

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LEZO.

Documento “C. ORDENANZAS GENERALES”

ÍNDICE GENERAL:

ORDENANZAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales.

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

TITULO PRIMERO

Régimen Urbanístico General

- Artículo 5. Calificación pormenorizada.
- Artículo 6. Aprovechamiento Urbanístico.
- Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
- Artículo 8. Condiciones de regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 9. Actuación urbanística.
- Artículo 10. Ejecución de la urbanización.
- Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

TITULO SEGUNDO

Régimen de intervención en la edificación

CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

- Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.
- Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.
- Artículo 15. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 17. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.
- Artículo 18. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

CAPÍTULO 2 Ordenanzas de intervención en el patrimonio edificado

Sección Primera: Valoración global de la edificación.

- Artículo 19. Edificaciones sujetas a protección especial.
- Artículo 20. Edificaciones sujetas a protección media.
- Artículo 21. Edificaciones sujetas a protección básica.
- Artículo 22. Edificaciones indiferentes.
- Artículo 23. Edificaciones discordantes.

Sección Segunda: Valoración parcial de la edificación.

- Artículo 24. Elementos sujetos a protección parcial.
- Artículo 25. Elementos parcialmente discordantes.

CAPÍTULO 3 Deberes generales de conservación de la edificación

- Artículo 26. Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 27. Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 28. Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 29. Declaración de ruina.
- Artículo 30. Derribos.

CAPÍTULO 4 Condiciones generales de la edificación

- Artículo 31. Definición de conceptos.
- Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.
- Artículo 33. Alturas y perfiles de edificación.

CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de asentamientos antiguos y de equipamiento comunitario.

- Artículo 34. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 35. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

Sección Primera: Condiciones generales de diseño.

- Artículo 36. Fachadas.
- Artículo 37. Cubiertas.
- Artículo 38. Patios.
- Artículo 39. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.
- Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.

Sección Segunda: Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

- Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.

Sección Tercera: Condiciones generales de habitabilidad.

- Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

CAPÍTULO 6 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de edificación abierta.

- Artículo 44. Régimen de edificación.

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

- Artículo 45. Criterios Generales.

TITULO TERCERO

Condiciones generales de urbanización

CAPITULO 1. Disposiciones de carácter general.

- Artículo 46. Ámbito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.
- Artículo 47. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 48. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.

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

- Artículo 49. Red de abastecimiento de agua.
- Artículo 50. Red de saneamiento.
- Artículo 51. Red de telefonía.
- Artículo 52. Red de suministro de energía eléctrica.
- Artículo 53. Red de alumbrado público.
- Artículo 54. Red de distribución de gas.

Anexos

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

TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.

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

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

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

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

1. El presente proyecto de Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:
 - Documento "A. Memoria Justificativa".
 - Documento "B. Planos Generales".
 - Documento "C. Ordenanzas Generales".
 - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
 - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
 - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo del Plan es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos Generales", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo o referencial, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. En el supuesto de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

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

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

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

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Lezo. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.
2. En particular el presente Plan Especial establece de forma explícita el régimen de intervención en los distintos bienes y elementos objeto de "protección" en atención a sus valores arquitectónico, histórico-artístico, y/o cultural, por lo que éstos se constituyen a todos los efectos en parte integrante del CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO, ARTISTICO, Y CULTURAL del planeamiento urbanístico municipal. Dichos edificios y elementos resultan recogidos en el plano "*II.2. Patrimonio Arqueológico, Urbanizado y Edificado. -Ordenanza de Intervención en la edificación-*" del presente proyecto.
3. Formalmente el citado Catálogo, en lo referido los bienes y elementos objeto de protección por parte del presente P.E.R., se encuentra constituido por la colección debidamente ordenada de las "fichas" u Ordenanzas Particulares del Documento "D", correspondientes a cada una de las unidades y elementos de urbanización a los que el Plan impone la necesidad de conservar y proteger algún elemento construido o urbanizado.
4. Con independencia de lo señalado anteriormente, con carácter subsidiario y en todos aquellos aspectos no expresamente regulados por el presente P.E.R. será de aplicación lo establecido al respecto en el citado planeamiento general vigente en el municipio de Lezo.

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Artículo 5. Calificación pormenorizada.

1. El área objeto del P.E.R. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano *II.1. "Calificación pormenorizada"* del proyecto.
2. Dicha calificación complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Lezo, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
 - **Parcelas residenciales**
 - Residencial de Asentamientos Antiguos.
 - Residencial de Edificación Abierta.
 - **Parcelas de Equipamiento Comunitario (Sistemas Generales y Locales)**
 - Equipamiento Religioso.
 - Equipamiento Institucional.
 - Equipamiento Asistencial.
 - Equipamiento Sociocultural.
 - **Sistemas de Espacios Libres (Sistemas Generales y Locales)**
 - Espacios libres urbanos.
 - Espacios libres comunes.
 - **Sistemas de Comunicaciones (Sistemas Generales y Locales)**
 - Viales urbanos/aparcamiento.
 - Vías peatonales.
 - **Parcelas de Infraestructuras de Servicios. (Sistemas Generales y Locales).**
3. El régimen de usos pormenorizado de cada una de las subzonas y sistemas anteriores, recogido a continuación, concreta, complementándolo, el definido de forma genérica en el planeamiento urbanístico general vigente. En particular, la definición y contenido de usos contemplados en las presentes ordenanzas resulta remitida a la establecida con carácter general en el citado planeamiento urbanístico general.

Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos, a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

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

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USOS PROPICIADOS:

- **Vivienda** (exclusivamente en semisótano, baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:
 - En las plantas semisótano y baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente.
 - En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, éstas cuenten como mínimo con una superficie útil de 36 m² en la que la altura libre resulte igual o superior a 1,5 m, presenten una altura en fachadas mayor o igual que 1,1 m en al menos un 50% de su perímetro al exterior y su volumen sea superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,2 m de altura.
 - b) En defecto de lo anterior, los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).
 - Las plantas de sótano, y las de semisótano y baja cuando éstas no puedan ser destinadas a vivienda, podrán destinarse, entre otros, a usos anejos y auxiliares de ésta, tales como trasteros, instalaciones de servicio, etc..
- - **USOS ADMISIBLES:**
 - **Residencia Comunitaria**
 - Ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería, éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
 - En planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
 - En planta primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ocupe una superficie útil máxima de 150 m².
 - **Industriales**
 - * *De 1ª categoría*, en plantas baja y semisótano, excepto prohibición expresa en Ordenanza Particular.
 - **Terciarios**
 - * *Hotelero*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
 - * *Hostelero*:
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - ocupando la totalidad del inmueble, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.
 - * *Comercial*: exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - * *Oficinas y Servicios Profesionales no asimilados al uso de vivienda*:
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, sin limitación de superficie;
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que su superficie no supere los 150 m².

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

* *Recreativo*: en las mismas condiciones que el uso hostelero.

* *Terciarios diversos*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

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

- **Garaje**

— Como uso auxiliar de otros usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas baja, semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

- **Equipamiento Comunitario**

— En sus modalidades religioso, institucional, asistencial, y sociocultural, en las mismas condiciones que los usos de "residencia comunitaria".

▪ **USOS PROHIBIDOS:**

- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Parcelas Residenciales de Edificación Abierta

A. Régimen de Edificación:

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Dichas edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos. En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

▪ **- USO PROPICIADO:**

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

— En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reuniendo las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, se configuren, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).

— Las plantas de sótano, semisótano y baja podrán destinarse, entre otros, a usos anejos y auxiliares del uso de vivienda, tales como trasteros, instalaciones de servicio, etc..

- **- USOS ADMISIBLES:**
- **Residencia Comunitaria**
 - Ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), de acuerdo en todo caso a las condiciones de habitabilidad establecidas para las viviendas en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería, éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
 - En planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
 - En planta primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ocupe una superficie útil máxima de 250 m².
- **Industriales**
 - * De 1ª, en semisótano y planta baja.
- **Terciarios**
 - * *Hotelero*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
 - * *Hostelero*: exclusivamente en plantas semisótano, baja y primera sobre rasante, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - * *Comercial*: exclusivamente en plantas semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - * *Oficinas y Servicios Profesionales no asimilados al uso de vivienda*:
 - en plantas baja, entreplanta, y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, sin limitación de superficie;
 - en plantas baja, entreplanta, y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que su superficie no supere los 250 m².
 - * *Terciarios diversos*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
 - La implantación de usos terciarios, en cualquiera de las modalidades anteriores, en plantas sótano y/o semisótano, que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, solo podrá autorizarse en aquellos espacios que cuenten con acceso directo desde el exterior, o en su defecto, cuya altura de evacuación se sitúe menos de 4 m por debajo de la vía pública o espacio libre correspondiente. En cualquier caso dichos locales no podrán constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en consecuencia una unidad funcional con los locales situados en la planta inmediatamente superior.
- **Garaje**
 - Como uso auxiliar de otros usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas baja, semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
- **Equipamiento Comunitario**
 - En sus modalidades religioso, institucional, asistencial, y sociocultural, en las mismas condiciones que los usos de "residencia comunitaria".
- **USOS PROHIBIDOS:**
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Parcelas de Equipamiento Comunitario

A. Régimen de Edificación:

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

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

Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
 - **Equipamiento Comunitario**, en las modalidades existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial. No obstante, podrán implantarse en las parcelas citadas otras modalidades diferentes de equipamiento comunitario, siempre y cuando justificadamente se demuestre la existencia de un nivel suficiente de dotación referida a la modalidad inicialmente asignada a la parcela, ya sea en el área ya en el conjunto del municipio, de tal forma que la convierta en innecesaria; o en defecto de lo anterior, cuando concurren a juicio del Ayuntamiento motivos suficientes de utilidad pública e interés social.
- - USOS ADMISIBLES:
 - **Vivienda**
 - Como uso auxiliar del uso característico, en un número máximo de dos unidades por parcela.
 - **Terciarios**
 - Como usos auxiliares del uso característico, cuando resulten manifiestamente compatibles con los usos de equipamiento comunitario respectivos.
 - **Garaje**
 - Como uso auxiliar de los usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Espacios Libres/Espacios libres urbanos.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que reúnan las condiciones de dimensionamiento establecidas en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o en su defecto se constituyan como ámbitos claramente representativos de la red general o local adscrita a dicho sistema.

A. Régimen de Edificación:

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas o itinerarios peatonales-, en los que se excluye la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que el Plan consolida.

Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza la edificación bajo rasante exclusivamente destinada a uso de garaje y/o uso de equipamiento comunitario, de acuerdo a las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
 - **Espacios libres**, en cualquiera de sus modalidades.

- - USOS ADMISIBLES:
 - **Equipamiento comunitario**
 - * Usos y actividades desarrollados bien al aire libre, bien en edificaciones existentes sobre rasante, expresamente consolidadas en la correspondiente Ordenanza Particular.
 - * Con carácter provisional, en implantaciones sobre rasante de carácter temporal.
 - * En construcciones bajo rasante, con carácter permanente, siempre que resulten integradas totalmente en el espacio libre.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
 - Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Espacios Libres/Espacios libres comunes.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que no reuniendo las condiciones de dimensionamiento establecidos en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tampoco se constituyen como ámbitos claramente representativos de la red general o local adscrita a dicho sistema. Se corresponden con espacios libres públicos de carácter secundario, localizados en general en las "traseras" de la edificación residencial, o al interior de alguna "manzana" edificada.

A. Régimen de Edificación:

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- áreas de juego, paseos y otras áreas o itinerarios peatonales-, en los que se excluye la edificación sobre rasante, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

B. Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
 - **Espacios libres ajardinados**, en cualquiera de sus modalidades.
- - USOS ADMISIBLES:
 - **Equipamiento comunitario**
 - * Usos y actividades compatibles, desarrollados bien al aire libre, bien en implantaciones sobre rasante de carácter temporal o provisional.
 - **Terciarios**
 - * Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.
 - **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
 - **Circulación peatonal y/o rodada**

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

- **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Comunicaciones/Viales Urbanos-aparcamientos.

A. Régimen de Edificación:

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

B. Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
- **Circulación rodada/aparcamiento**
- - USOS ADMISIBLES:
- **Circulación peatonal**
- **Garaje**
 - * Exclusivamente en edificaciones bajo rasante.
- **Terciarios**
 - * Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.
- **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Sistemas de Comunicaciones/Vías peatonales.

A. Régimen de Edificación:

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

B. Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
- **Circulación peatonal.**
- - USOS ADMISIBLES:
- **Terciarios**

* Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-, de perfil máximo una planta sobre rasante.

- **Infraestructuras de servicios.**
- USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Parcelas de Infraestructuras de Servicios

A. Régimen de Edificación:

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

B. Régimen de Uso:

- - USO PROPICIADO:
- **Centros de redes de servicios**, en las modalidades existentes y/o expresamente establecidas en el presente Plan Especial.
- USOS PROHIBIDOS:
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.

1. Superficie edificable

- Dadas las específicas condiciones topográficas del área, y en aras a simplificar al máximo el control de los desarrollos edificatorios previstos en el Plan Especial, éste ha optado en todos los casos por la regulación del aprovechamiento edificatorio de forma indirecta, esto es, mediante la aplicación simultánea de las condiciones de ocupación –alineaciones obligatorias y máximas-, perfil (nº de plantas sobre y bajo rasante) y altura autorizada en cada uno de los ámbitos correspondientes, ya sean éstos parcelas de ejecución directa o unidades de ejecución. La medición de dichos parámetros se realizará por otra parte de acuerdo a los criterios de cómputo establecidos al respecto en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

2. Nº máximo de viviendas

- Sin perjuicio de los condicionamientos resultantes de los diferentes tipos de intervención constructiva rehabilitadora posibilitados en cada Unidad Edificatoria, el número máximo de viviendas permitido en cada una de ellas será el resultado de la aplicación de un tamaño promedio mínimo de 80 m²(t) construidos, referido al total de la superficie edificable de la parcela., con las excepciones siguientes:

- Edificaciones en las que se puedan disponer mas de una vivienda por planta, en los que al menos una de ellas deberá disponer como mínimo de una superficie de 80 m²(t) construidos, y el resto un a superficie mínima de 45m²(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones con una ocupación en planta inferior a 80 m²(t) construidos, en las que como mínimo cada una de las viviendas deberá ocupar al menos la totalidad de una planta, sin que su superficie construida resulte en ningún caso inferior a 45 m²(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones en las que se dispongan viviendas independientes en las plantas bajas y/o plantas bajo cubierta, en las que éstas podrán disponer de una superficie mimima de 45m²(t) construidos y el resto de la edificación deberá respetar la regla del tamaño promedio.

A efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida de las plantas destinadas efectivamente al uso residencial-vivienda, excluidos los elementos comunes de acceso situados en las mismas (escaleras, ascensores, distribuidores, etc.). En cualquier caso, el citado máximo no será inferior al nº de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan.

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

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

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

b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad (unidades edificatorias B3, C2,D2,D4,E6,E8,E10,E16-17,E22,G-5 Y H8).

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

2. El resto de los suelos objeto del presente P.E.R. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".

3. La asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 8. Intervención urbanística.

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E.R. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos reglamentos que las desarrollan.

2. Estudios de Detalle:

Con independencia de los Estudios de Detalle cuya formulación se encuentra expresamente prevista en el presente Plan Especial, se podrán formular otros con cualquiera de las finalidades contempladas en la legislación anteriormente citada.

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

Artículo 9. Actuación urbanística.

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

- PARCELAS DE ACTUACION AISLADA.
- AMBITOS DE EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS.

□ Parcelas de Actuación Aislada:

Son Parcelas de Actuación Aislada (P.A.A.) todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en dicha unidad.

□ Ambitos de Ejecución de Dotaciones Públicas:

De conformidad con lo establecido en la vigente legislación urbanística, se delimitan como Ambitos de Ejecución de Dotaciones Públicas (A.E.D.) aquellos suelos sujetos a expropiación afectados por actuaciones directas de nueva ejecución o complementación de la red de sistemas generales o locales establecida en el Plan.

Sus condiciones de desarrollo y ejecución se encuentran asimismo recogidas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Artículo 10. Ejecución de la urbanización.

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

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

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación –urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento "F. Programa de Actuación" del mismo.
2. En particular, la totalidad de las unidades edificatorias del área afectadas por las zonas de servidumbre y transición definidas en la Ley 22/08, de 28 de julio, de Costas (veáse plano II.X del P.E.R.) se encuentran dentro de los supuestos contemplados en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada ley. En este sentido, las actuaciones rehabilitadoras previstas por el P.E.R. en dichas unidades responden a los criterios contenidos en la citada legislación, si bien quedarán remitidas a todos los efectos a lo establecido tanto en la ley de referencia, como en el Reglamento General para su desarrollo y ejecución recogido en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado parcialmente por Real Decreto 1112/92, de 18 de setiembre.

Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

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

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

2. Por su parte, resultan declarados “disconformes” con el plan aquellos elementos –ya sean edificaciones o construcciones en su conjunto, ya una parte de los mismos- que resultando no acordes a las determinaciones del P.E.R., sin embargo no impiden la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por aquel, lo que posibilita su consolidación o mantenimiento temporal en los términos establecidos por el mismo.

Estos elementos resultan identificados en las correspondientes Ordenanzas Particulares con la denominación de “edificios discordantes” y “elementos discordantes” (no obstante en este segundo grupo se ha optado por explicitar exclusivamente aquellos de mayor relevancia, ello sin perjuicio de la consideración como tales del resto de elementos inadecuados o no conformes con el Plan de acuerdo a lo establecido en sus Ordenanzas Generales), siendo en uno y otro caso caso de aplicación a los mismos el régimen de intervención establecido para cada elemento tanto en su correspondiente Ordenanza Particular, como en los artículos 23 y 25 de las presentes Ordenanzas Generales.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.

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

Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.

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

Artículo 15. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.

1. En orden a la regulación efectiva de las distintas intervenciones rehabilitadoras previstas en el conjunto del Casco Histórico de Lezo, el presente Plan Especial de Rehabilitación se remite íntegramente a las contempladas en el vigente *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*
2. Dichas intervenciones son las siguientes:
 - Intervenciones Urbanizadoras.**
Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.
 - Intervenciones Constructivas.**
 1. Intervenciones constructivas de NUEVA PLANTA.
 2. Intervenciones de DEMOLICIÓN.
 3. Intervenciones constructivas sin ampliación:
 - a) Ejecución estricta de lo construido:
 - RESTAURACIÓN CIENTÍFICA.
 - RESTAURACIÓN CONSERVADORA.
 - CONSERVACIÓN Y ORNATO.
 - CONSOLIDACIÓN.
 - b) Modificación profunda de lo construido:
 - REEDIFICACIÓN.
 - REFORMA.
 - 4. Intervenciones constructivas con AMPLIACIÓN.
 - 5. Intervenciones mixtas:
 - a) SUSTITUCIÓN.
 - b) REEDIFICACIÓN.

3. La definición y contenidos de cada uno de los tipos de intervención referidos anteriormente quedan recogidos en el "Anexo A" de las presentes Ordenanzas Generales, el cual viene a reproducir de forma íntegra el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.

1. La rehabilitación y puesta en valor de la edificación existente constituye uno de los procesos prioritarios del Plan Especial, cuya materialización responderá, entre otras cuestiones, a las propias características del edificio, a la estrategia de sus ocupantes, y en última instancia, a las necesidades requeridas para su puesta en valor.
2. En general dicho proceso, con la salvedad de los casos en los que pueda producirse una actuación integral de sustitución y/rehabilitación de la edificación existente, responderá a la suma en el tiempo de distintas intervenciones parciales, entendiéndose por éstas aquellas que no afecten de forma íntegra a la totalidad de la edificación.

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

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

Artículo 17. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.

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

- a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.

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

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

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

- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos y fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado actual de ocupación del edificio.

- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Ordenanza Particular de la unidad edificatoria afectada. En el caso en que existieran elementos disconformes a suprimir, recomponer, o restituir, justificación de las soluciones adoptadas en orden a su integración en la composición arquitectónica del edificio.

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

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

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

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

Artículo 18. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Las intervenciones proyectadas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial que resulten afectadas por la *Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa - RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997-*, se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en el *DECRETO 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica*.

En ese sentido, dichas intervenciones serán objeto de los informes y autorizaciones específicos derivados y exigidos por esa declaración, además de los restantes que conforme a la legislación vigente sean necesarios.

7. Asimismo, las intervenciones proyectadas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial que resulten afectadas por el *DECRETO 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago*, se ajustarán a los requisitos y condiciones establecidos en el dicho Decreto.

CAPITULO 2: ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.

Sección Primera:

VALORACIÓN GLOBAL DE LA EDIFICACION

Artículo 19. Edificios sujetos a protección especial.

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

Artículo 20. Edificios sujetos a protección media.

1. Quedan sujetas a protección media aquellas edificaciones de notable valor arquitectónico que no han sido adscritas al régimen de protección especial, así como otras edificaciones que, pese a carecer de valor arquitectónico de singular relevancia, pretenden ser preservadas en su globalidad en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado, ya sea por su valor tipológico, su distribución vertical y/o interior, la ocupación de parcela, o cualquier otra característica morfológica.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones, además de las actuaciones previstas en el artículo anterior, resulta autorizada la realización de obras de RESTAURACION CONSERVADORA, ello en los términos regulados para ese tipo de intervención constructiva rehabilitadora en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada *Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, como en el *Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.*

Artículo 21. Edificios sujetos a protección básica.

1. Quedan sujetas a protección básica aquellas edificaciones de apreciable valor arquitectónico, histórico o artístico no adscritas a los regímenes de protección especial o media antes regulados, así como aquellas otras edificaciones que pese a carecer de valor arquitectónico, histórico o artístico, pretenden ser consolidadas en cuanto que son partes o elementos interesantes del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones, además de las actuaciones previstas en el artículo anterior, resultan autorizadas la realización de obras de CONSOLIDACIÓN y REFORMA, ésta última de acuerdo a lo especificado en la Ordenanza Particular correspondiente, y sin que en ningún caso resulte de ello el vaciado interior de la edificación, salvo en el supuesto de ruina previsto en el art. 36 de la Ley 7/1990. En concreto y en el supuesto de reforma, ésta se someterá a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada *Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, como en el *Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.*

Artículo 22. Edificios indiferentes.

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

Artículo 23. Edificios discordantes.

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

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

2. El régimen de intervención en dichas edificaciones es el correspondiente a los tipos de CONSERVACION Y ORNATO, y SUSTITUCION, ello en los términos regulados para estos tipos de actuaciones constructivas en las presentes Ordenanzas. Excepcionalmente, en los casos y condiciones expresamente señalados en las Ordenanzas Particulares correspondientes se podrán asimismo autorizar en estos inmuebles obras de REFORMA, siempre y cuando como consecuencia de las mismas se contemple la completa adecuación de la edificación a la totalidad de las determinaciones de ordenación establecidas para ella en el Plan (alineaciones, perfil edificatorio, altura máxima, usos, tratamiento compositivo, materiales, eliminación de elementos discordantes, etc.). Tanto en este caso como en el supuesto de sustitución-nueva planta, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

Sección Segunda:

VALORACIÓN PARCIAL DE LA EDIFICACION

Artículo 24. Elementos sujetos a protección parcial.

1. Quedan sujetos a protección parcial aquellos elementos o partes de la edificación existente que en atención a su valor intrínseco y/o a su interés en el contexto del patrimonio edificado, resultan susceptibles de ser preservadas, con independencia de su localización en una determinada unidad edificatoria carente de protección global.
2. Con carácter general, se autoriza en los mismos la realización de obras de RESTAURACION CONSERVADORA, ello en los términos regulados para este tipo de actuación constructiva en las presentes Ordenanzas, las cuales en todo caso deberán respetar y/o recuperar sus características fundamentales.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.
4. A los efectos de declaración de ruina y demolición total o parcial de las referidas edificaciones se estará a lo establecido al respecto tanto en el artículo 36 de la mencionada *Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco*, como en el *Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos*.

Artículo 25. Elementos parcialmente discordantes.

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

Dichos elementos, declarados “disconformes” con el Plan de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de las presentes ordenanzas son, entre otros, los expresamente señalados² en atención a su mayor relevancia en las Ordenanzas Particulares correspondientes, quedando tipificados de acuerdo a la siguiente clasificación:

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

² Asimismo tendrán idéntica consideración aquellos otros no específicamente incluidos como tales en las correspondientes O.P., que sin embargo incumplan las condiciones compositivas y formales establecidas en las Ordenanzas Generales del Plan Especial, ya sea por sus características constructivas, su configuración, sus materiales y acabados, u otros aspectos tipificados en las mismas.

- Tipo 2: elementos generales de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria. En orden a precisar el momento para su readecuación o eliminación se diferencian dos subtipos en función del grado de incompatibilidad con las determinaciones de ordenación del plan (a/tolerable, b/no tolerable).
- Tipo 3: elementos particulares de la edificación cuya eliminación o readecuación afecta exclusivamente a cuestiones referidas a la composición y/o tratamiento estético de la unidad edificatoria. Al igual que en el tipo anterior, en orden a precisar el momento para su readecuación o eliminación se diferencian dos subtipos en función del grado de incompatibilidad con las determinaciones de ordenación del plan (a/tolerable, b/no tolerable).

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

2. En tanto en cuanto no sean eliminados o en su caso readecuados conforme al Plan, en ellos únicamente serán autorizables aquellas obras e intervenciones necesarias para la cumplimentación del deber de conservación de los inmuebles, conforme a lo establecido en la vigente legislación urbanística.
3. Siguiendo la tipificación establecida en el epígrafe 1, la eliminación, o en su caso readecuación a las determinaciones del P.E.R., de los citados elementos disconformes deberá producirse al menos cuando la intervención se corresponda con:
 - Tipo 1: cualquier actuación rehabilitadora integral sobre el conjunto de los elementos comunes y no comunes de la edificación.
 - Tipo 2:
 - 2a: cualquier actuación rehabilitadora "comunitaria" que afecte de forma integral bien al elemento general del que forma parte, bien al propio elemento discordante.
 - 2b: en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del P.E.R.
 - Tipo 3:
 - 3a: cualquier actuación rehabilitadora "particular" que afecte de forma integral bien al local o vivienda del que forma parte, bien al propio elemento discordante.
 - 3b: en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del P.E.R.

CAPITULO 3: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

Artículo 26. Deber general de conservación de los inmuebles.

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

reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

4. En particular, los propietarios y en su caso los titulares de derechos reales de los edificios protegidos por el presente Plan Especial deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su grado de protección específico, y ajustándose a lo establecido tanto en las Ordenanzas Generales y Particulares del Plan, como en la vigente legislación sectorial de aplicación, *Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco*, entre otras.
5. Las Administraciones competentes podrán cooperar en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieren de los límites del deber general de conservación, subvencionando para ello las obras necesarias a tal fin.

Artículo 27. Ordenes de ejecución de obras de conservación.

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

Artículo 28. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realizasen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o en las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueren requeridos por la administración competente, en el plazo y formas debidas, la entidad que hubiera emitido la orden o requerimiento, conforme a lo establecido en la legislación de aplicación (urbanística, de patrimonio histórico, o de procedimiento administrativo común), podrá proceder a su ejecución subsidiaria sin perjuicio de los mecanismos que hubiere de poner en marcha en orden al cobro de las cantidades invertidas en tales actuaciones.

Artículo 29. Declaración de ruina.

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

5. De acuerdo a lo establecido en la citada legislación urbanística, la resolución administrativa que declare el estado de ruina de un edificio podrá imponer la obligación de rehabilitación o sustitución de la edificación en un plazo determinado. Cumplido éste sin haber solicitado las oportunas licencias, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación del inmueble o venta forzosa del mismo como incumplimiento del deber de conservación legalmente previsto en la referida legislación urbanística.

Artículo 30. Derribos.

1. Los derribos que puedan efectuarse en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la preceptiva licencia municipal. En el caso de las edificaciones protegidas por el Plan, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.2 de las presentes ordenanzas.
2. En el caso que se produjeran derribos totales o parciales en un edificio o construcción sin licencia u orden de ejecución, o bien que aquellos no fuesen ajustados a éstas, la propiedad del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo, además de incurrir en las infracciones urbanísticas que se prevén en la legislación de aplicación, podrán ser obligados, en el supuesto de tratarse de inmuebles catalogados, a la reconstrucción de lo demolido sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
3. En el supuesto de enajenación de fincas el adquiriente soportará las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en la vigente legislación urbanística.

CAPITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 31. Definición de conceptos.

A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, se recoge a continuación la definición de aquellos conceptos o términos urbanísticos utilizados en el mismo, los cuales, con las precisiones y complementaciones necesarias introducidas para su adecuación a un tejido edificatorio específico como es el caso de un casco histórico, se ajustan básicamente los establecidos en el planeamiento general vigente con ese mismo fin:

1. REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS Y PARAMETROS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineación de Parcela.

Es la línea que sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas separándolas tanto de las otras parcelas como de los espacios públicos.

- Alineación de Edificación (máxima y obligatoria).

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

Excepcionalmente, cuando hubiese sido establecida como obligatoria por parte del P.E. una alineación sobre una fachada sometida a algún tipo de servidumbre exterior que impidiese resolver aquella de forma adecuada (apertura de huecos o ventanas, etc.), dicha alineación pasará a entenderse automáticamente como máxima sin necesidad de modificación del Plan Especial.

- Retiro.

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

- Superficie de fachada.

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común con otra u otras, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

- Elementos salientes.

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada. Tienen esa condición, entre ellos, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

- Vuelos.

Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados o abiertos.

Son "vuelos cerrados" los miradores o galerías, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos los lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son "vuelos semicerrados" aquellos que tengan cerrado totalmente alguno de sus lados, como las galerías o solanas.

Son "vuelos abiertos" los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente como las terrazas y balcones.

Se denomina "profundidad de un vuelo" a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

- Retranqueo.

Es la distancia desde un punto cualquiera de fachada remetido respecto de la superficie de la fachada, hasta ésta.

- Fondo de edificación.

Es la distancia desde un punto de una superficie de fachada a la superficie de fachada opuesta.

- Altura de edificación.

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en el Artículo 33 de las presentes Ordenanzas Generales.

- Altura libre: (de un espacio cubierto).

Es la distancia desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que se produce de forma mayoritaria y generalizada en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

- Perfil de edificación.

Sobre rasante:

Es el número de plantas definidas como tales de acuerdo al presente Plan. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

Bajo rasante:

Es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computables.

- Perfil de cubierta.

En un punto de la fachada de un edificio, es el que se produce por la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma antepecho, cornisa o alero.

- Línea de divisoria de alturas (máxima y obligatoria)

Es la línea dentro de la parcela edificable que delimita recintos con distinto perfil edificatorio sobre rasante.

2. CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

- Planta de semisótano.

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado que da frente a su acceso principal, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m respecto de aquella. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60 % de su perímetro.

- Planta de sótano.

Planta situada bajo rasante, en general totalmente enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso. No perderá este carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguna de sus fachadas sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante, sin llegar a constituir una planta de semisótano.

- Planta baja.

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, a partir de la cual la edificación dispone su acceso principal desde un espacio público (calle o plaza), y cuyo suelo está situado a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

- Entreplanta.

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. por encima del nivel de acceso.

- Planta alta.

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta.

- Planta de bajocubierta.

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada resulta en todos los casos inferior a 2,2 m.

3. ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS

- Fachada.

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

- Base.

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante y la parte inferior del suelo de la planta primera, o, en su caso de la entreplanta.

- Muro.

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

- Patios:

DE MANZANA:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

INTERIORES:

- de parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

- de ventilación:

Es el que, reunidos los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

- mancomunados:

Son aquellos patios de parcela, que sirven simultáneamente a dos o más edificios y están situados dentro de ambos.

EXTERIORES:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

- Elementos técnicos de las instalaciones.

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, antenas de radio y televisión, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.

1. Las alineaciones de la edificación correspondiente a cada unidad edificatoria del área son las graficadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
2. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

3. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en las citadas Ordenanzas Particulares.

Artículo 33. Alturas y perfiles de la edificación.

1) Perfil y altura de la edificación:

- a). El **perfil de edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria del Plan queda recogido en la correspondiente Ordenanza Particular, siendo representado el mismo mediante la simbología s/PB+III/BC, donde el primer componente de la expresión señala el número total de plantas autorizadas bajo rasante, el segundo indica junto a la planta baja el nº de plantas altas excluida la bajo cubierta, y el tercero, refleja la existencia, en su caso, de una planta bajocubierta computable a los efectos de la determinación del citado perfil edificatorio.

A los efectos anteriores, computarán como plantas bajo rasante los semisótanos y sótanos definidos como tales de acuerdo al art. 31, mientras que las plantas bajocubierta resultarán computables (en lo referido a perfil) siempre que presenten una altura de fachada superior a 0,5 m. en más del 50% del perímetro conformado por aquellas fachadas desde las que arrancan los faldones de cubierta. En todos los casos (y en particular en las parcelas o unidades edificatorias con frente a dos o más calles) el perfil resultante, que tomará como referencia la fachada en la que se encuentra situado el acceso principal a la edificación, expresará la suma de todas aquellas plantas tanto bajo como sobre rasante definidas como tales de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

- b). El perfil establecido para cada unidad en su correspondiente Ordenanza Particular se entenderá que tiene carácter obligatorio o máximo, según los casos, prevaleciendo no obstante a este respecto (en caso de contradicción) el grafiado en sección respecto del expresado alfanuméricamente.
- c). A los efectos del presente Plan Especial, la **altura máxima de la edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria será el resultado de trasladar a cada actuación la **cota máxima de alero** establecida en la correspondiente Ordenanza Particular, que expresada en términos absolutos respecto del nivel de referencia cero, resulta en todos los casos referida al punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente.

En aquellos edificios sometidos a Protección Especial, Media y Básica, la altura de la edificación protegida lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones contempladas en las Ordenanzas Particulares para el supuesto de existencia de añadidos degradantes, por lo que en lugar de referir una cota máximo de alero, las O.P. han reflejado en su lugar una leyenda que dice "la existente", seguida de la cota actual, entre paréntesis, a título meramente informativo.

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

2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

- a) A los efectos exclusivamente de intervención en la edificación no protegida se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- Con carácter general la altura emergente en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de techo de dicha planta) no superará los 3 m, ni podrá ser inferior a los 2,2 m. Por su parte, la altura libre correspondiente a esas mismas plantas no será inferior a 2,5 ni mayor de 3,5m.
- Las plantas altas tendrán una altura libre no inferior a 2,5 m, no pudiendo superar tampoco los 2,8 m.
- El cómputo de las alturas libres tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.
- En el caso particular de las plantas bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura máxima de la edificación, y como inferior el nivel acabado del forjado de suelo de dicha planta. Dicha altura no superará en ningún caso los 2,4 m.

- b) Por su parte en aquellas intervenciones en la edificación protegida -expresamente autorizadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes-, que impliquen una modificación de las cotas de forjado, las

alturas libres correspondientes no superarán en modo alguno las máximas establecidas en el epígrafe anterior.

CAPITULO 5: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 34. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de intervención edificatoria:
 - a) Sustitución o Nueva Planta, salvo que se trate de una actuación singular destinada a la construcción de un equipamiento comunitario, en cuyo caso sería de aplicación lo establecido en el art. 45 de las presentes O.G.
 - b) Reforma o Reedificación, cuando el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior.
 - c) Resto de tipos de intervención edificatoria recogidos en el Anexo I del Decreto 317/2002, en todo aquello que no contradiga o impida la protección y rehabilitación de los edificios y/o elementos de interés protegidos por el P.E.R. en atención a sus valores arquitectónicos, históricos, y culturales. En particular, resultarán de aplicación en caso de actuaciones dirigidas a la recuperación y puesta en valor de la composición arquitectónica, acabados y elementos constructivos originarios de la edificación protegida, cuando ésta se encuentre manifiestamente alterada e incongruente con su tipología y antigüedad y no se disponga de documentación sobre la misma, o no se adviertan trazas materiales de ella (en estos supuestos, se podrán aplicar criterios de analogía con edificios similares por su tipología y antigüedad, de conformidad con lo establecido para cada elemento en el presente capítulo).
2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno a rehabilitar.

Artículo 35. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

1. Cuando se trate de actuaciones de Sustitución/Nueva Planta, o de Reforma de edificios no protegidos, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación tradicional, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en el casco histórico de Lezo, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros y elementos volados o entramados de madera vistos, se realicen con veracidad constructiva.

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

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

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación tradicional de Lezo, como son la organización de la edificación con fachadas planas principal (representativa) y trasera (más contenida) y muros transversales medianeros o formando testeros de remate de manzana; el predominio del macizo en las fachadas (mas equilibrado en fachadas frontal y trasera y acentuado en testeros); la composición modulada de huecos en fachadas y asimétrica en testeros (en este caso adintelados); la disposición de cubiertas inclinadas con aleros paralelos a fachada principal y trasera sin quiebros ni salientes que rompan el plano de cubierta; la utilización de balcones corridos y sencillos de forma combinada, el remate de las cubiertas con pronunciados aleros y otros

elementos característicos como cortavientos en plantas altas, pero con unos criterios de diseño y detalle constructivo de identidad técnica y formal contemporáneos.

Sección Primera:

CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 36. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones. Compositivamente éstas diferenciarán sus fachadas principal y trasera (secundaria), y en su caso, el “testero” correspondiente a aquellas parcelas de remate o final de “manzana”. Si excepcionalmente se trata de una edificación exenta, se deberán diferenciar igualmente las fachadas principal y trasera, mientras que las laterales tendrán un tratamiento similar a la trasera.

La fachada principal habrá de coincidir en todos los casos con el frente de parcela a la calle de mayor importancia en el conjunto urbano.

2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS:

Fachadas principal y trasera:

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales del Casco Histórico y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice edificación.

La fachada principal de carácter más señorial y elaborado en cuanto a composición, se caracterizará por el predominio del macizo frente al vano aunque manteniendo un moderado equilibrio; la apertura de huecos mediante ritmos de composición verticales, y la singularización de cada una de las plantas mediante tratamiento específico con elementos constructivos u ornamentales como impostas corridas, dinteles, balcones volados, etc. y/o en su caso, la diferenciación de materiales entre la base (planta baja), alzado (plantas altas) y remate superior (planta bajo cubierta).

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

En la fachada trasera, de carácter más sencillo o popular, aunque no por ello ha de ser menos cuidado, predominará siempre el macizo frente al hueco, si bien ambos podrán repartirse de forma equilibrada. A la seriación vertical se podrá superponer otra horizontal (balcones corridos, etc.), equiparando así compositivamente las distintas plantas.

- b) Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida en para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 8) a un tratamiento de “fachada plana”, con un diseño basado en una ordenación regular de huecos con proporciones rectangulares (la altura siempre mayor que la anchura), dispuestos conforme a un ritmo de ejes verticales, respondiendo los huecos también a la disposición vertical de los mismos. Estos huecos deberán a su vez quedar proporcionados respecto a las dimensiones totales de la fachada, de forma que el rectángulo vano resultante deberá mantener correcta proporción con el rectángulo total que compone el plano de la fachada.

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

- c) En cuanto al ritmo de ejes verticales de composición no se superará el número de tres, salvo que la longitud de la fachada sea superior a 10 m. Éstos se dispondrán manteniendo una misma distancia entre sí, no inferior a 1,9 m ni superior a 2,5 m.
- d) No se autoriza la disposición de huecos en esquina, de tal forma que los huecos más próximos a las esquinas o medianeras de la edificación disten al menos 100 cm de aquellas, admitiéndose que esta distancia se reduzca a 80 cm en los huecos de planta baja.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada

exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).

- f) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).

Testeros:

g) Los muros en testero quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas). Se exceptiona la pmnta baja que podrá diferenciarse con la utilización de piedra de mampostería o similar trabada de forma irregular.

h) En su composición habrá de predominar con claridad la masa frente al vano. El perfil de la cubierta a dos aguas quedará volado al menos 30 cm sobre el mismo. Los huecos que se dispongan se ordenarán de forma discontinua, salpicados en el paño evitando las composiciones según ejes regulares, serán de dimensiones mas reducidas que los de las fachadas principal y trasera e irán preferentemente adintelados (dintel visto). La planta baja se ha de componer con iguales criterios, no permitiéndose (salvo preexistencias), la disposición de puertas de acceso al interior de la edificación y en ningún caso, de expositores o escaparates de amplias dimensiones.

- i) Se prohíben expresamente los balcones, miradores, cuerpos volados o salientes de cualquier tipo.

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

a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo mantenerse el esquema de huecos de las plantas superiores.

b) En la fachada principal, la composición del paño de la planta baja podrá diferenciarse de la del resto del inmueble, pudiendo conformar un basamento cuya altura coincidirá con la totalidad de la fachada de dicha planta baja. En este caso se dispondrá un acabado homogéneo hasta la imposta del forjado de piso de planta primera, admitiéndose los acabados en sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms. No se admite el granito, pizarra ni otras piezas no tradicionales en la zona.

c) Los huecos de planta baja podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre el zócalo. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5. La línea superior de los huecos será común a todos los de la planta baja, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

En la fachada principal, habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación. La anchura máxima de cada hueco será igual al 70% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada. La anchura de los huecos no superará los 1,8 m (salvo en su caso puertas de garaje en aquellos casos permitidos, que podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil), ni será tampoco inferior a 0,8 m, no pudiéndose disponer en ningún caso huecos cuya altura sea inferior a su anchura.

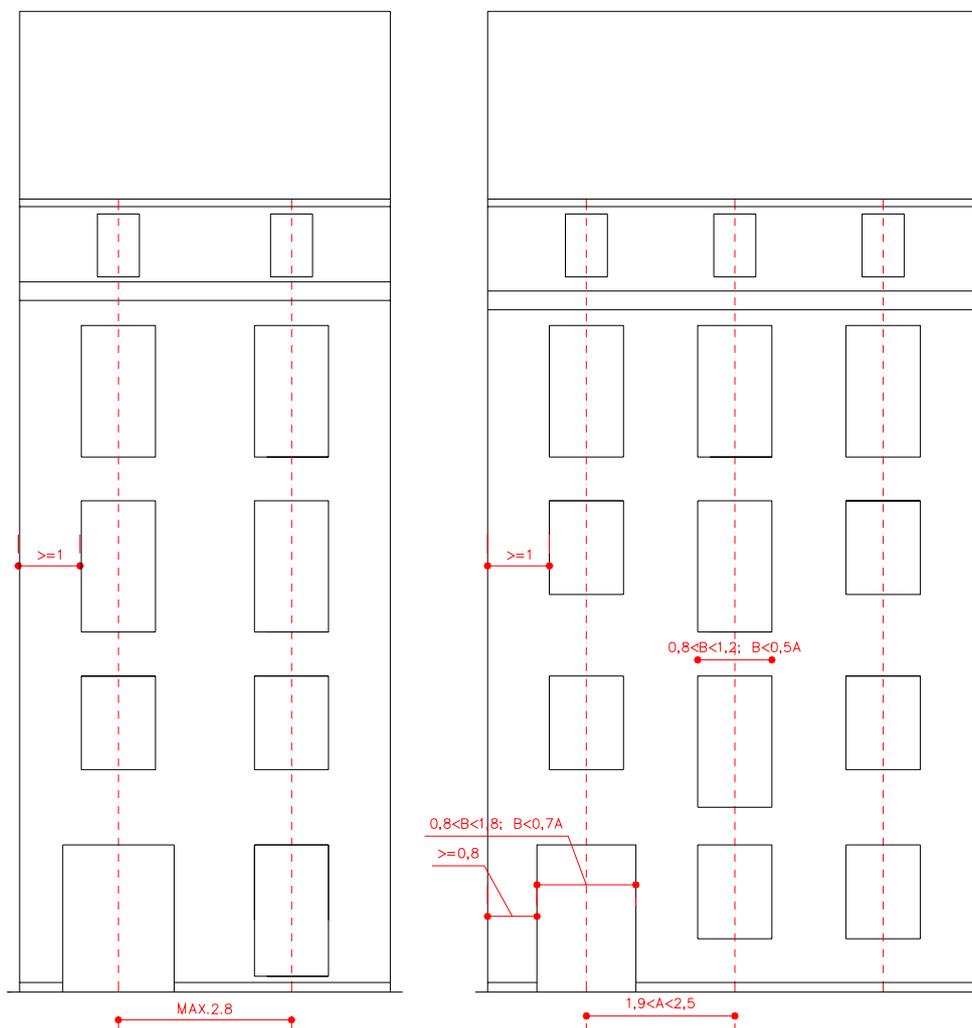
En la fachada trasera no se permite la apertura de puertas y /o huecos de dimensiones superiores a los de las plantas altas, salvo en aquellos casos en los que se haya previsto su uso como garaje en la correspondiente ordenanza particular. En este caso podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil.

e) Con carácter general, el cerramiento del hueco se situará a una profundidad con respecto al paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cms. ni mayor de 50 cms. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

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

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

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



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

- a). Con carácter general los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior obligatoria, o lo que es lo mismo, con un tratamiento similar al de las plantas altas inmediatamente anteriores.

Se autoriza la disposición tanto de huecos cuadrados y rectangulares (en cuyo caso no podrán superar en altura los 1,5 m, ni prolongarse por ningún motivo más allá del arranque del alero mediante soluciones que impliquen la ruptura de éste y/o los faldones de cubierta), como de huecos singulares (circulares, de diámetro inferior a 0,8 m).

6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

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

- El acabado de la planta baja principal, en las condiciones establecidas en el punto 3 b).
- En las fachadas resueltas con entramados de madera, en cuyos paños podrán alternarse distintos materiales según la solución tradicional.
- En remates, impostas, muros cortavientos, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados con pigmentos naturales y color tradicional. Puntualmente, se podrán utilizar soluciones en ladrillo caravista con junta raseada (no vitrificado) siempre formando entramados como los preexistentes en algunos inmuebles característicos del casco.

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

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

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

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

a) Las fachadas deberán rematarse con aleros inclinados en prolongación del plano de cubierta, ajustados a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. Podrán quedar conformados por canecillos de madera tallados miméticos de los aleros tradicionales, o por otras soluciones contemporáneas en hormigón visto o raseado. La altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.

b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones, incluido en su caso el canalón visto, será de 1 m en la fachada principal, salvo cuando se correspondan con calles de anchura inferior a 3 m, en cuyo caso dicho vuelo se reducirá a 0,6 m. Por su parte el vuelo mínimo en todos los casos será 0,5 m. Por su parte en las fachadas secundarias o traseras de la edificación, el vuelo máximo permitido del alero o cornisa correspondiente no superará los 0,6 m ni será inferior a 0,4 m, sea cual sea el carácter de la calle o espacio público al que den frente.

En las tipologías de cubierta a tres y cuatro aguas, el vuelo de los aleros podrá ser igual en todas las fachadas, siendo en estos casos el vuelo max. y min. el correspondiente al de la fachada principal.

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

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

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

8. BALCONES VOLADOS.

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

- el vuelo máximo será de 40 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 17 cm.

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

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

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

- los balcones no se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotarán de un antepecho tradicional, ya sea de madera o de hierro forjado de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en edificios del casco, sin que sean autorizados los discordantes con el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios). Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

b) Alternativamente, -siempre que se cumplan las condiciones mínimas de anchura de calle y altura sobre el terreno del apartado anterior-, en aquellas fachadas correspondientes a unidades edificatorias de anchura menor o igual a 7,5 metros se podrán disponer balconadas corridas ocupando todo el ancho de la fachada. No obstante, en las fachadas principales, esta solución no podrá utilizarse en todas las plantas de la edificación, situándose preferentemente a partir de la planta segunda.

Dichas balconadas deberán situarse entre muros que prolonguen las medianeras o fachadas laterales, siguiendo la solución tradicional de muros cortafuegos de sillería, o realizarse en voladizo exento. En el primero de los casos, dichos muros y los balcones podrán volar un máximo de 0,8 m, mientras que en el caso de ejecutarse de forma exenta el vuelo máximo quedará limitado a 0,6 m.

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

Los muros cortafuegos no podrán duplicarse en edificaciones vecinas, ni prolongarse en la planta baja.

c) Las fachadas principales se deberán componer con balcones de características diferentes, en su desarrollo longitudinal o su vuelo, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios:

- los balcones de menor desarrollo longitudinal corresponderán a las plantas inferiores y las de mayor desarrollo a las superiores.

- si se combinan balcones con voladizo y sin voladizo, estos últimos corresponderán a las plantas inferiores.

9. CARPINTERIA

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

b) En los edificios sometidos a los niveles de protección Especial y Media, la sustitución de sus carpinterías se realizará obligatoriamente en madera, con la disposición, forma y color de las preexistentes. La madera se pintará en tonos oscuros, o barnizada igualmente en dichos tonos.

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

10. MIRADORES

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

11. PERSIANAS

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

12. BAJANTES DE PLUVIALES

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

Artículo 37. Cubiertas.

1. La cubierta se configurará en cada unidad edificatoria a partir de su altura máxima u obligatoria siguiendo las determinaciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.
2. Quedan prohibidas las soluciones de bajocubierta en ático, así como las de ruptura de los faldones de cubierta para la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.
3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25% y máxima del 35%. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza. En ningún caso la altura libre máxima de la bajo cubierta medida en la vertical de la cumbrera podrá superar los 4 m.
4. Se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.
5. Los espacios habilitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, con un retranqueo mínimo de 2 m desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que deberán ser colectivas), y los pararrayos.
6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada.
7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbreras. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos

Artículo 38. Patios.

1. Con el fin de lograr una adecuada ventilación e iluminación de las zonas de la vivienda destinadas a cocina, estancia y dormitorio, se autoriza la disposición de patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el ANEJO C a las presentes ordenanzas generales, cumpliendo además las siguientes condiciones:

- En intervenciones de nueva planta o sustitución, si los patios separan dos propiedades distintas la distancia entre los paramentos de fachada de ambas deberá ser de al menos a 3 m.
- En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- En ningún caso se autorizará la disposición de balcones o elementos volados hacia los patios interiores.

Artículo 39. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas. Se prohíbe en todo caso la ocupación de este espacio por cualquier tipo de construcción o instalación.
2. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.
3. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.
4. Será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete de mampostería de altura variable entre 0,50 - 1m. y verja metálica, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos del casco histórico.

Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.

1. Marquesinas: Quedan expresamente prohibidas en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito.
3. Se admiten rótulos sobre la vía pública en planta baja, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

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

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

- b) En placas adosadas a muros de fachada.

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

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

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

4. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
5. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, quedando prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

6. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.

Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.
2. De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. No obstante, cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela, disponiéndose en la correspondiente medianera los pasos estrictamente necesarios para la solución conjunta.
4. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 60 cms. del faldón de cubierta.
5. En aquellas unidades edificatorias en las que se permite expresamente en la Ordenanza particular correspondiente, se podrán disponer elementos de comunicación vertical en el exterior de las edificaciones, siempre que se proyecten de forma conjunta para varias edificaciones vecinas y de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - Las pasarelas de la planta primera deberán situarse a una altura mínima sobre el terreno de 2,5m.y siempre sobre la parcela privada.
 - Se utilizarán materiales similares a los tradicionales, preferentemente madera, acero/hierro pintado en colores oscuros, vidrio y que sintonicen con el entorno inmediato en el que se instalan.
 - Todos los elementos deberán adosarse a las paredes de la edificación, no pudiéndose colocar las escaleras en sentido perpendicular al plano de la fachada.

Sección Segunda:

CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.

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

Sección Tercera:

CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.

Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

1. Cualquier tipo de "intervención constructiva" en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la vigente legislación en la materia, y en particular las establecidas en el Anexo IV del citado *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a las parcelas del casco histórico "protegidas" aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.

CAPITULO 6: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 44. Régimen de edificación.

1. Las construcciones existentes y/o previstas en las "parcelas residenciales de edificación abierta" así calificadas en el presente Plan Especial se adecuarán al régimen general de edificación establecido al respecto para esta tipología en el vigente planeamiento urbanístico general de Lezo.
2. No obstante lo anterior, el régimen concreto de edificación en las unidades calificadas como "parcelas residenciales de edificación abierta" sitas en el ámbito del presente Plan Especial se ajustará a lo establecido en cada caso en la correspondiente Ordenanza Particular.

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

Artículo 45. Criterios generales.

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

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

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

- Hormigón visto en fachadas.

- Paneles prefabricados, con acabados exteriores en chapa esmaltada, aplacados de madera o aglomerados de madera, hormigón u otros acabados cerámicos o metálicos, excluyendo materiales plásticos, y aluminio en su color.

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

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

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

TITULO TERCERO
CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 46. Ambito y régimen de las intervenciones urbanizadoras.

1. Las distintas actuaciones urbanizadoras promoverán el carácter y la estructura urbana singulares del casco histórico, y utilizarán con ese fin soluciones de diseño (mobiliario urbano, materiales, etc.) acordes con la singularidad ambiental del entorno.

Artículo 47. Condiciones de accesibilidad.

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

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

1. En los proyectos de urbanización que puedan llegar a formularse en desarrollo del presente Plan Especial se optará preferentemente por las siguientes soluciones en cuanto al tratamiento superficial del espacio público:

a) En los "viales y calles", tanto de coexistencia, comunes y /o peatonales, se contemplan varias soluciones generales alternativas, a determinar en cada caso en el correspondiente proyecto de urbanización.

- Pavimentación a base de adoquinados o enlosados de piedra, ya sea natural o artificial.
- Pavimentación mediante soluciones mixtas, que mezclen lo anterior con pavimentos continuos a base de aglomerados asfálticos, hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.

b) En los "espacios libres comunes", los elementos de urbanización, protección, señalización y mobiliario, deberán estar concertados, y responder a criterios comunes para todo el ámbito del plan especial.

En cuanto a los caminos, pasos y espacios de estancia pavimentados, podrán resolverse con las siguientes soluciones u otras similares a determinar en el correspondiente proyecto de urbanización:

- Pavimentación continua a base de hormigones lavados, hormigones impresos, o similar.
- Pavimentos con lajas de piedra.

c) Las escaleras y escalinatas de piedra, deberán restaurarse de acuerdo a sus características de forma y materiales y originales. Sin embargo, aquellas otras que carezcan de dicha consideración, podrán recomponerse, e incluso ser sustituidas en su caso por soluciones de elevación mecánica. En ningún caso podrán utilizarse soluciones que incluyan balaustradas ornamentales de hormigón.

Todas las escaleras que se incluyan en el ámbito deberán responder a un diseño común.

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

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

Artículo 49. Red de abastecimiento de agua

1. DOTACIONES DE CALCULO

La red se proyectará para suministrar una dotación unitaria de 350 l/hab/día con un coeficiente punta de 2,4. En el diseño de la red general se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal

en cada uno de ellos sea como mínimo de 1.000 litros/ minuto durante dos horas y con una presión mínima de 10 m de c.d.a.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA RED GENERAL

La red general se proyectará en polietileno y/o fundición dúctil, siempre que sea posible con una disposición mallada.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones, y en todo caso con una separación máxima de 400 m.

En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo, recomendándose la utilización de fundición, acero extruído galvanizado en caliente, o polietileno, prohibiéndose expresamente la utilización de tuberías de acero soldadas longitudinal y helicoidalmente.

Se dispondrán ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

3. PRESION DE SERVICIO

La presión de servicio estará comprendida entre 4,4 y 6 Kg/cm², sin que la presión estática en cualquier punto de la red supere los 60 m. de c.d.a.

4. IMPLANTACION DE LA RED EN EL TERRENO

Las tuberías de abastecimiento se situarán siempre por encima del nivel del alcantarillado.

Su recubrimiento mínimo será de 0,60 m. bajo las aceras y de 1,00 m. bajo las calzadas.

Los pasos bajo calzadas se realizarán con refuerzo de hormigón, y los de paredes de arquetas, con pasatubos.

5. BOCAS DE RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS

Se dispondrán bocas de riego cada 50 m. que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento.

De igual forma se deberán colocar hidrantes de incendios de acuerdo con los modelos homologados, en la proporción de 1/Ha, situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 m.

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo a 100 mm.; dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra incendios. Señalización".

6. OTROS ELEMENTOS DE LA RED

Las arquetas serán de hormigón, armado bajo viales, con tapas de fundición que de igual modo irán reforzadas en los viales, y llevarán inscrito el rótulo "ABASTECIMIENTO DE AGUA".

En los casos en que sean necesarios, llevarán pates de fundición galvanizados en caliente.

Se dispondrán anclajes en codos y tramos en pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de $\phi > 200$ mm., sin contar con el empuje pasivo del terreno.

En las edificaciones colectivas se dispondrán los contadores en una batería unificada dentro de un local al efecto, situado en planta baja o sótano de la edificación, fácilmente accesible para el Servicio Municipal de Aguas.

7. VARIACIONES RESPECTO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, el Ayuntamiento podrá admitir variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 50. Red de saneamiento

1. TIPOLOGIA DE LA RED

La red de saneamiento proyectada contempla a priori la sustitución de la red unitaria existente, por un sistema de evacuación separativo de residuales y pluviales.

Todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo. Ambas redes

terminarán en sendas arquetas situadas en el interior de la parcela, desde donde se efectuarán las acometidas a la red municipal.

2. DOTACIONES DE CALCULO

La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 300 l/hab/día, considerándose un porcentaje de infiltración del 10%.

Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l/seg y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y el de 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3. VELOCIDAD DEL EFLUENTE

La velocidad máxima será asimismo justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta.

Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

4. CARACTERISTICAS DE LA RED E IMPLANTACION EN EL TERRENO

Todas las conducciones de la red tendrán un diámetro mínimo de 300 mm., debiéndose justificar en el proyecto la elección del material de las mismas, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

Las pendientes mínimas de instalación de las tuberías serán las siguientes:

ϕ (mm)	i 0/00
300	10
400	8
500	6
600	5
700	5
800	4,5
1.000	3,25

La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario.

Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendiente y alineación, en las acometidas de ramales, y como máximo cada 50 m.

Las arquetas serán de hormigón, armado bajo viales, y prefabricadas o "in situ". En la red de fecales y mixtas serán estancas - lo cual será objeto de comprobación a través de las pruebas necesarias-. Tendrán sección cuadrada y dimensiones 80 x 80 cm en las conducciones de pluviales, y circulares de ϕ 90 cm. en la red de fecales y mixtas para diámetros de conducción de ϕ 30 cm., aumentándose convenientemente estas dimensiones para diámetros de conducción mayores.

En las calles de nueva urbanización u objeto de reurbanización se dispondrán en su caso sumideros cada 35 m., que cuando acometan a un conducto unitario, serán sifónicos.

5. VARIACIONES RESPECTO A LAS NORMAS ESTABLECIDAS.

Excepcionalmente, por motivos justificados explícita y debidamente, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 51. Red de telefonía.

1. La red de telefonía será preferentemente subterránea en todo el ámbito, debiéndose intervenir por fases en la reurbanización de aquellas calles y plazas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.
2. Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por la Compañía suministradora.

Artículo 52. Red de suministro de energía eléctrica.

1. TIPOLOGIA DE LAS CONDUCCIONES.

La red de distribución de energía eléctrica deberá ser subterránea.

2. CARACTERISTICAS DE LAS CONDUCCIONES SUBTERRANEAS:

- Las canalizaciones y registros se ajustarán a lo indicado en el gráfico que se adjunta.
- La canalización quedará a una profundidad de 0,80 m. en su parte superior y estará compuesta por tubería de cemento de 10 cm. ϕ para B.T. y 15 cm. ϕ para A.T., con las juntas recibidas con cemento.
- Los tubos descansarán en una cama de arena y se recubrirán de la misma hasta unos 20 cm. por encima del tubo superior.
- El trazado deberá ser lo más recto posible y las curvas serán abiertas para facilitar el tendido. No deberá alterarse la posición de los tubos en la canalización entre registros consecutivos. Las conducciones de A.T. y B.T. irán en la misma zanja.
- Los registros serán de hormigón en calzada y de bloques o ladrillo en aceras y zonas de tránsito de vehículos ligeros.
- Por los registros no pasará ningún otro servicio distinto del suministro de energía eléctrica.
- Además de estos requisitos, las canalizaciones deberán cumplir las condiciones impuestas por los Organismos competentes y, en concreto, lo indicado en la Instrucción Complementaria NI-BT-000 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. CENTROS DE TRANSFORMACION (C.T.)

Las necesidades de nuevos Centros de Transformación se estimarán de acuerdo con el siguiente criterio: un centro por cada 225 nuevos abonados u 800 nuevos habitantes, con una superficie aproximada de 30 m² por centro.

Artículo 53. Red de alumbrado público.

1. IMPLANTACION DE LA RED.

La red de alumbrado público será subterránea.

2. NIVELES DE SERVICIO.

Los niveles mínimos de iluminación que deberán establecerse en los distintos tipos de vías son los que se indican en el cuadro siguiente:

Iluminación media E (lux) de 30 en distribuidores urbanos principales y viales de coexistencia, y de 20 en viarios peatonales y otros, con un factor de uniformidad en todos los casos de E_{min}/E de 0,35.

En instalaciones poco exentas se adoptarán iluminaciones muy próximas, o únicas, para soslayar dificultades de adaptación visual.

3. La red se proyectará en todos los casos con previsión de reducción de flujo.

4. La disposición de luminarias en el ámbito del Plan Especial será a base de farolas tipo clásico u ornamental.

El tipo de apoyo, altura de lámpara, y potencia de lámpara se fijarán en el proyecto correspondiente.

Artículo 54. Red de gas.

1. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como las exigencias de la compañía suministradora correspondiente. No obstante lo anterior se evitarán siempre que ello sea posible la instalación de contadores, conducciones y salidas de humos y gases en fachada (queda prohibido en la fachadas principales), debiéndose en todo caso realizar la distribución de forma cuidada y minimizando al extremo el impacto producido por los diferentes elementos de distribución y evacuación de gases.

en Lezo, a Junio de 2010.

Fdo.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arquitecto

Fdo.: José Erquicia Olaciregui
Arquitecto

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

I. ERANSKINA

Birgaitzeko esku-hartzeak

I.– Sarrera

II.– Urbanizazioko esku-hartzeak

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

III.– Eraikuntzako esku-hartzeak.

1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

2.– Errausteko esku-hartzeak.

3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:

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

4.– Handitzea ekarriko duten eraikuntzako esku-hartzeak.

5.– Bitariko esku-hartzeak:

- a) Ordezkatzea
- b) Berreraikitzea

I. Sarrera.

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

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

ANEXO I

Intervenciones de rehabilitación

I. Introducción

II. Intervenciones Urbanizadoras

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

III. Intervenciones Constructivas

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.

2. Intervenciones de Demolición

3. Intervenciones Constructivas sin ampliación:

a) Ejecución estricta de lo construido:

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

b) Modificación profunda de lo construido:

- Reedificación
- Reforma

4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

5. Intervenciones Mixtas:

- a) Sustitución
- b) Reedificación

I. Introducción.

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

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

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

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

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

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

II.- Urbanizazioko esku-hartzeak.

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

2. Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementuetzat:

barreras arquitectónicas existentes.

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

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

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

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

II.- Intervenciones Urbanizadoras.

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

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

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

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

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

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

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

III.- Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak.

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

a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

b) Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.- Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

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

instalazioen multzoak osatuko du ondare eraikia deitzen du-guna.

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

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

III.1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

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

III.2.– Errausteko esku-hartzeak.

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

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

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

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

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

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

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

III. 1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta.

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

III. 2. Intervenciones de Demolición.

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

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

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

4. Igualmente la intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

5. Errausteko esku-hartze bat oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotutakoa denean, bien multzoari ordezkatzeko esku-hartzea deituko diogu, berreraikitze esku-hartzetat jotzeko baldintzak betetzen direnean izan ezik.

III.3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Eranskin honetan bildutako eraikuntzako esku-hartzeen hirugarren multzoan bi azpimultzo nagusi bereizten dira, esku-hartzeak eraikitakoari zorrotz eustearen edo, aitzitik, aldaketa sakonagoa ahalbidetzearen arabera.

2. Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Zaharberitze zientifikoa.
- b) Zaharberitze kontserbatzailea.
- c) Zaintzea eta apaintzea.
- d) Sendotzea.

3.– Bigarren azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Berreraikitzea.
- b) Berriztatzea.

4. Multzo honetako eraikuntzako esku-hartzeak egiteko baimena duten eraikuntzetan, handitze esku-hartzea baimen dezakete birgaitze-plan bereziek, batez ere horietan funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzeko.

5. Funtsezko instalazio teknologiko eta higienaren eta osasunaren inguruko instalaziotzat joko dira birgaitutako eraikuntza batek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko beharrezko direnak. Baldintza horien artean aipa ditzakegu energia elektrikoaren instalazioak, uraren banaketa, telefonoa, berogailua, zerbitzu higienikoak eta artifizialki argitutako eta aireztatuta-ko sukaldeak, oro har horma-instalazio izan behar dutenak, eraikuntzaren barrukoak nahiz eraikuntzaren barnera iristen diren kanpoko hartuneetakoak.

5. Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

III. 3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

1. Dentro del tercer grupo de las intervenciones constructivas establecidas en este Anexo se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

2. Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

3. Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

4. Los Planes Especiales de Rehabilitación podrán permitir, en aquellas construcciones en las que autoricen intervenciones constructivas de este grupo, una ampliación principalmente para dotarlas de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

5. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales las precisas para que la construcción rehabilitada reúna las condiciones mínimas de habitabilidad tales como instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción, como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

Zaharberritze zientifikoa

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea dazaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauekiginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elemen-tuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsugarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiénareen eta osasunaren ingurukoak

Restauración Científica

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la con-servación y a la puesta en valor de sus cualidades, deforma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

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

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

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

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

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

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

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

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

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

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias,

jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

Zaharberritze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alberdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantziko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsugarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

- 1) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 2) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 3) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4.- Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A katego-riako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei. Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da ,jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Restauración Conservadora

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

2. La restauración conservadora se dirige a conservarla construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

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

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

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

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

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eustenzaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriei esker badugulako jatorrizko eraikuntzako ti-poaren antolamenduaren berri.

La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

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

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

Podrá prever la realización de las siguientes obras:

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

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

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

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

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

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

Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahalizango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

Elementu bertikalak eta horizontalak — atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar— jatorriz-ko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien —patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

Zaintzea eta apaintzea

1.— Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berrizatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higiene-zerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezko izanez gero fatxada baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta Dekretu honen II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2.— Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barnebanaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higiearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

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

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

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

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

Conservación y Ornato

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.

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

3.- Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea reagiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ezdituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu impermeabilizatzeko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitzeta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura- edo sostengu-funtzioren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzenez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzeak egitea eta konpontzea, barneko arotzeri-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienaren eta osasunaren ingurukoak jartzea.

g) Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein obra.

4.- Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barnehartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dagokienez.

Sendotzea

1.- Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik,

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

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

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

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

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

Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la

eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2.- Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarra duen egitura-elementuak ordezkatzeko, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzeko ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

3.- Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4.- Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan.

Berreraikitzea

1.- Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honakoa helburu duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berriazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berriz eraikitzea.

2.- Berreraikitze esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goi-koetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3.- Berreraikitze esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdina izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie erai-kuntzako tipoaren oinarriko antolamenduari, fatxada-aurpegiaren osaketaren oinarriko elementuei

mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales

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

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

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

Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así

eta estal-kiaren antolamendu eta formari.

Berriztatzea

Berriztatzea eraikuntzako esku-hartze bat da, sendotzeko esku-hartzearen kasuan adierazitakoez gain, honako helburuetakoren bat edo guztiak dituen:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, aldaketak instalazio teknologikoak eta higieñaren eta osasunaren ingurukoak barne hartzean egindako egokitzapenak baino harantzago doazenean.

b) Ondorengo egitura-elementuen kokapena, kota, forma eta dimentsioak aldatzea:

Barruko hormak eta gangak.
Pilareak, forjatuak eta gangak.
Eskailerak.
Estalkia

c) Kanpoko eta barruko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuei eutsiz. Betiere osaerak duen batasunari eutsi beharko zaio.

III. 4.- Zabalkuntza ekarriko duen eraikuntzako esku-hartzea

1. Zabalkuntza zera da: eraikuntzako esku-hartze bat, lehendik dagoen eraikuntzaren azalera eraikia handitzea helburu duena. Hori solairu berriak jasoz, erai-itako perimetroa handituz, forjatu berriak eraikiz edo beste nolabait egin daiteke.

2. Zabalkuntzako esku-hartzea berriztatze esku-hartzearekin batera egin ahal izango da eta, hala dagokionean, eraikuntzaren zati bat erraustearekin batera.

como la organización y forma de su cubierta.

Reforma

Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

Muros internos y bóvedas.
Pilares, forjados y bóvedas.
Escaleras.
Cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidadcompositiva.

III. 4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

1. Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

2. La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

Anexo B. ANEXO III. “Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente” del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado

III. ERANSKINA

Eraikin batek egitura eta eraikuntzari dagokien ezegoki izateko bete behar dituen baldintza orokorrak.

Baldintza Orokorrak

1.– Egitura eta eraikuntza elementuen sendotasun eta segurtasunaren ingurukoak:

- Behar bezalako zimenduak izatea.
- Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.

- Sostengu-elementuetan aldarotzerik ez izatea.

- Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.

- Eraikinaren hegalkin-zatiak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.

- Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.

- Eraikinaren beste elementu batzuk — teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak etakristalak— askatzen direnerako segurtasun-bermeak

2.– Sarbideen ingurukoak:

- Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.

- Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.

3.– Uraren eta hezetasunaren estankotasunaren ingurukoak:

- Itoginik ez izatea.

- Estalkia osatzen duten elementuen zuzentasuna.

- Estalkian elementu arrotzik ez izatea.

- Fatxadetan hezetasunik ez izatea.

- Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4.– Instalazioen egoera onaren ingurukoak:

- Instalazioen estankotasuna eta funtzionalitatea.

- Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra

ANEXO III

Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

Condiciones generales:

1.– Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.

- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.

- La ausencia de desplomes en elementos portantes.

- La ausencia de flechas en vigas y forjados.

- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.

- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

- Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.– Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.

- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.– Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.

- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.

- La ausencia de elementos extraños en cubierta.

- La ausencia de humedades de fachadas.

- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4.– Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.

- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

Anexo C. ANEXO IV. “Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas” del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

IV. ERANSKINA

Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak

Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

1.- Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egoki diren bi espazio berezi izatea. Horiek sukalde, jangela, egon-gela, bi oheko logela eta komuna hartuko dituzte barne. Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien areak.

2.- Gelak elkarren artean bereizi egin beharko dira. Gela horiek ezin izango dute igarobidetzat izan logelaren bat eta, halaber, logela bat ezin izango da izan komunerako pasabide. Logela bakarria denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.

3.- Bizitzeko egokiak diren espazioek (komun, sukalde eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiuneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argitzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria edo antzeko beste espazioren baten bidez. Zuloen azalera ez da inoiz izango berorien bidez argitzen den guztizko azalaren 100eko 10 baino txikiagoa, eskaileraren kaxaren bidez argitzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke.

4.- Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsetara bideratutakoek izanez) argitzeko azalera guztizko azalaren 1/3 denean. 3. idatz-zatian adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere.

Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezin izando dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartu bat jarri beharko da. Sukaldeak beti izan beharko du erauzle behartu independentea, sukaldean sortzen diren uraren lurrina, gasak eta kea erauztea ahalbidetuko duena.

5.- Patioek bizitzeko egoki diren espazioak argitzea eta aireztatzea eta eraiki berriak edo berritutakoak izatea. Horiek gutxienez zazpi metro koadroko

ANEXO IV

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Condiciones mínimas de habitabilidad.

1.- Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

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

3.- Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.- Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza. La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5.- Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros

azalera izatea eta zuzeneko argia bi metrokoa izatea gutxienez.

Patia lehendik dagoenean eta hori berritzen ez denean, dituen dimentsioei eutsi ahal izango zaie.

6.- Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 37metro koadro baino txikiagokoa. Espazioek gutxieneko azalera hauek izango dituzte:

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

Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea eta komuna. Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18m² erabilgarrikoa izango da gutxienez.

7.- Egitura-segurtasun ona duen eraikineko etxebizitza guztietan dauden altuerari eutsi ahal izango zaie, 2,20 metrokoak edo gehiagokoak direnean.

Ganbarak diren tokietan, ez dira joko metro koadro erabilgarritzat 1,50 metro baino gutxiagoko altuera libre dutenak. Gainera, horien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako logela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

8.- Beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean, isolamendu termikoa eta inpermeabilizazioa bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokien bidez.

9.- Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tutu iragazgaitzen eta aireztatuen bidez. Horrelako sarerik ez dagoenean, ur korranteetara isuri baino lehen edo lurrari eman baino lehen likidoa araztea ahalbidetuko duten hobi septiko egokiak erabiliko dira.

10.- Komunak komuna bera, konketa eta dutxa izatea gutxienez.

11.- Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Ten-tsioko Erregelamendua betetzea.

12.- Etxebizitzak berokuntza-instalazioa edukitzea.

cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6.- Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 37 metros cuadrados. os espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	5 m.2
Cocina-comedor	8 m. 2
Estar	10 m. 2
Dormitorio principal	10 m. 2
Dormitorio doble	8 m. 2
Dormitorio sencillo	6 m. 2
Aseo	1,5 m. 2

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

7.- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

8.- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9.- Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.- Que el aseo contenga como mínimo inodoro,lavabo y ducha.

11.- La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12.- Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.