posición o cota de los elementos estructurales (muros portantes externos e internos, forjados, bóvedas y escaleras).

- Excepcionalmente, se permitirán sustituciones puntuales con material distinto a la madera (metálico), previa justificación técnica de la imposibilidad de realizarlo en madera. Estas sustituciones tampoco podrán modificar la posición o cota de los elementos estructurales.

## ***ARTÍCULO 17. F.I.C. DE RECUPERACIÓN.***

### **1.- Edificios a los que se aplica**

Es un F.I.C. destinado a edificios calificados en el Plan como de Carácter Ambiental (CA), que aún careciendo de un valor arquitectónico singular se incluyen en este F.I.C. por constituir una parte tipológicamente interesante dentro del conjunto.

Estos edificios básicamente deben ser mantenidos aún cuando pueden verse afectados por actuaciones de "adecuación urbanística" incluidas en el N1 de Intervención Constructiva.

Asimismo, este F.I.C. de Recuperación podrá ser de aplicación optativa a los edificios Sin Valor Ambiental (SVA) e Inadecuados (SVI).

### **2.- Ordenanza de aplicación**

Todas las acciones de la edificación reguladas por este F.I.C. quedarán sometidas a la Ordenanza de Recuperación de la Edificación (O.R.E.).

### **3.- Intervenciones del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en globadas en el presente F.I.C.**

Las actuaciones rehabilitadoras contempladas en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, englobadas en este F.I.C., para cada uno de los edificios son los que siguen:

#### **Edificios de Carácter Ambiental (CA)**

- A estos edificios les será de aplicación la "Intervención de Reforma", definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre

actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. En consecuencia, siempre podrán ser acometidas “Intervenciones de Conservación y Ornato” y de “Consolidación”.

- Además en aquellos casos en los que la ficha individualizada permita materializar mayores aprovechamientos se podría optar por la “Intervención Constructiva con Ampliación” definida en el apartado III.4 del Anexo I del citado Decreto.
- Conjuntamente con cualquiera de las intervenciones arriba definidas cabría acometer “Intervenciones de Demolición parcial”, atendiendo a razones de falta de adecuación urbanística o de pésimo estado de conservación. En ningún caso sería posible una demolición total de la edificación y por ello tampoco la sustitución de la misma.
- Cualquiera de las intervenciones rehabilitadoras antes descritas quedarán limitadas por la obligatoria recuperación de la edificación y por el mantenimiento de los elementos singulares indicados en las fichas individualizadas.

#### Edificios Sin Valor Ambiental (SVA)

- Estos edificios pueden optar por el mantenimiento, en cuyo caso les será de aplicación la “Intervención de Reforma”, definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. En consecuencia, siempre podrán ser acometidas “Intervenciones de Conservación y Ornato” y de “Consolidación”.
- Además en aquellos casos en los que la ficha individualizada permita materializar mayores aprovechamientos se podría optar por la “Intervención Constructiva con Ampliación”, definida en el apartado III.4 del Anexo I del citado Decreto, tanto cuando la ampliación se refiera al aumento del número de plantas como al aumento de superficie en planta.
- Conjuntamente con cualquiera de las intervenciones arriba definidas el Plan dispone la realización de “Intervenciones de Demolición parcial”, atendiendo a razones de falta de adecuación urbanística. En el F.I.C. de Recuperación que nos ocupa, habitualmente estas adecuaciones urbanísticas van dirigidas a la liberación de los espacios de cárcava.

#### Edificios SV Inadecuados (SVI)

- Estos edificios pueden optar por el mantenimiento, en cuyo caso les será de aplicación la “Intervención de Reforma”, definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. En consecuencia, siempre podrán ser acometidas “Intervenciones de Conservación y Ornato” y de “Consolidación”.
- Además en aquellos casos en los que la ficha individualizada permita materializar mayores aprovechamientos se podría optar por la “Intervención Constructiva con Ampliación” definida en el apartado III.4 del Anexo I del citado Decreto.

- Conjuntamente con cualquiera de las intervenciones arriba definidas el Plan dispone la realización de "Intervenciones de Demolición parcial", atendiendo a razones de falta de adecuación urbanística. En el F.I.C. de Recuperación que nos ocupa, habitualmente estas adecuaciones urbanísticas van dirigidas a la liberación de los espacios de cárcava.

#### **4.- Carácter de Rehabilitación Integrada de las actuaciones**

Estas actuaciones de recuperación vienen definidas desde el P.E.R. como de carácter de rehabilitación integrada, a los efectos de los beneficios crediticios y de cualquier índole emanados del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, en los siguientes supuestos:

- ✓ Edificios de Carácter Ambiental (CA): en cualquier actuación.
- ✓ Edificios Sin Valor Ambiental (SVA): cuando no haya ampliación en alturas, salvo alguna excepción recogida en la ficha individualizada.
- ✓ Edificios SV Inadecuados (SVI): cuando se mantengan las alturas actuales y éstas coincidan con la altura ambiental correspondiente, esto es, que sean las establecidas en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

Asimismo, no tendrán carácter de rehabilitación integrada, de conformidad con lo dispuesto anteriormente, las actuaciones que a continuación se expresan:

- ✓ Edificios Sin Valor Ambiental (SVA): cuando siendo la altura del edificio inferior a la ambiental ésta se incremente.
- ✓ Edificios SV Inadecuados (SVI): cuando la altura de la edificación no coincida con la altura ambiental correspondiente, esto es, que no sea la establecida en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

---

## *ARTÍCULO 18. F.I.C. DE SUSTITUCIÓN.*

---

#### **1.- Edificios a los que se aplica**

Es un F.I.C. de aplicación obligatoria a los edificios de nueva planta sobre solares vacíos, con una aplicación optativa en los edificios SVA y SVI. En atención a las singulares características físicas de algunos edificios, el Plan con carácter excepcional establece la obligatoriedad de su sustitución. Concretamente esta circunstancia se da en:

- Ferrerías, 33 (SVI)
- Ferrerías, 7 (SVI)
- Iturriotz, 24 (SVI)

Este F.I.C. está destinado a los edificios SVA y SVI, mediante demolición total y nueva edificación.

## **2.- Ordenanza de aplicación**

Todas las acciones de la edificación reguladas por este F.I.C. quedarán sometidas a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

## **3.- Intervenciones del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en globadas en el presente F.I.C.**

Las actuaciones rehabilitadoras contempladas en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, englobadas en este F.I.C., para cada uno de los edificios son los que siguen:

### Edificios Sin Valor Ambiental (SVA) y Edificios SV Inadecuado (SVI).

- Estos edificios pueden optar por la "Intervención de Reedificación" definida en el apartado III.3 del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o la "Intervención de Sustitución" definida en el apartado III.2.5 del Anexo I del citado Decreto. La aplicación de uno u otro modo de intervención vendrá determinado en las fichas individualizadas.
- Además en aquellos casos en los que la ficha individualizada permita materializar mayores aprovechamientos se podría optar por la "Intervención Constructiva con Ampliación", definida en el apartado III.4 del Anexo I del citado Decreto, tanto cuando la ampliación se refiera al aumento del número de plantas como al aumento de superficie en planta.

### Edificios de Nueva Planta

- Además, en aquellos solares vacíos en los que el Plan permita el desarrollo de nuevos aprovechamientos, se aplicará la "Intervención Constructiva de Nueva Planta", definida en el apartado III.1. del Anexo I del citado Decreto.
- Aún cuando dichas actuaciones se lleven a cabo sobre solares vacíos, pudiera ocurrir que fuera necesaria la realización previa de una "Intervención de Demolición Parcial" de elementos inadecuados o pequeñas edificaciones secundarias.

## **4.- Carácter de Rehabilitación Integrada de las actuaciones**

Estas actuaciones de sustitución vienen definidas desde el P.E.R. como de carácter de rehabilitación integrada, a los efectos de los beneficios crediticios y de cualquier indole emanados del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, en los siguientes supuestos:

- ✓ Edificios Sin Valor Ambiental (SVA): los que actualmente no cumplen los parámetros físicos establecidos por el PER.
- ✓ Edificios SV Inadecuados (SVI): en todo caso. Deben de ajustarse a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E).
- ✓ Edificios de Nueva Planta: en todo caso.

## **5.- Demoliciones**

Para que la demolición de una edificación sea autorizada deberá presentarse, además del Proyecto de Derribo, el Proyecto básico de la nueva edificación que sustituirá al que vaya a derribarse.

El plazo de inicio de las obras de la nueva edificación, previa obtención de la correspondiente licencia, no podrá ser superior a un año desde la fecha del derribo. En caso de incumplimiento de dicho plazo el Ayuntamiento estará facultado para iniciar el expediente expropiatorio del solar.

## *ARTÍCULO 19. NIVELES DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (N.I.C).*

---

Los Niveles de Intervención Constructiva (N.I.C) se corresponden con los diferentes grados de intensidad de las acciones constructivas rehabilitadoras sobre las edificaciones y son las siguientes:

### **1. Obras del Nivel 1 (N1) -Adecuación Urbanística-**

Obras a realizar en una edificación a fin de cumplir las determinaciones que el planeamiento marca en lo referente a alineaciones y volúmenes de los edificios; así como, en su caso, a suprimir en su totalidad, o en parte, una unidad edificatoria, o una construcción, por estar declarada por el planeamiento incompatible con sus objetivos, de conformidad con lo señalado en el Anexo II del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

Se encuentran asimismo incluidas en el Nivel 1 aquellas obras tendentes a eliminar los elementos inadecuados definidos como tales en las correspondientes fichas urbanísticas individualizadas.

Estas obras serán preceptivas en todas las edificaciones, incluidas las de nueva planta y aquellas actuaciones puntuales en las edificaciones de Carácter Monumental (CM), de Carácter Estructural (CE) y de Carácter básico (CB), que expresamente vienen definidas de este modo en la ficha individualizada.

## **2. Obras del Nivel 2 (N2) -Adecuación Estructural y/o Constructiva-**

Son las obras dirigidas a conseguir la solidez y seguridad de los elementos estructurales y constructivos, la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, la accesibilidad de los edificios, el buen estado de las instalaciones y las medidas de seguridad contra accidentes y siniestros, de conformidad con lo señalado en el Anexo III del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

Estas obras serán preceptivas en todas las edificaciones, incluidas las de nueva planta.

## **3. Obras del Nivel 3 (N3) -Adecuación a las condiciones de habitabilidad-**

Son las dirigidas a conseguir las condiciones de habitabilidad mínimas de programa, así como las relativas a las instalaciones exigidas en el Plan, de conformidad con lo señalado en el Anexo IV del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

Estas obras serán preceptivas en todas las edificaciones, incluidas las de nueva planta.

## **4. Obras del Nivel 4 (N4)**

Son las dirigidas al establecimiento de instalaciones especiales, tales como ascensor, pararrayos, gas, audiovisuales, etc.

Estas obras serán optativas en todas las edificaciones, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de rango superior y de obligado cumplimiento.

*ARTÍCULO 20. CUADRO RESUMEN DE LOS F.I.C. Y ORDENANZAS CONSTRUCTIVAS DE APLICACIÓN.*

F.I.C.	ORDENANZA	EDIFICIOS		F.I.C. DECRETO 317/2002
		Oblig.	Volun.	
CONSERVACIÓN	O.C.E.	CM CE CB		Restauración científica Restauración conservadora
RECUPERACIÓN	O.R.E.	CA	SVA SVI	Reforma Conservación y Ornato Consolidación I. Constructiva con Ampliación I. de Demolición
SUSTITUCIÓN	O.N.E.	NP (Nueva Planta)	SVA SVI	Reedificación Sustitución I. Constructiva de Ampliación I. Constructiva de Nueva Planta I. de Demolición Parcial

*ARTÍCULO 21. CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS DE APLICACION Y VINCULACION AL CARACTER DE REHABILITACION PROTEGIDA.*

F.I.C.	EDIFICACION	CARACTER DE REHABILITACIÓN INTEGRADA AYUDAS
CONSERVACIÓN	CM CE CB	con carácter rehabilitador sin permitirse ampliaciones
RECUPERACIÓN	CA	con carácter rehabilitador, tanto con o sin ampliaciones
	SVA	con carácter rehabilitador si mantiene su altura, sin carácter rehabilitador si amplían alturas.
	SVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ con carácter rehabilitador acomodándose a imagen del área, sin sobrepasar altura reguladora, cumpliendo la O.N.E. y O. de parcelación.</li> <li>♦ Sin carácter rehabilitador cuando la edificación preexistente vulnera la O.N.E. y O. de parcelación, pudiéndose ejecutar obras en totalidad de edificio.</li> </ul>
SUSTITUCION	SVA	con carácter rehabilitador: los que actualmente no cumplen los parámetros físicos establecidos por el per.
	SVI	en todo caso
	NP	en todo caso
DEMOLICION	-----	si

## **CAPÍTULO 2º**

### ***NORMATIVA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA***

---

#### ***ARTÍCULO 22. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN (O.C.E.)***

---

1.- La parcela final y sus alineaciones vienen definidas en los planos "Determinaciones de la Ordenación" y "Nuevas Alineaciones de la Edificación". Las líneas de edificación coinciden básicamente con las de la edificación existente, no requiriéndose su modificación para cumplimentar el Nivel 1, es decir para conseguir la Adecuación Urbanística.

Las alineaciones de la edificación lo son conforme al último párrafo del artículo 13.15.

2.- En estos casos no existen edificaciones ni partes de edificación Fuera de Ordenación, como no sean añadidos inconvenientes o degradantes a las mismas.

3.- Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una intervención urbanística será preciso que previamente se haya adecuado la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación.

4.- Los fondos de la edificación, serán coincidentes con los actuales tanto en plantas bajas como en planta general de pisos.

5.- Se mantiene igual número de plantas que el estado actual, al ser su forma de intervención constructiva la de Conservación.

6.- Se deberán adecuar los elementos "inadecuados" o "a eliminar", definidos como tales en las correspondientes fichas urbanísticas.

7.- Existe la posibilidad de dividir la vivienda actual en dos, siempre que cada una de las viviendas resultantes cuente con una superficie mínima de 65 m<sup>2</sup> útiles.

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

## ARTÍCULO 23. ORDENANZA DE RECUPERACIÓN (O.R.E.)

1.- Tanto la parcela final como las alineaciones, bien las de recuperación, bien las de sustitución, y las líneas de edificación vienen definidas en los planos "Determinaciones de la Ordenación" y "Alineaciones de la Edificación".

Las alineaciones de la edificación lo son conforme al último párrafo del artículo 13.15.

2.- Para que en una edificación se pueda proceder a efectuar una intervención urbanística será preciso que previamente se haya adecuado la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación.

3.- En estos casos la parte o partes de las edificaciones que queden fuera de las alineaciones definidas quedarán fuera de ordenación. Estos casos se consideran como Fuera de Ordenación Expresa.

4.- Los fondos de la edificación serán coincidentes con los marcados en los planos citados en el 23.1, tanto en planta baja como planta general de pisos.

5.- Las alturas de la edificación serán las siguientes según cada categoría de edificios:

### Carácter Ambiental (CA)

Mantendrá sus alturas actuales, incluso si superan la altura reguladora del Casco. La determinación de estas alturas reguladoras o ambientales será la siguiente:

- B+3 en las manzanas centrales del Casco; esto es, manzanas F, G, H, I, L. Excepto, la manzana J, cuya altura reguladora será B+2.
- SS+B+3 en las manzanas de borde del Casco; esto es: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Excepto la manzana E, cuya altura reguladora será SS+B+2.
- B+3 en los arrabales de Olarte y Maala.
- SS+B+2 en el arrabal de Gazteluondo.

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

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

En cualquier caso en estos edificios será posible la unión de los bajocubierta con la última planta para formar una única vivienda.

Estos edificios podrán optar por la altura reguladora, aumentando su número de plantas, en el caso de que su estado actual fuera inferior a aquella. En cualquier caso se deberá mantener la altura de la planta baja.

### Edificios Sin Valor Ambiental (SVA)

Mantendrán sus alturas actuales, con idénticas determinaciones que en los edificios con Carácter Ambiental (CA). Igualmente podrán optar por la altura reguladora, conforme a lo establecido en el artículo 21.

### Edificios SV Inadecuados (SVI)

Mantendrán sus alturas actuales con idénticas determinaciones que en los Edificios de Carácter Ambiental (CA). No se admite el aumento de número de plantas.

6.- Se deberán adecuar los elementos "inadecuados" o "a eliminar", definidos como tales en las correspondientes fichas urbanísticas.

7.- Existe la posibilidad de dividir la vivienda actual en dos, siempre que cada una de las viviendas resultantes cuente con una superficie mínima de 65 m<sup>2</sup> útiles.

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

## *ARTÍCULO 24. ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN (O.N.E.).*

---

1.- Tanto la parcela como las alineaciones vienen definidas en los planos: "Determinaciones de la Ordenación" y "Alineaciones de la Edificación".

Las alineaciones de la edificación lo son conforme al último párrafo del art. 13.15.

2.- Para que la parcela adquiera la consideración de solar será preciso que cumpla las siguientes condiciones:

- 1) Que se haya adecuado la titularidad del suelo y vuelo a las previsiones que le sean de aplicación.
- 2) Que la superficie edificable supere los 45 m<sup>2</sup>.
- 3) Que el frente de fachada a vía pública supere los 3,45 mts y sea inferior a 11,50 m.
- 4) Que la superficie edificable dividida por la distancia media entre las alineaciones anterior y posterior supere los 3,45 metros y sea inferior a los 11,50 mts y al fondo medio de la parcela.

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

3.- En los casos en que la edificación esté sujeta obligatoriamente a la O.N.E. (esto es, cuando no existe alineación de recuperación) las partes de la edificación que queden

fuera de las alineaciones definidas quedarán fuera de ordenación expresa, siéndoles de aplicación lo previsto en la Ley para estos supuestos.

4.- Los fondos de la edificación serán coincidentes con los marcados en los planos citados en el art. 24.1, tanto en planta baja como en planta general de pisos.

5.- Las alturas de la edificación serán las siguientes:

- B+3 en las manzanas centrales del Casco; esto es, manzanas F, G, H, I, L. Excepto, la manzana J, cuya altura reguladora será B+2.
- SS+B+3 en las manzanas de borde del Casco; esto es: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Excepto la manzana E, cuya altura reguladora será SS+B+2.
- B+3 en los arrabales de Olarte y Maala.
- SS+B+2 en el arrabal de Gazteluondo.

Se mantendrán las alturas a alero y a cumbrera de la preexistencia, salvo estas que superen las alturas reguladoras aquí señaladas. En el caso de que su estado actual fuera inferior a aquella, estos edificios podrán optar por la altura reguladora, aumentando su número de plantas.

Se realizará cubierta a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada principal, incluso en los encuentros de calle y cantón, con la salvedad de aquellos casos singulares, como edificios de encuentro de calles, palacios urbanos, edificios aislados de notoriedad, y remates de manzanas.

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

Se mantendrá la altura de la planta baja de la preexistencia, salvo que ésta supere la de los inmuebles sometidos a FIC de Conservación (OCE) de la misma calle a la deberá adecuarse.

---

## *ARTÍCULO 25. ORDENANZA DE PARCELACIÓN.*

---

Las condiciones de parcelación de la edificación lo serán a partir del catálogo de la edificación y atendiendo a las posibilidades de desarrollo de las mismas, conforme al siguiente cuadro. Estas posibilidades de parcelación de las edificaciones vendrán expresamente definidas en el plano de alineaciones del Plan.

CATÁLOGO EDIFICACIÓN	ORDENANZA DE PARCELACIÓN
CM CE CB	Mantenimiento de parcelas existentes. No admiten ni agrupaciones ni subdivisiones.
CA	<p>Mantenimiento de parcelas existentes. No admiten ni agrupaciones ni subdivisiones.</p> <p>Se admiten las agregaciones entendidas como: unión de dos lotes como máximo, con una longitud máxima de 11,50 m. en el ancho medio (AM) y en el frente de fachada (FF), manteniendo el muro medianero, y con establecimiento de un único elemento de comunicación vertical en una de las parcelas y a compartir por las dos.</p>
SVA SVI	<p>Se admite el mantenimiento en edificios SVA, y en los SVI a los cuales la ficha no deniegue expresamente esta posibilidad.</p> <p>Agrupaciones: de dos lotes como máximo, con una longitud máxima de 11,50 m. en AM y FF.</p> <p>Subdivisiones: siempre que el AM y el FF tengan una longitud máxima de 11,50m . y una mínima de 5,50 m.</p>

Los lotes que se agregan corresponderán a edificaciones de la misma categoría del catálogo.

## **CAPÍTULO 3º**

# **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

---

### **SECCIÓN 1ª: ORDENANZA DE CONSERVACIÓN (O.C.E.)**

#### *ARTÍCULO 26. PARÁMETROS BÁSICOS.*

---

En las actuaciones de rehabilitación sobre los edificios sometidos a esta Ordenanza se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*, así como en el *Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Arrasate y se fija su régimen de protección*, con la particularización que hace el presente Plan en lo que al Catálogo de la Edificación se refiere, mereciendo especial mención los siguientes:

- 1.- La ocupación en planta es la delimitada por las líneas de edificación definidas en el art. 22 (CAP. 2º: Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en los planos de Ordenación. En los edificios en que sea de aplicación la O.C.E. la edificación principal queda consolidada y tan sólo quedan fuera de ordenación los añadidos degradantes de la edificación principal, entendiéndose además que estos añadidos degradantes se califican como Fuera de Ordenación Expreso. Por tanto, no será precisa la modificación de la edificación principal para conseguir la Adecuación Urbanística; sin embargo, la eliminación de los añadidos degradantes quedarán asimilados a obras incluidas en el Nivel 1, de Adecuación Urbanística.
- 2.- Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles con catalogación monumental, estructural o básico, salvo en supuestos de ruina, -en los términos previstos por el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, y TR 2/2007.
- 3.- En este tipo de edificios se deben mantener las características volumétricas de la edificación (número de plantas y, por tanto la altura actual de la edificación y alineaciones), admitiéndose exclusivamente las pequeñas modificaciones derivadas de la sustitución de elementos estructurales en mal estado.
- 4.- Aquellos elementos constructivos cuya composición sea catalogada como inadecuada en las fichas individualizadas, o aquellas partes de la edificación que tras una demolición parcial de elementos inadecuados hayan de ser tratadas, serán analizadas conforme a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), en lo que a parámetros de composición y materiales se refiere.

5.- El uso de los bajo cubiertas de estos edificios será determinado a través de las fichas individualizadas de cada inmueble.

## ARTÍCULO 27. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN EXTERIOR.

---

### 1.- Fachadas y cubierta.

En los edificios de Carácter Monumental (CM) se autorizan, exclusivamente, obras de restauración de fachadas y cubierta sin posibilidad de modificación de sus elementos, huecos, cornisas, materiales, acabados, etc. Únicamente está permitida la sustitución de las partes deterioradas y no recuperables de conformidad con lo señalado en el art. 26.

En los edificios de Carácter Estructural (CE), además de las obras autorizadas en el caso anterior, se permite la posible apertura y/o modificación de huecos en fachadas laterales y posteriores siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de valor estilístico conforme a lo señalado en el apartado 4 (Restauración Conservadora categoría A) referente al punto de la "Restauración Conservadora", de la Intervención Constructiva III.3 contenida en el Anexo I del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*. Únicamente está permitida la sustitución de las partes deterioradas y no recuperables de conformidad con lo señalado en el art. 26. La corrección de composiciones inadecuadas, habituales en plantas bajas, se deberán realizar conforme lo indicado al respecto en las fichas individualizadas y demás criterios reguladores de intervenciones en plantas bajas recogidos en el art. 35.

En los edificios de Carácter básico (CB), además de las obras autorizadas en los casos anteriores, se permiten pequeñas obras de modificación del aspecto de fachadas, afectando la modificación a los huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de las fachadas. También se permitirán las obras de reparación de cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.

En las edificaciones catalogadas como CM, CE y CB las alineaciones de los escaparates deberán respetar los elementos de valor expresamente indicados en las Fichas individuales, así como en caso de que exista algún hueco de Planta Baja manifiestamente inadecuado, adecuarse a los criterios indicados para plantas bajas en el art. 35. La parte superior de todos los huecos de Planta Baja deberá ser coincidente y vendrá dada por las alturas de huecos a conservar indicados en las Fichas individuales.

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

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

-Para permitir la apertura de puertas hacia el exterior, sin invadir en ningún caso la vía pública.

-Para cumplir con las exigencias de la Ley de Promoción de Accesibilidad 20/97 y CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad)

-En caso de que se comparta el acceso al local y al portal desde un mismo hueco de fachada, según se regula en el art. 35.1.5.

Cuando las fichas individualizadas indiquen la necesidad de conservar algún elemento característico del edificio, los ejes de huecos, materiales, composición de huecos de plantas bajas... deberán respetarse necesariamente. Pero si además se indicara algún hueco de PB que precisa adecuación, la altura de los huecos a conservar marcará la altura para el conjunto de huecos de la planta baja. Todos los huecos de planta baja que deban adecuarse, deberán tener una proporción vertical (según definición del art.12), estar ordenados según el número de huecos de plantas altas y seguir los criterios del art. 35 en cualquiera de las modalidades que le sea de aplicación.

## **2.- Criterios generales a cumplir por los huecos en plantas bajas.**

Se admitirán pequeñas modificaciones en la dimensión de los huecos para mejorar la calidad higiénica y de iluminación, siempre que los huecos existentes incumplieran los parámetros higiénicos mínimos de las edificaciones (conforme al art. 32.5). En cualquier caso la composición de huecos en planta baja deberá:

- Respetar los elementos que se indiquen en las fichas individuales como de interés arquitectónico, histórico o compositivo para su preservación.
- Conseguir una proporción vertical, de acuerdo con la definición del art.12.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con los criterios del art. 35, y adecuarse a alguna de las modalidades indicadas según el número de ejes de plantas altas.
- La parte Superior de todos los huecos de PB deberá ser coincidente y situarse a un mínimo de 0.60 cm. respecto a la cara superior del forjado de 1ª Planta. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.
- Corregir las alineaciones arbitrarias de escaparates o eliminar los elementos discordantes. A dichos efectos deberán considerarse además de los aspectos señalados en las fichas individuales, las determinaciones señaladas en el art 35.

### **3.- Propuesta compositiva del edificio**

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

En el caso de que la propuesta afectara a otros propietarios del inmueble distintos a los promotores de la obra, deberá adicionalmente aportarse un acuerdo en el que se propongan unos criterios unitarios y se avengan a adecuarse a ellos en caso de reforma, adecuación o cambios de titularidad recogidos en el art. 94.

### **4.- Elementos constructivos.**

En ambas clases de edificios, CM , CE y CB, sólo se podrán alterar los perfiles de la sección cota de calle-cota de portal interior/planta baja siempre que tal variación del estado actual sea debida a la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa de condiciones mínimas de altura por razones de seguridad e higiene.

Se permitirá la modificación de las actuales carpinterías por carpinterías de madera, manteniendo un diseño, forma, acabados, etc. acorde con el valor del edificio.

En relación a los materiales de acabado de fachada, únicamente se permiten los recogidos en la O.N.E.

### **5.- Elementos inadecuados.**

En todas las actuaciones urbanísticas, sean rehabilitadoras o no, sean globales o parciales, que se aborden en edificios de Carácter Monumental (CM), de Carácter Estructural (CE) o de Carácter básico (CB), será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en las Fichas de Edificación y su sustitución y acabado constructivo por elementos de cierre que se ajusten a las alineaciones aprobadas en el planeamiento y que estén regulados por la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) y que deben de mantener el carácter de la edificación. También deberán eliminarse todos aquellos elementos que aún sin estar expresamente indicados en la fichas, sean incompatibles con las indicaciones señaladas en el art. 35 para actuaciones a realizar en Plantas Bajas.

---

## *ARTÍCULO 28. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN INTERIOR.*

---

### **1.- Edificios de Carácter Monumental (CM).**

En los edificios de Carácter Monumental (CM) se autorizan las siguientes obras:

- \* La restauración de los espacios interiores.

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

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

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

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

## **2.- Edificios de Carácter Estructural (CE).**

En los edificios de Carácter Estructural (CE) se autorizan todas las obras autorizadas para los de Carácter Monumental (CM), y además:

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

Estos ajustes en rasantes de suelo y forjados serán únicamente posibles por razones técnicas, exclusivamente en caso de Restauración Conservadora Tipo B (superposición de elementos sobre la cubierta inicial: aislamientos, suelos flotantes, ubicación de instalaciones, impermeabilización, etc., por razones de

idoneidad, consolidación estructural, planeidad del suelo, etc.), sin que en ningún caso se plantee la eliminación de la cubierta original y la variación de su cota a efectos de aumento de aprovechamiento o habitabilidad de nuevos espacios.

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

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

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

### **3.- Edificios de Carácter básico (CB).**

En los edificios de Carácter básico (CB) se permitirán los siguientes tipos de intervención, además de las obras autorizadas para los de Carácter Monumental (CM), y los de Carácter Estructural (CE):

- \* Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas, afectando la modificación a los huecos cuando no alteren la distribución preexistente de superficie útil ni la composición general de las fachadas.
- \* Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.
- \* Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
- \* Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puerta de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

- \* Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- \* Obras que no afecten a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
- \* Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.
- \* Sustitución de elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
- \* Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.
- \* La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

## *ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y DE SEGURIDAD Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.*

---

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) para lo referente a fontanería, saneamiento, electricidad, telefonía..., para las instalaciones tecnológicas y/o higiénico-sanitarias, con la particularidad de que en lo referente a la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) se estará a lo dispuesto en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

## **SECCIÓN 2ª: ORDENANZA DE RECUPERACIÓN (O.R.E.)**

### *ARTÍCULO 30. PARÁMETROS BÁSICOS.*

---

- 1.- La ocupación en planta es la delimitada por las alineaciones definidas en el artículo 23 (Normativa de Adecuación Urbanística) y recogidas en los planos de Ordenación.
- 2.- Los espacios que queden al exterior de las alineaciones dadas para las cárcavas serán transmitidos al Ayuntamiento.
- 3.- Los espacios libres al interior de las alineaciones podrán ser edificados como ampliación del edificio o tratados como espacios libres, anejos al inmueble.
- 4.- Las alturas permitidas quedan definidas en las fichas urbanísticas. Estas alturas han sido establecidas de conformidad a los siguientes criterios:
  - 1) Si el edificio tiene menos altura que la máxima autorizada en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), se permitirá su ampliación hasta la señalada en dicha Ordenanza.
  - 2) Si el edificio tiene una planta más que la señalada en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), se autoriza mantener la altura existente sin ampliación de la misma.
  - 3) Si el edificio tiene más de una planta sobre lo previsto en el punto anterior, se autorizará la misma conforme al art. 23.5.
- 5.- Se mantendrá la cubierta actual, salvo en aquellos casos en los que exista ampliación o demolición de las últimas plantas y se estará a lo señalado para cubiertas en las Ordenanzas de Nueva Edificación (O.N.E.).

Si el edificio tiene el número de plantas señaladas en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), se admitirá la ampliación de la altura de la última planta hasta 2,60 m., medidos de suelo a techo.
- 6.- Espacio bajo cubierta. Solamente se podrá computar como vivienda aquella zona bajo cubierta que tenga, al menos, una altura libre de 1,80 m. En función del art.63 de este documento los usos posibles serán, tanto el de vivienda inseparablemente unida a la inmediatamente inferior, como el de camarote o trastero, cumpliendo en ambos casos lo regulado en este Plan.
- 7.- No se admite ningún nuevo sótano, pero se mantendrán los existentes adaptando su uso a los permitidos por el PER.
- 8.- No se admiten nuevos semisótanos (SS), sólo se permitirán aquellos actualmente existentes que queden recogidos y computados en la ficha de cada unidad edificatoria.

En caso de que existan, se deberá considerar sótano de acuerdo con el párrafo anterior, recogiendo dicho semisótano en el perfil edificatorio y computándolo en cada caso.

Se mantendrá la profundidad de los semisótanos (SS) existentes, así como su cota superior. La cota inferior podrá ser modificada ligeramente, a fin de alcanzar los parámetros higiénicos mínimos.

En los edificios en que se puedan ejecutar nuevos SS la cota superior del SS podrá superar un máximo de 0,50 m. la cota de la calle superior, y la cota inferior no podrá bajar más de un metro de la cota de la calle inferior.

El forjado elevado sobre la cota superior definido anteriormente sólo podrá tener reflejo en fachada en las edificaciones de la manzana V.

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

**10.-** En las actuaciones reguladas por la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.), sólo se podrán alterar los perfiles de la sección cota de calle-cota de portal interior/planta baja siempre que tal variación del estado actual sea debida a la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa de condiciones mínimas de altura por razones de seguridad e higiene, y demás normativas aplicables en cada caso.

**11.-** Se prohíbe el derribo total o parcial de los inmuebles, primando el criterio del mantenimiento de los elementos de fachada y estructurales, salvo que el deterioro estructural del edificio aconseje su vaciado interior, debiendo realizarse un estudio estructural individualizado en cada caso. También se podrá cuestionar y será objeto de análisis detallado, la estabilidad propia de las fachadas, con independencia de los elementos estructurales internos, con vistas a poder desarrollar las obras de modo racional, sin tener que recurrir a medios extraordinarios para el mantenimiento de las mismas.

**12.-** Los parámetros de composición exterior, composición interior y medidas higiénicas de las posibles ampliaciones de los edificios, o de las partes de edificio resultantes de la demolición de elementos inadecuados u ocupaciones de cárcava, vendrán determinados por la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.). Del mismo modo, la rehabilitación de los distintos elementos inadecuados que las fichas individualizadas determinan habrán de hacerse conforme a dicha Ordenanza.

## *ARTÍCULO 31. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN EXTERIOR.*

---

### **1.- Fachada Principal**

**1.-** Para el caso de recuperación del edificio existente, se permiten además de las obras de Conservación y Ornato, las de Consolidación.

En los edificios SV Inadecuados (SVI), que deban acomodarse a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.) se permitirán obras de Reforma. Si el inmueble tiene capacidad para ello, se permitirán obras de Intervención Constructiva con Ampliación.

2.- La Planta Baja se separará del piso 1º por medio de una imposta o retallo, cuyas características serán acordes a lo definido en el art. 36. Se admitirán pequeñas modificaciones en la dimensión de los huecos para mejorar la calidad higiénica y de iluminación, siempre que los huecos existentes incumplieran los parámetros higiénicos mínimos de las edificaciones (conforme al art. 32.5). En cualquier caso la composición de huecos en planta baja deberá:

- Respetar los elementos que se indiquen en las fichas individuales como de interés arquitectónico, histórico o compositivo para su preservación.
- Conseguir una proporción vertical, de acuerdo con definición del art.12.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con los criterios del art. 35 y adecuarse a alguna de las modalidades indicadas según el número de ejes de plantas altas.
- La parte Superior de todos los huecos de PB deberá ser coincidente y situarse a un mínimo de 0.60 cm. respecto a la cara superior del forjado de 1ª Planta. Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.
- Corregir las alineaciones arbitrarias de escaparates o eliminar los elementos discordantes. A dichos efectos deberán considerarse además de los aspectos señalados en las fichas individuales, las determinaciones señaladas en el art. 35.

3.- Las alineaciones de los escaparates deberán adecuarse a los criterios indicados para plantas bajas en el art.35 y respetar los elementos de valor expresamente indicados en las Fichas individuales.

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

-Para permitir la apertura de puertas hacia el exterior, sin invadir en ningún caso la vía pública.

-Para cumplir con las exigencias de la Ley de Promoción de Accesibilidad y CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).

-Para cuando se comparta el acceso al local y al portal desde un mismo hueco de fachada, todo ello en los supuestos indicados en el art.35.1.5.

4.- En aquellos edificios en las que su ficha indique que haya de modificarse la composición de fachada de plantas altas, la nueva composición se hará acorde

a los criterios de diseño señalados en la O.N.E. En lo que respecta a las plantas bajas, se actuará de conformidad a los criterios dados en el art. 35.

5.- En cualquiera de los casos de rehabilitación se mantendrá la altura de la PB de la preexistencia, salvo que esta supere la de los edificios ambientales del entorno.

6.- Cuando las fichas individuales indiquen la necesidad de conservar algún elemento característico del edificio, los ejes de huecos, materiales, composición de huecos de plantas bajas... deberán respetarse necesariamente. Si además se indicará algún hueco de PB que precisa adecuación, la altura de los huecos a conservar marcará la altura para el conjunto de huecos de la planta baja.

De no existir una referencia válida, se deberá proponer una altura para el conjunto de la fachada, y aportar un acuerdo del resto de propietarios de adecuarse a dicha altura. Todos los huecos de planta baja que deban adecuarse, deberán tener una proporción vertical (según definición del art. 12), estar ordenados según el número de huecos de plantas altas y seguir los criterios de las propuestas compositivas en cualquiera de las modalidades que le sea de aplicación.

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

En el caso de que la propuesta afectara a otros propietarios del inmueble distintos a los promotores de la obra, deberá adicionalmente aportarse un acuerdo en el que se propongan unos criterios unitarios y se avengan a adecuarse a ellos en caso de reforma, adecuación o cambios de titularidad recogidos en el art. 94.

## **2.- Fachada a Espacio Interior**

Se podrán realizar obras de restauración conforme a la composición de la fachada o de reforma con sometimiento a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

También se permitirá la restauración de las fachadas 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.

Se permite la apertura de huecos que permitan el acceso y la salida a las cárcavas, en las condiciones de uso señaladas en el art. 52.

## **3.- Fachadas Laterales a Espacio Libre Privado**

Se estará a lo señalado para la fachada a vía pública. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

#### **4.- Fachadas a Cantón**

Se permite su restauración y reparación. En caso de ser procedente la demolición, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

En cuanto a las alineaciones de los huecos de PB se refiere, se estará a lo indicado al respecto en el art. 31.1.3.

#### **5.- Cubierta**

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

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

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

#### **6.- Elementos Constructivos**

Los elementos constructivos existentes deberán, en principio, mantenerse.

##### Elementos estructurales.

Se permitirá la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

##### Fachadas. Elementos macizos.

Aún siendo de aplicación el criterio de mantenimiento en general, para los edificios de Carácter Ambiental (CA), los elementos inadecuados que hayan de ser sustituidos recuperarán el sentido original de la fachada cuando ésta fuera de sillería, y en el resto de los casos, se adaptarán a lo establecido al efecto en la O.N.E.

##### Cubierta.

Teja cerámica árabe o teja mixta de color rojo.

##### Carpinterías.

##### PLANTAS BAJAS

##### 01. Portal

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

##### 02. Locales

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

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

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

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

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

#### PLANTAS ALTAS

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

No obstante, se establecen tres posibles tipos de intervención, y su criterio de aplicación viene determinado por la catalogación de las edificaciones y el tipo de fachada donde se interviene.

#### INTERVENCION TIPO I

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

#### INTERVENCION TIPO II

Sustitución de materiales, forma y/o acabados -textura y color- a través de actuaciones de sustitución conjunta y simultánea de toda la fachada objeto de las mismas.

#### INTERVENCION TIPO III

Sustituciones parciales con cambio de material y con mantenimiento de forma y color, siempre que se justifique documentalmente la aceptación de dicha sustitución como preexistencia que fije el criterio a seguir en actuaciones futuras, por parte de la Comunidad de Propietarios del Inmueble, todo ello previamente constatado por los Servicios Técnicos Municipales.

CATALOGACION	FACHADA A CALLE, CANTON O PATIO EXTERIOR	FACHADA A CARCAVA O PATIO INTERIOR
C. ESTRUCTURAL	TIPO INTERVENCION I	TIPO INTERVENCION II
C. BASICO	TIPO INTERVENCION I	TIPO INTERVENCION II
C. AMBIENTAL	TIPO INTERVENCION II	TIPO INTERVENCION II
SIN VALOR AMBIENTAL	TIPO INTERVENCION III	TIPO INTERVENCION III
SV INADECUADO	TIPO INTERVENCION III	TIPO INTERVENCION III

### Miradores y galerías.

Se prohíbe la ejecución de nuevos miradores o galerías. Sin embargo, se protege el mantenimiento de miradores y galerías existentes conforme a su composición, dimensión, material, forma y acabados original. En el caso de edificaciones con carácter ambiental, sin valor ambiental o SV inadecuados (CA, SVA, SVI) donde se pretenda la modificación de alguno de estos aspectos, será precisa una actuación conjunta y simultánea en todo el edificio.

No será posible la instalación de elementos de oscurecimiento en miradores y galerías, en ninguna de las modalidades de sustitución anteriormente indicadas.

## **7.- Elementos Inadecuados**

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

En lo referente a las Plantas Bajas deberán considerarse además de los aspectos señalados en la fichas individuales, las determinaciones señaladas en el art.35.

## ***ARTÍCULO 32. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN INTERIOR.***

### **1.- Estructura**

Se mantendrá el sistema estructural existente permitiéndose su consolidación. Incluso con cambio de material y admitiéndose ligeras variaciones por causa del uso. Dentro del mantenimiento de este sistema estructural queda incluido el mantenimiento del muro medianero en toda su altura, salvo en el caso de que un estudio detallado justifique su mal estado de conservación, en cuyo supuesto se permitiría la demolición de parte de la medianera, y se obligaría al mantenimiento de la misma en B+1. En los edificios de Carácter Ambiental (CA), en parcelas colindantes con un muro medianero

de separación, se permitirá en locales comerciales de PB y SS la apertura de un hueco de comunicación por cada 7 m. de longitud de muro medianero. La anchura máxima de los huecos será de 1 m.

## **2.- Elementos Comunes**

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

Si se produce el cambio de uso en alguna de las plantas, o se modifica la escalera de situación, deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) (art. 37.5.2).

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

Se podrán mantener los actualmente existentes en su situación presente.

Se permiten los patios de luces mancomunados entre edificios, cumpliendo las condiciones señaladas en el art. 37.2. Si el muro medianero fuera de manpostería, únicamente se podrá perforar para la apertura de ventanas de patio cuando se cumplan las condiciones establecidas en el art. 35.4.

No se permiten patios abiertos a ninguna fachada del edificio.

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

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

## **3.- Distribución en Planta**

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

En caso de realizar reformas o rehabilitaciones que afecten al núcleo de comunicación vertical y/o portal del inmueble, se admitirá compartir acceso a lonja y portal en los casos señalados en los esquemas compositivos. Deberá asimismo cumplir lo señalado en el art.35.1.5 al respecto.

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

2.- Planta Pisos.- Para la modificación de la planta y nueva distribución se estará a lo señalado en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) en el caso de eliminación de viviendas interiores. Para el resto de edificaciones se deberá

mantener el actual concepto de distribución solamente modificado por los necesarios cambios para la higienización de la planta y la introducción de los distintos servicios y tecnologías.

3.- Planta Bajo-Cubierta.- En el caso de permitirse el uso de vivienda, se estará a lo dispuesto en el art. 63 del presente documento.

En el resto de circunstancias, el espacio bajo cubierta será de libre distribución en trasteros y elementos comunes, según necesidades.

#### **4.- Condiciones de la Vivienda**

Se cumplirán además de las condiciones señaladas en este punto, las condiciones mínima de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco

- 1.- Se prohíben las viviendas interiores.
- 2.- Se prohíben las viviendas en planta baja excepto en edificios de carácter unifamiliar y los de la manzana V.
- 3.- El programa mínimo se compondrá como mínimo de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo, con una superficie mínima superior a 36 m<sup>2</sup>.

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

- 4.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.
- 5.- Si el programa es de cuatro dormitorios o más, será preciso la instalación de cuarto de baño y aseo.
- 6.- El estar, comedor o pieza equivalente, se situará siempre en fachada y nunca en patio.
- 7.- Las particiones interiores se ajustarán, en todo lo posible, a la posición de las actualmente existentes.

#### **5.- Normas Higiénicas**

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

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

En viviendas de bajocubierta la altura mínima de la zona habitable será ~~de 1,80~~ 1,90 m., solo siendo posible por debajo de esa altura construir armarios de obra de fábrica con un fondo máximo de 0,70 m. medido en proyección horizontal en línea fina desde el cierre a ~~1,80~~ 1,90 m. de altura. Tanto el cierre que delimita la altura de ~~1,80~~ 1,90 m., como el cierre interior de los armarios empotrados, serán de fábrica de ladrillo. En volumen del bajo cubierta será igual o superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

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

**2.-** Se podrán mantener las escaleras existentes. Caso de modificarse se realizarán conforme a lo señalado en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.).

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

La iluminación y ventilación de las escaleras se adecuará a lo establecido en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

**3.-** Se mantendrá el portal actual siempre que supere su anchura 1,00 m., su altura 2,50 m. y el hueco de acceso una anchura superior a 0,90m. En el caso de tener dimensiones inferiores a las señaladas, deberá ampliarse hasta dichas dimensiones, como mínimo. En caso de realizar reformas o rehabilitaciones que afecten al núcleo de comunicación vertical y/o portal del inmueble, se admitirá compartir acceso a lonja y portal en los casos señalados en los esquemas compositivos. Deberá asimismo cumplir lo señalado en el art.35.1.5 al respecto.

**4.-** Los patios de luces podrán suprimirse forjando su hueco en todas las plantas.

Caso de mantenerse los existentes, se adecuará a lo establecido en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

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

En el caso de que la superficie supere lo dispuesto en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) podrán reducirse hasta los mínimos establecidos en aquellas.

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

**5.-** Los distintos locales de la vivienda tendrán, como mínimo las siguientes superficies y características; por otro lado, en ningún caso la superficie de dichos locales será inferior a lo establecido en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco:

LOCAL	SUPERFICIE MÍNIMA (M <sup>2</sup> )	ANCHURA MÍNIMA (M)	DIÁMETRO MÍN. DEL CÍRCULO QUE SE PODRÁ INSCRIBIR (M)	OBSERVACIONES
Estar-Comedor	10,00		2,60	
Cocina	6,00	1,40		
Cocina-Comedor	8,00	2,40		
Dormitorio principal	10,00		2,60	
Dormitorio doble	8,00	2,00		Sólo se admite si previamente existe dormitorio principal.
Dormitorio sencillo	6,00	1,80		
Retrete	1,50	0,90		No se admite si no hay aseo o cuarto de baño, u otro local de las mismas características con ducha y lavabo.
Aseo	2,00	0,90		
Cuarto de baño	3,00	1,40		
Pasillo		0,80		
Galerías		0,80		

- \* Los locales destinados a estar, comedor y cocina, bien sean independientes o agrupados, tendrán, como mínimo, una superficie útil total de 20 m<sup>2</sup>.
- \* Se admitirá que el ancho del pasillo se disminuya hasta 0,70 metros en frentes de 0,30 metros por retallos de estructura, bajantes, etc. Entre retallos habrá al menos, 1,80 metros.

**6.-** En lo que respecta a parámetros de vivienda, los locales deberán cumplir los siguientes aspectos; por otro lado, en ningún caso dichos parámetros serán menos restrictivos que los establecidos en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco:

**a.- Iluminación.** El estar, comedor, cocina y dormitorios tendrán un hueco cuya superficie será, al menos, el 10% de la superficie del local y, como mínimo, el 80% de este hueco estará por encima de los 0,60 m. del nivel del suelo.

**b.- Ventilación.** Se exigen las mismas condiciones que para la iluminación. Los retretes, aseos y baños podrán ventilarse por una chimenea que garantice una renovación mínima de dos volúmenes por hora.

**c.- Segundas luces.** Sólo se admiten cocinas y dormitorios en segundas luces y siempre que abran sobre cuarto de estar o galerías. El o los huecos exteriores tendrán una superficie equivalente a la suma de las necesarias para cada uno de los locales y la separación entre ambos tendrá un ancho mínimo de 1,60 m. y una altura superior a los 2,05 m.

No se admite iluminación y ventilación a través de la escalera, en ningún caso.

**d.- Oscurecimiento.** Todos los dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento del hueco de iluminación.

Se prohíben persianas exteriores y elementos de oscurecimiento en miradores.

### *ARTÍCULO 33. PARÁMETROS DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.*

---

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

Además, serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) con las siguientes peculiaridades:

- 1.- Debe cumplirse con la Ley 20/97 de Promoción de Accesibilidad y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).
- 2.- Se admitirá una reducción máxima de la escalera de hasta 0,90 m, siempre que se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias, y solamente cuando dicha reducción sea necesaria para la instalación de un ascensor con el fin de mejorar la accesibilidad para personas con movilidad reducida y siempre que sea acreditada la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura.
- 3.- Tanto en lo referente al Código Técnico de la Edificación, como resto de normativa vigente, se estará a lo dispuesto en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* del Gobierno Vasco.
- 4.- En aquellos edificios donde exista cárcava, todas las instalaciones, así como sus acometidas y contadores en caso de no estar en el interior del edificio, deberán ir por la misma.

## **SECCIÓN 3ª: ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACIÓN (O.N.E.)**

### *ARTÍCULO 34. PARÁMETROS BÁSICOS.*

---

- 1.- Ocupación en Planta. Es la delimitada por alineaciones definidas en el art. 24 (Normativa de Adecuación Urbanística).
- 2.- Los espacios que sobrepasen las alineaciones dadas para las cárcavas, serán transmitidos al Ayuntamiento.
- 3.- Los edificios que según el art. 23.5 tengan el perfil regulador B+3 ó SS+B+3, tendrán una altura máxima de 12,40 m.

En edificios cuyo perfil regulador sea B+2 ó SS+B+2, la altura máxima será de 9,40 m.

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

- 4.- No se admite ningún nuevo sótano, pero se mantendrán los existentes adaptando su uso a los permitidos por el PER.
- 5.- No se admiten nuevos semisótanos, sólo se permitirá el mantenimiento de los actualmente existentes con las superficies y fondos que aparezcan en la ficha de cada unidad edificatoria. En todo caso, los usos habrán de adecuarse a las previsiones del PER.
- 6.- En las actuaciones reguladas por la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), los perfiles de la sección cota de calle-cota de portal interior/planta baja deberán cumplir con la normativa de condiciones mínimas de altura por razones de seguridad e higiene, y demás normativas aplicables en cada actuación.
- 7.- Elementos inadecuados: En todas las actuaciones urbanísticas, sean rehabilitadoras o no, sean globales o parciales, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados señalados en las Fichas de Edificación y su sustitución por otros que se ajusten a la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.) y se adapten al carácter de la edificación.

En lo referente a las Plantas Bajas deberán considerarse además de los aspectos señalados en la fichas individuales, las determinaciones señaladas en el art.35.

## ARTÍCULO 35. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN EXTERIOR.

En las edificaciones que se ejecuten cumpliendo la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), se prohibirán las alineaciones arbitrarias de los escaparates en las fachadas de las plantas bajas.

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

-Para permitir la apertura de puertas hacia el exterior, sin invadir en ningún caso la vía pública.

-Para cumplir con las exigencias de la Ley de Promoción de Accesibilidad y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).

-Para cuando se comparta el acceso al local y al portal desde un mismo hueco de fachada, todo ello de acuerdo al art. 35.1.5.

### 1.- Fachada Principal

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

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

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

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

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

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

4.- La Planta Baja se separará del piso 1º por medio de una imposta o retallo, cuyas características serán acordes a las definiciones del art. 36. En cualquier caso la composición de huecos en Planta Baja deberá:

- Respetar los elementos que se indiquen en las fichas individuales como de interés arquitectónico, histórico o compositivo para su preservación.
- Conseguir una proporción vertical, de acuerdo con la definición del art.12.
- Tender a conseguir una simetría y composición ordenada con estrecha relación a lo existente en plantas superiores. La propuesta ha de cumplir con los criterios indicados en el presente artículo, y adecuarse a alguna de las modalidades indicadas según el número de ejes de plantas altas.
- La parte Superior de todos los huecos de PB deberá ser coincidente y situarse a un mínimo de 0.60 cm. respecto a la cara superior del forjado de 1ª Planta (cumpliendo en cualquier caso el art.12 que regula las alturas del PB). Si hubiera huecos que deban conservarse, la altura la marcarán éstos.
- Corregir las alineaciones arbitrarias de escaparates o eliminar los elementos discordantes. A dichos efectos deberán considerarse además de los aspectos señalados en las fichas individuales, las determinaciones señaladas en el presente artículo.

5.- Existe la posibilidad de COMPARTIR ACCESO A LOCAL Y PORTAL desde un mismo hueco en fachada. En los "Esquemas Compositivos" donde se recogen los criterios de organización de huecos según el número de ejes en plantas superiores, se señalan los casos en que resulta admisible tal posibilidad. De modo genérico, resulta admisible tal posibilidad en los edificio que cuenten con uno, dos o tres ejes de huecos en plantas superiores.

Acogerse a esta posibilidad implica necesariamente la supresión de barreras arquitectónicas conforme a la Ley 20/1997, el Decreto que la desarrolla, y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).

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

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

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

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

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

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

En el anexo I se incluyen los "Esquemas Compositivos", 1A,1B,1C para edificios de un eje, 2A, 2B,2C para edificios de dos ejes, 3A,3B,3C,3D,3D' para los de tres ejes y A, A',B,C,D,D' para edificios de cuatro o más ejes.

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

En el caso de que la propuesta afectara a otros propietarios del inmueble distintos a los promotores de la obra, deberá adicionalmente aportarse un acuerdo en el que se propongan unos criterios unitarios y se avengan a adecuarse a ellos en caso de reforma, adecuación o cambios de titularidad recogidos en el artículo 94.

## **2.- Fachada a Espacio Interior**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se permite la ejecución de huecos que permitan el acceso y la salida a las cárcavas según se indica en el art. 31.2, y cumpliendo sus condicionantes.

### **3.- Fachadas Laterales a Espacio Libre Privado**

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

### **4.- Fachadas a Cantón**

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

2.- Las zonas laterales, al menos en frente de 3 m. serán ciegas. Como mínimo, los 0,60 m. contiguos a las esquinas de fachada principal, deberán tratarse con la misma calidad que ésta. El resto podrá seguir el mismo tratamiento o modificarse

hacia calidades inferiores a la fachada principal, admitiéndose, no obstante, la solución de fábrica de ladrillo de tejar a caravista, así como acusar la estructura con secciones vistas de igual dimensión en cada dirección.

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

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

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

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

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

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

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

## **5.- Cubierta**

1.- La cubierta será a dos aguas en todos los casos, excepción hecha de las edificaciones con fachadas laterales principales o a espacio libre privado, que podrán tener tres o cuatro aguas según los casos.

2.- Las líneas de máxima pendiente de los faldones de cubierta, serán, aproximadamente, normales a las alineaciones anterior y posterior y se encontrarán comprendidas entre el 30% y el 35%.

3.- El arranque de los faldones de cubierta estará en el mismo plano horizontal en el borde exterior de los aleros, tanto en la fachada principal, en las laterales y en la fachada a espacio interior.

- 4.- Sobre la línea de cubierta no se permitirán casetones algunos, excepto el resalte de tragaluces o lucernarios.
- 5.- Será obligatoria la existencia de cornisa o alero en todas las fachadas principales, interiores y laterales y de alero en las fachadas a los cantones.
- 6.- La máxima diferencia de altura que podrá existir entre la cota de rasante del pavimento de bajo cubierta y la línea horizontal inferior del faldón de cubierta será de 0,60 m.

---

## *ARTÍCULO 36. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.*

---

### **1.- Macizos**

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

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

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

En Planta Baja de fachada principal regirán los siguientes criterios:

- \* Edificios de Nueva Planta: se aplacará la planta baja, hasta la imposta de separación con la planta primera, con piedra caliza o arenisca. Este aplacado se realizará con piedra de 4 cm. de espesor mínimo y resolviendo las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo o con soluciones constructivas que las disimulen.
- \* Edificios SVA y SVI: donde se actúe en Planta Baja, la adecuación se hará conforme a los criterios arriba indicados. En cualquier caso, se procurará que la remodelación se realice conjuntamente en la Planta Baja de todo el edificio.

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

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

## **2.- Zócalos**

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

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

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

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

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

## **3.- Impostas**

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

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

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

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

## **4.- Recercados**

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

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

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

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

## **5.- Huecos**

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

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

2.- Materiales. Podrán ser de madera maciza o laminada. Excepcionalmente, aluminio lacado, PVC, poliuretano o perfiles de acero. Se prohíben el aluminio anodizado, la madera conglomerada y los colores brillantes.

En lo referente a las carpinterías, en las actuaciones puntuales en edificios SVA y SVI, en las que es de aplicación la Ordenanza de Nueva Edificación (O.N.E.), se aplicará lo indicado en el art. 31.6.3 del presente documento. Lo especificado en el citado artículo será de aplicación a todas las actuaciones sobre carpinterías previstos en el presente artículo, y en los cierres y remates de fachada que no sean de fabrica tradicional raseada.

3.- Color. La madera podrá ir en su color natural o pintada en cualquier color, excepto los puros y brillantes. El resto de los materiales deberán pintarse del mismo color que lo señalado para la madera, pero en ningún caso se admitirá que se dejen en su propio color.

4.- Textura. La propia del material.

## **6.- Balcones**

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

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

Se prohíben las barras horizontales intermedias.

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

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

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

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

## **7.- Material de cubrición.**

1.- Diseño. Se realizará según las pendientes de los faldones.

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

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

## **8.- Tragaluces**

1.-Diseño. Se permitirán los tragaluces para iluminación y ventilación de escaleras y patios.

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

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

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

El arranque de los tragaluces podrá realizarse a una altura no superior a 0,3 m. por encima de los faldones de cubierta, y su dimensión máxima será de 1 x 1 m.

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

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

Se prohíbe el vidrio moldeado con nervios de hormigón armado.

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

4.- Textura. La propia de los materiales.

## **9.- Cornisa**

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

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

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

## **10.- Alero**

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

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

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

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

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

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

4.- Textura. La propia de los materiales.

## **11.- Canalón y Bajantes.**

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

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

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

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

4.- Textura. La propia del material.

## **12.- Chimeneas**

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

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

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

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

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

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

## *ARTÍCULO 37. PARÁMETROS DE COMPOSICIÓN.*

### **1.- Estructurales**

El fondo edificable se subdividirá en crujías, según el siguiente cuadro:

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

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

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

Esta organización supone vigas prácticamente paralelas a fachada. No obstante, se autoriza a cambiar el sentido con vigas, aproximadamente, perpendiculares a fachada pero manteniendo la retícula resultante en la planta. También se podrán sustituir los pórticos por muros de carga, en su misma posición.

### **2.- Distribución de elementos comunes**

1.- Escaleras. No se situarán en crujías extremas.

2.- Patios:

- \* de luces, no se situarán en crujías externas.
- \* de luces mancomunadas, quedan prohibidos. Únicamente se permitirán aquellos nuevos casos en los que el patio mínimo exigido se sitúe en su totalidad en una de las parcelas, donde el muro medianero de la colindante sólo podrá ser perforada para la apertura de ventanas de patio, debiendo oscilar las dimensiones de estos huecos entre 0,5 y 1,00 m. Este supuesto de patio mancomunado sólo será posible cuando las dos parcelas vayan a desarrollarse conjuntamente, a fin de evitar que queden patios abiertos.
- \* de parcela, abiertos a fachadas o espacio interior, quedan prohibidos.

- \* ingleses, quedan prohibidos, excepto cuando sean precisos para resolver ventilaciones al caño.

### **3.- Distribución en planta**

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

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

Existe la posibilidad de compartir el acceso para el portal y un local comercial desde un mismo hueco de fachada. Para plantear dicha posibilidad habrá que cumplir con las condiciones indicadas en el art.35.1.5.

2.- Planta de piso. Se prohíben las viviendas interiores.

3.- Planta Bajo Cubierta. Se destinarán a vivienda y trasteros, cumpliendo para cada uso lo regulado en el artículo 63, admitiéndose tendederos y elementos comunes con accesos desde los elementos de comunicación vertical para instalaciones, tales como contadores de gas, maquinaria de ascensor, etc.

### **4.- Distribución y superficie Mínima de Viviendas**

Se cumplirán además de las condiciones señaladas en este punto, las condiciones mínima de habitabilidad establecidas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco

1.- El programa mínimo se compondrá como mínimo de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo, con una superficie mínima **de 45 m<sup>2</sup>**.

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

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

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

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

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

6.- Se recomienda que las particiones interiores sigan las tipologías tradicionales, siguiendo las direcciones de la retícula dada por la estructura y evitando quiebros excesivos, tabiques sesgados, etc.

## **5.- Normas Higiénicas**

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

En el caso de viviendas, esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. libres en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armario, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas

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

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

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

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

La puerta del portal deberá cumplir la normativa de promoción de accesibilidad y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad) además de adecuarse a los criterios de organización de huecos indicados en la presente modificación según el número de ejes de huecos de las plantas superiores, de acuerdo con el art. 35.

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

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

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

La superficie en planta será de 12 m<sup>2</sup> para parcelas de más de 4,50 m. de anchura pudiendo disminuirse proporcionalmente hasta 8 m<sup>2</sup> para las de 3,45 m.

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

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

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

Se permitirán los patios mancomunados, cumpliendo las condiciones señaladas en el art. 37.2.2.

#### 5.-Locales Habitables.

- \* Se entiende por vivienda mínima la establecida por el vigente PGOU de Arrasate.
- \* Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán con las condiciones establecidas por el PGOU de Arrasate.

#### 6.- Iluminación

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

#### 7.- Ventilación

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

#### 8.- Segundas luces

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

Las cocinas, en estos casos deberán dotarse de una extracción suplementaria a la del artículo 37,7 (shunt o ventilación forzada) para la evacuación de vapores y humos.

Las condiciones de iluminación y ventilación de estos locales se adecuará a lo establecido en el Anexo IV del *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* del Gobierno Vasco.

#### 9.- Oscurecimiento

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

## *ARTÍCULO 38. PARÁMETROS DE INSTALACIONES Y SERVICIOS.*

---

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

Todo edificio deberá disponer como mínimo de agua potable, saneamiento de pluviales y fecales, infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación, energía eléctrica y conductos de extracción de humos y ventilación. Dichas instalaciones serán ejecutadas conforme a las normas técnicas de las correspondientes compañías suministradoras y atendiendo al Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamentos generales que les sean de aplicación. En el caso de aquellas redes en que el suministrador sea el Ayuntamiento, además deberán cumplirse las Ordenanzas específicas que a tal efecto serán redactadas.

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

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

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

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

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

### **3.- Instalaciones de gas.**

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

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

### **4.- Instalaciones de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de comunicación.**

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

### **5.- Instalación de Evacuación de Humos**

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

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

### **6.- Instalación de Ascensores**

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

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

### **7.- Instalaciones en cárcava**

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

## *ARTÍCULO 39. CONDICIONES DE SEGURIDAD, CALIDAD Y ACCESIBILIDAD.*

---

Las condiciones de seguridad y calidad de los edificios vendrán determinadas por el Código Técnico de la Edificación y la Ley 20/97 para la Promoción de accesibilidad; así como el resto de Reglamentos específicos para cada una de las materias.

## **CAPÍTULO 4º**

# **ORDENANZAS DE LOS ELEMENTOS AÑADIDOS A LA EDIFICACIÓN**

---

### *ARTÍCULO 40. TOLDOS Y MARQUESINAS.*

---

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

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

### *ARTÍCULO 41. RÓTULOS Y PLACAS.*

---

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

#### **1.- Rótulos en Planta Baja**

No se autorizan con carácter general los rótulos en plantas bajas sobre elementos fijos de la edificación, ni en banderola, ni adosados sobre la fachada. Sólo se admiten los elementos superficiales colocados dentro de los huecos de Planta Baja, aproximadamente paralelos a la carpintería, planos y que no sobresalgan en ningún punto de la alineación de la fachada; la anchura del anuncio no sobrepasará la del hueco en que se sitúe y su altura no excederá de 0,50 m. Excepcionalmente, podrán admitirse con resolución expresa al efecto, soluciones puntuales de integración en el conjunto de la fachada. No se especifica nada en cuanto a materiales, color, textura, etc.

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

Se prohíben los letreros luminosos.

## **2.- Rótulos en Pisos**

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

Estos rótulos sólo podrán colocarse en edificios de Carácter Ambiental (CA), Sin Valor Ambiental (SVA) y SV Inadecuados (SVI).

## **3.- Placas**

Se autorizan siempre que:

- \* Se sitúen en las jambas de la puerta del portal, a una altura comprendida entre 1,60 y 2,00 m.
- \* Sus dimensiones máximas serán: ancho 0,45 m., alto 0,30 m. y grueso 0,02 m.

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

## **4.- Iluminación Auxiliar**

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

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

## **5.- Buzones fuera del portal**

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

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

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

## **6.- Ceniceros**

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

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

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

## *ARTÍCULO 42. CIERRES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS VINCULADOS A LOS EDIFICIOS.*

---

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

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

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

## *ARTÍCULO 43.- CIERRES DE SEGURIDAD EN LONJAS.*

---

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

Los cierres de seguridad no podrán ser ciegos a excepción de los cierres de Bancos y Joyerías. En el resto de casos los cierres no podrán ser ciegos y deberán permitir

el paso de la luz. En caso de que cuenten con partes opacas, éstas no podrán superar el 35% de la superficie del hueco.

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

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

## **TITULO III**

**NORMATIVA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION**

## **CAPÍTULO 1º**

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

---

### *ARTÍCULO 44. CATÁLOGO DE LOS ESPACIOS LIBRES*

---

A todos los efectos cada uno de los espacios libres del ámbito queda clasificado según su valor relativo, como se recoge en el plano "Catálogo de los Espacios Libres", en alguna de las categorías siguientes:

- Espacios Libres de Valor Histórico-Urbanístico (VHU)
- Espacios Libres de Valor Urbanístico (VU)
- Espacios Libres de Valor Ambiental (VAM)
- Espacios Libres de Valor Adaptable (VAD)

### *ARTÍCULO 45. E. L. VALOR HISTÓRICO-URBANÍSTICO.*

---

**\* Espacios Libres de Valor Histórico-Urbanístico (VHU)**

Son aquellos que tienen su origen en actuaciones urbanas que resultan significativas en el proceso histórico de generación de la ciudad, dichos espacios tuvieron importancia, no sólo en la formación del Casco Histórico, sino también en la estructuración y desarrollo del resto del municipio.

### *ARTÍCULO 46. E.L. VALOR URBANÍSTICO.*

---

**\* Espacios Libres de Valor Urbanístico (VU)**

Son aquellos espacios que sin poseer la relevancia de los primeros, disponen de una importancia capital en la formalización del Casco Histórico, tanto por su valor

histórico, como por la permanencia urbanística como son las calles y cantones, no sometidos a nuevas alineaciones o recuperaciones y todas las cárcavas.

---

### *ARTÍCULO 47. E.L. VALOR AMBIENTAL.*

---

\* **Espacios Libres de Valor Ambiental (VAM)**

Son aquellos huecos de interior de manzana incorporados al sistema libre.

---

### *ARTÍCULO 48. E.L. VALOR ADAPTABLE*

---

\* **Espacios Libres de Valor Adaptable (VAD)**

Aquellos que pudiendo no pertenecer a categorías anteriores, son susceptibles de alcanzar mayor valor mediante intervenciones de acondicionamiento, ampliación o nueva construcción.

---

### *ARTÍCULO 49. FIC DE LOS ESPACIOS LIBRES.*

---

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

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

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

## **CAPITULO 2º**

### **ORDENANZAS DE URBANIZACION.**

### **CRITERIOS DE DISEÑO**

---

#### *ARTÍCULO 50. PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS DE CARÁCTER ESTANCIAL*

---

Los planos que determinan el ámbito de los citados espacios son el “Plano de F.I.C. en el Sistema Libre y en el Sistema Edificado” y el “Plano de Catálogo de Espacios Libres”. No se permitirá en su interior ningún tipo de edificación que no sea mobiliario urbano, cabinas telefónicas, etc., cuyo diseño será determinado por el Ayuntamiento de Arrasate.

En el diseño de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en estos ámbitos habrán de cumplirse las condiciones indicadas en la ley 20/97 para Promoción de la Accesibilidad y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad).

#### *ARTÍCULO 51. CALLES*

---

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

#### *ARTÍCULO 52. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DE USO RESTRINGIDO: CÁRCAVAS*

---

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

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

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

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

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

A cada tipo de alineación corresponde un requerimiento de actuación:

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

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

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

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

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

Asimismo, podemos identificar las siguientes relaciones:

Catálogo de la edificación	FIC	Alineaciones
Carácter Monumental	Conservación	Conservación
Carácter Estructural	Conservación	Conservación (*)
Carácter Básico	Conservación	Recuperación (**)
Carácter Ambiental	Recuperación con carácter rehabilitador	Recuperación (***)

Sin valor Ambiental	Recuperación con y sin carácter rehabilitador	Sustitución / Recuperación
Inadecuado	Recuperación con y sin carácter rehabilitador; Sustitución	Sustitución

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

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

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

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

## *ARTÍCULO 53. PASAJES CUBIERTOS DE CÁRCAVA*

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

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

---

## *ARTÍCULO 54. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.*

---

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

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

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

---

## *ARTÍCULO 55. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO.*

---

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

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

## **CAPÍTULO 3º**

### **CONDICIONES DE LOS MATERIALES, MOBILIARIO URBANO Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

---

## *ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LOS MATERIALES DE PAVIMENTACION*

---

Las características dimensionales y mecánicas de los materiales de los distintos elementos constructivos que se utilicen en las urbanizaciones del ámbito de este Plan Especial habrán de ser determinadas en una Ordenanza Municipal de Urbanización de posterior redacción; por ello, desde este Plan únicamente se determinarán las condiciones mínimas de diseño que han de cumplir. Así:

### **1.- Calles.**

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

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

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

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

### **2.- Cantones.**

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

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

### **3.- Espacios Libres Privados**

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

#### **4.- Arquetas**

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

---

### *ARTÍCULO 57. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO*

---

Los distintos elementos de mobiliario urbano que se pueden encontrar en el ámbito serán acordes con el entorno medieval en que se encuentran y su colocación será respetuosa con el carácter de los edificios que les pudieran servir de soporte. Con este criterio se evitará totalmente la colocación de cualquier tipo de mobiliario en edificios de Carácter Monumental (CM), de Carácter Estructural (CE) y de Carácter Básico (CB); tan sólo excepcionalmente se colocarán sobre edificios de Carácter Ambiental (CA) y su colocación sobre edificios Sin Valor Ambiental (SVA) y SV Inadecuados (SVI) no presentaría problemas y su colocación tan sólo vendría condicionada por criterios de lógica compositiva.

No obstante, la colocación y elección de mobiliario urbano responderá a un plan director cuyos aspectos fundamentales sean: por un lado, la ubicación de los distintos elementos se hará conforme a lo recogido en el "*Plan de Mobiliario Urbano Para El Casco Histórico y los Arrabales*" que debe redactarse; por otra parte, la elección de los diferentes elementos del mobiliario se hará teniendo en cuenta que deben garantizar la accesibilidad en los términos que establece la ley 20/97 y el CTE DB SUA(Código Técnico de la Edificación, documento básico de utilización y accesibilidad) y los Reglamentos de Desarrollo.

---

### *ARTÍCULO 58. CONDICIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUTURA*

---

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

Sin embargo, merecerá proyecto específico y análisis esmerado la determinación de los usos e instalaciones que han de ser tendidas en las cárcavas; pero no es objeto de

este documento su tratamiento ya que éste es un espacio físico que todavía no ha sido librado. En este sentido merecerán atención especial las redes de saneamiento generales actualmente existentes.

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

### **1.- Condiciones de trazado.**

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

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

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

### **2.- Otras Condiciones.**

Las condiciones de los materiales, construcción de las redes y elementos singulares, sus dimensiones y los elementos auxiliares de las distintas redes de suministro habrán de cumplir las condiciones establecidas para ello por las distintas compañías suministradoras y en el caso en que la red sea municipal serán reguladas por las correspondientes Ordenanzas Municipales.

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

Cuando por cuestiones tecnológicas o de seguridad las redes hayan de ser exteriores su trazado se planteará, siempre que sea posible, por las cárcavas de manzana; en los edificios donde no exista este espacio de servicio e instalaciones el tendido por fachada se hará de modo que el impacto estético de la instalación sea reducido, utilizando para ello soluciones específicas y puntuales.

## **TITULO IV**

### **NORMATIVA REGULADORA DE LOS USOS**

## *ARTÍCULO 59. ORDENACION URBANISTICA.*

---

El Plan Especial tiene por objeto la ordenacion urbanistica pormenorizada del ámbito A.E.66 .-ALDE ZAHARRA.

## *ARTÍCULO 60. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA PORMENORIZADA*

---

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

Sistemas locales de espacios libres, viales, y Equipamiento.

La categorización en suelo urbano no consolidado.

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

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

## *ARTÍCULO 61. DEFINICIONES DE USO.*

---

### **1.- Uso Principal.**

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

### **2.- Usos Pormenorizados.**

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

### **3.- Uso Característico.**

Es el uso pormenorizado predominante previsto para el ámbito de aplicación de este PER.

### **4.- Uso Específico.**

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

**5.- Uso permitido.**

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

**6.- Uso Prohibido.**

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

**7.- Uso Tolerado.**

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

**8.- Uso Fuera de Ordenación.**

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

**9.- Uso Asimilado.**

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

---

*ARTÍCULO 62. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.*

---

- Vivienda
- Trastero
- Comercial
- Talleres artesanales
- Almacén
- Administrativo
- Despachos profesionales
- Hostelero
- Hotelero
- Equipamiento
- Aparcamiento-garaje

## *ARTÍCULO 63. USO PRINCIPAL.*

---

### **1.- Uso residencial**

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

### **2.- Uso de vivienda en las plantas altas**

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

### **3.- Uso de vivienda en la planta baja**

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

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

### **4.- Uso de vivienda en la planta de bajocubierta**

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

- Cuando ésta se halle vinculada a la vivienda situada en planta inmediatamente inferior en el caso en que se haya producido la operación de rehabilitación manteniendo la edificación existente.
- Excepcionalmente, se tolera el uso de vivienda independiente en bajocubierta en aquellos casos que cumplan la condición de estar habitados con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente PER.

En operaciones de rehabilitación con sustitución de la edificación existente o de nueva planta no se autoriza el uso de vivienda en la planta de bajocubierta, debiéndose destinar a trasteros de las viviendas del edificio.

El aprovechamiento del bajocubierta en el uso de vivienda computará en toda aquella superficie que supere la altura de 1.90 m. No se permitirá ningún otro aprovechamiento de vivienda por debajo de la altura citada, excepto el de los armarios empotrados de conformidad con el artículo 32.5.

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

## **5.- Uso de trastero**

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

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

# *ARTÍCULO 64. USOS PERMITIDOS Y SU COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.*

---

## **1.- Actividades económicas**

### Comercial.

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

### Talleres Artesanales

- Se autoriza la actividad de Talleres Artesanales de transformación de la madera, cerámica, cuero, cestería, cordelería, vidrio, etc., con las siguientes limitaciones:
  - Potencia en producción de calor por efecto Joule: 25 Kw
  - Superficie útil máxima: 200 m<sup>2</sup>
- Se desarrollarán en planta baja, en semisótanos con acceso directo desde de la calle donde la ficha individualizada lo permita, y además en planta primera de las edificaciones, siempre que esté vinculado a la baja, sin limitación de zonas.

### Almacén

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

#### Administrativo

- Se desarrollará el uso administrativo en la planta baja de las edificaciones y en los semisótanos que tengan acceso directo desde la calle. Además podrá desarrollarse como uso independiente en planta primera siempre y cuando esta planta cuente con las condiciones mínimas de evacuación.
- En cualquier caso, podrá desarrollarse el uso administrativo en las plantas superiores de la edificación e incluso en la totalidad de la edificación cuando se hallen vinculadas a la actividad de planta baja y reúnan las condiciones de evacuación precisas, con las mismas limitaciones que las establecidas para el uso comercial.

#### Despachos Profesionales

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

#### Hostelero

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

#### Hotelero

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

COMPATIBILIDAD DE USOS DENTRO DE LA EDIFICACIÓN					
USOS	S	SS	PB	P 1ª	P.ALTAS
Comercial		*	*	*(unido)	*(unido)
Taller.artesa.		*	*	*(unido)	
Almacén	*	*	*		
Administrativo		*	*	*	*(unido)

Despacho prof.		*	*	*	*
Hostelero		*	*	*(unido)	
Hotelero		*	*	*(unido)	*(unido)

## 2.- Equipamiento

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

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

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

## *ARTÍCULO 65. USOS PROHIBIDOS.*

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

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

## *ARTICULO 66. USOS INCOMPATIBLES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.*

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

## *ARTÍCULO 67. USOS INCOMPATIBLES TOLERADOS*

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

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

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

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

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

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

## *ARTÍCULO 68. USOS ASIMILADOS.*

---

### **1.- Los despachos profesionales:**

Se consideran asimilados a la vivienda, pudiendo ocupar como máximo el 50% del local destinado a vivienda y/o 35 m<sup>2</sup> de superficie, y manteniéndose la propia vivienda como residencia habitual del titular de la actividad.

### **2.- Las pensiones**

También se asimilan al uso de vivienda, siempre que no excedan de la superficie de una vivienda habitual en el Casco Histórico, y de 90 m<sup>2</sup>c como máximo.

### **3.- Los usos de equipamiento comunitario**

Se entenderán asimilados a los comerciales.

## *ARTÍCULO 69. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PROTEGIDAS DE INTERÉS PREFERENTE.*

---

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

- Categoría 1<sup>a</sup>
  - a) Restaurantes y Cafeterías
  - b) Antigüedades, Relojería, Joyería
  - c) Talleres y Venta de Artesanía
  - d) Textil, Piel y Complementos
  
- Categoría 2<sup>a</sup>
  - a) Alimentación, Vinos, Licores y Dulces
  - b) Electrónica y Electrodomésticos
  - c) Librería, Papelería, Fotocopias, Fotografía, Artes Gráficas y Música
  - d) Mobiliario, Hogar y Decoración. Ferreterías.
  
- Categoría 3<sup>a</sup>
  - a) Hoteles y Hostales
  - b) Farmacia, Optica, Ortopedia y Droguerías
  - c) Juguetes y Regalos
  - d) Peluquerías, Salones de Belleza
  
- Categoría 4<sup>a</sup>
  - a) Gestorías administrativas
  - b) Oficinas de viaje
  - c) Despachos profesionales

Sin subvención: Bares y similares  
Discotecas  
Oficinas bancarias y financieras  
Sociedades gastronómicas y recreativas  
Grandes cadenas de supermercados

---

### *ARTÍCULO 70. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN.*

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

---

### *ARTÍCULO 71. AYUDAS A LA ACTIVIDAD.*

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

## **TITULO V**

### **NORMATIVA REGULADORA DE LA GESTION**

## **CAPÍTULO 1º**

### **DEFINICIONES**

---

#### *ARTÍCULO 72. UNIDADES DE ACTUACIÓN DIRECTA.*

---

Son unidades de Actuación Directa las que corresponden a aquellas parcelas que para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan Especial no precisan del concurso de otra u otras parcelas y emplean las condiciones de la Normativa de Adecuación Urbanística del Capítulo 2º de la Normativa Reguladora de la Edificación.

#### *ARTÍCULO 73. UNIDADES DE ACTUACIÓN COMPUESTA (UAC).*

---

Son Unidades de Actuación Compuesta las que se componen de dos o más parcelas iniciales que tras la ejecución del Plan darán lugar a la formación de una o más parcelas finales de modo que se posibilite la viabilidad y ejecución de la actuación. Con este tipo de actuación se pretende agilizar la gestión urbanística de aquellas parcelas de reducida superficie que, de otro modo, no resultarían viables en una actuación individualizada. La UAC conllevará el reparto de beneficios y cargas, en función de la superficie que aporte cada parcela inicial, entre el conjunto de las parcelas que se fusionan.

Se delimitan Unidades de Actuación Compuesta en todas aquellas zonas del Plan Especial en las que para conseguir el resultado previsto para su Ordenación, atendiendo a un reparto equilibrado de Cargas y Beneficios, se hace necesaria la concurrencia de varias parcelas iniciales, o cuando concurren circunstancias de dificultad o imposibilidad para que una sola parcela pueda acometer cualquier tipo de intervención.

---

## *ARTÍCULO 74. UNIDADES DE ACTUACIÓN PÚBLICA.*

---

### **1.- Unidad de Actuación Compuesta Pública (UACP).**

Unidades de Actuación Compuesta Pública son aquellas Unidades de Actuación en las que por su gran dificultad de gestión, debido a sus específicas circunstancias de parcelación u ordenación y al hecho de soportar afecciones mayores, resulta conveniente su ejecución a cargo de la iniciativa pública en todo o en parte.

### **2.- Unidad de Actuación Pública de Equipamiento (UAPE).**

Son Unidades de Actuación Pública de Equipamiento aquellas Unidades destinadas a la obtención de Equipamientos Comunitarios.

### **3.- Unidad de Actuación Pública de Espacios Libres e Infraestructuras (UAPELI).**

Estas Unidades son aquellas destinadas a la obtención de nuevos espacios libres o realización de obras de pavimentación, redes, etc...

---

## *ARTÍCULO 75. ESPACIOS DE CÁRCAVA OCUPADOS POR LA EDIFICACIÓN.*

---

Tendrán la consideración de sistemas locales y se acometerán las actuaciones de liberación de las cárcavas en función de la implantación de nuevas actividades y/o cambio de titularidad de las preexistentes, así como en caso de actuaciones de rehabilitación o sustitución sobre el edificio, donde los propietarios estarán obligados a ceder los espacios de cárcava. Sin embargo, cabe la posibilidad de realizar en cualquier momento y mediante expropiación tramos complementarios de cárcava que permitan unir zonas ya desocupadas o terminar de liberar en su totalidad el espacio público de uso restringido correspondiente a una manzana.

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

---

## *ARTÍCULO 76. ACCIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA.*

---

Son actuaciones protegidas de rehabilitación aquéllas que, cumpliendo su titular los requisitos establecidos en el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones*

*protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, así sean declaradas por el órgano administrativo correspondiente, posibilitando su acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan, de conformidad al artículo 4º del citado Decreto.*

## *ARTÍCULO 77. TRANSFORMACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN DIRECTA EN UNIDADES COMPUESTAS DE ACTUACIÓN.*

En el caso de que el desarrollo de la ejecución del Plan alguna o algunas parcelas iniciales determinadas como Unidades Directas de Actuación, por circunstancias no contempladas en el mismo, requieran del concurso de otra u otras parcelas iniciales para llevar a efecto la ordenanza prevista, el Ayuntamiento establecerá las nuevas Unidades Compuestas de Actuación correspondientes que permitan resolver adecuadamente la Ordenación.

## *ARTÍCULO 78. CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.*

### **CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

<b>UAC</b>	
UAC - D1	Ferrerías, 8 (SVI) - Ferrerías, 10 (SVI)
UAC - F2	Ferrerías, 23 - 25 (CB-CA) - Erdiko, 34 (CE)
UAC - F3	Erdiko, 54 (SVI) - Ferrerías, 35 (SVI)
UAC - H1	Erdiko, 14 (SVI) - Ferrerías, 9 (SVA)
UAC - H2	Ferrerías, 5 (SVA) - Erdiko, 10 (CB)
UAC - H3	Erdiko, 8 (CA) - Erdiko, 6 (CA)
UAC - I1	Erdiko, 35 (SVI) - Iturriotz, 32 (SVI)
UAC - I2	Erdiko, 29 (CA) - Erdiko, 31 (SVI)

UAC - I3	Erdiko, 27 (CA) - Arrasate pas., 2 (CA)-4 (SVI)
UAC - L1	Erdiko, 3 (SVI) - Iturriotz, 4 (SVI)
UAC - T3	Maalako errabala, 27 (CA)
UAC - U1	Maalako errabala, 4 (SVA)
UAC - U2	Maalako errabala, 6 (SVA)
UAC - V1	Gazteluondo, 13 (CA)

<b>UACP</b>	
UACP - F1	Formada por Nos. 42, 44 y 46 de Erdiko y los cuerpos edificados F.12B - F.10B1 - F10B2 así como la huerta F2.U de Ferrerías.
UACP - I4	El acceso a la cárcava de Iturriotz, 30, si bien en planos viene grafiada como cárcava, será considerada como Unidad de Actuación Compuesta Pública (UACP).

<b>UAPE</b>	
UAPE-F1	Nuevas construcciones de Ferrerías kalea en UACP-F1
UAPE-K1	Iglesia de San Juan
UAPE - S1	Antiguo hospital de San Frantzisko

<b>UAPELI</b>	
Olarte y San Frantzisko.	
Nueva alineación en Kanpatorpea.	
Remodelación de los espacios de cárcava de titularidad pública.	

<b>ACTUACIONES AISLADAS</b>	
Manzana F.	<p>P. Baja de Ferrerías, 33 (F1) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Ferrerías, 27 (F3B) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de añadido de Erdiko, 34 (F6B) suelo y vuelo</p> <p>2 plantas altas de Erdiko, 38 (F8) vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 40 (F9) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 2 plantas de Erdiko, 50 (F14) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 52 (F15) suelo y vuelo</p> <p>Pasaje cubierto en Erdiko, 54 (F16A) - Ferrerías, 35 (F16B)</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 56 (F17) suelo y vuelo</p> <p>Pasaje cubierto en Ferrerías, 37 (F20)</p>
Manzana G	<p>P. Baja de Ferrerías, 21 (G1B) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Erdiko, 26 (G8) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Erdiko 28 (G9B) suelo y vuelo</p>
Manzana H	<p>Ferrerías, 11 - 13 (H1 - H2) suelo</p> <p>Pasaje cubierto de Ferrerías, 9 (H3B) - Erdiko, 14 (H3A)</p> <p>P. Baja + 1 planta de Ferrerías, 7 (H4) suelo y vuelo</p> <p>Erdiko, 4 (H8) suelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 6 (H9) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 8 (H10) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Erdiko, 12 (H12) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 18 (H15) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Olarte kantoia 6 (H16B) suelo y vuelo</p>
Manzana I	<p>P. Baja + 1 planta de Erdiko, 31 (I4-2) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 Plantas de Erdiko, 29 (I4-1) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 27 (I5-2) suelo y vuelo</p>
Manzana J	<p>2 Plantas de Erdiko, 23 (J1) vuelo</p> <p>3 Plantas de Erdiko, 19 (J3) vuelo</p> <p>P. Baja + 2 plantas de Iturriotz, 20 (J6) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 2 plantas de Iturriotz, 22 (J7) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Iturriotz, 24 (J8) suelo y vuelo</p> <p>Pasaje cubierto de Iturriotz, 26 (J9)</p>
Manzana L	<p>P. Baja + 2 plantas de Erdiko, 11 (L3) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 3 plantas de Erdiko, 9 (L4) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja + 4 plantas de Erdiko, 7 (L5) suelo y vuelo</p> <p>P. Baja de Erdiko, 5 (L6B) suelo y vuelo</p>

## *CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES*

---

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

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

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

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

<b>VALOR ADAPTABLE (VAD)</b>
Trasera de Maalako errabala, 7
Trasera de Maalako errabala, 5
Trasera de Maalako errabala, 17
Trasera de Maalako errabala, 19
Trasera de Maalako errabala, 27
Trasera de Maalako errabala, 31

## **CAPITULO 2º**

### **FORMAS DE GESTIÓN**

---

#### *ARTÍCULO 79. FORMAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DIRECTA.*

---

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

- 1.- Establecer las cesiones obligatorias de terreno que procedan de conformidad con lo previsto en los planos 7 y 8, sin perjuicio de las compensaciones económicas que sean procedentes.
- 2.- Justificar el cumplimiento de la Normativa de Adecuación Urbanística y de la Ordenanza de Edificación que le correspondan de acuerdo con la Forma de Intervención prevista para la Unidad.
- 3.- Aceptación de ejecutar las Acciones de Rehabilitación por parte de los propietarios de la Unidad o al menos la de los propietarios de las tres cuartas partes de la superficie construida, en el caso de que se trate de un edificio existente. En este último supuesto el Ayuntamiento quedará facultado para proceder a la expropiación de la parte de la edificación que corresponda a los propietarios en desacuerdo e intervenir en su rehabilitación.

#### *ARTÍCULO 80. CESIONES.*

---

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

## *ARTÍCULO 81. FORMAS DE GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN COMPUESTAS.*

---

Para la ejecución de las Unidades Compuestas de Actuación se fija el Sistema de Compensación o el de Cooperación.

## *ARTÍCULO 82. FORMAS DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN PÚBLICA.*

---

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

## *ARTÍCULO 83. ACTUACIONES AISLADAS (CÁRCAVAS).*

---

En el caso de las Actuaciones Aisladas, además del sistema de expropiación, ha de tenerse en cuenta que tal y como se establece en el artículo 79, referente a las formas de gestión de las UAD, en el supuesto de concurrir cualquier actuación urbanística en el edificio deberán materializarse las cesiones obligatorias que a estos efectos prevé el Plan.

## **CAPITULO 3º**

### **BENEFICIOS Y CARGAS**

#### *ARTÍCULO 84. DETERMINACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS Y VALOR DEL SUELO.*

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

Para determinar tanto las cargas urbanísticas como el valor del suelo, se atenderá con carácter general a lo establecido en los preceptos relativos a los usos característico y específicos, y a las cargas de urbanización.

#### *ARTÍCULO 85. USO CARACTERÍSTICO Y ESPECÍFICOS.*

<b>RESIDENCIAL</b>	<b>ZONA ALTA</b>	<b>ZONA BAJA</b>
* Vivienda P.B. ....	0,90 .....	1,50 .....
* Vivienda P Altas .....	1 .....	1 .....
* Vivienda BC (ligado a última P. Alta).....	0,5 .....	0,5 .....
* Trastero.....	0,5 .....	0,5 .....

<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>ZONA ALTA</b>	<b>ZONA BAJA</b>
* Comercial.....	0,90 .....	1,50 .....
* Agropecuario .....	-- .....	-- .....
* Industrial.....	-- .....	-- .....
* Talleres artesanales.....	Se asemeja al comercial	
* Almacén .....	0,90 .....	1,50 .....
* Administrativo en P. Altas .....	1 .....	1 .....
* Administrativo en P. Bajas .....	0,90 .....	1,50 .....
* Despachos profesionales en P. Altas.....	1 .....	1 .....

* Despachos profesionales en P. Bajas.....	0,90 .....	1,50
* Hostelero.....	0,90 .....	1,50
* Hotelero .....	1 .....	1

EQUIPAMIENTO	ZONA ALTA	ZONA BAJA
* E.C. Púb. ....	-- .....	--
* E. C. Priv. (de la parcela completa).....	5 .....	5
* Edificio de aparcamientos.....	0,40 .....	0,40

## *ARTÍCULO 86. EL VALOR DEL SUELO.*

El valor del suelo se obtendrá de conformidad a los usos y el perfil edificatorio de la edificación. Tomando como referencia el perfil asintótico de B+3+100% BC, con los usos tipo de PB comercial en zona baja (coeficiente 1,5), vivienda en plantas altas (coeficiente 1) y BC-trastero (coeficiente 0,5) en toda la extensión de su superficie (100%), sumando en su totalidad un coeficiente de parcela de 5, el valor unitario del suelo total neto de la parcela, sin urbanizar, que incorpora el 100% del aprovechamiento edificatorio correspondiente, resulta ser de 1.578,50 €/m<sup>2</sup>(s) a fecha de aprobación inicial del presente Plan.

El valor del suelo será aplicable tanto a efecto de las cesiones como en el supuesto de expropiaciones (a cobrar por el interesado). A los efectos de expropiación, el perfil edificatorio de referencia será el de B+3+50% BC de la zona baja del ámbito del Plan (coeficiente 4,75).

A efecto de actuaciones aisladas (cárcavas), el valor unitario de la superficie construída u ocupada por la edificación, para cada una de las plantas afectadas, es de 90,27 €/m<sup>2</sup>(c).

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

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

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

---

## *ARTÍCULO 87. LAS CARGAS URBANÍSTICAS.*

---

Los costes de urbanización de la parcela se obtendrán en función de los usos y el perfil edificatorio de la edificación. A efectos de referencia, el coste unitario de urbanización asignado a la parcela para el perfil asintótico de B+3+100% BC de la zona baja (coeficiente 5) es de 428,10 €/m<sup>2</sup>(s), a fecha de aprobación inicial del presente Plan.

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

## **CAPITULO 4º**

### **REHABILITACIÓN**

---

#### *ARTÍCULO 88. CONDICIONES DE LAS ACCIONES DE REHABILITACIÓN.*

---

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

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

#### *ARTÍCULO 89. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACIÓN.*

---

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

- 1.- El aprovechamiento edificatorio permitido en el Plan Especial.
- 2.- Las Ayudas de Financiación previstas en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, cuando el Plan Especial le conceda este carácter.
- 3.- Las ayudas que en presupuestos municipales se pudieran contemplar para la gestión del Casco y sus arrabales.

4.- Las exenciones de tasas e impuesto de obras, de conformidad con lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

5.- Exención de las cargas de urbanización en los siguientes supuestos:

× En los CM: En todos los casos.

× En los CE: En todos los casos.

× En los CB: En todos los casos.

× En los CA:

\* En el supuesto de reedificación (si llega a producirse): no se encuentra exento.

\* En el supuesto de la restauración conservadora:

- Manteniendo fachada;
- Con vaciado completo del interior del edificio:

EXENTO EL 25%.

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

EXENTO EL 100%.

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

- Restauración fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico: -20%
- Restauración fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de su composición: -30%
- consolidación estructural con sustitución de las partes no recuperables y sin modificar la posición o cota de muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escalera y cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original: -10%

- consolidación estructural con sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos sin modificación de cotas de los forjados: -20%
- consolidación estructural con sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados y siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y la línea de cornisa: -30%

\* Si no se mantienen SS + B + P. 1ª: no se encuentra exento.

× En los SVA: No se encuentran exentos, con carácter general.

× En los SVI: Se encuentran exentos, con carácter general.

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

### **1.- Para los F.I.C. de OCE y ORE.**

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

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

### **2.- Para los F.I.C ONE**

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

---

## ARTÍCULO 90. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

---

- 1.- Son facultades de intervención del Ayuntamiento en las acciones de rehabilitación, las que se establecen en el Plan Especial, así como las que le confiera el *Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado* y la vigente normativa sobre suelo y ordenación urbana.
- 2.- Especialmente el Ayuntamiento estará facultado para intervenir directamente en el proceso de rehabilitación en aquellos casos justificados por la necesidad de la consecución de factores determinantes en las restantes acciones rehabilitadoras, como es la transitabilidad total de los caños en las manzanas interiores para lo cual podrá proceder a la expropiación de las propiedades afectadas parcial o totalmente.
- 3.- El Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos y de SURADESA, pondrá a disposición de los propietarios e inquilinos de las propiedades sujetas a rehabilitación, los servicios de información, de asistencia social y de gestión oportunos para facilitar las acciones correspondientes, pudiendo en casos singulares actuar subsidiariamente en su lugar a requerimiento de los mismos, si así se aconsejase en cada situación.

## **TITULO VI**

### **REGIMEN DE LICENCIAS**

## **CAPITULO 1º**

### **DEFINICIONES**

---

#### *ARTÍCULO 91. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.*

---

Estarán sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones previas que fueran procedentes, los actos enumerados en el artículo 207 de la Ley de 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y otros actos según la relación siguiente:

- Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- La demolición de las construcciones.
- Las obras se elementos de urbanización e instalaciones de infraestructuras de servicios públicos.
- Las instalaciones de todo tipo de antenas.
- El cerramiento se fincas, solares y terrenos.
- Las denominadas obras menores.
- La colocación de todo tipo de carteles y rótulos.
- Los movimientos de tierra, desmontes y excavaciones.
- La realización de catas de exploración geotécnica y los trabajos arqueológicos.
- La parcelación y agrupación de fincas.
- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- La implantación de las diversas actividades mercantiles y profesionales y usos sobre las edificaciones e instalaciones existentes, así como la modificación de los mismos, incluso el cambio de titularidad sobre una misma actividad.

La relación anterior no resulta exhaustiva, debiendo ser objeto de licencia en general cualquier otro acto asimilable a los recogidos en la misma.

## *ARTÍCULO 92. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN AL ÁMBITO DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE ARRASATE.*

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 el Decreto 26/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de *Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Arrasate*, los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección especial, medio o básico por dicho Decreto, los cuales se relacionan en el Catálogo que se adjunta al presente documento de Normativa Urbanística, contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas; fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc... que demuestren la validez de la intervención que se propone.

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

## *ARTÍCULO 93. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS QUE AFECTEN A LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL CASCO HISTÓRICO.*

---

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

## *ARTÍCULO 94. EXIGENCIA DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA EN CAMBIOS DE TITULARIDAD*

---

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

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

No se exigirá la adecuación referida en los siguientes supuestos:

**1.-** En lo que a las condiciones de evacuación se refiere, en cambios de titularidad que no represente cambio de la actividad, y consecuentemente no conlleve cambio de uso, se exigirá únicamente el no menoscabo de las condiciones de evacuación previas.

**2.-** En lo que a adecuación de fachadas se refiere, en cambios de titularidad que se produzcan sobre actividades que se desarrollen en plantas altas, no se exigirá tal adecuación de fachadas, dado que solo se afecta parcialmente a ellas y la intervención de fachadas debe abordarse de forma integral.

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

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

## **ANEXOS**

**CATALOGO DE LA EDIFICACION  
CATALOGO DE ESPACOS LIBRES  
CATALOGO DE ARBOLES PROTEGIDOS  
ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL  
ESQUEMAS COMPARATIVOS**

## *CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN*

---

EDIFICIOS DE CARÁCTER MONUMENTAL (CM)		
Manzana	K	Iglesia Parroquial
Manzana	L	Ayuntamiento
Manzana	G	Erdiko 20
Manzana	F	Planta baja Erdiko 54
Manzana	O	Sótano Paseo Arrasate 1 bis
Manzana	S	San Frantzisko eliza
Manzana	A-B	Zurgin kantoiko atea
Manzana	E-Q'	Portaloiko atea
Manzana	O-P	Kontzeziñoko atea

EDIFICIOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL (CE)		
Manzana	A	Ferrerias 38 Ferrerias 40 Ferrerias 46 Ferrerias 48
Manzana	F	Erdiko 34
Manzana	G	Ferrerias 17 Ferrerias 19 Erdiko 22 Erdiko 26 Olarde Kantoia 1
Manzana	H	Ferrerias 1 Erdiko 18
Manzana	J	Erdiko 19 Erdiko 23
Manzana	N	Iturriotz 43
Manzana	O	Iturriotz 29 Iturriotz 33 (fachada)
Manzana	P	Iturriotz 27 (fachada)

EDIFICIOS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL (CE)		
		Iturriotz 25 Iturriotz 23
Manzana	Q	Iturriotz 9
Manzana	Q'	Iturriotz 7 (fachada)
Manzana	T	Maalako errabala 1 (fachada) Maalako errabala 13 Maalako errabala 17
Manzana	S	Sebero Altube 4 (San Frantzisko konbentua)

EDIFICIOS DE CARÁCTER BÁSICO (CB)		
Manzana	A	Ferrerias 34, planta baja
Manzana	B	Ferrerias 32 Ferrerias 24, planta baja
Manzana	C	Ferrerias 20 Ferrerias 18 Ferrerias 16
Manzana	E	Ferrerias 4, planta baja Ferrerias 6, planta baja
Manzana	F	Ferrerias 25, planta baja Ferrerias 23, planta baja Erdiko 36 Erdiko 42 Erdiko 58
Manzana	G	Erdiko 32 Erdiko 28
Manzana	H	Erdiko 16 Erdiko 10 Erdiko 4
Manzana	I	Gazteluondo 1

EDIFICIOS DE CARÁCTER BÁSICO (CB)		
Manzana	L	Erdiko 9 planta baja Iturriotz 8 Iturriotz 10
Manzana	P	Iturriotz 17, planta baja

EDIFICIOS DE CARÁCTER AMBIENTAL (CA)		
Manzana	A	Ferrerias 36 Zurgin kantoia 3
Manzana	B	Ferrerias 30
Manzana	C	Ferrerias 14
Manzana	E	Ferrerias 2 Ferrerias 4 Ferrerias 6
Manzana	F	Ferrerias 23 Ferrerias 25 Erdiko 38 Erdiko 40 Erdiko 46 Erdiko 48 Erdiko 50 Erdiko 56 Erdiko 60
Manzana	G	Erdiko 24 Erdiko 30
Manzana	H	Ferrerias 13-Olarte kantoia 6 Erdiko 6 Erdiko 8 Erdiko 12
Manzana	I	Erdiko 29 Erdiko 27

EDIFICIOS DE CARÁCTER AMBIENTAL		(CA)
		Paseo Arrasate 2 Iturriotz 28 Iturriotz 30
Manzana	J	Erdiko 21 Kanpantorpea 2 Kanpantorpea 4 Iturriotz 20 Iturriotz 22 Iturriotz 26
Manzana	L	Erdiko 5 Erdiko 7 Erdiko 9 Erdiko 11 Iturriotz 6
Manzana	N	Iturriotz 37 Iturriotz 39 Iturriotz 41
Manzana	Q'	Iturriotz 1 Iturriotz 3 Iturriotz 5
Manzana	R	Olarte 2 Olarte 10 Olarte 12 Olarte 16 Olarte 18
Manzana	T	Maalako errabala 1 Maalako errabala 3 Maalako errabala 5 Maalako errabala 9 Maalako errabala 11 Maalako errabala 19

EDIFICIOS DE CARÁCTER AMBIENTAL		(CA)
		Maalako errabala 21 Maalako errabala 23 Maalako errabala 27 Maalako errabala 29
Manzana	U	Maalako errabala 2 Biteri etorbidea 1 Biteri etorbidea 3
Manzana	V	Gazteluondo 9 Gazteluondo 11 Gazteluondo 13
Manzana	W	Olarte 20

EDIFICIOS SIN VALOR AMBIENTAL		(SVA)
Manzana	A	Ferrerias 54
Manzana	B	Ferrerias 28 A-B-C Ferrerias 22 Ferrerias 24 Ferrerias 26
Manzana	F	Erdiko 52
Manzana	G	Ferrerias 15 Ferrerias 17, edificios interiores Ferrerias 19, edificios interiores
Manzana	H	Ferrerias 3 Ferrerias 5 Ferrerias 9
Manzana	P	Iturriotz 19 Iturriotz 17
Manzana	Q	Iturriotz 7 bis
Manzana	Q'	Zerkaosteta s/n (esquina Maisu Arano pasealekeua)

EDIFICIOS SIN VALOR AMBIENTAL (SVA)		
Manzana	R	Olarte 14 Olarte 6
Manzana	T	Maalako errabala 7 Maalako errabala 15 Maalako errabala 33
Manzana	U	Maalako errabala 4 Maalako errabala 6 Maalako errabala 8
Manzana	V	Gazteluondo s/n (esquina Iturriotz) Gazteluondo 3 Gazteluondo 7
Manzana	T	Maala errabala 31

EDIFICIOS SV INADECUADO (SVI)		
Manzana	A	Ferrerias 42 Ferrerias 44 Ferrerias 50-52 Ferrerias 56
Manzana	C	Ferrerias 12
Manzana	D	Ferrerias 8 – 10
Manzana	F	Trasera de Erdiko 42 Trasera de Erdiko 46 Ferrerias 27 Ferrerias 33 Ferrerias 35 Ferrerias 37 Erdiko 54
Manzana	G	Ferrerias 21
Manzana	H	Ferrerias 7 Ferrerias 11

EDIFICIOS SV INADECUADO (SVI)	
	Erdiko 14
Manzana I	Paseo Arrasate 4 Erdiko 31 Erdiko 33 Erdiko 35 Iturriotz 32
Manzana J	Iturriotz 24
Manzana L	Erdiko 3 Zeharkale estalia 1 Iturriotz 2 Iturriotz 4
Manzana O	Paseo Arrasate 1 bis/Iturriotz 35 Iturriotz 33
Manzana P	Iturriotz 27 Iturriotz 21 Iturriotz 15
Manzana Q	Iturriotz 13 Iturriotz 11 Zerkaosteta 6
Manzana Q'	Iturriotz 7
Manzana R	Olarte 8 Olarte 9

## *CATÁLOGO DE ESPACIOS LIBRES*

---

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

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

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

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

<b>VALOR ADAPTABLE (VAD)</b>
Trasera de Maalako errabala, 7
Trasera de Maalako errabala, 9
Trasera de Maalako errabala, 13
Trasera de Maalako errabala, 17
Trasera de Maalako errabala, 19
Trasera de Maalako errabala, 21
Trasera de Maalako errabala, 23

## *CATALOGO DE ARBOLES PROTEGIDOS*

---

ARBOLES PROTEGIDOS
Magnolio Grandiflora (Iturriotz, 7 – bis)
Castaño de Indias de Arbolapeta

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

---

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

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

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA
Iturriotz kalea, 8
Iturriotz kalea, 9
Iturriotz kalea, 10
Iturriotz kalea, 17

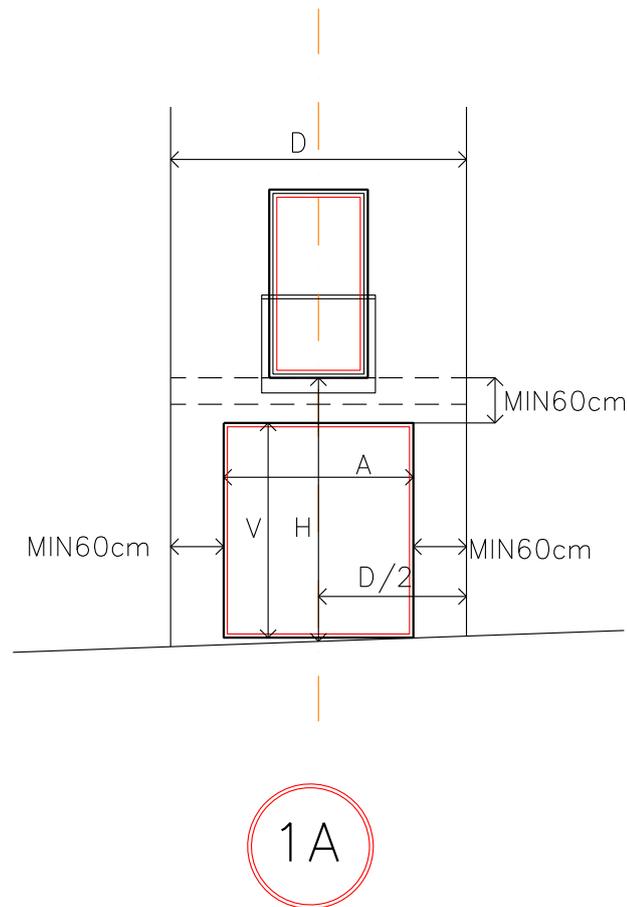
ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA
Iturriotz kalea, 23
Iturriotz kalea, 29
Iturriotz kalea, 43
Erdiko kalea, 4
Erdiko kalea, 10
Erdiko kalea, 16
Erdiko kalea, 18
Erdiko kalea, 19
Erdiko kalea, 26
Erdiko kalea, 28
Erdiko kalea, 32
Erdiko kalea, 36
Erdiko kalea, 37
Erdiko kalea, 42
Erdiko kalea, 58
Planta baja de Erdiko kalea, 4
Planta baja de Erdiko kalea, 9
Ferrerias kalea, 16
Ferrerias kalea, 17
Ferrerias kalea, 18
Ferrerias kalea, 20
Ferrerias kalea, 32
Ferrerias kalea, 38
Ferrerias kalea, 40

<b>ELEMENTOS DE PROTECCIÓN BÁSICA</b>
Ferrerias kalea, 48
Fachada de Ferrerias kalea, 46
Planta baja de Ferrerias kalea, 4
Planta baja de Ferrerias kalea, 6
Planta baja de Ferrerias kalea, 23
Planta baja de Ferrerias kalea, 24
Planta baja de Ferrerias kalea, 25
Planta baja de Ferrerias kalea, 34

## *ESQUEMAS COMPOSITIVOS*

---

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 1 EJE



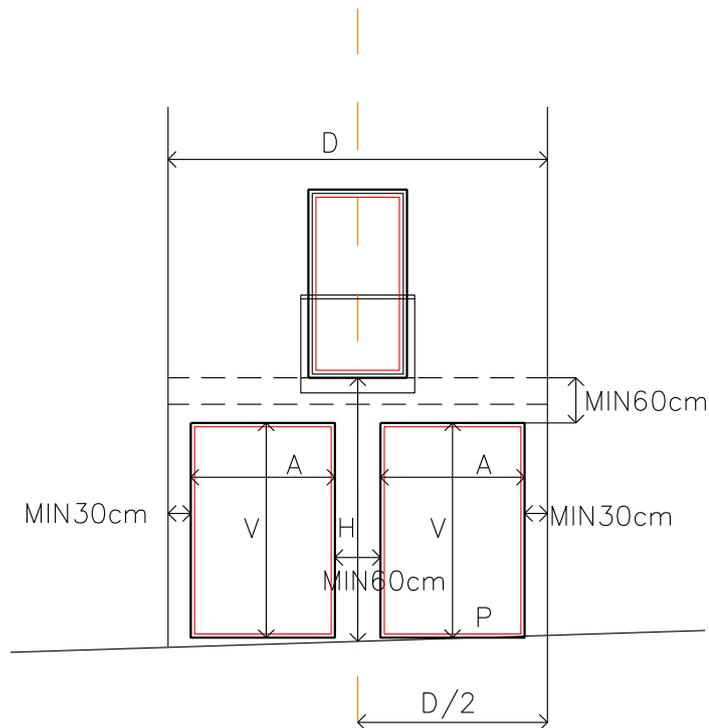
PROPORCIÓN VERTICAL= Hueco de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
H=Altura suelo-forjado de P1º en centro de fachada(art.12)  
A=Ancho del hueco de PB  
V=Altura del hueco de PB

Proporción ANCHO/ALTO  $A/H < 0,70$

Machones laterales: MIN 0,60m

- No existe portal en esta fachada
- 1 eje en P.altas/1 hueco en PB
- Hueco de PB a eje con huecos superiores
- Hueco con proporción vertical  $A/H < 0,70$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,60m
- Parte superior del hueco a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICIÓN SIMETRICA del conjunto de PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 1 EJE



1B

PROPORCIÓN VERTICAL= Hueco de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo–forjado de P1º en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del hueco de PB  
 V=Altura del hueco de PB

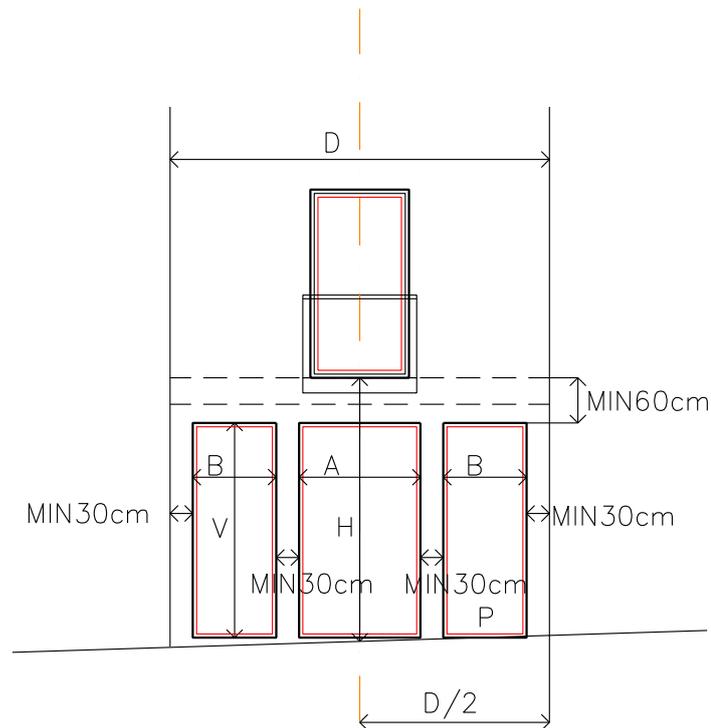
Proporción ANCHO/ALTO  $A/H < 0,60$

Machones laterales: MIN 0,30m

Machón central: MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 1 eje en P.altas/2 huecos IGUALES en PB
- Posibilidad de compartir acceso Portal–Local (art.35.1.5)
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,60$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,30
- Machón central MIN 0,60m
- Parte superior del hueco a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION SIMETRICA del conjunto de PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 1 EJE



1C

PROPORCIÓN VERTICAL= Hueco de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 $H$ =Altura suelo–forjado de P1º en centro de fachada(art.12)  
 $A$ =Ancho del hueco de PB  
 $V$ =Altura del hueco de PB

Proporción ANCHO/ALTO

$A/H < 0,5$

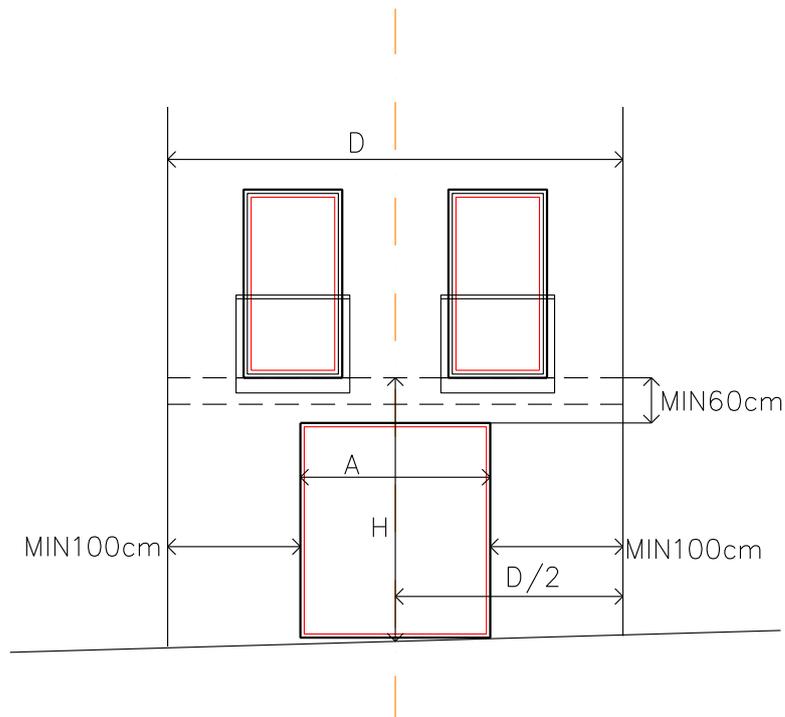
$B/H < 0,5$

Machones laterales y centrales

MIN 0,30m

- Puede existir portal en esta fachada
- 1 eje en P.altas/3 huecos en PB
- El hueco central debe estar a eje con el superior
- Huecos laterales de iguales dimensiones
- Posibilidad de compartir acceso Portal–Local (art.35.1.5)
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,50$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,30
- Machones centrales MIN 0,30m
- Parte superior del hueco a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION SIMETRICA del conjunto de PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 2 EJES



2A

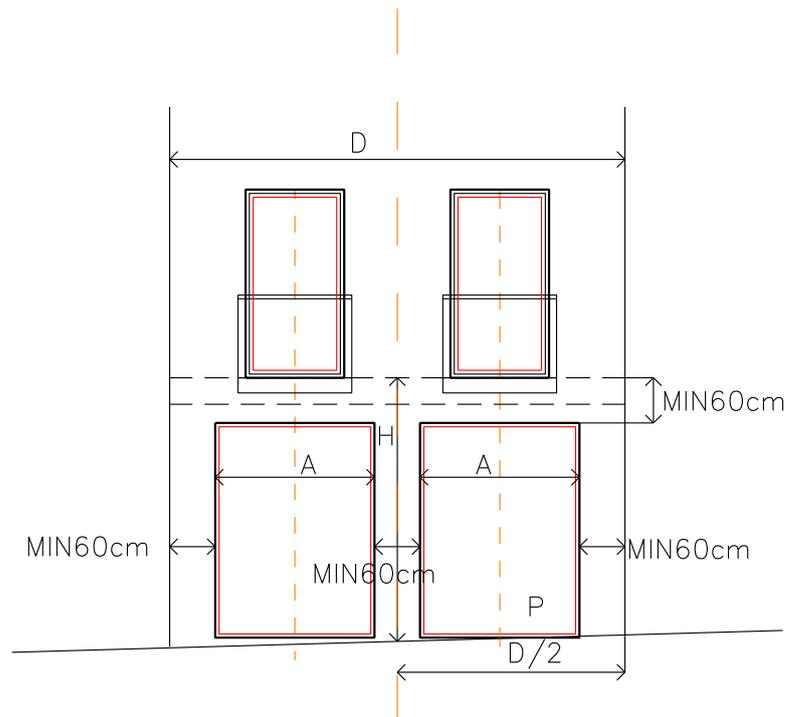
PROPORCIÓN VERTICAL= Hueco de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 $H$ =Altura suelo-forjado de P.1º en centro de fachada(art.12)  
 $A$ =Ancho del hueco de PB  
 $V$ =Altura del hueco de PB

Proporción ANCHO/ALTO  $A/H < 0,70$

Machones laterales:  $\text{MIN } 1,0\text{m}$

- No existe portal en esta fachada
- 2 ejes en P.altas/1 hueco en PB
- Hueco de PB centrado respecto huecos superiores
- Hueco con proporción vertical  $A/H < 0,70$
- Machones laterales de iguales dimensiones,  $\text{MIN } 1\text{m}$
- Parte superior del hueco a  $\text{MIN } 0,60\text{m}$  respecto P.1º
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICIÓN SIMETRICA en la medida de lo posible en PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 2 EJES



2B

PROPORCIÓN VERTICAL= Hueco de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
H=Altura suelo–forjado de P.1° en centro de fachada(art.12)  
A=Ancho del hueco de PB  
V=Altura del hueco de PB

Proporción ANCHO/ALTO

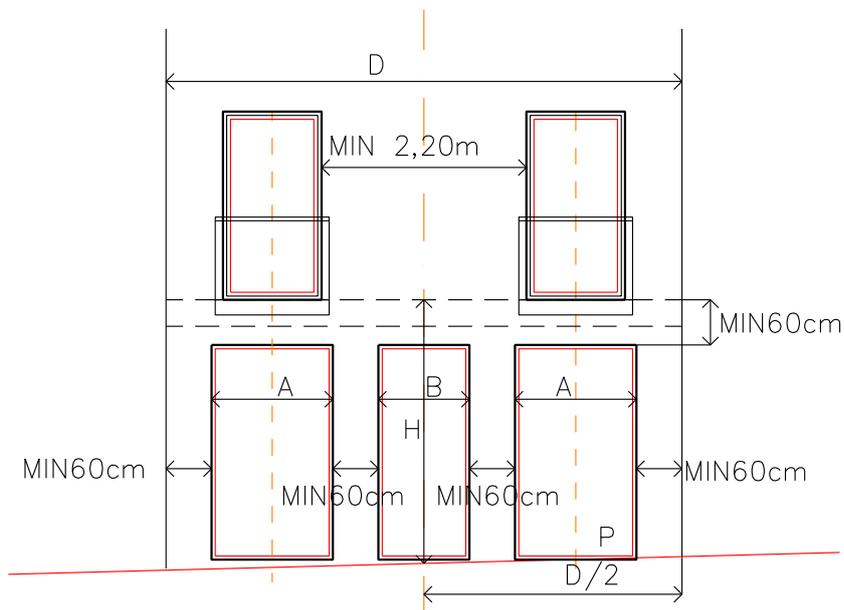
$A/H < 0,60$

Machones laterales y central:

MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 2 ejes en P.altas/2 huecos IGUALES en PB (a eje con superiores)
- Posibilidad de compartir acceso Portal–Local (art.35.1.5)
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,60$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,60
- Machón central MIN 0,60m
- Parte superior del hueco a MIN 0,60m respecto P.1°
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION SIMETRICA del conjunto de PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 2 EJES



2C

PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 $H$ =Altura suelo–forjado de P.1° en centro de fachada(art.12)  
 $A$ =Ancho del huevo de PB  
 $V$ =Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

$A/H < 0,55$

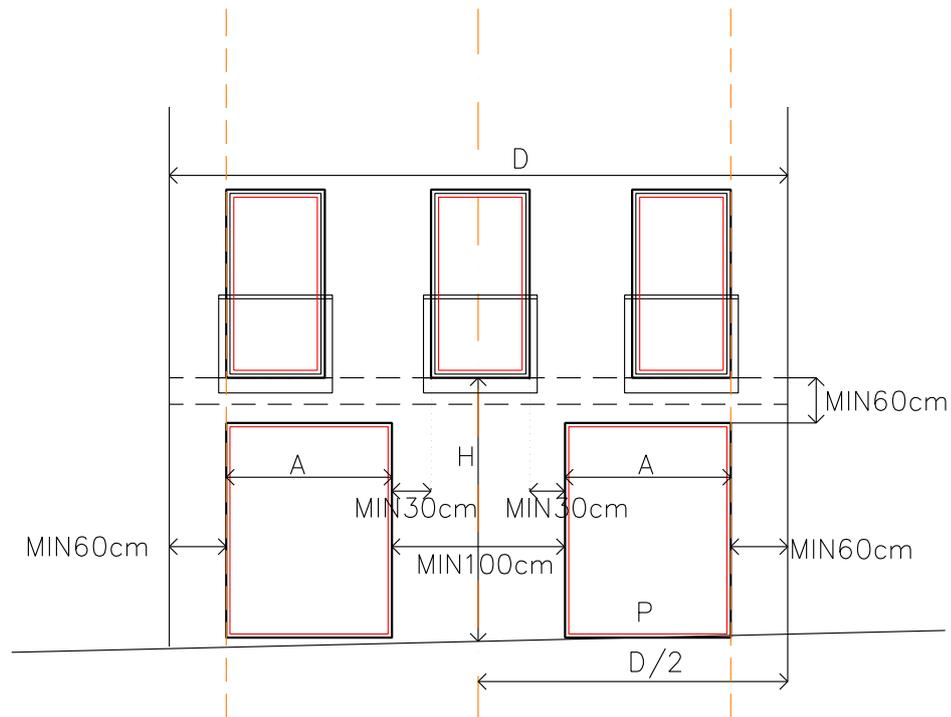
$B/H < 0,50$

Machones laterales y centrales

MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 2 ejes en P.altas/3 huecos en P, los dos laterales IGUALES
- Huevo central centrado respecto espacio entre superiores
- Huecos laterales a eje con superiores
- Posibilidad de compartir acceso Portal–Local (art.35.1.5)
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,55$ ,  $B/H < 0,50$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,60
- Machones centrales MIN 0,60m
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1°
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION SIMETRICA del conjunto de PB

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 3 EJES



3A

PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo–forjado de P.1º en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del hueco de PB  
 V=Altura del hueco de PB

Proporción ANCHO/ALTO  $A/H < 0,70$

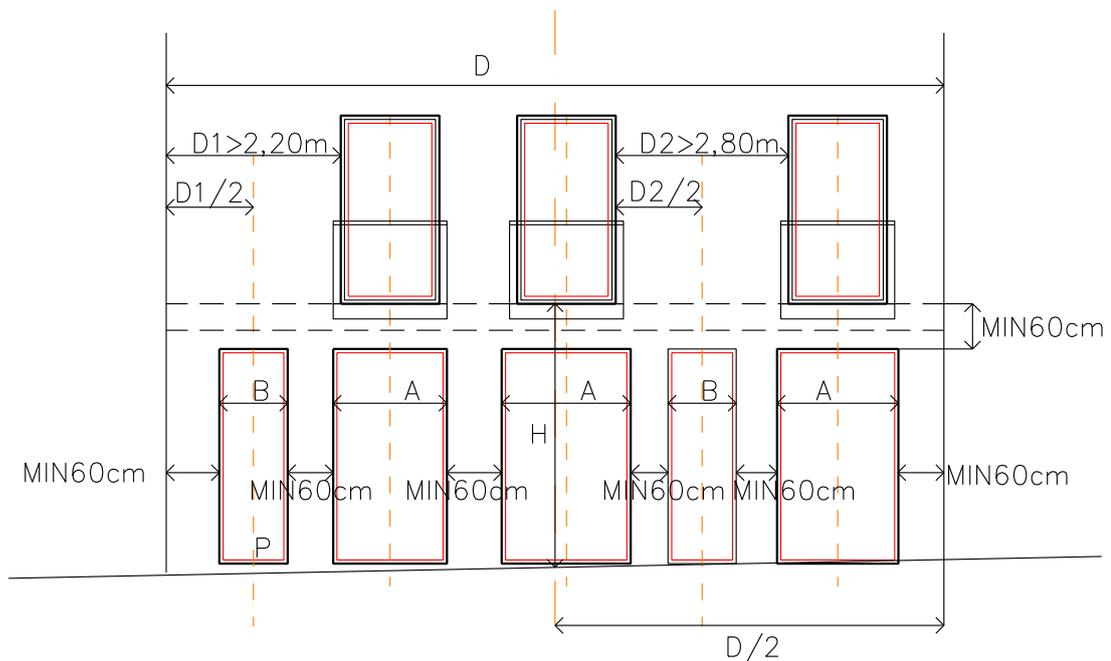
Machones laterales: MIN 0,60m

Machón central: MIN 1,0m

- Existe portal en esta fachada
- 3 ejes en P.altas/2 huecos IGUALES en PB
- Posibilidad de compartir acceso Portal–Local (art.35.1.5)
- Huecos a eje o sino alineados lateralmente con superiores
- Si se alinean lateralmente, machón central más ancho que hueco superior
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,70$
- Machones laterales de iguales dimensiones, MIN 0,60m
- Parte superior del hueco a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPECTAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICIÓN SIMETRICA en la medida de lo posible en PB



## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN PB – EDIFICIOS DE 3 EJES



3C

PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 $H$ =Altura suelo-forjado de  $P1^\circ$  en centro de fachada(art.12)  
 $A$ =Ancho del huevo de PB  
 $V$ =Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

$A/H < 0,50$

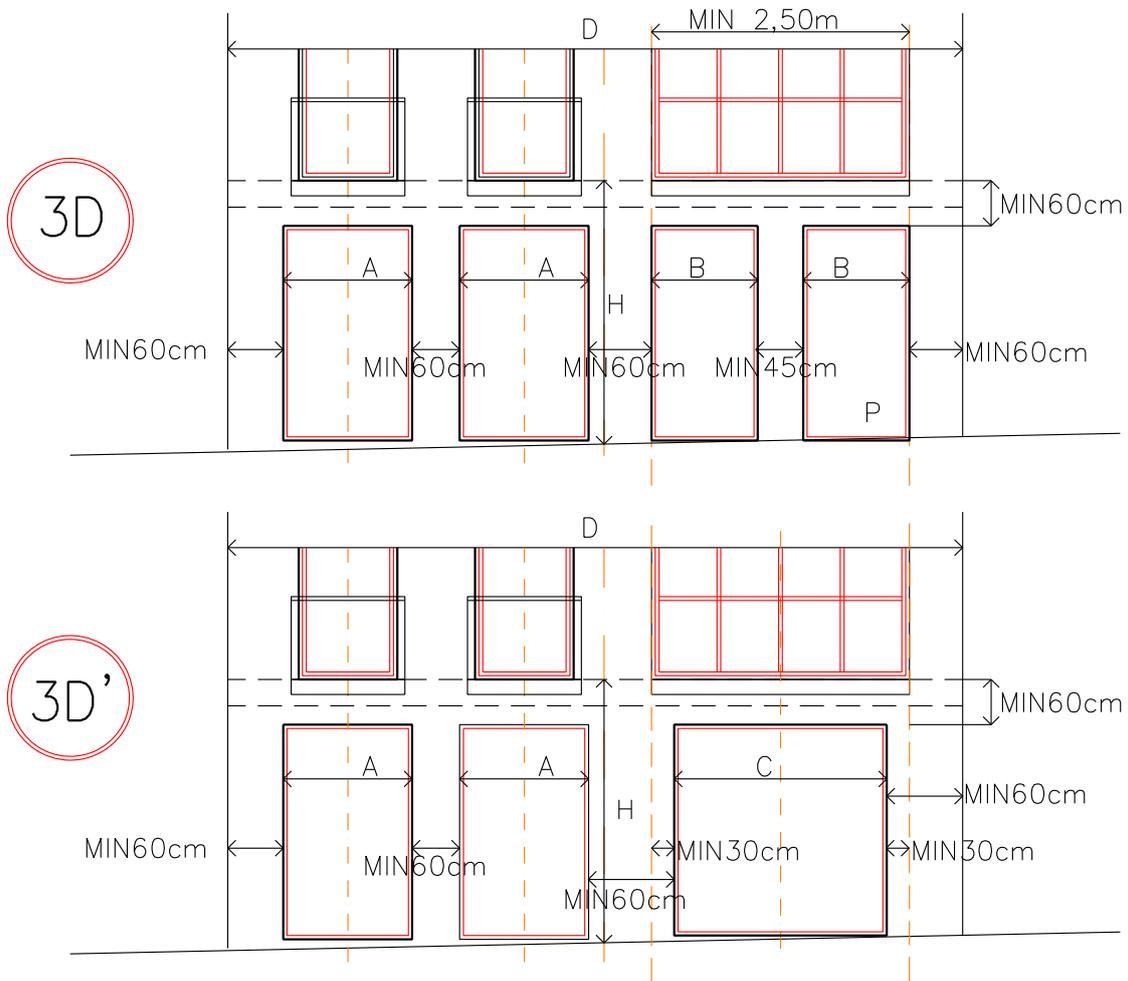
$B/H < 0,50$

Machones laterales y centrales

MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 3 ejes en P.altas/4 huecos en PB
- Se admiten sólo 4 huecos en PB, a abrir alternativamente en  $D1$  o en  $D2$
- Los huecos principales de PB ( $A$ ) estarán a eje con los superiores
- Si  $D1 > 2,20\text{ m}$  puede abrirse huevo pero sólo para el PORTAL
- Si  $D2 > 2,80\text{ m}$  puede abrirse un huevo para comercio
- Los huecos  $A$  en la medida de lo posible, iguales o de dimensiones similares
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,50$
- Machones laterales y centrales de, MIN 0,60
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto  $P1^\circ$
- RESPECTAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION ORDENADA en la medida de lo posible

## ESQUEMAS COMPOSITIVOS DE HUECOS EN EDIFICIOS DE 3 EJES



PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo-forjado de P.1° en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del huevo de PB  
 V=Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

$$A/H < 0,50$$

$$B/H < 0,50$$

$$C/H < 0,70$$

Machones centrales

MIN 0,60m (3D) o 0,45m (3D')

Machones laterales

MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 3 ejes en P.altas/3 ó 4 huecos en PB
- Huecos (A) IGUALES y a eje con superiores, huevo (C) centrado con mirador
- Si el mirador es de anchura  $> 2,50m$ , hay dos opciones:
  - Abrir 2 huecos IGUALES (B) y alineados con mirador y machón de 0,45m
  - Abrir 1 huevo (C) remetido respecto mirador MIN 0,30m a cada lado
- Si el mirador es de anchura  $< 2,5m$  en PB sólo habrá un huevo (C)
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,50$ ,  $B/H < 0,50$  y  $C/H < 0,70$
- Machones laterales MIN 0,60, y centrales de 0,60 o 0,45 según caso
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1°
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION ORDENADA en la medida de lo posible

## CRITERIOS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS EN EDIFICIOS DE 4 o MAS EJES

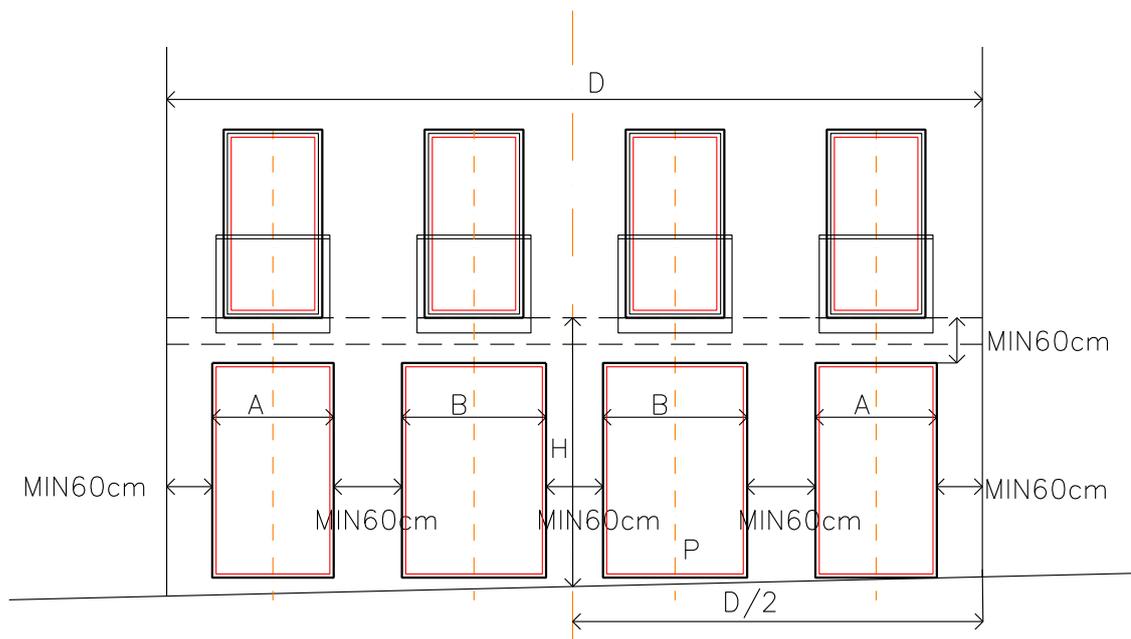


PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 $H$ =Altura suelo-forjado de P1° en centro de fachada(art.12)  
 $A$ =Ancho del huevo de PB  
 $V$ =Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO	$A/H < 0,55$	$B/H < 0,70$
Machones laterales:	MIN 0,60m	
Machón central según	A-MIN 0,6m A'-MIN 1,0m	

- Existe portal en esta fachada
- 4 o más ejes en P.altas/N° menor de huecos en PB que en P.altas
- Huecos (A) IGUALES y a eje con superiores
- Huecos (B) CENTRADOS respecto machón entre huecos superiores
- Si se alinean lateralmente, machón central más ancho que huevo superior
- Huevo con proporción vertical  $A/H < 0,55$ ,  $B/H < 0,70$
- Machones laterales IGUALES MIN 0,60m y centrales MIN 0,60m(A') o MIN 1,0m(A)
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1°
- RESPECTAR INDICACIONES SEÑALADAS EN EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICIÓN SIMETRICA y ORDENADA en la medida de lo posible en PB

## CRITERIOS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS EN EDIFICIOS DE 4 o MAS EJES



4B, 5B...

PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo-forjado de P.1º en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del huevo de PB  
 V=Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

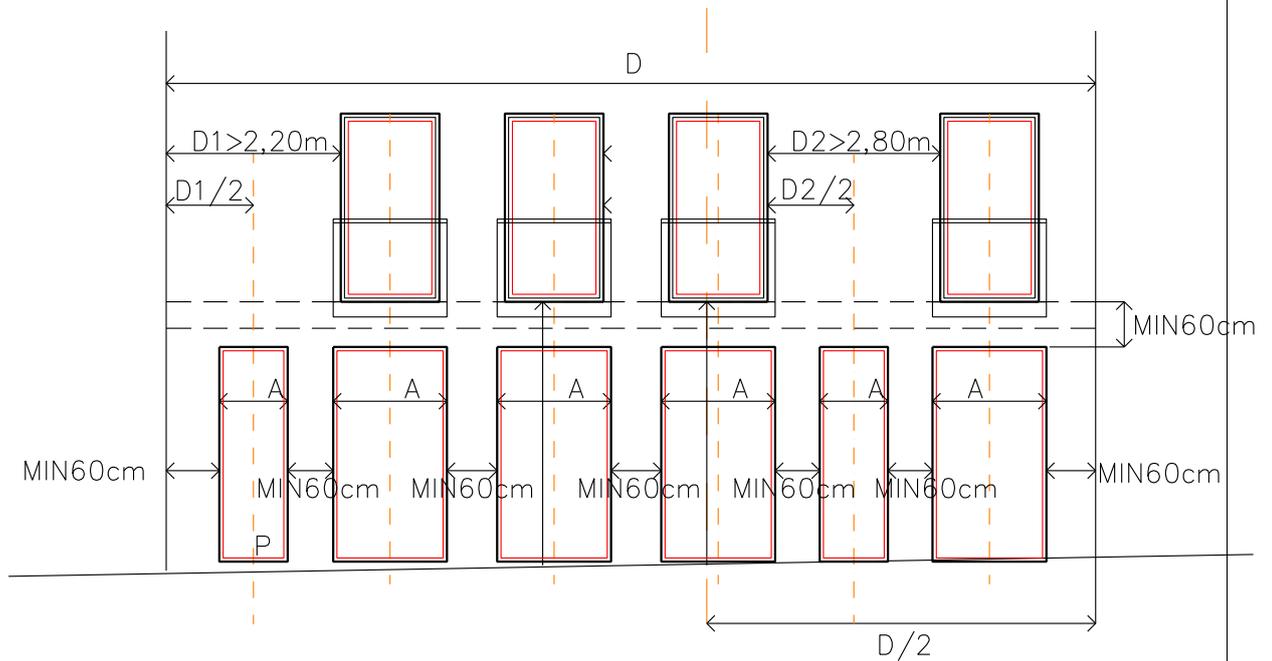
$$A/H < 0,55$$

$$B/H < 0,55$$

Machón central y laterales: MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 4 o más ejes en P.altas/igual Nº de huecos en PB que en P.altas
- Huecos (A) IGUALES y a eje con sus superiores
- Huecos (B) IGUALES y a eje con sus superiores
- Huevo con proporción vertical  $A/H < 0,55$   $B/H < 0,55$
- Machones laterales MIN 0,60m en la medida de lo posible IGUALES
- Machones centrales MIN 0,60m en la medida de lo posible IGUALES
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPETAR INDICACIONES SEÑALADAS EN EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICIÓN SIMETRICA en la medida de lo posible en PB

## CRITERIOS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS EN EDIFICIOS DE 4 ó MAS EJES



4C,5C...

PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo-forjado de P.1° en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del huevo de PB  
 V=Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

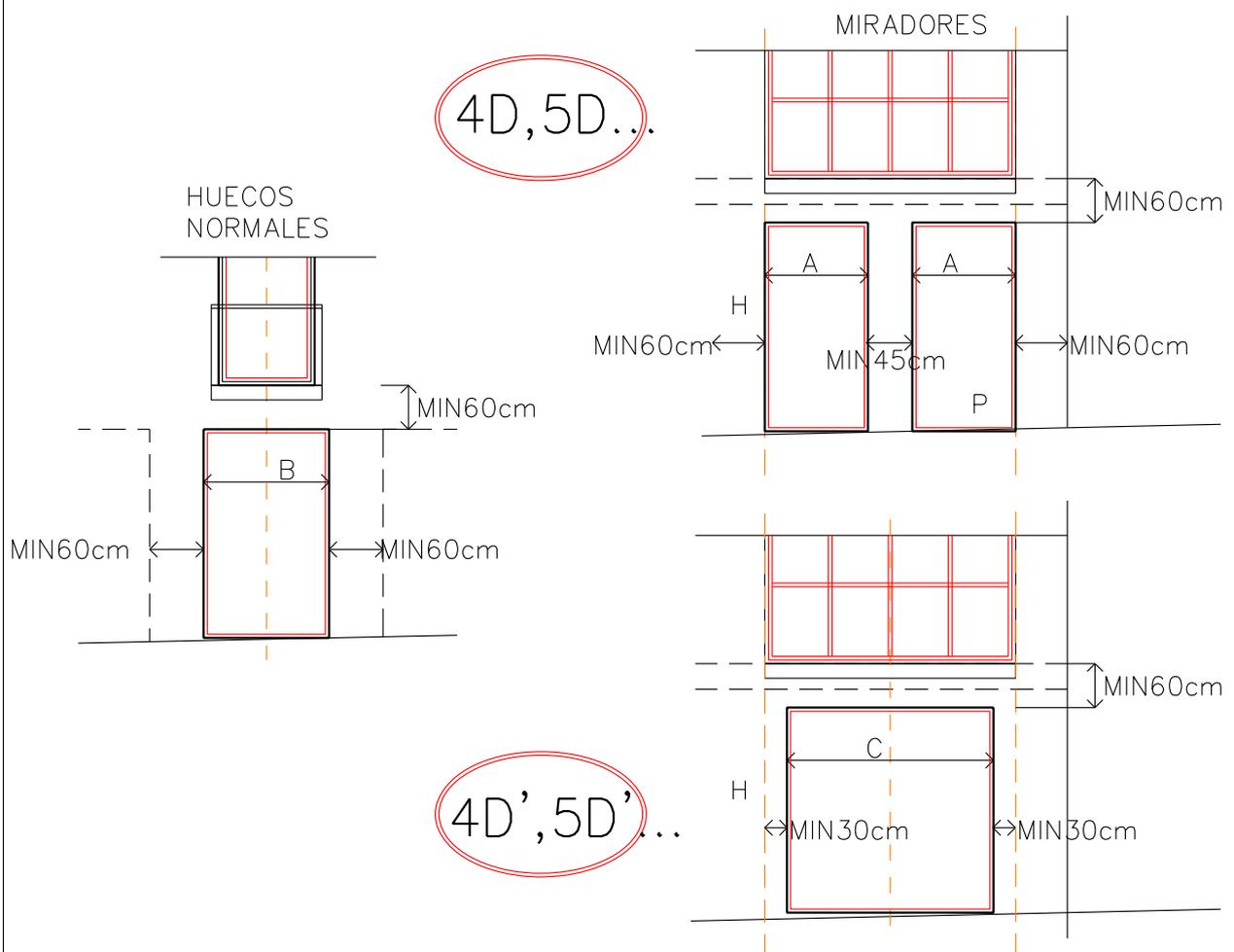
$A/H < 0,50$

Machones laterales y centrales

MIN 0,60m

- Existe portal en esta fachada
- 4 ó más ejes en P.altas/1 huevo más en PB que en P. Altas
- Los huecos principales de PB (A) estarán a eje con los superiores
- Si  $D1 > 2,20m$  puede abrirse huevo pero sólo para PORTAL
- Si  $D2 > 2,80m$  puede abrirse un huevo para comercio
- Se admite sólo 1 huevo más en PB que los que hay en las altas
- No pueden abrirse huecos en ambos D1 y D2
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,50$
- Machones laterales y centrales de, MIN 0,60m
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1°
- RESPECTAR LAS INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION ORDENADA en la medida de lo posible

## CRITERIOS DE COMPOSICIÓN DE HUECOS EN EDIFICIOS DE 4 o MAS EJES



PROPORCIÓN VERTICAL= Huevo de altura 15% mayor que la anchura:  $V > 1,15A$   
 H=Altura suelo-forjado de P1º en centro de fachada(art.12)  
 A=Ancho del huevo de PB  
 V=Altura del huevo de PB

Proporción ANCHO/ALTO

$A/H < 0,50$

$B/H < 0,60$

$C/H < 0,70$

Machones laterales y centrales

MIN 0,60m

Machón central bajo mirador

MIN 0,45m

- Existe portal en esta fachada
- 4,5...ejes en P.altas/mismo nº que en altas o 1 huevo más en PB
- Existe una COMBINACIÓN DE HUECOS NORMALES Y MIRADORES
- Huecos (A) IGUALES y a eje con superiores, huevo (C) centrado con mirador
- Si el mirador es de anchura  $> 2,50m$  hay dos opciones:
  - Abrir 2 huecos IGUALES (A) alineados con mirador y machón central de 0,45m
  - Abrir 1 huevo (C) remetido respecto mirador MIN 0,30m a cada lado
- Si el mirador es de anchura  $< 2,5m$  en PB sólo habrá un huevo (C) y centrado
- Huecos con proporción vertical y relación  $A/H < 0,50$ ,  $B/H < 0,50$  y  $C/H < 0,70$
- Machones laterales MIN 0,60 y centrales MIN 0,60 o 0,45 según caso
- Parte superior del huevo a MIN 0,60m respecto P.1º
- RESPETAR LAS INDICACIONES SEÑALADAS EN FICHAS INDIVIDUALES
- COMPOSICION ORDENADA en la medida de lo posible