

**DOCUMENTACION ESCRITA I
DOKUMENTAZIO IDATZIA I**

**MEMORIA DEL ESTUDIO SOCIO – URBANÍSTICO / GIZARTE ETA HIRIGINTZA AZTERKETAREN
MEMORIA
MEMORIA DESCRIPTIVO – JUSTIFICATIVA / DESKRIBATZEKO ETA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA
ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO / EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN / JARDUN PROGRAMA**

**TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE
BEHIN BETIKO ONARTUTAKO TESTU BATEGINA**

JULIO – 2010 / 2010EKO UZTAILA

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA
TOLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR MAYOR

DOCUMENTACION ESCRITA I

MEMORIA DEL ESTUDIO SOCIO - URBANÍSTICO

MEMORIA DESCRIPTIVO – JUSTIFICATIVA

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TEXTO REFUNDIDO APROBADO

DEFINITIVAMENTE

JULIO 2010

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO DE TOLOSA



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR MAYOR

INDICE

INDICE	3
PRELIMINARES	7
MEMORIA DEL ESTUDIO SOCIO URBANÍSTICO	13
Introducción	15
Información sobre el Planeamiento Urbanístico, delimitación del área y cartografía	16
Información de la edificación	20
Los usos del suelo y de la edificación	22
Información de la sociedad	25
Servicios urbanos	31
Conclusiones del ESU: diagnóstico	32
MEMORIA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	33
Introducción	35
Objetivos generales de la Revisión del Plan	36
Criterios y soluciones generales del plan	37
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	53
Presentación	55
Evaluación económica de intervenciones urbanizadoras	56
Evaluación económica de intervenciones constructivas	58
Compromisos, valor urbanístico y criterios contribuciones	60
PROGRAMA DE ACTUACIÓN	61
Programa de actuación	63

PRELIMINARES

CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y ÁMBITO DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL

En 22 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Tolosa contrató a la empresa que presenta este trabajo la adjudicación para la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Tolosa.

El Plan Especial de Rehabilitación a revisar fue redactado por el equipo formado por D. Angel Martín Ramos y D. Edorta Manzanedo Olabarría. El Plan fue aprobado inicialmente el 28 de diciembre de 1998 (Decreto de Alcaldía 1734/98). Fue aprobado definitivamente el 21 de octubre de 1999 (publicado en el Boletín Oficial del País Vasco correspondiente nº 213 de 8 de noviembre de 1999).

Conveniencia y oportunidad de la Revisión del Plan

Después de casi diez años de su entrada en vigor se ha visto conveniente su revisión por motivos de redefinición de sus objetivos, en aras de una mayor concreción, pero sobre todo por la necesidad de actualización y ajuste del documento a las consecuencias que ha tenido la declaración de Area de Rehabilitación Integrada.

En efecto, por Orden de 30 de Diciembre de 1999, el Centro Histórico de Tolosa fue declarado como Area de Rehabilitación Integrada, una vez aprobado el Plan Especial y una vez constituida la Sociedad Urbanística de Rehabilitación (Erretengibel). Ahora bien, el 30 de diciembre de 2002 se emanó el Decreto 317/2002 que reguló el proceso de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio en el caso de estar protegido, es decir, con derecho a financiación. Este decreto estableció una serie de condiciones para obtener ayudas a la rehabilitación, tanto los particulares como la propia administración pública. A su vez, la Orden de 19 de junio de 2002 también reguló la concesión de subvenciones para este tipo de Areas.

Como es natural, el Decreto comentado tiene en cuenta toda una serie de variables que el Plan Especial redactado en su día todavía no podía prever, entre otras razones porque la propia legislación en la materia ni la exigía ni parecía necesaria en aquellos momentos. De aquí por tanto la necesidad de acometer una revisión que tenga en cuenta la legislación aplicable en la materia en su puesta al día.

A este motivo fundamental se une también una serie de razones complementarias como son algunas modificaciones habidas del Plan y/o a la calificación como Bien Cultural, la redacción del planeamiento general con determinaciones de influencia en el Centro Histórico y nuevas necesidades funcionales que han aparecido en los últimos años.

Ambito

El ámbito del Plan Especial queda definido por el Decreto 450/1995, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental el Casco Histórico de Tolosa.

En la documentación gráfica adjunta se grafía:

- La delimitación del Casco Histórico como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental, según Decreto 450/1995 de 17 de abril. Coincide con la delimitación del Plan Especial de Rehabilitación.
- La delimitación del Casco Histórico de Tolosa como Area de Rehabilitación Integrada, según Orden de 30 de Diciembre de 1999 del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.
- La delimitación de la Zona Arqueológica del Casco Histórico, inscrita como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, según Orden de 12 de febrero de 1998.

- El entorno del Camino de Santiago a su paso por el Casco Histórico de Tolosa, con afección sobre éste, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, según Decreto 14/2000, de 25 de enero. El entorno definido en el decreto coincide plenamente con la delimitación del Casco según el decreto 450/1995.

METODOLOGÍA GENERAL

Fases y tiempos

Según las cláusulas particulares del concurso de la licitación y del contrato, el trabajo a desarrollar y sus tiempos mínimos es el siguiente:

- ◆ Primera fase del Plan Especial de Rehabilitación: redacción de criterios, objetivos y soluciones generales del Plan. El plazo previsto es de ocho meses a contar desde la suscripción del contrato.
- ◆ Segunda fase del Plan Especial de Rehabilitación: redacción del Plan para su Aprobación Inicial. Cuatro meses a contar desde el día de la notificación al equipo redactor de la aprobación de los criterios, objetivos y soluciones generales del Plan. Seguidamente el Ayuntamiento iniciará el trámite de aprobación inicial del Plan, someterá el mismo a Información Pública y se recogerán las Alegaciones pertinentes.
- ◆ Segunda fase bis: información de las alegaciones por parte del equipo redactor.
- ◆ Tercera fase del Plan Especial de Rehabilitación: Refundido de la documentación aprobada con motivo de variaciones por las alegaciones presentadas. El plazo desde la aprobación por parte del Ayuntamiento de las alegaciones y de los informes a las mismas del equipo redactor queda a determinación del Ayuntamiento. Al final, el documento se elevará a los órganos competentes para su aprobación.
- ◆ Cuarta fase del Plan Especial de Rehabilitación: Refundido definitivo del documento asumiendo las condiciones dadas por el órgano aprobatorio correspondiente. El plazo desde la recepción del último informe definitivo sobre el documento queda a determinación del Ayuntamiento.

Contenidos

El contenido del Plan también está expuesto en las Condiciones de la licitación y se remite a lo establecido en el decreto 317/2002, más una serie de determinaciones particulares en las fichas de unidades edificatorias que sería prolijo enumerar aquí. El contenido general se expresa en los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto y en este último se consigna que se compone de los siguientes documentos:

- Estudio socio-urbanístico que, según orden de 30 de diciembre de 2002, se compone de Memoria, Planos y Fichas que más adelante se especifican.
- Memoria descriptivo – justificativa de la propuesta de ordenación
- Normativa con planos de ordenación, normas u ordenanzas de tipo general y normas u ordenanzas de tipo particular.
- Estudio económico financiero
- Programa de actuación
- Catálogo

Ahora bien, a efectos de agilidad de manejo del Plan, la documentación que se presenta se ha agrupado en lo siguiente:

- ◆ Documentación escrita I:
 - Estudio socio-urbanístico (Memoria del mismo)
 - Memoria descriptivo – justificativa (de la ordenación)
 - Estudio económico financiero

- Programa de actuación
- ◆ Documentación escrita II:
 - Normas generales
 - Normas particulares de ámbitos especiales
 - Catálogo
- ◆ Documentación escrita III (fichas):
 - Información (sociourbanística) y normas particulares (ordenanzas) de las unidades edificatorias.
- ◆ Planos:
 - Planos de información del estudio socio-urbanístico (véase la introducción del ESU)
 - Planos de ordenación

Por tanto, la documentación presente recoge la documentación escrita I.

MEMORIA DEL ESTUDIO SOCIO URBANÍSTICO

INTRODUCCIÓN

El estudio socio – urbanístico realizado no ha sido exhaustivo puesto que el objetivo del Plan estriba más bien en otros estudios complementarios y el ESU realizado en su día sigue siendo en su mayor parte válido. Según orden de 30 de diciembre de 2002 se divide en lo siguiente:

- Información sobre el Planeamiento Urbanístico, delimitación del área y cartografía
- Información de la edificación
- Los usos del suelo y de la edificación
- Información de la sociedad
- Servicios urbanos
- Conclusiones

A continuación se presenta la documentación escrita del Estudio socio-urbanístico (Memoria), sabiendo que los planos de información se agrupan en el tomo de planos del Plan y las fichas de unidades edificatorias en las normas particulares del Plan.

Los planos son los siguientes:

- Plano 1.1. Delimitación, planimetría y determinaciones del Plan General (escala 1:500)
 - Situación del Area en la Estructura Territorial y Urbana del Plan General
 - Planimetría actual: plano base con datos de catastro y otros.
 - Este plano sirve como base para la identificación de parcelas y edificios.
- Plano 2.1. Tipos edificatorios de plantas bajas (escala 1:500)
- Plano 2.2. Tipos edificatorios de plantas tipo (escala 1:500)
- Plano 2.3. Alzados de Edificación (escala 1:500)
- Plano 2.4. Estado de la edificación y Patrimonio (escala 1:500), con lo siguiente:
 - Estado general de conservación de la edificación
 - Grado de protección (de interés arquitectónico) según decreto
- Plano 3.1. Usos del suelo y de la edificación (escala 1:500), con lo siguiente:
 - Espacios libres públicos según legislación
 - Viario sistema general y sistema local
 - Equipamientos, con referencia en Memoria a titularidad
 - Espacios libres privados
 - Edificios de predominancia residencial
 - Edificios de predominancia distinta a la residencial
 - Situación de comercios, oficinas, almacenes y garajes
- Planos 4.1. Instalaciones urbanas existentes (escala 1:500)

INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, DELIMITACIÓN DEL ÁREA Y CARTOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

Cuatro son los aspectos más importantes a revisar en cuanto al planeamiento afectante:

- El marco legislativo general o sectorial que afecta al municipio y Casco Histórico.
- Los planes de ordenación superior.
- El Plan Especial a revisar.
- Otros estudios o disposiciones que gravitan sobre el área.

La delimitación del área, la cartografía y un comentario sobre su adecuación censal se expone en el último apartado dentro de este capítulo.

MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo más fundamental que afecta a la Revisión del Plan es el siguiente:

Legislación de naturaleza urbanística

- Decreto 28/1997, de 12 de febrero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco.
- Ley 11/1998, de 20 de abril, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.
- Ley autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Legislación sobre patrimonio

- La Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 234/1996 de régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.
- Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales cualificados y de los bienes inventariados.
- Decreto 342/1999 del registro de Bienes Culturales Calificados y del Inventario general del patrimonio cultural vasco.
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Orden de 19 de junio de 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o Áreas Residenciales Degradadas.

Otras legislaciones afectantes

- Ley 3/1998 de protección del medio ambiente del País Vasco.

Disposiciones concretas y de aplicación específicas para el Casco Histórico de Tolosa

- Decreto 450/1995, de 17 de octubre, por el que se califica como Bien Cultural, el Casco Histórico de Tolosa, con la categoría de Conjunto Monumental, y se fija su régimen de protección.
- Decreto 217/2004, de 16 de noviembre, de modificación del Decreto por el que se califica el Casco Histórico de Tolosa (Gipuzkoa) como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, y se aprueba su régimen de protección.
- Orden, de 30 de Diciembre de 1999, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente sobre declaración del Casco Histórico de Tolosa como Area de Rehabilitación Integrada.
- Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Tolosa, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.
- 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.

PLANES DE ORDENACIÓN SUPERIOR

ORDENACIÓN TERRITORIAL

De entre los planes de ordenación territorial, se pueden destacar los siguientes:

- ◆ Directrices de Ordenación Territorial - DOT
- ◆ Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Tolosa (Tolosaldea). En fase de Avance.
- ◆ Planes Territoriales Sectoriales de interés para el Casco Histórico:
 - Aprobados definitivamente:
 - PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos
 - PTS General de Carreteras
 - En redacción y tramitación:
 - PTS de Patrimonio Cultural
 - PTS de Red Intermodal y Logística de Transporte
 - PTS para la Promoción Pública de Viviendas

Todos estos planes sectoriales se revisarán para el documento de la fase de la aprobación inicial pero, por el análisis realizado hasta ahora, se puede afirmar que no hay determinaciones sustanciales para esta fase del documento.

LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El Plan General del municipio de Tolosa se encuentra en estos momentos en fase de aprobación inicial (acuerdo del Ayuntamiento de Tolosa, en Sesión Plenaria celebrada el 8 de mayo de 2007).

Sin embargo, las afecciones de las mismas para el Casco Histórico no presentan variaciones notables. Una de las determinaciones más significativas puede ser la posibilidad de plantear viviendas en planta bajo cubierta.

EL PLAN ESPECIAL VIGENTE

El Plan Especial de Rehabilitación a revisar fue redactado por el equipo formado por D. Angel Martín Ramos y D. Edorta Manzanedo Olabarría (arquitectos-equipo técnico). El equipo redactor contó con el asesoramiento del letrado D. Teodoro Cacho (equipo jurídico) y la colaboración de D. Emilio Varela Froján y D^a Pilar Calvo Gil (arquitectos). El Plan fue aprobado inicialmente el 28 de diciembre de 1998 (Decreto de Alcaldía 1734/98). Fue aprobado definitivamente el 21 de octubre de 1999 (publicado en el Boletín Oficial del País Vasco correspondiente nº 213 de 8 de noviembre de 1999).

Su documentación se divide de la siguiente manera:

- Documento I. Estudios informativos complementarios (2 volúmenes), con Memoria, Planos y Fichas de cada edificio u obra.
- Documento II. Memoria.
- Documento III. Normativa urbanística (2 volúmenes), con Ordenanzas, Planos y Gráficos de ordenación.
- Documento IV. Estudio económico-financiero
- Documento V. Programa de actuación
- Documento VI. Catálogo

Su contenido es adecuado para la fecha en que se redacta. Muy al socaire de la legislación afectante en su momento, pretende la conservación de la estructura básica del Casco Histórico así como una apuesta decidida por la rehabilitación.

La normativa urbanística es profusa y concreta. Sin embargo, ha parecido cuestionable algunas de las determinaciones de tipo estético que se expresaban en las ordenanzas. Se recoge todo ello en el Anexo V.

Las Fichas de unidades edificatorias, a pesar de contener una información bastante exhaustiva, no ha sido suficiente para una ágil gestión por parte del Ayuntamiento. Esto es debido en parte a un sistema informático no adecuado y en parte a lo que ya ha quedado mencionado sobre las condiciones normativas para la rehabilitación.

OTROS ESTUDIOS

DIAGNÓSTICO PER CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA

En marzo de 2006 se presentó un estudio particular sobre algunas parcelas significativas del Casco Histórico, a petición de la Sociedad Eretengible SA. Los autores del trabajo fueron Helena Biurrun, Armando Roca y Mireia Roca (arquitectos).

El estudio contiene una memoria y fichas muy completas de las parcelas estudiadas en cuanto a condiciones de habitabilidad y constructivas se refiere. De alguna manera se pretendía tener una referencia de la situación actual del edificio y de la situación futura una vez reformado en su caso.

El estudio es adecuado, pero lógicamente para su validez completa debería haberse ampliado a todo el Casco Histórico. Por otra parte sus conclusiones no son normativas, sino que consisten más bien en una reflexión sobre la situación y las posibilidades de reforma. De todos modos, se ha tenido en cuenta en el Plan.

CONCLUSIÓN

En conclusión y como ya se comentaba al principio, el Plan Especial de Rehabilitación vigente fue adecuado en su momento, pero requiere de un ajuste al estado actual del Casco,

precisando y actualizando sus objetivos. El Plan carece de las concreciones precisas que, especialmente el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, exige.

Este hecho, sin embargo, no sólo afecta a las Fichas de unidades edificatorias, sino que, como es lógico, también requiere una armazón normativa imprescindible que soporte la adecuación en cada caso de las posibles intervenciones. De aquí su necesidad de revisión. También se precisa terminar en un documento que esté a la altura actual de las posibilidades informáticas para poder agilizar los trámites necesarios en la intervención en el Casco Histórico.

SOBRE LA DELIMITACIÓN URBANÍSTICA Y SU ADECUACIÓN A LO CENSAL

Se ha expresado en planos tanto la delimitación del Area declarada como BCC como la delimitación del ARI y la delimitación de la zona arqueológica. Como ya es sabido, hay unas ciertas diferencias entre ellas.

Entre el área del BCC y la zona arqueológica no hay casi diferencia, siendo lo único remarcable el hecho de que la zona arqueológica se ciñe más a la edificación en el límite con el río y con la Kale Barrena. Entre el área del BCC y la afección vinculada al camino de Santiago tampoco. Entre el área del BCC y el ARI, en cambio, hay una diferencia notable en el entorno de la Plaza Gorriti que puede apreciarse en planos.

Por lo demás, todas las delimitaciones discurren por espacios públicos o por los límites censales, por lo que no representa mayor problema.

INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

COMENTARIOS GENERALES

El análisis de la edificación se ajusta, en términos generales, a lo prevenido en la Orden de 30 de diciembre de 2002. Pero por motivos de eficacia, el análisis sobre la identificación de problemas de tipo constructivo, de habitabilidad y estéticos se reserva a la fase de redacción del documento para la aprobación inicial, puesto que tal identificación está estrechamente relacionada con la normativización del Plan. Además, las especificaciones pedidas en la Orden no son suficientes de cara al decreto sobre rehabilitación, siendo éste el que realmente debe presidir el análisis y la normativa. Por otra parte, las Edades de la Edificación se han expresado en las fichas de cada unidad edificatoria.

La información sobre las alturas de la edificación no ha sido grafada en los planos, ya que la información facilitada es incompleta o errónea, y tal y como se ha expuesto es en la fase posterior donde se realizará un estudio exhaustivo de las condiciones constructivas y estéticas de cada edificación, y será en esta fase donde se definirá de forma precisa las alturas de la edificación.

Por tanto, se ha recogido en planos y en fichas lo siguiente, que pasamos a comentar:

PLANOS DE LOS TIPOS EDIFICATORIOS

Se ha elaborado un plano esquema por cada planta (planta baja y plante tipo) de cada uno de los edificios. Asimismo se ha elaborado complementariamente un esquema de los alzados principales de la edificación. Con estos datos, a escala 1:500 es suficiente para determinar las características dimensionales que se pide.

Estas expresiones gráficas, por su parte, se han colocado en las fichas de las unidades edificatorias (sin escala) de manera que se pueda obtener una visión general de cada uno de los edificios. Las fichas tienen un número que corresponde con el número de parcela asignado en la última revisión catastral que es el que se ha recogido en el presente estudio. Sin embargo, a veces ha sido preciso dividir la parcela en dos o más subparcelas para distinguir las unidades edificatorias en su caso. Esa subdivisión es meramente auxiliar de cara al PER. Complementariamente también se ha colocado el nombre de la calle y el número de policía que aparecen en los planos presentados.

PLANO DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN, DEL INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y DE LAS AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

En un solo plano se recogen estos tres ítems decisivos para la actuación sobre el casco Histórico.

En cuanto al estado de conservación de los edificios y viviendas la mayor parte puede calificarse como bueno. En el plano se identifican aquellos edificios en estado regular y malo. Esta identificación se ha realizado mediante una inspección visual, siendo una fase posterior en la que se detectará con mayor precisión el estado real de la edificación. En este sentido recuérdese que el 30% de los edificios del Casco fueron construidos antes de 1900 y solo un 15% corresponde a edificaciones a partir del año 1980 donde las exigencias de carácter técnico comienzan a visarse con regularidad.

Las edificaciones en peor estado se sitúan en la zona norte del Casco Histórico, principalmente las situadas en la calle Enperadore. La mayor parte de estas edificaciones se encuentran en un ámbito de actuación especial independiente del presente Plan Especial de Rehabilitación que se encuentra en fase de realización.

El resto de edificaciones cuyo estado es poco adecuado se encuentran salpicadas por todo el ámbito del Casco Histórico, sin embargo, se ha detectado un mayor número de edificaciones en

mal estado en las calles Nagusia y Enperadore. La Plaza de la Verdura es otro ámbito cuyas edificaciones no se encuentran en unas condiciones adecuadas.

Respecto al interés arquitectónico se ha grafiado en planos, y consignado en las fichas de parcela, la clasificación que el decreto 450/1995 propone para el Casco histórico de Tolosa, tanto los edificios de interés como los discordantes. Se ha añadido el Puente de Navarra como obra civil afectada por el decreto 14/200 sobre el Camino de Santiago calificado como protección estricta (Anexo III, artículo 22 y 23).

Las edificaciones discordantes se concentran principalmente al norte de la iglesia de Santa María. Principalmente la edificación que linda con el río. Este hecho es importante ya que la fachada del casco histórico hacia el acceso a este no es adecuada.

Las edificaciones situadas entre la calle Enperadore y Armeria plaza son discordantes según decreto, por lo que parece evidente que el entorno de la Iglesia es el que menos se ajusta a la morfología del Casco Histórico de Tolosa.

También se encuentran edificaciones discordantes entre la calle Rondilla y la calle Arostegieta. En esta fase de análisis se ha observado como estas edificaciones son las más nuevas en cuanto a su año de construcción, con lo que se entiende que en las últimas décadas no se ha respetado la morfología del Casco histórico de Tolosa. Igualmente, la calle Rondilla actúa como fachada del Casco histórico por lo que parece conveniente que esta fachada refleje las características intrínsecas del Casco Histórico de Tolosa.

Respecto de las afecciones arqueológicas dentro del Casco, según la resolución de 12 de febrero de 1998 por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Tolosa como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. De cara a la normativa habrá que tener en cuenta el artículo 44 de la ley 7/1990 de 3 de julio y, en general, toda actuación u obra a ejecutar deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico.

Listado de Bienes culturales calificados.

1. Iglesia de Santa María. 18-V-79. BOE 13-VII-79.
2. Palacio de Atodo. 17-I-69. BOE 29-II-69.
3. Palacio Idiakez. 17-I-69. BOE 29-11-69.

LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

COMENTARIOS GENERALES

Este apartado hace referencia especialmente a los planos que se acompañan. Dada la escala amplia a la que se han reproducido (1:500), ha parecido oportuno reunir en un solo plano todos los ítems propios del apartado, de manera que no sea precisa la consulta a varios planos para ver todo lo que afecta a una misma parcela.

De entre todo ello, entresacamos los siguientes comentarios:

En cuanto a los usos del suelo en general, hay una homogeneidad grande en el Casco Histórico en cuanto a uso residencial y comercial, lo que le proporciona una coherencia adecuada a los espacios urbanos que posee. Es de destacar, sin embargo, la existencia de equipamientos en las esquinas Noroeste y Sureste, así como la presencia de almacenes e industrias en la esquina Noreste. En definitiva, a excepción de los límites Norte y Sur, la homogeneidad de usos es la característica predominante.

Tal característica, evidentemente, no representa ningún problema, sino todo lo contrario; significa la existencia de un Casco equilibrado que hay que procurar mantener.

ESTUDIO DE LAS VIVIENDAS. LA FUNCIÓN RESIDENCIAL

Por la propia naturaleza del trabajo a desarrollar se hace necesario el análisis detenido de una de las cuestiones centrales para el Plan Especial: la vivienda. Para el análisis se han manejado el Censo de población y viviendas del 2001, actualizando los datos cuando ha sido posible a través de las fuentes obtenidas del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Según ellos, existen actualmente en el Casco Histórico 1.555 viviendas.

La densidad del ámbito es de 237,76 viv/Ha., siendo la sección más densa la 03 que llega hasta las 284 viv/Ha, seguida de la 02 que tiene 272 viv/Ha (ver secciones en páginas posteriores). Estos datos subrayan el hecho de que en poco más de la mitad del ámbito del Casco Histórico (secciones 02 y 03) se concentran casi el 75% de las viviendas.

Número de viviendas por tipos. Datos absolutos y relativos			
Clase de vivienda	Número de viviendas	%	Vivienda por habitante
Total de viviendas	1.555		0,58
Vivienda principal	1.166	75,10%	0,43
Vivienda secundaria	64	4,10%	0,02
Vivienda vacía	324	20,80%	0,12
Otros	1	0,00%	0,00
Número de edificios	251		

La vocación del Casco es eminentemente residencial. No obstante preocupa el alto grado de vivienda vacía (pasa del 20%). En la sección 03 se localizan el 40% de las viviendas vacías seguido de la sección 02 donde se encuentran el 32,10%. Esta cuestión debe ser tenida en consideración de cara a las propuestas del Plan Especial.

Por otro lado, los datos sobre número de viviendas en el edificio permiten contrastar el carácter de tipología colectiva del Casco. Como se ve en el cuadro adjunto, casi el 40% de los edificios tienen entre 5 y 9 viviendas. Por secciones, de nuevo la 02 y sobre todo la 03 son los ámbitos donde se concentran más de tres viviendas por edificio (más del 90%) descendiendo el porcentaje en 10 puntos en el caso de la sección 01 (80,82%).

Número de edificio y porcentaje en función del número de viviendas		
número de viviendas por edificio	número de edificios	% de edificios
0	5	1,90%
1	18	7,10%
2	7	2,70%
3	31	12,30%
4	43	17,13%
5 a 9	97	39,17%
10 a 19	49	19,50%
20 a 39	1	0,20%
40 o más	0	0,00%
Total	251	100,00%

La altura media de la edificación del Casco Histórico se sitúa entre 4 y 5 alturas. En este sentido, el 88% de los edificios tienen más de 4 alturas. El porcentaje se incrementa hasta el 95% en el caso de la sección 03 (ver distribución de secciones más adelante).

Número de edificio en función del número de plantas que tienen							
Ámbito considerado	1	2	3	4	5	6	7
Sección 01	3	3	8	6	26	15	5
Sección 02	4	1	4	7	40	13	3
Sección 03	4	0	2	14	57	32	4
Total Casco Histórico	11	4	14	27	123	60	12

Las viviendas se distribuyen uniformemente por el Casco, a excepción lógicamente de la parte sur, por la abundancia de los equipamientos comentados. El estudio de las viviendas vacías y ocupadas se refleja en las fichas; cabe apuntar que en el trabajo posterior, de cada edificación se realizará un estudio más exacto del número de viviendas deshabitadas;

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Los equipamientos y espacios libres de Tolosa que se han considerado son los siguientes, con su superficie (ver el significado de SG, SL, etc., en el plano):

Descripción (nº de parcela)	Tipo sistema	Propiedad	Superficie
Ayuntamiento JK25001	SG-01 equipamiento	Público	297 m2
Anexo Ayuntamiento JK25002	SG-02 equipamiento	Público	610 m2
Iglesia de Santa María IK17001	SGP-03 equipamiento	Privado	2.280 m2
Apaiz Etxea IK30026	SGP-04 equipamiento	Privado	390 m2
Aizol Udal Euskaltegia IK26002	SG-05 equipamiento	Público	728 m2
Sala de cultura JK25011	SG-06 equipamiento	Público	472 m2
Mercado JK25015	SG-07 equipamiento	Público	1.142 m2
Biblioteca JK17002 y Blioteca infantil JK17004	SG-08 equipamiento	Público	828 m2
Casino JK25007 Federación de coros	SGP-09 equipamiento	Privado	424 m2
Berria plaza	SG-10 espacio libre	Público	2.345 m2
Verdura plaza	SG-11 espacio libre	Público	668 m2
Santa María plaza	SG-12 espacio libre	Público	700 m2
Armeria plaza	SG-13 espacio libre	Público	2102 m2
Zaharra plaza	SG-14 espacio libre	Público	732 m2
Plaza Sur Sta. María	SG-15 espacio libre	Público	1616 m2
Générico IK30002	SL-16 equipamiento	Público	223 m2

La suma total es la siguiente:

Equipamientos: 7.171 m²

Espacios libres: 8.163 m²

Se observa que el casco Histórico no cumple con los estándares determinados por la Ley. Pero a juicio del equipo redactor el Casco Histórico de Tolosa cuenta con una red de equipamientos adecuada y suficiente, ya que a pesar de ser un casco denso, cuenta con equipamientos de primer orden. Respecto a los espacios libres aunque la superficie actual no llegue a cumplir el estándar parece suficiente en contraste con otros Cascos Históricos.

COMUNICACIONES

En cuanto a las comunicaciones, el Casco Histórico de Tolosa es fundamentalmente peatonal en su interior. Queda circunvalado por una vía rodada importante que, por ahora, debe continuar siendo rodada. De manera complementaria, hay dos viales peatonales más importantes a nuestro juicio que discurren por las calles Atari y Zerkausia (perimetrales) y por la calle Nagusia por ser continuidad con los puentes históricos. El resto conforma una trama de direccionalidad Norte – Sur, cortada de vez en cuando por transversales perpendiculares que no atraviesan totalmente el Casco, por lo que se interpretan como secundarias.

Toda esa estructura parece adecuada al funcionamiento del Casco Histórico. Además, la pavimentación está en buen estado en líneas generales y se soporta en un diseño pensado y correcto.

Está previsto en el PGOU un carril bici que recorre la calle Korreo y enlaza los dos puentes.

En cuanto al aparcamiento, es evidente el Ayuntamiento ha apostado por una fuerte peatonalización del Casco y por las playas de aparcamiento alrededor de él. Parece que no representa un problema a solucionar.

INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

EL CONTEXTO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO

EL CONTEXTO GEOGRÁFICO

Tolosa es una localidad del territorio histórico de Guipúzkoa en el. Situada en el valle del río Oria, con una superficie municipal de 37,39 km². El terreno de su jurisdicción es de calizas jurásicas, y tiene también algunos pequeños yacimientos de ofita. Está la población en terreno llano, pero le rodean montañas de importancia: Urkizu y Montesque, últimas estribaciones del Ernio, Aldaba, Urkizu, Isazkun y Uzturre (737 metros), son nombres populares en la comarca y en toda Guipúzcoa. En ellos no hay, sin embargo, bosques de importancia, y se aprovecha para el cultivo todo el terreno posible: es fértil el de la hermosa vega de Laskoain, en general bueno todo él. Produce las cosechas ordinarias del país: trigo, maíz, manzana, nabo, castaña, y sobre todo buenas hortalizas, legumbres frutas, que se venden diariamente en mercados que el Ayuntamiento tiene dispuestos al efecto.

Pasa por Tolosa, no sólo fertilizando la vega y dando vida a muchas industrias, sino también embelleciendo notablemente la población, el río Oria, que recibe las aguas de otros dos de bastante importancia: el Araxes y el Berastegui, que nacen en las montañas de Navarra.

En la zona rural hay varios pequeños núcleos, de los que son dos los principales: uno, el barrio de Aldaba, que se extiende desde la regata Otzarain hasta Icazteguieta, fué vendido por el rey Sancho IV á la villa en 1290. El otro, Bedayo, se unió á Tolosa en 1544 por voluntad de su propietario Juan Martínez de Berástegui.

Tolosa es población que está muy bien dotada de medios de comunicaciones. Pasa por ella en primer lugar, atravesando la población, la carretera general de Irún á Madrid. De esta carretera nacen, en jurisdicción de la villa, una que pasando por Lizarza va á Navarra, y otra que por Régil va hasta Azpeitia. De la que se dirige á Navarra arranca, en jurisdicción de Tolosa, otra que por Berrobi, Elduayen y Berástegui entra también en Navarra. Esas carreteras le ponen en fácil comunicación con los pueblos próximos: de Alegría dista 5,28 kilómetros; de Lizarza, 8; de Berrobi, 5; de Azpeitia, 26, y de San Sebastián, 25. En la línea del ferrocarril del Norte tiene estación de segunda clase. Además, un excelente tranvía eléctrico le pone en comunicación constante con San Sebastián y lugares del trayecto. Tolosa tiene estación telegráfica, y en la red telefónica provincial es, después de Irún, la población que cuenta con mayor número de abonados.

EL MARCO HISTÓRICO

Tolosa heredó su nombre de la ciudad francesa de Toulouse, cuyo nombre es precisamente el de *Tolosa*. La villa de Tolosa fue fundada en 1256 por el rey castellano Alfonso X el Sabio, que según la costumbre de la época bautizó a la nueva villa con el nombre de otra localidad ya existente y con un notorio prestigio, como era el caso de la ciudad francesa. Además de la Tolosa guipuzcoana y de la original francesa, existe una Tolosa en Portugal.

Alfonso X el sabio de Castilla otorgó el fuero a Tolosa, donde se concedían a los habitantes unos privilegios con los que no contaban los habitantes de las aldeas cercanas, ni los de otras provincias. Igualmente dispuso la fortificación de Tolosa, Ordicia y Segura, puntos fronterizos con Navarra. La ciudad original se levanta en una isla separada por un brazo del Oria que pasaba por la actual calle de la Rondilla (anteriormente de Pablo Gorosábel) y está totalmente amurallada, con seis puertas dotadas de torreones de defensa (puertas de Castilla, Arramele, Navarra, casa de las Damas, Matadero y Nuestra Señora del Socorro).

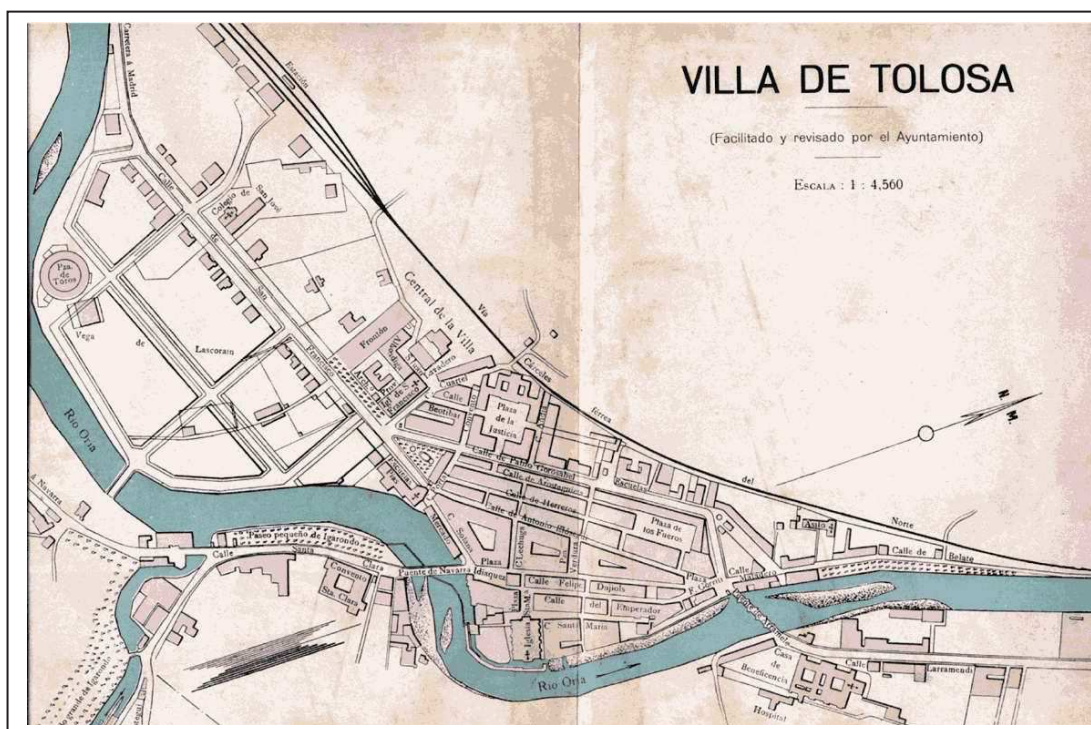
En 1982 sufre un incendio que la destruye. Sancho IV de Castilla la concede nuevos privilegios para fomentar su reconstrucción y la llegada de nuevos habitantes; entre ellos libra a quienes fuera a establecerse allí de todo tributo a la Corona (Vitoria, 20 de abril de 1920), privilegios confirmados con posterioridad por Fernando IV de Castilla y Alfonso XI de Castilla. Sin embargo, el mantenimiento de estos privilegios fue problemático en ocasiones, como cuando en

1463 el recaudador Jacob Gaon exigió el pago del impuesto llamado *pedido* a los tolosanos. Estos le contestaron que estaban exentos de pagarlo, por las disposiciones aprobadas por el rey. Gaon les amenazó, y varios de ellos lo mataron, decapitaron y expusieron su cabeza en lo alto de una picota, como castigo por haber puesto a Tolosa en lo alto de su lista de recaudaciones. El rey Enrique IV de Castilla se dirigió a Tolosa a vengar su muerte, pero los autores huyeron de la villa. El rey mandó derribar la casa en la que se había cometido el crimen. No llegó a ejecutar a los autores, ya que antes de atraparlos le llegó una petición de las juntas de Guipúzcoa que le rogaba perdón para los tolosanos, y le exponía los argumentos de estos, y Enrique IV reconoció que estaban exentos del pago.

La inseguridad reinante desde el Siglo XIV hace que durante dos siglos varias villas y aldeas se unan y separen al concejo de Tolosa. Tolosa se compromete a la defensa de las villas, que quedan bajo la jurisdicción del alcalde, y por lo general se adscriben a los privilegios y fueros de Tolosa. Durante el Siglo XIV se producen varias desavenencias con estas ciudades, y un conflicto con San Sebastián por los casos de Andoain, Aduna y Alkiza, que se zanja en 1479 con el paso de esta tres villas a la jurisdicción donostiarra.

En 1469 sufre otro importante incendio, y otro mayor en 1503 que afectó incluso a la iglesia parroquial, pese a estar aislada. Se la conceden en ambos nuevos privilegios para ayudar en su reconstrucción y los Reyes Católicos libran una orden por la que el corregidor de la provincia resida en Tolosa cuando no esté visitando otras villas.

El 9 de agosto de 1794, durante la Guerra de la Convención, las tropas francesas ocuparon Tolosa. En la Guerra de la Independencia fue ocupada otra vez. Mientras estuvo dominada por el ejército napoleónico sufrió los ataques de las guerrillas de la zona. Tolosa fue una de las ciudades más importantes del territorio controlado por los carlistas en la guerra civil de 1872-1876, por lo que fue una de las sedes del periódico El Cuartel Real. De 1854 a 1856 bajo el gobierno de los progresistas, Tolosa fue capital de Guipúzcoa por espacio de 2 años cediendo más tarde la titularidad a San Sebastián, con el consiguiente traslado de la Diputación y toda la gestión y gobierno a la nueva capital de la provincia. Hacia 1930/40 el aspecto de Tolosa era el siguiente:



EL CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

Tolosa tiene una población de 17.888 habitantes (2007). Ocupa el cuarto lugar en Guipúzcoa: figura después de San Sebastián, Irún y Eibar.

EL CONTEXTO COMARCAL Y MUNICIPAL

Características demográficas más destacables

Al centrar la atención en el periodo más relevante para el proceso de planificación, es decir, la evolución experimentada desde los años 1950 a 2007, el número de habitantes pasó de 14.971 a 17.888, lo que representa un crecimiento relativo del 16,30%. El incremento poblacional es muy bajo si lo comparamos con el de la totalidad del País Vasco que se sitúa en un incremento del 101%.

La evolución de la población a lo largo del siglo pasado se recoge en el cuadro adjunto. Decir que hasta 1991 las cifras oficiales proceden de los Censos de Población (de hecho). A partir de 2001 las cifras oficiales son las del Padrón de habitantes a fecha de 1 de enero de cada año.

Evolución de la población del Municipio. Valores absolutos y relativos (1950-2007)

Año	v. absolutos	v. Relativos
1950	14.971	-
1960	16.281	8,05
1970	18.766	13,24
1981	18.894	0,68
1991	18.085	-4,47
2001	18.102	0,09
2002	18.015	-0,48
2003	17.937	-0,43
2004	17.798	-0,78
2005	17.829	0,17
2006	17.877	0,27
2007	17.888	0,06

De acuerdo con el cuadro, el incremento mayor de población se produce en la década de los sesenta setenta, deteniéndose espectacularmente en la década siguiente a partir de la cual los incrementos son negativos con pérdidas mínimas pero constantes y continuadas hasta el año 2005.

En líneas generales, la situación actual que se deduce del análisis de los datos es de estancamiento poblacional. No obstante, Tolosa a pesar de las variaciones negativas en su población, continúa ocupando un papel relevante en la estructura demográfica de la Comarca y área funcional.

Características económicas más destacables

Tolosa cuenta con empresas de amplio espectro industrial, pero con mayoría del sector de construcción de máquinas de papel y complementos. También está dotada de servicios de salud, bancarios, comerciales, oficiales y juzgados. La tabla adjunta indica el número de establecimientos dedicados a las diferentes ramas de actividad.

Evolución del número de establecimientos por rama de actividad. 1998-2007

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industrias y energía	166	162	164	154	152	149	150	141	131	134
Construcción	174	198	205	208	220	223	222	235	242	263
Comercio; reparación de vehículos de motor	561	573	563	559	551	539	541	556	540	575
Hostelería	143	141	143	123	124	125	126	124	112	123
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	144	144	138	135	128	117	109	110	113	122

Intermediación financiera y servicios a empresas	260	258	276	298	310	341	350	381	394	427
Otras actividades de servicios	290	320	317	316	318	327	329	338	330	357

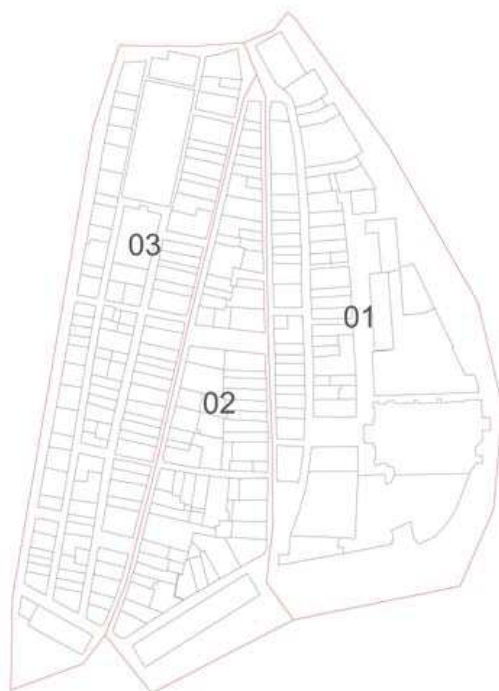
De entre todas ellas destaca la actividad comercial que se mantiene a lo largo de las diez años y de servicios que se incrementa sustancialmente hasta casi el doble a lo largo del periodo señalado.

EL CASCO HISTÓRICO

Cuestiones generales

Se presenta a continuación la síntesis del estudio demográfico que recoge los aspectos más relevantes o de mayor interés sobre la demografía del Casco Histórico. Las fuentes utilizadas para la redacción de este capítulo son los Censos de población y vivienda, Padrón Municipal y datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el Instituto Vasco de Estadística (Eustat) y otros de elaboración propia. Se utilizan en cada análisis los datos más recientes publicados con carácter oficial.

En cuanto a la desagregación de la información se ha tratado a nivel de sección censal. El detalle que se consigue es suficiente para diagnosticar la materia tratada y a la vez se garantiza el secreto estadístico de acuerdo con la legislación vigente. Concretamente se han analizado las secciones censales 01, 02 y 03 correspondientes al distrito 01. El ámbito territorial de las secciones coincide en su totalidad con la delimitación del Casco Histórico.



Condiciones demográficas más significativas

La población actual del Casco Histórico es aproximadamente de 2.673 habitantes, lo que supone casi un 15% de la población total de Tolosa. Las características demográficas del Casco histórico se asemejan a las del municipio. No obstante se detectan algunas particularidades que es interesante comentar:

Si comparamos la estructura poblacional del municipio y del Casco Histórico (tabla de población pro grupos de edad) la población en este último tiene un grado mayor de madurez y tendencia progresiva al envejecimiento que se debe básicamente a la disminución de efectivos en las cohortes más jóvenes de edad entre los 0 y los 18 años. Este dato se contrasta con la disminución paulatina de nacimientos, siendo el Casco Histórico el ámbito de Tolosa que menor crecimiento vegetativo tiene. En este sentido, a partir de los 35 años la población residente es porcentualmente mayor a la media del Municipio en todas y cada una de las cohortes. Del análisis se deducen dos conclusiones a comentar:

- ◆ Desde el punto de vista de la residencia, el Casco Histórico pierde progresivamente atractivo fenómeno que se aprecia desde el año 2001.
- ◆ En el Casco Antiguo, el porcentaje de población menor de 18 años es el más bajo respecto al resto de secciones del municipio.

Población por grupos de edad. Valores absolutos y relativos (2007)

Tramo de edad	Total municipal		Casco Histórico	
	habitantes	% sobre el total	habitantes	porcentaje
0-4	884	18,38%	135	15,45%
05-09	811		96	
10-14	778		87	
15-19	815		95	
20-24	856	25,60%	92	28,40%
25-29	1143		180	
30-34	1268		264	
35-39	1313		223	
40-44	1413		246	
45-49	1462	35,95%	226	35,20%
50-54	1253		160	
55-59	1266		165	
60-64	1036		144	
65-69	780		100	
70-74	896	20,07%	132	20,95%
75-79	844		153	
80-84	591		84	
85 y más	479		91	

Por otro lado, en los últimos 5 años se aprecia también un incremento gradual de la población extranjera en el Casco Histórico. En el año 2003 la población extranjera suponía el 2,29% del total del Casco Histórico. En el 2007 este porcentaje se ha incrementado hasta el 4,26% y la tendencia que se observa para este año es de sobrepasar el 5%. La procedencia de los extranjeros se singulariza por ser de América y Europa del este.

Los porcentajes obtenidos no son preocupantes en sí mismos. Lo que sí debe ser objeto de reflexión es la tendencia apuntada dado que el Casco Histórico es uno de los barrios de la ciudad donde en mayor porcentaje se ubican los inmigrantes llegados, tendencia que de continuar en el futuro puede dar lugar a fenómenos de sectorización.

Ocupación y ratio de habitantes por vivienda

Entre los aspectos que deben ser tratados minuciosamente se encuentra calcular el ratio personas/viviendas o lo que es lo mismo, el número de personas que residen o habitan en una vivienda determinada, cifra o valor medio que será la base en la que se apoyen decisiones a tomar en la fase propositiva de la redacción Plan Especial.

La primera consideración de tipo metodológico que debe realizarse es que los datos de las viviendas se recogen y sistematizan minuciosamente en los Censos de población y viviendas realizados cada década pudiendo estar disponibles para su uso tiempo después. Por ejemplo en el

caso de del Censo de 2001, los datos fueron publicados cuatro años más tarde y su consulta detallada solo ha sido posible a partir del año 2007.

Por ello para calcular la ratio o proporción señalada, las fórmulas se harán con el número de viviendas y de habitantes de esa fecha de referencia, es decir, el 2001. Es indudable que las cifras de partida han sido superadas en este periodo de tiempo, pero debe darse por válida la hipótesis de que habrán aumentado proporcionalmente ambas variables por lo que el resultado final será prácticamente idéntico.

En consecuencia, el ratio población por vivienda es el resultado de una sencilla fórmula, número de habitantes / número de viviendas.

$$2.673 / 1.555 = 1,71 \text{ personas por vivienda}$$

No obstante, revisar el dato precisando las variables utilizadas. Así, ateniendo a las clases de viviendas indicadas aplicaremos una nueva fórmula, la misma que el Instituto Nacional de Estadística emplea para obtener el resultado de la variable denominada tamaño medio del hogar: número de habitantes / número de viviendas principales.

$$2.673 / 1.166 = 2,29 \text{ personas por vivienda}$$

Sin embargo, no considera un importante número del total de viviendas del parque residencial que corresponden a las viviendas vacías. Con relación a ellas, se estima habitualmente que un 20% son susceptibles de considerarse como viviendas principales, dado que en el proceso de toma de datos en la elaboración del Censo se consignan como viviendas vacías al estar ausente el propietario o inquilino.

Así se obtienen y consideran nuevas variables y se entiende el escenario más completo deducido a partir de los datos oficiales con los que calcular la ratio de habitantes por vivienda y que se ajusta a la realidad demográfica del Casco Histórico.

Habitantes censados / viviendas principales + 20% de las viviendas vacías

El resultado de esta formula sería:

$$2.673 / 1166 + 65 = 2,17 \text{ personas por vivienda}$$

En función de los cálculos realizados se considera a los efectos del presente Plan Especial una ratio de **2,17 personas por vivienda**.

No obstante a todo lo desarrollado, se es consciente que el resultado final de la ratio puede ser tan variado como las variables introducidas, pero entendemos que el planteamiento es adecuado y su ajusta a la realidad derivada del análisis realizado y conocimiento previo del ámbito. En este sentido, y por todo lo explicado entendemos que no es conveniente aplicar la fórmula general de población total / viviendas totales ni el tamaño medio del hogar aportado por el Instituto de Estadística.

Las viviendas vacías

En las fichas de información se recogen datos sobre viviendas vacías, no obstante es en la fase posterior en la que en un estudio más detallado de cada parcela se determinará el estado de las viviendas, así como si se encuentra habitadas o deshabitadas.

SERVICIOS URBANOS

COMENTARIO GENERAL

Respecto a las infraestructuras, el Casco Histórico de Tolosa está suficientemente equipado.

El abastecimiento de agua está prácticamente entero en red. El saneamiento es adecuado; pero por los datos facilitados, parece que no hay diferenciación entre pluviales y fecales y se podría aprovechar la renovación de la pavimentación prevista.

En cuanto a la energía, según datos facilitados, queda todavía por soterrar algunos tramos de red aérea que se pueden prever en los proyectos de reurbanización ya previstos. El alumbrado público, en cuanto a la red, es también suficiente. Las luminarias pueden ser motivo de normativa en el propio Plan que se redacte.

Hay también red de gas suficiente. No hay datos suficientes de distribución de la red de telefonía, pero el casco está bien abastecido.

La red eléctrica se encuentra en su mayor parte colgada de las fachadas, aún estando el abastecimiento garantizado, parece conveniente realizar una propuesta para el soterramiento de la red.

El equipo redactor también cree que habría que considerar que el buen estado de la urbanización de las calles del Casco Histórico, se pone en contradicción con la presencia de cableado en las fachadas.

CONCLUSIONES DEL ESU: DIAGNÓSTICO

COMENTARIO GENERAL

Las conclusiones que se expresan a continuación tratan de sintetizar el análisis anterior en un todo. Según esa información podemos concluir:

Respecto al Planeamiento Urbanístico vigente, delimitación del área y cartografía, se puede afirmar que este apartado es el que más pesa en la Revisión del PER. Como es obvio, la delimitación y cartografía no tiene mayor problema. Pero es preciso, por lo ya comentado, la necesidad de poner al día la normativa para ajustarse al Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre rehabilitación y órdenes consecuentes que el PER anterior todavía no determinaba.

Respecto de la edificación (edad edificación, patrimonio, etc.), parece que el PER anterior era suficientemente explícito y que no habría grandes cambios para realizar. Sin embargo, la calificación de la conservación de los edificios ya no sería válida, puesto que quedará superada por la normativización a la luz del Decreto citado y la puesta al día de las condiciones reales de tipo constructivo, de habitabilidad, etc.

Respecto de los usos del suelo y de la edificación hay que subrayar que ha cambiado poco en los últimos años, a excepción de temas puntuales, en cuanto a la edificación global se refiere. Sí que ha existido una renovación de usos en plantas bajas y superiores, pero dentro del destino global de tipo residencial o productivo. En este sentido, la revisión no requiere ninguna determinación ulterior especial. Sí llama la atención, de todas maneras, la falta de estándares urbanísticos (espacios libres, equipamientos, aparcamientos) en el Casco Histórico, problema común en todas estas áreas.

Respecto del contexto cultural, social y económico hay que subrayar la importancia del Casco Histórico como centro de comercio de Tolosa, siendo a su vez Tolosa el núcleo principal del Área funcional de Tolosaldea. La capitalidad de Tolosa hace que se concentre en el Casco una serie de servicios y equipamientos que requieren un Casco acorde con la función que este desempeña. Esta concentración de comercios y equipamientos hace que socialmente el Casco esté saneado, quedando una bolsa de menor actividad económica y con una cierta degradación social en el Noroeste, aunque como ya se ha citado anteriormente parte de esta zona se remite a un Plan especial.

Respecto a los servicios urbanos de infraestructuras parece que el Casco Histórico está bien abastecido. Tan solo hace falta remarcar la situación del cableado, que en algunos casos discurre por la fachada.

Sin embargo, el trabajo desarrollado hasta ahora no ha quedado en un mero análisis socio-urbanístico al uso. Tanto en el pliego de condiciones técnicas que enmarca el trabajo como en sucesivas reuniones con el Ayuntamiento se ha visto necesario que el Plan Especial suponga un instrumento mucho más ágil y eficaz a la hora de las actuaciones edificatorias. En efecto, el problema actual del Casco Histórico son los criterios a exigir en las actuaciones de rehabilitación, puesto que por un lado es preciso conceder facilidades para ello, pero por otro lado, también es necesario controlar las condiciones que se derivan del bien patrimonial.

En este sentido es preciso obtener una documentación gráfica e informatizada que permita esa agilidad y eficacia, no sólo por su sistemática sino sobre todo por el grado de concreción al que se desea llegar. Efectivamente, el Plan anterior (bueno en su conjunto) adolecía de referencias específicas tanto para su desarrollo como, sobre todo, para poner en práctica lo previsto en el Decreto 317/2002 ya comentado.

MEMORIA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

INTRODUCCION

La presente Memoria de propuesta de ordenación pretende resumir los objetivos propuestos así como la explicación de algunas soluciones y los acuerdos tomados para la determinación de consideraciones normativas. Antes una breve referencia respecto de la justificación de sus determinaciones.

El artículo 13 del decreto 317/2002 define las determinaciones pormenorizadas del Plan, además de las consignadas en la ley 2/2006. Como quiera que esta última deja un amplio margen para dichas determinaciones, es conveniente señalar ahora, a manera de justificación, cómo han quedado reseñadas las determinaciones del citado artículo 13.

- a) En planos.
- b) En planos, normas y en fichas de unidades edificatorias, en su caso.
- c) En planos y en las normas generales lo relativo a los usos terciarios.
- d) En planos.
- e) En planos.
- f) En planos y, en su caso, en las normas generales.
- g) En planos, como consecuencia de f) y las alturas.
- h) En planos y en fichas de unidades edificatorias.

De i) a p) en planos, normas generales, normas particulares de ámbitos especiales y fichas de las unidades edificatorias.

q) En el tomo de la documentación escrita II.

r) y s) en normas generales y en las fichas de unidades edificatorias.

OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN

Acorde con la última consideración del diagnóstico emitido, el objetivo es, por tanto, muy concreto y se podría resumir en que el Casco Histórico de Tolosa, siendo un casco vivo y con actividad y habiendo conseguido el PER anterior controlar su forma externa (calles, fachadas, plazas y otros espacios), necesita en la Revisión llevar a cabo esas mejoras en cuanto a la rehabilitación interna de las edificación. Si el PER anterior atendía a la parte fundamental de todo casco histórico como son las superficies edificadas que vierten al espacio público, se trata en la Revisión de atender más especialmente al interior de esas edificaciones, tanto en las partes interiores de las viviendas y locales, como en las zonas comunes como son patios y cárcavas posibles.

En ese sentido es preciso derivar y concretar aspectos no sólo de tipo estético y de ornato, sino aspectos de tipo constructivo, de habitabilidad, de accesibilidad y de seguridad que son los temas que regula el decreto al que se ha hecho referencia tantas veces. De nada serviría la adecuación estética de fachadas sino fuera acompañada de una mejora real en el interior de las viviendas, que es lo que asegura la vitalidad del Casco Histórico.

Ahora bien, tanto para el desarrollo de ese objetivo genérico como para aprovechar que se realiza la Revisión, también es necesario plantearse otra serie de objetivos que, aunque parezcan complementarios, son también importantes. Pasamos a enumerarlos.

En primer lugar lograr una mayor eficacia a la hora de exigir determinaciones, sobre todo de tipo estético. Esta mayor eficacia viene dificultada por la falta de precisión en cuestiones normativas del Plan vigente, cuya consecuencia es establecer demasiada rigidez donde no debería darse y demasiada flexibilidad donde se debería ser más estricto. Por ejemplo, la falta de precisión por no distinguir entre fachadas principales y traseras, para exigir cuestiones de normativa con diverso grado de exigibilidad. Esto significa que hay que corregir desaciertos (discordancias), pero adaptándose más a la realidad. Esta adaptación llevará a esa mayor precisión.

El objetivo anterior plantea también la necesidad de mejorar la normativa, con una sistemática distinta que asegure la articulación de las nuevas condiciones exigidas en el decreto 317/2002 con el resto de decretos que inciden en el PER.

Muy unido a estos objetivos anteriores, parece preciso que la Revisión del Plan, en su normativa, introduzca parámetros adecuados para permitir una priorización de unas actuaciones frente a otras. De esta manera se maximizaría la eficacia de la financiación, además de poder observar las adecuaciones más importantes del Casco Histórico en su conjunto. Esto requiere un estudio exhaustivo de correspondencia entre las normas generales (donde se enumeran las actuaciones posibles y las condiciones generales a cumplir) con las normas particularizadas en cada caso dadas por las fichas de cada unidad edificatoria.

Como objetivo diverso de los anteriores también se requeriría el planteamiento de conseguir algunos aparcamientos subterráneos en el Casco histórico, bien sea aprovechando el subsuelo de algunas plazas como aprovechando la reforma de la zona noreste remitida a un Plan especial (actual RC-02)

También como complementario sería el objetivo del posible tratamiento del borde del río, enlazando con el acondicionamiento previsto de la zona RC-02.

Por último, es conveniente (en línea con el objetivo básico descrito en primer lugar) que el documento tenga una expresión informatizada suficientemente ágil para la tramitación ordinaria de las intervenciones que se propongan.

CRITERIOS Y SOLUCIONES GENERALES DEL PLAN

SISTEMÁTICA EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN: NORMAS

Se recoge a continuación la sistemática de las Normas, como ya se vio en el documento de Criterios, objetivos y soluciones generales,

Valoración de las Normas del PER vigente

Para entender cabalmente este apartado es preciso una breve referencia a las normas del PER vigente hasta la revisión. Este subdivide las normas generales en tres apartados:

- Trazado, usos parcelación y urbanización: 1 al 26
- Formas de intervención sobre el patrimonio construido: 27 al 46
- Seguridad, salubridad y ornato: 47 al 57

Pero presenta una serie de problemas. Así por ejemplo, en el primer apartado, al tratar de los usos se plantea una serie de normas particularizadas para cada edificio o pequeño conjunto de ellos (arts 3 al 23) que sería más propio de las fichas de unidades edificatorias. Igualmente el art 26 indica los edificios fuera de ordenación, también propio de las fichas edificatorias.

En cuanto a las formas de intervención, el Plan vigente (arts 27 al 31) es deudor de lo que dice el decreto 450/1995. Pero éste no diferencia adecuadamente entre las acciones que se pueden tomar a cabo y las condiciones a las que deben ajustarse tales acciones, dejando unidos los dos aspectos que, lógicamente, dan lugar a equívocos. Por ejemplo, la introducción de piezas distintas a las higiénico-sanitarias (una oficina por ejemplo) en un edificio con protección integral no se contempla ni tan siquiera como posibilidad. Por otra parte, como ordenanzas de renovación se expresan condiciones de volumetría y de ornato (arts 32 a 40) que deberían ser también aplicables a edificios que se rehabilitan y no solo se renuevan.

La parte dedicada a salubridad, seguridad y ornato es más coherente, pero precisamente el decreto 317 referido plantea la necesidad de distinguir estos conceptos.

En definitiva, pensamos que es necesario una nueva sistemática de las normas generales del PER que defina claramente lo que son intervenciones posibles y lo que son condiciones a cumplir. Sin esta base es prácticamente imposible definir con precisión la importancia de las condiciones en cada uno de los casos a los que se debe referir el Plan en sus determinaciones particulares. Es decir, se requiere esa sistemática (u otra similar) si se desea particularizar en las fichas de unidades edificatorias la prioridad de las actuaciones.

Acorde con estos criterios, pasamos a considerar los criterios para la propuesta de normativa.

Criterios seguidos para la propuesta de normativa

La normativa propuesta parte de la base de distinguir, como se ha dicho antes, entre intervenciones y condiciones. Las intervenciones, a su vez, se dividen en actuaciones y acciones. Las actuaciones son aquellas intervenciones que afecta a la gestión urbanística. Las acciones son aquellas intervenciones que afectan a la edificación. Las condiciones, por su parte son las determinaciones normativas que se deben cumplir.

Ahora bien, esas condiciones no siempre se pueden cumplir. Y así por ejemplo, para una nueva edificación o para una reforma completa las condiciones, lógicamente, se exigirán siempre o prácticamente siempre. Sin embargo, para una reforma menor (pintar una estancia por ejemplo) no se pueden exigir. Como es fácilmente comprobable, hay una situación intermedia (que nosotros llamamos reforma parcial) en que es necesario precisar cuándo se deben exigir y cuándo no.

Por ello, serían precisas dos cosas:

- ◆ Una identificación clara de cada supuesto de intervención, especialmente en la reforma parcial, en que dependerá del grado de intervención, es decir de la cuantía de su presupuesto; puesto que como es lógico un presupuesto pequeño no puede conllevar grandes exigencias, mientras que un presupuesto voluminoso sí que podrá hacerlo.
- ◆ Una identificación clara de qué condiciones deben ser atendidas en cada edificio o parcela, que variarán en cada uno de ellos.

Las normas generales expresan tanto los supuestos de intervención como las condiciones generales a que se deben ajustar en condiciones ideales (nueva edificación o reforma completa). Pero, para los casos de reforma parcial esas condiciones ideales deben ser precisadas puesto que, como ya se ha dicho, no todas se pueden cumplir. Esa precisión viene dada en los planos y en las fichas de unidades edificatorias.

Cada ficha de unidad edificatoria contiene un elenco de condiciones de acabado y ornato, constructivas, habitabilidad y accesibilidad, en el que se indica:

- Parte constructiva, la descripción de la condición y el tipo de condición.
- Ubicación: Especificación de la parte afectada.
- Régimen en el caso de condición estética (Eliminación, Traslado, Cambio forma, Cambio material, Defectuoso) o en otros casos de manera similar.
- Exigibilidad, que puede ser según normas generales:
 - RNE: en caso de reforma completa asimilable a nueva edificación
 - RC: en caso de reforma completa
 - RP1: en caso de reforma parcial del nivel 1
 - RP2: en caso de reforma parcial del nivel 2
 - X: exigible siempre en determinados casos

ÁREAS DE INTERVENCIÓN DEFINIDAS EN EL PLAN

El presente Plan propone 2 áreas de intervención.

- RC-01
- RC-02

El presente Plan comenzó los trabajos de redacción con posterioridad a la redacción de un Plan especial de rehabilitación para el área RC-02. Por ello remite las determinaciones de este ámbito a dicho documento.

AJUSTES DE LAS DETERMINACIONES SOBRE EL PATRIMONIO

Sobre el Catálogo, el Plan se ajusta al decreto ya mencionado. Sin embargo, hay dos extremos que conviene exponer. Uno hace referencia a la correlación entre la denominación del decreto y la numeración basada en el parcelario del Plan. Otra es la conveniencia de cambiar alguna calificación por haberse quedado obsoleta o haber cambiado las circunstancias.

Correlación numeración del Plan basada en las parcelas y el decreto

El tiempo que ha pasado entre la realización del Decreto 450/1995 y la Revisión del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Tolosa hace necesaria una actualización de las situación de las unidades edificatorias, respecto a la denominación (calle y número) que tiene en el Decreto y la referencia actual.

La siguiente tabla expone la correlación entre el decreto y la numeración del Plan basada en las referencias catastrales de las parcelas.

ELEMENTOS SUSTITUIBLES	
REPARCELACIÓN	
DECRETO	PARCELAS ACTUALES
Agintari kalea (actual Enperadore) nº 7,9 y 11 para obtener 3 parcelas de calle a calle con los actuales frentes a Agintari (actual Enperadore) kalea	IK30033, IK30035 e IK30034
Korreo kalea nº 50 y nº 52 para obtener parcelas de calle a calle con frentes 1/3 del total.	IK28096, IK28095
Errementari kalea nº 20 (hoy solar) y nº 22, para obtener 2 parcelas de calle a calle con frentes mitad del total.	JK26023 y JK26022
Arostegieta kalea nº 1 y 3 y Errementari nº 8 para obtener 2 parcelas de calle a calle con frentes mitad del total.	Arostegieta 1 está equivocado. Arostegieta 3 y Errementari 8 deben estar unidas a Errementari 10 para obtener las 2 parcelas que se piden. Esas 3 parcelas son JK26033, JK26031 y JK26030.
Arostegieta nº 9 y 11 y Errementari kalea nº 24, para obtener 2 parcelas de calle a calle manteniendo los frentes actuales a Arostegieta kalea	JK26021, JK26020 Y JK26019
Arostegieta nº 8, 10 y 12 para obtener 2 parcelas de calle a calle con frentes mitad del total.	JK27030
Arostegieta kalea nº 20 y P. Gorosabel (actual Rondilla) kalea nº 23, para obtener 3 parcelas de calle a calle, una con frente igual al existente para el nº 20 de Arostegieta kalea y dos con frente mitad del restante en trasera de P. Gorosabel nº 23.	IK27013 e IK27014
Plaza Berria nº 7-8-9, para obtener 2 parcelas de calle a plaza con frentes mitad del actual.	IK27009
ASIMILACIÓN A UN SOLO PORTAL	
Agintari (actual Enperadore) kalea nº1 y Santa María plaza nº2	IK30027
Agintari (actual Enperadore) kalea nº35 y Santa María kalea nº7	IK30A11
Korreo kalea nº36 y Errementari kalea nº5	IK28107 e IK28106
Korreo kalea nº46 y Errementari kalea nº11	IK28098 e IK28099
Errementari kalea nº12 y nº14	JK26029 y JK26028
Errementari kalea nº16 y Arostegieta kalea nº5	JK26026
Plaza Berria nº4 y nº5	IK27A03
Plaza Berria nº6 y P. Gorosabel kalea nº31	IK27005
ASIMILACIÓN DE PARCELAS	
Agintari (actual Enperadore) kalea nº3 y Santa María kalea nº1	IK30039 e IK30038
Agintari (actual Enperadore) kalea nº 5 y Santa María kalea	IK30037 e IK30036

nº 3			
Agintari (actual Enperadore) kalea nº23 y Santa María kalea nº5		IK30025 e IK30018	
Nagusia kalea nº2 y Letxuga kalea nº2		JK28059 y JK28060	
Nagusia kalea nº26 y Korreo kalea nº37.		IK28032 e IK28033	
Nagusia kalea nº28 y nº30.		IK28031 e IK28030	
Nagusia kalea nº34 y Korreo kalea nº39.		IK28027 e IK28028	
Korreo kalea nº1 y Solana kalea nº6.		JK28084 y JK28085	
Korreo kalea nº3 y nº5.		JK28083 y JK28082	
Errementari kalea nº34 y Arostegieta kalea nº13		IK26014 e IK 26013	
Errementari kalea nº36 y Arostegieta kalea nº15		IK26012 e IK26011	
Errementari kalea nº40 y Arostegieta kalea nº17		IK26037-IK26007 e IK26009	
Errementari kalea nº42, Leiza kalea nº4 y Arostegieta kalea nº9		IK26007, IK26006 e IK26005	
LISTADOS DE PROTECCIÓN			
Listado 1. PROTECCIÓN ESPECIAL			
Iglesia de Santa María		IK17001	
Palacio Idiabez (Plaza Zaharra nº1)		JK25007	
Palacio Atodo (Nagusia kalea nº33)		IK28002	
Palacio Recalde o Iturriza (Korreo kalea27)		IK28047	
Portal de Castilla (Atadi kalea)		JK25900	
Listado 2. PROTECCIÓN MEDIA			
Casa consistorial, Plaza Zaharra		JK25001	
Restos mantenidos del Palacio de Aramburu		JK17002	
Casa Ambrosinea, Korreo kalea nº17 (acceso por Letxuga kalea)		JK28076	
Casa porticada, Plaza de la Verdura nº1		IK28037	
Casa porticada, Plaza de la Verdura nº2		IK28043	
Casa porticada, Plaza de la Verdura nº3		IK28042/IK28A42	
Casa porticada, Plaza de la Verdura nº4		IK28044	
Listado 3. PROTECCIÓN BÁSICA			
DECRETO	PARCELAS ACTUALES	DECRETO	PARCELAS ACTUALES

Kultur Etxea	JK25011	Solana kalea, (actual Zerkausia) nº1	JK28066
Solana kalea, (actual Zerkausia) nº2	JK28067	Solana kalea, (actual Zerkausia) nº8	JK28131
Solana kalea, (actual Zerkausia) cubierto	JK25015	Solana kalea, (actual Zerkausia) planta baja del nº6	JK28085
Plaza Zaharra nº2	JK25004	Plaza Zaharra nº4	JK25004
Plaza Zaharra nº8	JK28A64	Plaza Zaharra nº9	JK28A64
Plaza Zaharra nº10	JK28065	Andramari Plaza nº1	IK28020
Santa María kalea, planta baja del nº3	IK30036	Agintari kalea, (actual Enperadore) nº13	IK30032
Agintari kalea, (actual Enperadore) nº15	IK30031	Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº2	IK28019
Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº3	IK30039	Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº5	IK30037
Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº9	IK30035	Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº17	IK30030
Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº19	IK30029	Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº33	IK30A11
Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº35	IK30A11	Agintari kalea, (actual Enperadore) planta baja nº37	IK30010
Nagusia kalea nº1	IK28018	Nagusia kalea nº3	IK28017
Nagusia kalea nº5	IK28016	Nagusia kalea nº7	IK28015
Nagusia kalea nº17	IK28011	Nagusia kalea nº21	IK28009
Nagusia kalea nº23	IK28008	Nagusia kalea nº25	IK28007
Nagusia kalea nº27	IK28006	Nagusia kalea nº32	IK28029
Nagusia kalea nº36	IK28026	Nagusia kalea nº38	IK28025
Nagusia kalea nº40	IK28024	Nagusia kalea nº42	IK28023
Nagusia kalea nº44	IK28022	Nagusia kalea nº46	IK28021
Nagusia kalea, planta baja nº11	IK28013	Nagusia kalea, planta baja nº14	IK28048
Nagusia kalea, planta baja nº18	IK28045	Nagusia kalea, planta baja nº19	IK28010
Nagusia kalea, planta baja nº22	IK28035	Nagusia kalea, planta baja nº24	IK28034
Nagusia kalea, planta baja nº29	IK28004	Letxuga kalea nº1	JK28071
Letxuga kalea nº2	JK28060	Letxuga kalea nº3	JK28072
Letxuga kalea nº5	JK28073	Letxuga kalea nº9	JK28075
Korreo kalea nº2	JK28127	Korreo kalea nº4	JK28126
Korreo kalea nº13	JK28078	Korreo kalea nº17	JK28076
Korreo kalea nº20	JK28117	Korreo kalea nº23	IK28051

Korreo kalea nº24	JK18115	Korreo kalea nº26	IK28113
Korreo kalea nº31	IK28040	Korreo kalea nº32	IK28109
Korreo kalea nº35	IK28039	Korreo kalea nº44	IK28102
Korreo kalea nº56	IK28093	Korreo kalea nº60	IK28091
Korreo kalea nº64	IK28089	Korreo kalea nº66	IK28088
Korreo kalea, planta baja nº14	JK28121	Korreo kalea, planta baja nº34	IK28108
Korreo kalea, planta baja nº39	IK28028	Korreo kalea, planta baja nº42	IK28103
Korreo kalea, planta baja nº48	IK28097	Korreo kalea, planta baja nº50	IK28096
Korreo kalea, planta baja nº58	IK28092	Korreo kalea, planta baja nº62	IK28090
Korreo kalea, planta baja trasera nº8	JK28124	Korreo kalea, planta baja trasera nº16	JK28120
Gorriti Plaza nº 2	IK28087	Gorriti Plaza, edificio entre 2 y 4	IK28129
Errementari kalea, nº2	JK26036	Errementari kalea, nº3	IK28114
Errementari kalea, planta baja nº7	IK28101	Errementari kalea, planta baja nº9	IK28100
Errementari kalea, planta baja nº30	IK26016	Errementari kalea, planta baja nº34	IK26014
Errementari kalea, fachada trasera nº26	IK26018	Errementari kalea, fachada trasera nº38	IK26010
Plaza Berria, nº1	IK26001	Plaza Berria, mercado	IK26002
Plaza Berria, planta baja nº2	IK27001	Plaza Berria, planta baja nº3	IK27002
Plaza Berria, planta baja nº4	IK27A03	Plaza Berria, planta baja nº6	IK27005
Atadi (actual Atari) kalea, nº1	JK25013	Atadi (actual Atari) kalea, nº2	JK27036
Arostegieta kalea, planta baja nº2	JK27035	Arostegieta kalea, planta baja nº4	JK27034
Arostegieta kalea, planta baja nº6	JK27033	Gorosabel (actual Rondilla) kalea, planta baja en fachada trasera nº1	JK27032
Gorosabel (actual Rondilla) kalea, planta baja en fachada trasera nº3	JK27029	Antiguo molino	JK17004

Listado 4. ELEMENTOS DISCORDANTES

DECRETO	PARCELAS ACTUALES	DECRETO	PARCELAS ACTUALES
Solana (actual Zerkausia) kalea nº7	JK28130	Solana (actual Zerkausia) kalea; cubiertas del nº6	JK28085
Santa María kalea nº1	IK30038	Santa María kalea nº3	IK30036
Santa María kalea, traseras al río nº 41	IK30006	Santa María kalea, traseras al río nº 42	IK30005
Santa María kalea, traseras al río nº 45	IK30004	Santa María kalea, traseras al río nº 47	IK30002
Santa María kalea, miradores nº 6	IK30015	Todos los edificios entre la Iglesia de Santa María y el nº 6	(Boinas Elósegui)

Agintari kalea, (actual Enperadore) n5	IK30037	Agintari kalea, (actual Enperadore) n°7	IK30033
Agintari kalea, (actual Enperadore) n°9	IK30035	Agintari kalea, (actual Enperadore) n°11	IK30034
Agintari kalea, (actual Enperadore) n°39	IK30007	Agintari kalea, (actual Enperadore) n°41	IK30006
Agintari kalea, (actual Enperadore) n° 47	IK30002	Agintari kalea, (actual Enperadore) levantes n°19	IK30029
Agintari kalea, (actual Enperadore) levantes n°21	IK30028	Agintari kalea, (actual Enperadore) bajo doble orden n°2	IK28019
Plaza Zaharra levante n°7	JK28062	Nagusia kalea, n°28	IK28031
Nagusia kalea, n°30	IK28030	Nagusia kalea, n°31	IK28003
Nagusia kalea, n°34	IK28027	Nagusia kalea, n°35	IK28001
Nagusia kalea, levante n°4	JK28054	Nagusia kalea, levante n°11	IK28013
Nagusia kalea, levante n°19	IK28010	Nagusia kalea, levante n°20	IK28036
Nagusia kalea, levante n°24	IK28034	Nagusia kalea, levante n°26	IK28032
Nagusia kalea, levante n°32	IK28029	Nagusia kalea, tratamiento de fachada n°7	IK28015
Korreo kalea, n°11	JK28079	Korreo kalea, n°18	JK28118
Korreo kalea, n°22	JK28116	Korreo kalea, n°50	IK28096
Korreo kalea, n°58	IK28092	Korreo kalea, agrupación de los n°14 y n°16	JK28121
Korreo kalea, levante n°10	JK28123	Korreo kalea, levante n°18	JK28118
Korreo kalea, levante n°30	IK28110	Korreo kalea, levante n°35	IK28039
Korreo kalea, levante n°37	IK28033	Korreo kalea, levante n°39	IK28028
Korreo kalea, levante n°48	IK28097	Korreo kalea, levante n°52	IK28095
Korreo kalea, cubierta n°33	IK28038	Korreo kalea, cubierta n°44	IK28102
Korreo kalea, trasera n°10	JK28123	Korreo kalea, trasera n°20	JK28117
Gorriti plaza n°4	IK28086	Gorriti plaza n°5.	-
Errementari kalea, n°1	JK28119	Errementari kalea, n°8	JK26031
Errementari kalea, n°22	JK26022	Errementari kalea, n° 24	IK26019
Errementari kalea, agrupación n°40 y n°42	IK26007- IK26037	Errementari kalea, levante n°26	IK26018
Errementari kalea, levante n°32	IK26015	Errementari kalea, levante n°38	IK26010
Errementari kalea, levante n°46	IK26003	Plaza Berria, edificio que agrupa los n°7, 8 y 9	IK27009
Arostegieta kalea n°1	JK26035	Arostegieta kalea n°3	JK26033
Arostegieta kalea n°9	JK26021	Arostegieta kalea n°11	IK26020

Arostegieta kalea nº12	JK27030	Arostegieta kalea nº16	IK27023
Arostegieta kalea nº20	IK27013	Arostegieta kalea, agrupación de los nº8 y 10	JK27030
Arostegieta kalea, agrupación de los nº 3 y 10 de Errementari kalea	JK26033 y JK26030	Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº7	JK27026
Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº9	IK27024	Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº11	IK27022
Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº13	IK27021	Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº15	IK27020
Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº19	IK27016	Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº21	IK27015
Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº23	IK27014	Gorosabel kalea (actual Rondilla) nº27	IK27012
Ocupación de patio de manzana entre Korreo kalea y Solana kalea	-	Ocupaciones de patio de manzana entre Korreo kalea, Letxuga kalea y Nagusia kalea	-

Cambios que se proponen en la calificación del decreto

Los cambios propuestos en las autorizaciones de reparcelación que el decreto propone son los siguientes:

- El decreto dice “se autoriza la reparcelación de los nº 20 (hoy solar) y nº 22 de la calle Korreo para obtener 2 parcelas de calle a calle con frentes mitad del total”. Actualmente el número 20 ya no es un solar, y ha pasado a formar parte de la parcela JK26023, la parcela tradicional no se ha recuperado por lo que parece lógico continuar permitiendo la reparcelación de las parcelas JK26020 y JK26023 para recuperar la parcelación tradicional.
- El decreto dice “se autoriza la reparcelación de Arostegieta kalea 8, 10 y 12 para obtener 2 parcelas de calle a calle con frentes mitad del total”. Actualmente se ha realizado la reparcelación en una única parcela, JK27030. Pero por indicación del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco se ha puesto, en la ficha, lo siguiente: “En caso de obra nueva, se debería realizar una edificación dividida en dos parcelas o dos edificaciones en cada parcela resultante de la división”.
- Los cambios propuestos en la asimilación de parcelas a un único portal son los siguientes:
- El decreto autoriza la asimilación a un solo portal de Enperadore nº1 y Andre Maria plaza nº 2, la asimilación a un único portal ya se ha realizado.
- El decreto autoriza la asimilación a un solo portal de Arostegieta kalea nº5 y Errementari kalea nº16, la asimilación a un único portal ya se ha realizado.
- El decreto autoriza la asimilación a un solo portal de Plaza Berria nº4 y nº5, la asimilación a un único portal ya se ha realizado.
- El decreto autoriza la asimilación a un solo portal de Plaza Berria nº 6 y Rondilla kalea nº 36, la asimilación a un único portal ya se ha realizado.

Los cambios propuestos en los listados de protección son los siguientes:

- El decreto protegía los números 33 y 35 de Agintari kalea (actual Enperadore) con protección básica. Ambos números han desaparecido, y en su lugar se encuentra una edificación de reciente construcción correspondiente a la parcela IK30A11 cuyo valor no parece a juicio de este equipo sea susceptible de ser protegido. Pero por indicación del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco se ha puesto, en la ficha, lo siguiente: “En caso de nueva edificación, habrá que reponer en materiales y forma las plantas bajas tal y como estaban catalogadas en el decreto 450/1995”.

- El decreto protege el nº 37 (JK28076) de Korreo kalea con protección media y básica simultáneamente. Debido a sus características se concreta en las presentes Normas la protección media.
- El decreto protege con el grado de protección básica la planta baja del nº3 y nº 4 de plaza Berria, actualmente se ha realizado una nueva edificación correspondiente a la parcela IK27002 e IK27A03, se elimina la protección de la planta baja. Pero por indicación del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco se ha puesto, en la ficha, lo siguiente: “En caso de nueva edificación, habrá que reponer en materiales y forma las plantas bajas tal y como estaban catalogadas en el decreto 450/1995”.
- El decreto determina como discordantes todos los edificios entre la Iglesia de Santa María y el nº 6, el equipo redactor interpreta que estos edificios corresponden a las siguientes parcelas: IK30026, IK30015, IK30A26, IK30012, IK30009.
- El decreto determina como discordantes los edificios correspondientes al área RC-02 “Margen Izquierda” remitido a un Plan Especial, por lo que las presentes Normas remiten a este Plan especial las determinaciones del decreto.
- El decreto determina como discordante el levante del nº7 de Plaza Zaharra. Actualmente el levante ha desaparecido debido a las obras realizadas, por lo que este equipo redactor considera que la discordancia ha sido eliminada.
- El decreto determina como discordante la agrupación del nº14 y el nº16 de Korreo kalea, correspondientes a las parcela JK28121 y JK28120 respectivamente. El equipo redactor tras el trabajo de campo realizado, entiende que actualmente se trata de 2 parcelas independientes registral y formalmente acorde con las características del casco Histórico, por lo que considera que la discordancia que el decreto determina se ha subsanado, por lo que las presentes Normas no consideran estas unidades edificatorias como discordantes.
- El decreto determina como discordantes el nº4 y nº5 de Gorriti plaza. Actualmente solo existe el nº4, correspondiente a la parcela IK28086, en la cual se ha realizado una nueva edificación que se ajusta a las condiciones características del Casco Histórico. El equipo redactor entiende que la unidad edificatoria ya no es discordante y así se expresa en las presentes Normas.
- El decreto determina como discordante el nº1 de Arostegieta kalea, correspondiente a la parcela JK26035. Tras el trabajo de campo realizado el equipo redactor entiende que el edificio se ajusta a las condiciones del Casco Histórico por lo que se opta por no calificarlo en las presente Normas como discordante. No obstante, debido a que se desconoce si se han realizado obras para eliminar la discordancia detectada en el decreto será susceptible de ser calificada como tal si así se comunica a este equipo redactor.
- El decreto determina como discordante el nº13 de la calle Rondilla, correspondiente a la parcela IK27021. En el trabajo de campo realizado se ha detectado que la edificación correspondiente a esta parcela es de nueva construcción, por lo que se considera que se ha eliminado la discordancia.
- El decreto determina como discordante el nº27 de la calle Rondilla, correspondiente a la parcela IK27012. En el trabajo de campo realizado se ha detectado que la edificación correspondiente a esta parcela es de nueva construcción, por lo que se considera que se ha eliminado la discordancia.

CRITERIOS ESTÉTICOS TRATADOS EN EL DOCUMENTO DEL PER PROPUESTO

A lo largo de la redacción del Plan, se han estudiado las siguientes condiciones de tipo estético, con reuniones mantenidas al efecto y diverso intercambio de propuestas. El resultado es el siguiente:

Cubiertas:

El Plan propone limitar el porcentaje de huecos en la cubierta, siguiendo los criterios marcados por el Decreto 250/1995 y por las características generales del Casco. En este porcentaje no se computa el posible lucernario de la escalera, es decir de elementos comunes.

Aleros:

En acuerdo con el Ayuntamiento y tras el trabajo de campo realizado el Plan propone no permitir aleros de hormigón ni de piedra artificial en los edificios protegidos, pero sí en el resto.

Fachadas:

Las diferentes situaciones respecto al espacio público de las edificaciones existentes en el Casco histórico, ha dado lugar a diferenciar entre fachadas principales, secundarias y traseras para la exigencia de unas determinadas condiciones estéticas. Las fachadas principales y secundarias son la cara vista del Casco. Las fachadas traseras, actualmente en mal estado, son aquellas que dan a los patios interiores de manzana y cárcavas; éstas tendrán unas exigencias menores respecto a las condiciones estéticas que las fachadas principales y secundarias, aunque no significa que, en el caso de que las fachadas traseras se encuentre en malas condiciones, no sea una prioridad.

El Plan propone eliminar la norma referida a la posible unificación de huecos de fachada entre planta baja y planta primera, recogida en el PER vigente, debido a que en su resolución depara algunos resultados poco agraciados, excepto en la plaza de la Verdura.

Al igual que se ha propuesto eliminar la unificación de huecos en planta baja, se prohíbe el tratamiento continuado de la planta baja y la planta primera con un mismo material. Edificaciones recientes tienen este tipo de acabado y su imagen es poco agraciada, ya que proporciona una escala a la planta baja poco adecuada con las características del Casco.

Permitir los balcones en planta primera, por dos razones. En la actualidad existe un número muy elevado de balcones en planta primera, cuestión repetida en los edificios protegidos. Por otro lado, el resultado estético en cuanto a la composición de la fachada del edificio da como resultado la prolongación artificiosa de la planta baja a modo de simulación de una entreplanta, cuestión que no es una invariante significativa del casco Histórico y que lesiona la imagen urbana del Casco en la percepción continuada de la edificación.

Salvo en determinadas situaciones (plazas), el PER vigente prohíbe los balcones corridos que, sin embargo, hemos observado existen en numerosas edificaciones y que a nuestro juicio no son un elemento disonante. Por lo tanto se propone se consideren elementos discordantes aquellos que agrupan más de 2 huecos, los cuales deberían ser modificados en las condiciones que la normativa determina.

El Plan propone una normativa estética para las medianerías vistas, ya que en el trabajo de campo realizado se han observado situaciones en las que las medianeras reciben un tratamiento poco adecuado.

En cuanto a los tendederos se ha seguido el criterio de no permitir los tendederos en fachada en caso de nueva edificación, pero sí mantener los existentes siempre que el edificio no cuente con patios interiores de las dimensiones adecuadas para tender la ropa. Por lo que en la normativa particular de cada unidad edificatoria se indica si corresponde la eliminación de los tendederos.

Carpinterías y persianas:

Respecto a las carpinterías y persianas, de acuerdo con el Ayuntamiento se ha considerado permitir otro tipo de carpinterías y disposición de persianas. El trabajo de campo realizado ha identificado numerosos edificios en los que las carpinterías no son de madera, aspecto tratado con el Ayuntamiento, así como con representantes de la Consejería de Cultura del Gobierno Vasco.

Tras estas reuniones, se concluyó permitir carpinterías distintas a la madera (ref. decreto 450, artículo 16.4.a), párrafo 7) en aquellos edificios sin protección. También el Ayuntamiento ha considerado permitir otro tipo de carpinterías y disposición de persianas en aquellos edificios cuya protección básica afecta solo a la planta baja, debido al elevado número de edificaciones que quedan afectadas por esta protección por el Decreto.

Los edificios con protección básica, media y especial, deberán tener todas sus carpinterías de madera, por ello en las fichas normativas de las unidades edificatorias, se indica de forma genérica que el edificio deberá cumplir en todos su huecos esta condición. En aquellos edificios no protegidos se permiten otro tipo de carpinterías, acordes con lo expuestos en la normativa, por lo que en la normativa particular de las unidades edificatorias se indican como discordantes aquellas que no cumplen con lo expuesto en la normativa general, principalmente carpinterías de aluminio.

Respecto a las persianas el Plan continúa con el mismo criterio que para las carpinterías. Se prohíben las persianas de rodillo en las todas las edificaciones, salvo en las fachadas traseras. Deberán ser contraventanas de madera en edificios protegidos y podrán ser de otros materiales de acuerdo a los determinados en la normativa general en edificios sin protección.

Cerramientos de parcelas:

Se ha planteado una normativa (dentro de cerramientos de parcelas) para los cerramientos de las parcelas (espacios libres privados) y solares.

Plantas bajas:

Se planteó y aprobó en el COSG, como criterio general, una variación respecto de los pasos en planta baja de una calle a otra. El plan anterior obligaba, en las parcelas de anchura superior a 10 metros, a dejar un paso libre de 2 metros. Pareció demasiado estricto y, en su defecto, se propuso y aprobó indicar expresamente la apertura de pasos similares. No obstante, el Plan, tal y como recoge el decreto 450/1995 protege aquellos pasos públicos en planta baja, por lo que en caso de nueva edificación deberán respetarse los existentes.

Actualmente existen plantas bajas en las que los huecos de fachada han adquirido una dimensión que no se corresponde con las características del Casco. El equipo redactor, de acuerdo con el Ayuntamiento, ya propuso en el COSG que se permitiera la agrupación de 2 huecos de fachada como máximo. En el caso de aquellas plantas bajas que no se ajusten a lo determinado en la normativa, la ficha normativa particular indicará el grado de exigibilidad en el cual debe adaptarse la planta baja a las determinaciones adecuadas.

Una característica del Casco histórico es el contacto directo entre el espacio público y el privado. Existen comercios que no se ajustan, por estar demasiado retranqueados, a lo propuesto por el plan en esta materia (retranqueos máximos). Sin embargo, aunque la normativa es clara en sus determinaciones, solamente se ha consignado esta condición en aquellos casos que son más lesivos.

Por último, un problema pequeño que se consideró en el COSG, consiste en que con la normativa vigente se da el hecho de que las plantas bajas, al terminarlas en piedra o en estuco pétreo, la terminación vuela unos centímetros de la fachada general, dejando unos cantos no bien solucionados entre ese grosor de vuelo y la fachada primitiva. Se ha normativizado de modo que sea adecuado.

Miradores:

El trabajo de campo ha constatado que en Tolosa hay suficientes miradores como para ser si no una característica de la población, sí al menos una posibilidad de construcción. Por tanto se ha replanteado lo que dice el decreto en su artículo 16.4.a), párrafo 4 que los prohíbe. El Plan propone la prohibición de nuevos miradores, pero si permite que continúen aquellos existentes. Dejando siempre aparte, porque es otra cosa, los cuerpos volados macizos que seguirán prohibidos en todo caso (ref. artículo 16.3.e).

Cableado:

De acuerdo con el Ayuntamiento el Plan propone mitigar en la medida de lo posible el impacto del cableado situado en las fachadas mediante elementos de cubrición cuyas características vienen determinadas en la normativa.

Instalaciones en fachada:

La dificultad de adaptar las instalaciones a las edificaciones del Casco ha dado lugar a que muchos casos las fachadas se vean salpicadas por aparatos de instalaciones poco adecuados con el ambiente del casco. Distinguiremos lo siguiente:

- Calderas de gas: Las calderas de gas, en algunos casos, se han colocado en fachada o en balcón. Pensamos que deberían desaparecer de esa ubicación, sobre todo para que tal experiencia no se reproduzca. Desde el momento en que otros lo han colocado en el interior, nos parece que es una solución factible. Por ello se ha determinado como condición en el caso de RP2. Ahora bien, esto significa que aparecerá en la fachada el tubo de extracción y de ventilación. Para evitar también esto, sólo en caso de reforma completa estos tubos deberán ir por un patinillo de ventilación hasta la cubierta.
- Instalación de gas centralizada y tubos de conducción: La implantación de gas ciudad en el Casco ha dado lugar a que muchos edificios cuente con esta instalación. Su conexión con el edificio se realiza, incluso en nuevas edificaciones, desde la fachada, quedando vistos todos los elementos que componen esta instalación. Esto produce que las fachadas del Casco se vean afectadas estéticamente. La dificultad para ocultar estas instalaciones en reformas parciales es elevada, por lo que el equipo redactor propone que se resuelva en caso de nueva edificación o reforma completa.

Bajantes:

El Plan propone regular las condiciones en las que se deben realizar las bajantes de pluviales que quedan vistas en fachada, ya que en muchos casos el material de estas es poco adecuado con las características del Casco.

Colores:

El Departamento de Cultura del Gobierno Vasco ha sugerido el interés de realizar un estudio de colores de fachadas en caso de revoco, para definir mejor lo que se decía en el artículo 88 del documento tramitable para la aprobación inicial.

Un estudio de colores es un trabajo muy interesante que se está realizando en muchos Cascos Históricos. Sin embargo, estos estudios suponen una investigación en profundidad de las capas históricas que han cubierto cada uno de los edificios, para así obtener criterios históricos aplicables. Ello significa un trabajo que excede a todas luces la Revisión del Plan. Sin embargo, se recomienda que se realice tal estudio de colores. Mientras tanto, se subraya y matiza este tema añadiendo en el punto 1 del artículo 88 lo siguiente: "Por concordancia de colores se entiende aquellos que dominan en el entorno inmediato, especialmente los que tengan alguna protección y sin considerar los que sean discordantes. En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el color en caso de pintura en fachada."

RESPECTO A LA UNIÓN DE PARCELAS Y CONDICIONES SEGÚN TAMAÑO

El Plan anterior permitía la unión de parcelas en planta baja para lograr una mayor eficacia en el establecimiento de comercios y actividades terciarias en el Casco Histórico. Se ha normativizado con algunas condiciones, como son: la conservación de las fachadas, la conservación de las separaciones de las parcelas aunque se permitan pasos de pequeñas dimensiones, y la conservación de propiedades registrales independientes. En este sentido habría que matizar el decreto 450/1995 en su artículo 16.1; pero parece que la normativa que lo matice puede ser compatible con el decreto tal y como está.

Hay algunas parcelas de tamaño demasiado pequeño como para que puedan cumplir, a la vez, con la determinación de conservación de parcelas y las superficies mínimas habitables. Además es muy difícil en esos casos la unión con otras puesto que algunas están catalogadas. En las fichas correspondientes se han colocado tales supuestos, indicando otra cantidad más pequeña superficie mínima habitable.

RESPECTO A LAS CUESTIONES RELATIVAS A LAS ALTURAS

Construcciones de últimas plantas no adecuadas a la normativa por su número de plantas o mansardas:

Este tema se trató de forma específica en diversas reuniones. Se quedó en definitiva en lo que se determina en un artículo de las Normas referido a este aspecto al que, por su complejidad, remitimos.

Respecto a las alturas de alero:

En el COSG se planteó la preocupación de que la normativa rígida de alturas en metros dé cómo resultado una línea de cornisa igualitaria en todo el casco, cuando los centros históricos se diferencian entre otras cosas por sus diferentes alturas de cornisa. Para evitarlo, se propuso y se ha recogido que la planta baja tenga la misma altura que la actual existente en su caso, y los pisos superiores tengan, en metros, el número de plantas permitido multiplicado por 3. No afectaría a lo prevenido en decreto 450 en su artículo 16.3.b).

Respecto a los bajocubierta habitados:

El Plan permite los bajocubierta habitados, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad que la normativa propone. Pero existen varias situaciones en Tolosa en las que existen bajocubierta habitados que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad ya que no cuentan con la altura mínima suficiente. En el caso que el edificio no esté protegido, levantar la cubierta soluciona esta cuestión y así se permite o se exige.

Sin embargo, cuando el edificio está protegido y, por tanto, no se puede modificar la altura, no hay más remedio que suprimir esas viviendas. Como es una medida muy drástica, evidentemente sólo se exigirá en el caso de reforma completa. Esa reforma, aunque no se especifica en la normativa, procurará repartir los aprovechamientos de todo el conjunto de manera proporcional.

RESPECTO A LAS CUESTIONES RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD

Espacios previos de viviendas:

Existen numerosas edificaciones en las que no se cumple el mínimo de los espacios previos a las viviendas. Pero cabe distinguir dos situaciones diferentes. Aquella en que el espacio es insuficiente porque desde siempre ha tenido una dimensión escasa, pero se ha mantenido tal dimensión como espacio de paso. Y otra en que tal espacio ha sido claramente apropiado por el propietario de la vivienda, fenómeno que sucede normalmente en los últimos accesos de la escalera.

Como es lógico, la primera situación sólo se podrá exigir en reforma completa. Pero, en cambio, la situación segunda se exige, en este Plan, en caso de reformas parciales.

Patios de luces:

Debido a la tipología edificatoria del casco, las edificaciones en su mayoría tienen patios de luces para la ventilación e iluminación de las viviendas. El equipo redactor ha identificado la siguiente problemática en estos patios:

- En muchos casos estos patios no cumplen con las dimensiones mínimas que la normativa propone. La dificultad de ampliar estos patios, por su incidencia en la propiedad, hace que su exigencia se remita a obras de reforma completa.
- En algunos casos estos patios se encuentran ocupados en planta primera o superiores por construcciones que impiden que se produzca la ventilación para la que se realizó, el patio. El equipo redactor cree oportuno que la condición de adecuación del patio en estas circunstancias se exija en actuaciones de tipo RP1.

Ascensores:

La implantación de ascensores en el Casco supone una mejora sustancial de las condiciones de vida de los habitantes, por lo que parece adecuado exigirlo en reforma completa y, puntualmente, en aquellas reformas parciales que las características del edificio lo permita. No obstante la normativa excluye de la exigencia de implantar ascensor a aquellos edificios en los que sus dimensiones lo hace inviable.

Respecto de algunas condiciones que siempre deberían realizarse:

En conversaciones mantenidas con los técnicos se vio la necesidad de que algunas condiciones deberían exigirse prácticamente siempre. Se referían a 2: condiciones de seguridad cuando haya peligro en un edificio; y condiciones de dotación de equipamientos sanitarios (dentro de las condiciones de habitabilidad) en los casos en que no existieran.

Para solucionar la primera exigencia las Normas prevén (en su artículo 31.3.b) la posibilidad de marcar alguna condición que siempre se satisfaga, que se indica en la ficha con una "X".

Para solucionar la segunda exigencia se prevé que todas aquellas viviendas que no cumplan esa condición exigirla con un grado de exigibilidad RP2.

CRITERIOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS PATIOS DE MANZANA

En el Casco Histórico de Tolosa se dan tres situaciones en las que hay manzanas interiores. En todas ellas parece precisa la intervención para lograr un saneamiento y ornato mínimamente dignos. Esta cuestión ha sido objeto de estudio por parte de equipo redactor y del Ayuntamiento.

De acuerdo con las reuniones mantenidas y de las diferentes propuestas de este equipo redactor, que se recogían en el documento del COSG, se ha llegado al acuerdo de respetar el estatus actual de estos espacios. En el caso de aquellos que son privados se exigirá la eliminación de las discordancias y otros elementos dentro de la exigibilidad que se indique en cada ficha particular.

El uso, la actividad y el tipo de construcciones que se pueden realizar en estos espacios quedan regulados por el Plan.

Sobre las situaciones similares a la parcela JK28A80

La parcela JK28080 de Tolosa (Korreo Kalea, 9), en estos momentos, es un solar que tenía una edificación que se ha demolido para construir otra nueva en las condiciones que marca el Plan de Rehabilitación.

Sin embargo, esa parcela es el resultado de la segregación de otra más grande formada por la anterior y la parcela JK28A80 que queda contigua a ella y hacia el interior del patio de manzana. En su día, y antes de que se redactar el primer Plan de Rehabilitación, el propietario de la parcela interior de la manzana quedó con dicho terreno interior en el supuesto de que se pudiera construir en planta baja como se solía hacer en los patios de manzana hasta esa época.

Esta situación, excepcional aunque común en otros ámbitos, requiere un tratamiento singular, distinto del supuesto de las parcelas que, sin segregarse, poseen ya una zona edificada y otra de parcela libre. Si en este segundo caso la actuación es aislada, directa e individual (en el

sentido del conjunto de personas en que se reparte la propiedad horizontal), el primer caso debe ser una “**actuación aislada especial**”, donde tengan cabida las propiedades registrales diferentes. La razón es clara, puesto que se trata de reconfigurar la parcela prístina del Casco Histórico, de acuerdo con los principios de rehabilitación del decreto correspondiente.

Sin embargo, tanto la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo como el Decreto 105/2008 no contemplan casos como el descrito, a no ser que se considere como una unidad de ejecución. Pero, según esa legislación, las unidades de ejecución deben estar en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable con las condiciones de cesiones establecidas. Como no es el caso, la única solución es arbitrar una actuación que se denominaría **actuación aislada especial** y que se regula, a falta de legislación aplicable, en un artículo de las normas generales del Plan de Rehabilitación (artículo 19 bis).

La razón de esa medida, además de lo expuesto y en concreto respecto de ese aprovechamiento, estriba en que es lógico que el propietario de la parcela interior no puede entrar con los mismos derechos otorgados por el suelo aportado, toda vez que el aprovechamiento de la parcela total (la suma de la exterior y de la interior) ya se materializó en su momento en toda la parcela exterior a excepción de la planta baja que se podía haber construido en la parcela interior y que no se hizo.

Por otra parte, si estuviéramos en una unidad de ejecución, en el proyecto de compensación debería entrar en consideración las cargas que han supuesto las viviendas o construcciones que estaban ubicadas en ese terreno. No sólo se refiere al costo del derribo, sino sobre todo el valor que tuvo en su día, puesto que fue por ese valor como se llegó al acuerdo de segregación y venta de la parcela primitiva.

CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN CASO DE REFORMA

El decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, en su artículo 15 apartado 3, determina que el documento del Plan Especial de Rehabilitación debe indicar de forma orientativo el número de viviendas a rehabilitar hasta alcanzar las condiciones de habitabilidad. Dada la dificultad de determinar edificio por edificio que viviendas se deben rehabilitar para ser habitables, se ha realizado una estimación del número de viviendas en caso de reforma en cada unidad edificatoria.

Los criterios seguidos para la estimación han sido los siguientes:

- Considerar el número de viviendas respecto a los metros cuadrados edificados.
- Considerar los huecos a espacio público de cada edificación, teniendo como premisa que al menos 2 estancias de la vivienda den a espacio público.
- Considerar la eliminación de las discordancias que afectan directamente al número de viviendas, como por ejemplo los sobrelevantes o las plantas por encima de la altura determinada por el Plan para todo el Casco Histórico.

El número orientativo de viviendas en caso de reforma queda recogido en las fichas de cada unidad edificatoria.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

PRESENTACIÓN

El presente documento desea establecer lo relativo al Estudio Económico y Financiero en el que se concreta la viabilidad de las propuestas que se realizan. Pero, por su repercusión, también contiene algunos aspectos propios del Programa de Actuación, por las razones que se aducen a continuación.

Efectivamente, según costumbre nacida de los reglamentos correspondientes, se trata de definir lo siguiente. Por un lado, en cuanto al Programa, establecer una programación para determinar la estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo, detallando las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, fundamentalmente las que hacen referencia a las realizaciones de los sistemas generales, y marcando con carácter orientativo los plazos para las actuaciones de iniciativa particular; sin embargo, este estudio carecería de interés si no fuera acompañado por una estimación económica. Por otro lado, en cuanto al estudio financiero se refiere, se trata de establecer una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes y de la implantación de los servicios, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar. Es por tanto, obvio que los dos documentos se complementan y están íntimamente unidos.

El artículo 14 del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre expone los contenidos del Estudio Económico y Financiero. Para un adecuado entendimiento del Plan que se presenta, hay que señalar lo siguiente:

- El apartado a) está expresado en los planos.
- Los apartados b) y c) están expresados en las normas particulares de ámbitos especiales y en las normas generales respectivamente.
- Los apartados d) y e) están expresados a continuación, en este Estudio.
- El apartado f) está expresado en las normas particulares de ámbitos especiales.
- Los apartados g), h), i) están expresados al final de este Estudio.

Por tanto, dividiremos este Estudio en tres partes. La primera hace referencia a la evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras (apartado d). La segunda hace referencia a la evaluación económica de las intervenciones constructivas (apartado e). La tercera hace referencia a los apartados g), h), i).

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE INTERVENCIONES URBANIZADORAS

En la evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras, se tiene en cuenta exclusivamente lo referido a la ejecución de los espacios públicos, sin tener en consideración las posibles edificaciones que se supone serán objeto de estudio financiero constructivo. De entre ellos, en principio, la financiación de los sistemas generales estará a cargo de las administraciones públicas, mientras que la financiación de los sistemas locales estará a cargo de la unidad de ejecución correspondiente, a salvo de lo que expresamente se haya determinado en cada ficha de las unidades de ejecución del presente documento.

En el caso de Tolosa hay prevista una intervención urbanizadora de tipo remodelación necesaria, porque el resto ya se ha realizado, a excepción de la unidad RC-2 que se remite al Plan aprobado en su día. Como queda consignado en las fichas de los espacios públicos, se permite la remodelación de los cantones, pero no es significativo en el total que se presenta y además no tienen el carácter de necesaria. Para la intervención prevista el cálculo de la evaluación económica depende de unos costes unitarios (en euros) que quedan reflejados en la tabla siguiente, donde se distinguen diversos tipos de urbanización cuya descripción se consigna:

Código tipo urb	Costo PEM / m ²	Descripción
11	200	Predominancia rodado con infraestructuras calidad alta
12	170	Predominancia rodado con infraestructuras calidad media
13	140	Predominancia rodado con infraestructuras calidad mínima
14	130	Predominancia rodado sin infraestructuras calidad alta
15	115	Predominancia rodado sin infraestructuras calidad media
16	100	Predominancia rodado sin infraestructuras calidad mínima
21	280	Predominancia peatonal con infraestructuras calidad alta
22	230	Predominancia peatonal con infraestructuras calidad media
23	180	Predominancia peatonal con infraestructuras calidad baja
24	200	Predominancia peatonal sin infraestructuras calidad alta
25	160	Predominancia peatonal sin infraestructuras calidad media
26	120	Predominancia peatonal sin infraestructuras calidad baja
31	170	Predominancia rodado y zona verde con infraestructuras calidad alta
32	140	Predominancia rodado y zona verde con infraestructuras calidad media
33	110	Predominancia rodado y zona verde con infraestructuras calidad baja
34	100	Predominancia rodado y zona verde sin infraestructuras calidad alta
35	85	Predominancia rodado y zona verde sin infraestructuras calidad media
36	70	Predominancia rodado y zona verde sin infraestructuras calidad baja
41	220	Predominancia peatonal y zona verde con infraestructuras calidad alta
42	190	Predominancia peatonal y zona verde con infraestructuras calidad media
43	120	Predominancia peatonal y zona verde con infraestructuras calidad baja
44	160	Predominancia peatonal y zona verde sin infraestructuras calidad alta
45	120	Predominancia peatonal y zona verde sin infraestructuras calidad media
46	80	Predominancia peatonal y zona verde sin infraestructuras calidad baja
51	100	Zona verde calidad alta (con alumbrado y riego)
52	75	Zona verde calidad media (con alumbrado y riego)
53	50	Zona verde calidad mínima (con alumbrado y riego)

Nota. El PEM es el presupuesto de ejecución material. En los cálculos detallados se ha expuesto también un coeficiente multiplicador que asume el costo adicional de lo que supone el proyecto y control de obra, las licencias en su caso y el beneficio del constructor (respectivamente sería: 0,15, 0,05, 0,15). Así resulta el Total.

TOTAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

La única actuación urbanizadora es la remodelación prevista en la calle Andre Maria. Se ha escogido el tipo de urbanización 21 puesto que ya contiene las infraestructuras necesarias.

El costo total será: $1.333 \text{ m}^2 * 280 * 1,30 = 485.212$ euros.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

DEFINICIONES

El Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre dispone las bases para la realización del Estudio Económico y Financiero, el equipo redactor, dada la naturaleza del Plan, realizó una consulta a la Dirección de de suelo y urbanismo departamento de vivienda y obras pública, para la interpretación del Decreto en su artículo 14. De acuerdo con la consulta realizada se consignó la dificultad de realizar una valoración objetiva de las actuaciones de rehabilitación en cada unidad edificatoria. La dificultad radica en que la rehabilitación queda al arbitrio del particular, y entran en juego factores externos que el Plan no puede consignar.

De acuerdo con la consulta realizada dada la dificultad de valorar individualmente el coste de cada rehabilitación, se realiza una división de actuaciones tipo. Cada edificación irá encaminada a realizar una actuación tipo. De esta forma se estima un coste total a cada grupo dependiendo del número de unidades edificatorias ajustadas a cada actuación.

De acuerdo con la naturaleza del Plan, se han tomado como valores tipo para la realización de estas actuaciones tipo las valoraciones económicas del coste de reposición de las diferentes piezas en las que se ha dividido la edificación en la Normativa general.

Para la materialización económica del coste de cada actuación tipo definida, se propone asemejar las actuaciones tipo a un edificio tipo cuyas dimensiones se ajusten a los existentes en el casco histórico de Tolosa.

Definición de las actuaciones constructivas tipo

Tal y como se ha citado anteriormente se han realizado 4 grupos, basados cada grupo en los siguientes criterios:

- Actuación tipo 1:
 - Edificaciones cuyo estado hace que tan solo se contemplan obras de reforma completa, aquellas edificaciones cuyas condiciones particulares afectan a la mayoría de las piezas en especial a las condiciones constructivas y de seguridad y edificaciones discordantes cuyas condiciones particulares requieren la eliminación de plantas y sobrelevantes y la envergadura de las obras hace que el coste de estas se pueda asemejar al coste reposición.
- Actuación tipo 2:
 - Edificaciones cuyas condiciones particulares afectan a las zonas comunes y a las viviendas para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, constructivas y de seguridad de acabado y ornato.
- Actuación tipo 3:
 - Edificaciones cuyas condiciones particulares afectan a las zonas comunes generalmente y condiciones constructivas y seguridad, condiciones de accesibilidad y de acabado y ornato.
- Actuación tipo 4:
 - Edificaciones cuyas condiciones particulares que afectan en su mayoría a las piezas para el cumplimiento de las condiciones de acabado y ornato.

Hay un grupo de edificaciones que debido a su buen estado de conservación y a su adecuación a las características del Casco no tienen indicadas condiciones particulares o estas afectan a elementos de menor calado. Estas edificaciones no se valoran económicamente.

Valoraciones básicas

De acuerdo con lo expuesto con anterioridad, para la valoración económica de cada actuación tipo se han considerado las valoraciones que quedan como propuestas en la Normativa General. Esa tabla marca los

costes del presupuesto de ejecución material (PEM) por metro cuadrado en los diversos supuestos de piezas en reposición completa. Por tanto hay que estimar dos parámetros medios.

Por un lado el incremento del coste total que, de acuerdo con lo dicho al comienzo del apartado sobre la evaluación económica de las intervenciones urbanizadoras, será de un 35 %.

Por otro lado, hay que tomar una media del costo de cada tipo de intervención global, acorde con lo dicho. Para ello se ha tenido en cuenta que el Casco histórico de Tolosa se define por una parcelación gótica característica. De acuerdo con esta parcelación la edificación típica se caracteriza por un gran fondo y un frente de menores dimensiones. Tras una valoración de las dimensiones de las edificaciones, se estima que el tipo edificatorio de Tolosa corresponde a una edificación de 10 metros de fachada por 20 metros de fondo, con una altura de planta baja más 4 alturas. Los metros cuadrados totales edificados de esta edificación tipo es de 1.000 m².

Acorde con todo ello, las actuaciones constructivas supondrán:

- Actuación tipo 1:
 - 900 euros/m² x 1.000 m² x 1,35 = 1.215.000 euros
- Actuación tipo 2:
 - (650 euros/m² + 100 euros/m²) x 1.000 x 1,35 = 1.012.500 euros
- Actuación tipo 3:
 - (160 euros/m² + 150 euros/m² + 100 euros/m²) x 1.000 x 1,35 = 553.500 euros
- Actuación tipo 4:
 - 140 euros/m² x 1000 x 1,35 = 189.000 euros

EVALUACIÓN ECONÓMICA TOTAL

De acuerdo con los criterios expuestos con anterioridad el Estudio Económico y Financiero es el siguiente:

- Actuaciones de tipo 1:

Se han consignado un total de 49 unidades edificatorias que se asemejan a lo descrito para este tipo de actuación que suponen un total de:

- 1.215.000 euros x 49= 59.535.000 euros

- Actuaciones tipo 2:

Se han consignado un total de 54 unidades edificatorias que se asemejan a lo descrito para este tipo de actuación que suponen un total de:

- 1.012.500 euros x 54= 54.675.000 euros

- Actuaciones tipo 3:

Se han consignado un total de 34 unidades edificatorias que se asemejan a lo descrito para este tipo de actuación que suponen un total de:

- 553.500 euros x 34= 18.819.000 euros

- Actuaciones tipo 4:

Se han consignado un total de 54 unidades edificatorias que se asemejan a lo descrito para este tipo de actuación que suponen un total de:

- 189.000 euros x 54= 10.206.000 euros

- De acuerdo con lo expuesto con anterioridad se han consignado un total de 38 unidades edificatorias que no requieren intervenciones de calado.

Coste total estimado de la rehabilitación adecuada de las unidades edificatorias del Casco Histórico de Tolosa es de: 143.235.000 euros.

COMPROMISOS, VALOR URBANÍSTICO Y CRITERIOS CONTRIBUCIONES

Respecto a la definición de los compromisos de las diferentes administraciones públicas en orden a la financiación de todo ello, según artículo 14, 1, g), se establece con carácter general que las intervenciones urbanizadoras, en su caso, cuya responsabilidad financiera figura con el nombre de Ayuntamiento y Comunidad Autónoma, el reparto del coste sea de un 50 %. Respecto de las intervenciones constructivas se estima que todas ellas serán a cargo de los particulares con ayudas financieras por parte de la administración pública, como piezas que están dentro de la delimitación del Area de Rehabilitación Integrada.

Respecto de la definición del valor urbanístico del suelo según se define en el artículo 14, 1, h) y i), el Plan se ajustará a lo establecido actualmente en las valoraciones municipales para las contribuciones urbanas y rústicas en su caso, con las excepciones siguientes:

Para los edificios declarados como discordantes, el Ayuntamiento deberá prever, en el largo plazo, que el valor real del solar estará acorde con la superficie que puede ser construida en él y que queda determinada por las fichas de unidades edificatorias.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CONDICIONES Y OBJETIVOS

El programa de Actuación, es como ya se ha señalado un documento obligatorio del Plan Especial. Su naturaleza, contenido y alcance viene recogida en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, y en su artículo 15 determina, en resumen lo siguiente:

- Tendrá como finalidad coordinar las inversiones municipales con las del Gobierno Vasco y la de otras Administraciones Públicas, así como con las que deban realizar los particulares y establecer los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación, comprendiendo tanto las intervenciones constructivas como urbanizadoras.
- Se establecerá en dos etapas de cuatro años, el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones aisladas con la indicación de los plazos en los que se deberán cumplir los compromisos de financiación de los diferentes órganos de la Administración.

Al igual que en el Estudio Económico y Financiero, se pretende adaptar lo dispuesto en el Decreto a la naturaleza del Plan, por lo que el Programa de Actuación se limita a marcar que actuaciones se deben realizar en los plazos que la presente Norma propone.

Dada la naturaleza del Plan el conjunto de actuaciones que se incluyen en el Programa de Actuaciones son únicamente actuaciones aisladas de edificación, a excepción de la actuación urbanizadora de la remodelación de la calle Andre Maria.

Se divide el periodo de vigencia del Plan de ocho años en dos cuatrienios.

PROGRAMA

El programa de actuación se concreta en lo siguiente:

- ◆ Primer cuatrienio:
 - Actuación remodelación calle Andre Maria. Plazo máximo 4 años.
 - Actuaciones de nueva planta en solares. Plazo máximo 1 año.
 - Unidad edificatoria: JK28080
 - Actuaciones de reforma completa en edificaciones en aquellas unidades edificatorias sujetas a esta obligación. Plazo máximo 2 años.
 - Unidad edificatoria: IK27001
IK28089
IK28111
- ◆ Actuaciones dentro del primer y segundo cuatrienio:
 - Todas aquellas unidades edificatorias no sujetas a la obligación de reforma completa. Plazo máximo 8 años.
 - Unidades edificatorias: El resto de unidades.

En Zizur Mayor, a 1 de julio de 2010



Fdo: José María Ordeig Corsini
Arquitecto



Jesús Sola Jiménez
Geógrafo y Licenciado en derecho



Javier Martínez Callejo
Arquitecto



Luis Sola Jiménez
Arquitecto Técnico



Javier Rodríguez Ulibarri
Arquitecto

En representación propia y del resto del equipo

DOKUMENTAZIO IDATZIA I
GIZARTE ETA HIRIGINTZA AZTERKETAREN MEMORIA
DESKRIBATZEKO ETA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA
EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA
JARDUN PROGRAMA

BEHIN BETIKO ONARTUTAKO TESTU
BATEGINA
2010EKO UZTAILA

TOLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR NAGUSIA

AURKIBIDEA

AURKIBIDEA	3
ATARIKOAK	7
GIZARTE ETA HIRIGINTZA AZTERKETAREN MEMORIA	13
Sarrera	15
Hiri-plangintzari buruzko informazioa, eremuaren mugaketa eta kartografia	16
Eraikuntzaren informazioa	20
Lurzoruaren eta eraikuntzaren erabilerak	22
Gizartearen informazioa	25
Hiri-zerbitzuak	31
Gizarte- eta hirigintza-azterketaren ondorioak: diagnostikoa	32
ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN MEMORIA	33
Sarrera	35
Plana berraztertzearen helburu orokorrak	36
Planaren irizpide eta konponbide orokorrak	37
EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA	53
Aurkezpena	55
Urbanizatzeko esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoa	56
Eraikitze esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoa	58
Konpromisoak, hirigintza-balioa eta kontribuzioen irizpideak	60
JARDUN PROGRAMA	61
Jardun-programa	63

ATARIKOAK

PLAN BEREZIA BERRAZTERTZEAREN KOMENIGARRITASUNA, EGOKITASUNA ETA ESPARRUA

2008ko apirilaren 22an, Tolosako Udalak kontratupean esleitu zion Tolosako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Berraztertzea lan hau aurkezten duen enpresari.

Berraztertu beharreko Birgaitzeko Plan Berezia Angel Martín Ramos jaunak eta Edorta Manzanedo Olabarría jaunak osatutako taldeak idatzi zuen. Planari 1998ko abenduaren 28an eman zioten hasierako onarpena (1734/98 Alkatetzaren Dekretua). 1999ko urriaren 21ean onartu zuten behin betiko (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkariaren 1999ko azaroaren 8ko 213. alean argitaratua).

Plana berraztertzearen komenigarritasuna eta egokitasuna

Indarrean jarri zenetik ia hamar urte igaro ondoren, komenigarritzat jo da helburuak berriz definitzearen berraztertzea, zehaztasun handiagoa lortzeari begira, baina batez ere, dokumentua eguneratu beharra dagoelako eta ezinbestekoa delako Birgaitze Integratuko Eremu deklaratzek izan dituen ondorioetara egokitzea.

Izan ere, 1999ko abenduaren 30eko Aginduak Tolosako Hirigune Historikoa Birgaitze Integratuko Eremu deklaratu zuen, plan berezia onartu eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietatea (Erretengibel) eratu ondoren. Dena dela, 2002ko abenduaren 30ean 317/2002 Dekretua eman zuten, babestuta dagoen ondarea, hots, finantzatzeko eskubidea duena, birgaitzeko jardunen prozesua arautu zuena. Dekretu horrek hainbat baldintza ezarri zituen partikularrek zein administrazio publikoak berak birgaitzeko laguntzak eskuratzeko. Bestalde, 2002ko ekainaren 19ko Aginduak ere gisa honetako eremuetarako eman beharreko diru-laguntzak arautu zituen.

Adierazitako dekretuak, jakina, aldagai asko eta asko kontuan hartzen ditu, bere garaian idatzitako plan bereziak aurreikusi ezin zituenak, alor horretako legeriak berak ez baitzituen eskatzen eta, gainera, une haietan ez baitzirudien halakorik behar zenik. Behar-beharrezkoa da, horrenbestez, gaia eguneratzean aplikatzekoa den legeria kontuan hartuko duen berraztertze-lana egitea.

Funtsezko arrazoi horretaz gain, badira beste zenbait arrazoi osagarri ere, hala nola planean izandako aldaketa batzuk eta/edo kultura-ondasuntzat jo izana, hirigune historikoan eragina duten zehaztapenak jasotzen dituen plangintza orokorra idatzi izana eta azken urteotan agertu diren behar funtzional berriak.

Esparrua

450/1995 Dekretuak, Tolosako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun gisa Monumentu Multzo izendapenez sailkatzekoak, definitzen du Plan Bereziaren esparrua.

Erantsitako dokumentazio grafikoan honako hauek grafiatzen dira:

- Kultura Ondasun gisa Monumentu Multzo izendapenez sailkatutako Hirigune Historikoaren mugaketa, apirilaren 17ko 450/1995 Dekretuaren arabera. Bat dator Birgaitzeko Plan Bereziaren mugaketarekin.
- Tolosako Hirigune Historikoa Birgaitze Integratuko Eremu deklaratu duen Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1999ko abenduaren 30eko Aginduaren arabera mugaketa.
- Tolosako Hirigune Historikoaren Gune Arkeologikoaren mugaketa, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, monumentu-multzo izendapenez, kultura-ondasun gisa sartzeko duen 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera.

- Tolosako Hirigune Historikoan zehar igarotzen den Donejakue Bidearen ingurunea eta horren atxikipen-eremua, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren arabera monumentu-multzo izendapenaz, kultura-ondasun gisa sailkatua. Dekretuan definitutako ingurunea guztiz bat dator 450/1995 Dekretuaren araberrako Hirigune Historikoaren mugaketarekin.

METODOLOGIA OROKORRA

Faseak eta denborak

Lizitazio-lehiaketaren eta kontratuaren klausula partikularren arabera, garatu beharreko lana eta dagozkion gutxienerako denborak honako hauek dira:

- ◆ Birgaitzeko Plan Bereziaren lehen fasea: planaren irizpide, helburu eta konponbide orokorrak idaztea. Aurreikusitako epea zortzi hilabetekoa da, kontratua izenpetzen denetik hasita.
- ◆ Birgaitzeko Plan Bereziaren bigarren fasea: hasierako onarpenerako plana idaztea. Lau hilabete, talde idazleari planaren irizpide, helburu eta konponbide orokorren onarpena jakinarazten dioten egunetik hasita. Ondoren, udalak planari hasierako onarpena emateko izapidea hasiko du, hura jendaurreko erakustaldian jarriko du eta aurkezten diren alegazioak jasoko ditu.
- ◆ Bigarren fasea (bis): talde idazleak alegazioei buruzko txostena egingo du.
- ◆ Birgaitzeko Plan Bereziaren hirugarren fasea: aurkeztutako alegazioek eragindako aldakuntzen ondorioz onartutako dokumentazioa bat egitea. Udalak alegazioak eta talde idazleak horiei buruz egindako txostenak onartzen dituenetik aurrerako epea udalak zehaztuko du. Azkenean, dokumentua onartzeko eskumena duten organoei aurkeztuko zaie.
- ◆ Birgaitzeko Plan Bereziaren laugarren fasea: dagokion onarpen-organismoak emandako baldintzak bere gain hartuko dituen dokumentua behin betiko bat egitea. Dokumentuari buruzko behin betiko azken txostena hartzen denetik aurrerako epea udalak zehaztuko du.

Edukiak

Planaren edukia ere lizitazioaren baldintzetan azalduta dago, eta 317/2002 Dekretuan ezarritakora igortzen da. Horrez gain, hainbat zehaztapen partikular egiten dira eraikuntza-unitateen fitxetan, baina luzeegi joko luke horiek hemen banan-banan aipatzeak. Eduki orokorra dekretuaren 13., 14., 15. eta 16. artikuluetan adierazten da eta azken horretan jasota dagoenez, honako dokumentu hauek osatzen dute:

- Gizarte- eta hirigintza-azterketa. 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren arabera, aurrerago zehazten diren memoriak, planoek eta fitxek osatuko dute.
- Antolamendu-proposamena deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
- Araudia: antolamendu-planoak, arau edo ordenantza orokorrak eta arau edo ordenantza partikularrak.
- Ekonomia- eta finantza-azterketa.
- Jardun-programa.
- Katalogoa.

Dena dela, plana arinago erabili ahal izateko, aurkeztutako dokumentazioa honela multzokatu da:

- ◆ Dokumentazio idatzia I:
 - Gizarte- eta hirigintza-azterketa (memoria).
 - (Antolamendua) deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
 - Ekonomia- eta finantza-azterketa.
 - Jardun-programa.

- ◆ Dokumentazio idatzia II:
 - Arau orokorrak.
 - Esparru berezien arau partikularrak.
 - Katalogoa.

- ◆ Dokumentazio idatzia III (fitxak):
 - Informazioa (gizarte eta hirigintza alorrekoa) eta eraikuntza-unitateen arau partikularrak (ordenantzak).

- ◆ Planoak:
 - Gizarte- eta hirigintza-azterketaren informazio-planoak (ikus gizarte- eta hirigintza-azterketaren sarrera).
 - Antolamendu-planoak.

Beraz, dokumentazio honek "Dokumentazio idatzia I" jasotzen du.

GIZARTE ETA HIRIGINTZA AZTERKETAREN MEMORIA

SARRERA

Egindako gizarte- eta hirigintza-azterketa ez da sakona izan, zeren planaren helburua beste azterketa osagarri batzuetan baitatza gehienbat, eta bere garaian egin zen gizarte- eta hirigintza-azterketaren gehiena baliozkoa baita artean. 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren arabera, honako atal hauek ditu:

- Hiri-plangintzari buruzko informazioa, eremuaren mugaketa eta kartografia.
- Eraikuntzaren informazioa.
- Lurzoruaren eta eraikuntzaren erabilerak.
- Gizartearen informazioa.
- Hiri-zerbitzuak.
- Ondorioak.

Ondoren gizarte- eta hirigintza-azterketaren dokumentazio idatzia (memoria) aurkeztuko dugu, betiere jakinik informazio-planoak Planaren planoen liburukian biltzen direla eta eraikuntza-unitateen fitxak Planaren arau partikularretan.

Planoak honako hauek dira:

- 1.1. planoak. Plan Orokorren mugaketa, planimetria eta zehaztapenak (1:500 eskala).
- Eremuaren kokapena Plan Orokorren lurralde- eta hiri-egituran.
- Egungo planimetria: katastroaren datuak eta bestelakoak jasotzen dituen oinarritzko planoak.
- Plano hau oinarri gisa erabiltzen da lursailak eta eraikinak identifikatzeko.
 - 2.1. planoak. Behe-solairuetako eraikin motak (1:500 eskala).
 - 2.2. planoak. Eredusolairuetako eraikin motak (1:500 eskala).
 - 2.3. planoak. Eraikinen aurretiko bistak (1:500 eskala).
 - 2.4. planoak. Eraikinen eta ondarearen egoera (1:500 eskala), honako hauek adierazita:
 - Eraikinen kontserbazio-egoera orokorra.
 - Dekretuaren araberako babes-maila (interes arkitektonikokoa).
- 3.1. planoak. Lurzoruaren eta eraikinen erabilerak (1:500 eskala), honako hauek adierazita:
 - Legeriaren araberako espazio libre publikoak.
 - Bide-sistema orokorra eta tokiko bide-sistema.
 - Ekipamenduak, memorian titulartasuna aipatuta.
 - Espazio libre pribatuak.
 - Bizitegi-erabilera nagusi duten eraikinak.
 - Bizitegi-erabileraz bestelakoa nagusi duten eraikinak.
 - Saltoki, bulego, biltegi eta garajeen kokapena.
- 4.1. planoak. Egun dauden hiri-instalazioak (1:500 eskala).

HIRI PLANGINTZARI BURUZKO INFORMAZIOA, EREMUAREN MUGAKETA ETA KARTOGRAFIA

SARRERA

Eremua eraginpean hartzen duen plangintzari dagokionez, lau dira berraztertu beharreko alderdirik garrantzitsuenak:

- Udalerrria eta hirigune historikoa eraginpean hartzen dituen legegintzako esparru orokorra edo sektoriala.
- Mailaz goragoko antolamendu-planak.
- Berraztertu beharreko plan berezia.
- Eremua eraginpean hartzen duten beste azterketa edo xedapen batzuk.

Eremuaren mugaketa, kartografia eta zentsu-egokitasunari buruzko iruzkin bat kapitulu honen azken atalean azalduta daude.

LEGEGINTZAKO ESPARRUA

Plana berraztertzeko lanean eragina duen legegintzako esparrurik funtsezkoena honako hau da:

Hirigintza alorreko legeria

- 28/1997 Dekretua, otsailaren 11koa, Euskal Autonomi Elkarteko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak behin betiko onesteko dena.
- 11/1998 Legea, apirilaren 20koa, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan Erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duen Legea aldatzen duena.
- 20/1998 Legea, ekainaren 29koa, Lurzoru Ondare Publikoena.
- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.

Ondareari buruzko legeria

- 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskal Kultur Ondareari buruzkoa.
- 234/1996 Dekretua, urriaren 8koa, balizko arkeologia guneak finkatzeko araudia ezartzen duena.
- 306/1998 Dekretua, azaroaren 10ekoa, kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzkoa eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoiei buruzkoa.
- 342/1999 Dekretua, urriaren 5ekoa, Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erroldari eta Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusiari buruzkoa.
- 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa.
- Agindua, 2002ko ekainaren 19koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Birgaitze Integratuko Eremuetan edo Bizitegi Eremu Narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko eman beharreko diru-laguntzak arautzen dituena.

Eragina duten beste legeria batzuk

- 3/1998 Legea, otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duena.

Tolosako Hirigune Historikorako xedapen zehatzak eta berariaz aplikatzekoak

- 450/1995 Dekretua, urriaren 17koa, Tolosako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun gisa Monumentu Multzo izendapenez sailkatzeko eta hura zaintzeko babes arauak ezartzeko dena.
- 217/2004 Dekretua, azaroaren 16koa, Tolosako (Gipuzkoa) Hirigune Historikoa, Monumentu Multzo izendapenez, Sailkatutako Kultura Ondasun deklaratzeko eta haren babes-araubidea onartzeko den Dekretuari aldaketa egitea xedatzen duena.
- Agindua, 1999ko abenduaren 30ekoa, Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuarena, Tolosako hirigune zaharra Osoan Bereoneratzeko Eremu deklaritzen duena.
- Agindua, 1998ko otsailaren 12koa, Kultura sailburuarena, Tolosako Hirigune Historikoaren Esparru Arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Monumentu Multzo izendapenez Kultura Ondare gisa sartzen duena.
- 14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa, Donejakue Bidea Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun gisa sailkatzeko dena.

MAILAZ GORAGOKO ANTOLAMENDU PLANAK

LURRALDE ANTOLAMENDUA

Lurraldea antolatzeko planen artean, honako hauek nabarmen daitezke:

- ◆ Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak - LAA.
- ◆ Toloserriko eremu funtzionalaren Lurraldearen Zatiko Plana. Aurrerapen-fasean.
- ◆ Hirigune Historikorako interesa duten Lurraldearen Zatiko Planak:
 - Behin betiko onartuak:
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
 - Errepideak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plan Orokorra.
 - Idazten eta izapidetzen.
 - Euskal Kultura-ondarea Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Garraioaren Sare Intermodala eta Logistikoa Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.
 - Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.

Lurraldearen Arloko Plan horiek guztiak hasierako onarpenaren faseko dokumenturako berraztertuko dira, baina, orain arte egindako analisiaren arabera, dokumentuaren fase horretarako funtsezko zehaztapenik ez dagoela esan daiteke.

ARAU SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEA

Tolosako udalerriko Plan Orokorra hasierako onarpeneko fasean dago une honetan (Tolosako Udalak 2007ko maiatzaren 8an egindako osoko bilkuran hartutako erabakia).

Alabaina, Hirigune Historikorako eraginek ez dute aldakuntza nabarmenik. Zehaztapen esanguratsuenetako bat estalkipeko solairuan etxebizitzak planteatzeko aukera izan daiteke.

INDARREAN DAGOEN PLAN BEREZIA

Berraztertu beharreko Birgaitzeko Plan Berezia Angel Martín Ramos jaunak eta Edorta Manzanedo Olabarría jaunak osatutako taldeak idatzi zuen (arkitektoak - talde teknikoa). Talde

idazleak letratu Teodoro Cacho jauna (talde juridikoa) izan zuen aholkulari eta Emilio Varela Froján jauna eta Pilar Calvo Gil andrea (arkitektoak) laguntzaile. Planari 1998ko abenduaren 28an eman zioten hasierako onarpena (1734/98 Alkatetzaren Dekretua). 1999ko urriaren 21ean onartu zuten behin betiko (Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkariaren 1999ko azaroaren 8ko 213. alean argitaratua).

Dokumentazioa honela banatuta dago:

- I. dokumentua. Informazio-azterketa osagarriak (2 liburuki), memoria, planoak eta eraikin edo obra bakoitzaren fitxak jasotzen dituztenak.
- II. dokumentua. Memoria.
- III. dokumentua. Hirigintza-araudia (2 liburuki), ordenantzak, planoak eta antolamendu-grafikoak jasotzen dituena.
- IV. dokumentua. Ekonomia- eta finantza-azterketa.
- V. dokumentua. Jardun-programa.
- VI. dokumentua. Katalogoa.

Edukia egokia da idatzi zen datarako. Garai hartan eraginpean hartzen zuen legeriaren babesean, Hirigune Historikoa oinarritzko egitura kontserbatzea du helburu eta apustu erabakia egiten du birgaitzearen alde.

Hirigintza-araudia oparoa eta zehatza da. Alabaina, ordenantzetan adierazita zeuden estetika alorreko zehaztapenetako batzuk zalantzazkotzat jo dira. Hori guztia V. eranskinean jasota dago.

Eraikuntza-unitateen fitxak, informazio zehatz samarra izan arren, ez dira behar adinakoak izan udalak kudeaketa arina gauzatu ahal izateko. Neurri batean informatika-sistema desegokiaren ondorio izan da, baita birgaitzeko baldintza arauemaileei buruz esandakoaren ondorio ere.

BESTE AZTERKETA BATZUK

TOLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN DIAGNOSTIKOA

2006ko martxoan Hirigune Historikoko lursail esanguratsu batzuei buruzko azterketa partikular bat aurkeztu zuten, Erretengibel, SA sozietateak eskatuta. Helena Biurrun, Armando Roca eta Mireia Roca (arkitektoak) izan ziren lanaren egileak.

Aztertutako lursailen memoria eta fitxa osoak biltzen ditu azterketak, bizigarritasun- eta eraikuntza-baldintzei erreparatuta batik bat. Nolabait ere, eraikinaren egungo egoeraren eta, hala balegokio, eraberritu ondorengo egoeraren erreferentzia izatea zen asmoa.

Azterketa egokia da, baina, jakina, erabat baliozkoa izateko Hirigune Historiko osora zabaltzeko beharko zatekeen. Bestalde, azterketaren ondorioak ez dira arauemaileak; aitzitik, egoerari eta berritzeko aukerei buruzko gogoeta direla esan daiteke. Dena den, Planean kontuan hartu da.

ONDORIOA

Hortaz, hasieran adierazi dugun bezala, indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Berezia egokia izan zen bere garaian, baina behar-beharrezkoa da Hirigunearen egungo egoerara egokitzea eta, ildo horretan, helburuak zehaztea eta eguneratzea. Planak ez ditu behar diren zehaztasunak, batez ere ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak eskatzen dituenak.

Horrek, alabaina, ez die eraikuntza-unitateen fitxei bakarrik eragiten. Izan ere, espero izatekoa den bezala, ezinbestekoa da kasu bakoitzean egin litezkeen esku-hartzeen egokitasunari sostengua emango dien armazoi arauemaileak. Horregatik da beharrezkoa berraztertzea. Behar-

beharrezkoa da, halaber, gaur egungo informatika-aukerekin bat datorren dokumentu batean amaitzea, horrek aukera emango baitu Hirigune Historikoan esku hartzeko beharrezkoak diren izapideak arintzeko.

HIRIGINTZA MUGAKETA ETA ZENTSUAN JASOTAKOAREKIKO EGOKITASUNA

Planoetan adierazi da hala kalifikatutako kultura-ondasun (KKO) gisa deklaraturako eremuaren mugaketa nola birgaitze integratuko eremuaren (BIE) mugaketa eta gune arkeologikoaren mugaketa. Jakina denez, bada alderik horien artean.

KKOaren eremuaren eta gune arkeologikoaren artean ia ez dago alderik: gune arkeologikoa eraikuntzari ibaiarekiko eta Kale Barrenarekiko mugan gehiago egokitzen zaiola da gauza azpimarragarri bakarra. KKOaren eremuaren eta Donejakue Bideari lotutako atxikipen-eremuaren artean ere ez. KKOaren eremuaren eta BIEaren artean, ordea, planoetan antzeman daitekeen alde nabarmena dago Gorriti plazaren ingurunean.

Gainerantzean, mugaketa guztiak espazio publikoetatik edo zentsuko mugetatik igarotzen dira eta, hortaz, ez dago arazo handirik.

ERAIKUNTZAREN INFORMAZIOA

IRUZKIN OROKORRAK

Eraikuntzaren analisia, oro har, bat dator 2002ko abenduaren 30eko Aginduan aurreikusitakoarekin. Baina eraginkortasun-arrazoiak direla-eta, eraikuntzarekin, bizigarritasunarekin eta estetikarekin zerikusia duten arazoak identifikatzeari buruzko analisia hasierako onarpenerako dokumentua idazteko faserako uzten da, zeren identifikazio hori hertsiki loturik baitago Planaren normatibizazioarekin. Gainera, agindu horretan eskatutako zehaztapenak ez dira nahikoak birgaitzeari buruzko dekretuari begira, eta dekretu horrek izan behar du, hain zuzen, analisiaren eta araudiaren buru. Bestalde, eraikinen adinak eraikuntza-unitate bakoitzari dagozkion fitxetan adierazita daude.

Eraikuntzaren altuerei buruzko informazioa ez da planoetan grafiatu, emandako informazioa osatugabea edo okerrekoa baita. Gainera, arestian azaldu den moduan, ondorengo fasean egingo da eraikin bakoitzaren eraikuntza- eta estetika-baldintzen azterketa zehatza, eta fase horretan definituko dira zehatz-mehatz eraikuntzaren altuerak.

Beraz, honako hauek jaso dira planoetan eta fitxetan:

ERAIKIN MOTEN PLANOAK

Eraikin bakoitzaren eskema moduko plano bat egin da solairu bakoitzeko (behe-solairua eta eredu-solairua). Eraikinen aurretiko bista nagusien eskema bat ere egin da osagarri moduan. Datu horiek, 1:500 eskalan eginak, nahikoak dira eskatzen diren dimentsio-ezaugarriak zehazteko.

Adierazpen grafiko horiek eraikuntza-unitateen fitxetan ezarri dira (eskalarik gabe), eraikinetariko bakoitzaren ikuspegi orokorra lortu ahal izateko. Fitxek zenbaki bat dute, katastroaren azkeneko berraztertzean esleitutako lursail-zenbakiarekin bat datorrena. Horixe da azterketa honetan jaso dena. Alabaina, batzuetan lursaila bi azpilursailetan edo gehiagotan zatitu behar izan da eraikuntza-unitateak bereizteko. Azpizatiketa hori lagungarria besterik ez da Birgaitzeko Plan Bereziari begira. Osagarri gisa, kalearen izena eta polizia-zenbakia ere ezarri dira, aurkeztutako planoetan agertzen diren moduan.

ERAIKUNTZAREN EGOERAREN, INTERES ARKITEKTONIKOAREN ETA ATXIKIPEN ARKEOLOGIKOEN PLANOAK

Plano bakar batean jasotzen dira Hirigune Historikoan jarduteko erabakigarriak diren hiru item hauek.

Eraikinen eta etxebizitzaren kontserbazio-egoerari dagokionez, gehienak egoera onean daudela esan daiteke. Hala-holako egoeran eta egoera txarrean dauden eraikinak identifikatzen dira planoan. Identifikazio hori begiz ikuskatuta egin da, eta hurrengo fase batean zehatzago hautemango da eraikinen benetako egoera. Ildo horretan, gogoan izan behar da Hirigune Historikoko eraikinen % 30 1900. urtea baino lehen eraiki zela eta % 15 baino ez dagokiela 1980. urteaz geroztiko eraikinei (orduan hasi ziren eskakizun teknikoak erregulartasunez ikus-onesten).

Egoerarik okerrenean dauden eraikinak Hirigune Historikoaren iparraldean daude, Enperadore kalean batik bat. Eraikin horietariko gehienak Birgaitzeko Plan Berezi honekin loturarik ez duen jardun bereziko esparru batean daude eta dagozkien planak egiten ari dira.

Oso egoera egokian ez dauden gainerako eraikinak Hirigune Historikoaren esparru osoan zehar sakabanatuta daude. Alabaina, Kale Nagusian eta Enperadore kalean hauteman da egoera txarrean dauden eraikinen kopururik handiena. Berdura plazako eraikinak ere ez daude baldintza egokietan.

Interes arkitektonikoari dagokionez, planoetan grafiatu da eta lursailen fitxetan idatziz jaso da 450/1995 Dekretuak Tolosako Hirigune Historikorako proposatzen duen sailkapena, hala interesa duten eraikinak nola bat ez datozenak nabarmenduta. Nafarroako Zubia gehitu da,

Donejakue Bidea Monumentu Multzoz izendapenaz, Kultura Ondasun gisa sailkatzeko 14/2000 Dekretuak eraginpean hartzen duen obra zibil gisa, babes zurrunezko elementu gisa kalifikatua (III. Eranskina, 22. eta 23. artikulua).

Bat ez datozen eraikinak Andre Mari elizaren iparraldean kontzentratzen dira nagusiki. Batez ere ibaia mugakide duten eraikinak. Hori oso garrantzitsua da, zeren Hirigune Historikorako sarbiderantz begira dagoen Hirigune Historikoaren fatxada ez baita egokia.

Enperadore kalearen eta Armeria plazaren artean kokatutako eraikinak bat ez datozen elementuak dira dekretuaren arabera. Hortaz, badirudi elizaren ingurunea dela Tolosako Hirigune Historikoaren morfologiara gutxien egokitzen dena.

Rondilla kalearen eta Aroztegieta kalearen artean ere badaude bat ez datozen eraikinak. Análisi-fase honetan ikusi dugu eraikin horiek berrienak direla eraikuntza-urteari dagokionez. Horrenbestez, ondoriozta daiteke azken hamarkada hauetan ez dela errespetatu Tolosako Hirigune Historikoaren morfologia. Era berean, Rondilla kaleak Hirigune Historikoaren fatxadaren eginkizuna betetzen du eta, horrenbestez, komenigarria izan daiteke fatxada horrek Tolosako Hirigune Historikoaren berezko ezaugarriak islatzea.

Hirigune barruko atxikipen arkeologikoei dagokienez, Tolosako Hirigune Historikoaren Esparru Arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Monumentu Multzoz izendapenaz Kultura Ondare gisa sartzen duen 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren araberaokak dira. Araudiari begira, uztailearen 3ko 7/1990 Legearen 44. artikulua kontuan hartu beharko da, eta, oro har, gauzatu beharreko jardun edo obra guztiek Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena izan beharko dute, proiektu arkeologikoa aurkeztu ondoren.

Kalifikatutako kultura-ondasunen zerrenda:

1. Andre Mari eliza. 79-V-18. 79-VII-13ko BOE.
2. Atodo jauregia. 69-I-17. 69-II-29ko BOE.
3. Idiakenez jauregia. 69-I-17. 69-11-29ko BOE.

LURZORUAREN ETA ERAIKUNTZAREN ERABILERAK

IRUZKIN OROKORRAK

Atal honek gaineratu diren planoen aipamena egiten du bereziki. Planoak irudikatzeko eskala handia erabili denez (1:500), egokia iruditu zaigu atal honi dagozkion item guztiak plano bakar batean biltzea, lursail bati buruzko guztia ikusteko hainbat plano kontsultatu behar ez izateko.

Horren guztiaren artean, honako iruzkin hauek bereizi ditugu:

Oro har, lurzoruaren erabilerei dagokienez, oso homogeneotasun handia dago Hirigune Historikoan bizitegi-erabilerari eta merkataritza-erabilerari dagokienez, eta horrek koherentzia egokia ematen dio bertan dauden hiri-espazioetarako. Azpimarratzekoa da, alabaina, ipar-mendebaldeko eta hego-ekialdeko izkinetan ekipamenduak daudela eta ipar-ekialdeko izkinan biltegiak eta industriak. Azken batean, iparraldeko eta hegoaldeko mugetan izan ezik, erabileren homogeneotasuna da ezaugarri nagusia.

Ezaugarri horrek, jakina, ez dakar inongo arazorik; aitzitik, mantentzen ahalegindu behar den hirigune orekatua dagoela esan nahi du.

ETXEBIZITZEN AZTERKETA. BIZITEGI FUNTZIOA

Garatu beharreko lanaren izaera bera dela-eta, behar-beharrezkoa da Plan Bereziarentzako gai nagusietariko baten analisi arretatsua egitea, hots, etxebizitza aztertzea. Analisia egiteko 2001eko biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua erabili dugu, ahal izan denean datuak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saitetik lortutako iturrien bitartez eguneratuta. Horien arabera, gaur egun 1.555 etxebizitza daude Hirigune Historikoan.

Esparruko dentsitatea 237,76 etx./ha-koa da; 03 sekzioa da dentsitatearik handiena duena (284 etx./ha) eta 02 sekzioa da hurrengoa 272 etx./ha-rekin (ikus sekzioak ondorengo orrialdeetan). Datu hauek azpimarratzen duten moduan, Hirigune Historikoaren erdia baino gehixeago hartzen duen esparruan (02 eta 03 sekzioak) etxebizitzaren ia % 75 kontzentratzen da.

Etxebizitza kopurua moten arabera. Datu absolutuak eta erlatiboak			
Etxebizitza mota	Etxebizitza kopurua	%	Etxebizitza biztanleko
Etxebizitzak guztira	1.555		0,58
Etxebizitza nagusia	1.166	% 75,10	0,43
Bigarren etxebizitza	64	% 4,10	0,02
Etxebizitza hutsa	324	% 20,80	0,12
Bestelakoak	1	% 0,00	0,00
Eraikin kopurua	251		

Hirigunearen bokazioa bizitegi izatea da nabarmenki. Dena dela, kezkarria da etxebizitza hutsen maila handia (% 20tik gora). 03 sekzioan etxebizitza hutsen % 40 kokatzen da, eta 02 sekzioan, berriz, % 32,10. Alderdi hori kontuan hartu beharra dago Plan Bereziaren proposamenei begira.

Bestalde, eraikineko etxebizitza kopuruari buruzko datuei esker hirigunearen tipologia kolektiboaren izaera kontrasta daiteke. Hurrengo taulan ikus daitekeen bezala, eraikinen ia % 40k 5 eta 9 etxebizitza bitarte ditu. Sekzioka, berriz ere 02 eta, batez ere, 03 dira eraikineko hiru etxebizitza baino gehiago kontzentratzen dituzten esparruak (% 90etik gora), eta ehunekoa 10 puntu jaisten da 01 sekzioaren kasuan (% 80,82).

Eraikinen kopurua eta ehunekoa etxebizitza kopuruaren arabera		
Eraikineko etxebizitza kopurua	Eraikin kopurua	Eraikinen %
0	5	% 1,90
1	18	% 7,10
2	7	% 2,70
3	31	% 12,30
4	43	% 17,13
5 - 9	97	% 39,17
10 - 19	49	% 19,50
20 - 39	1	% 0,20
40 edo gehiago	0	% 0,00
Guztira	251	% 100,00

Hirigune Historikoko eraikinen batez besteko altuera 4 eta 5 altuera bitartekoa da. Ildo horretan, eraikinen % 88k 4 altuera baino gehiago ditu. Ehunekoa % 95eraino igotzen da 03 sekzioaren kasuan (ikus sekzioen banaketa aurrerago).

Eraikin kopurua solairu kopuruaren arabera							
Kontuan hartutako esparrua	1	2	3	4	5	6	7
01 sekzioa	3	3	8	6	26	15	5
02 sekzioa	4	1	4	7	40	13	3
03 sekzioa	4	0	2	14	57	32	4
Hirigune Historikoa guztira	11	4	14	27	123	60	12

Etxebizitzak uniformeki banatzen dira hirigunean, hegoaldean izan ezik, adierazi dugun bezala ekipamendu ugari daude-eta. Etxebizitza hutsen eta okupatuen azterketa fitxetan islatuta dago. Adierazi beharra dago eraikin bakoitzari buruz egingo den lanean hutsik dauden etxebizitzak kopuruari buruzko azterketa zehatzagoa egingo dela.

EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Kontuan hartu diren Tolosako ekipamenduak eta espazio libreak eta horien azalera taula honetan adierazitakoak dira (ikus SG, SL eta abarren esanahia planoan):

Deskribapena (lursailaren zenbakia)	Sistema mota	Jabetza	Azalera
Udaletxea JK25001	SG-01 ekipamendua	Publikoa	297 m ²
Udaletxearen eranskina JK25002	SG-02 ekipamendua	Publikoa	610 m ²
Andre Mari eliza IK17001	SGP-03 ekipamendua	Pribatua	2.280 m ²
Apaiz Etxea IK30026	SGP-04 ekipamendua	Pribatua	390 m ²
Aitzol Udal Euskaltegia IK26002	SG-05 ekipamendua	Publikoa	728 m ²
Kultura-aretoa JK25011	SG-06 ekipamendua	Publikoa	472 m ²
Azoka JK25015	SG-07 ekipamendua	Publikoa	1.142 m ²
Liburutegia JK17002 eta Haur-liburutegia JK17004	SG-08 ekipamendua	Publikoa	828 m ²
Kasinoa JK25007 Abesbatzen federazioa	SGP-09 ekipamendua	Pribatua	424 m ²
Plaza Berria	SG-10 espazio librea	Publikoa	2.345 m ²
Berdura plaza	SG-11 espazio librea	Publikoa	668 m ²
Andre Maria plaza	SG-12 espazio librea	Publikoa	700 m ²
Armeria plaza	SG-13 espazio librea	Publikoa	2.102 m ²
Plaza Zaharra	SG-14 espazio librea	Publikoa	732 m ²
Andre Maria plazaren hegoaldea	SG-15 espazio librea	Publikoa	1.616 m ²

Generikoa IK30002	SL-16 ekipamendua	Publikoa	223 m ²
-------------------	-------------------	----------	--------------------

Hona hemen guztizko batura:

Ekipamenduak: 7.171 m²

Espazio libreak: 8.163 m²

Ikus daitekeenez, Hirigune Historikoak ez ditu betetzen legeak zehaztutako estandarrak. Baina talde idazlearen iritziz Tolosako Hirigune Historikoak ekipamendu-sare egokia eta behar adinakoa dauka, zeren dentsitate handiko hirigunea izan arren lehen mailako ekipamenduak baititu. Espazio libreei dagokienez, egungo azalera estandarra betetzera iristen ez bada ere, beste hirigune historiko batzuen aldean behar adinakoa dela dirudi.

KOMUNIKABIDEAK

Komunikabideei dagokienez, Tolosako Hirigune Historikoa barnealdean oinezkoentzako eremua da funtsean. Ibilgailu-bide garrantzitsu batek inguratzen du. Bide horrek, oraingoz, ibilgailu-bide izaten jarraitu behar du. Modu osagarrian, gure iritziz oso garrantzi handikoak diren oinezkoen bi bide daude, Atari eta Zerkausia kaleetatik (perimetralak) eta zubi historikoei jarraitzen dien Kale Nagusitik igarotzen direnak. Gainerakoak iparralde-hegoalde norabidea duen bilbea osatzen du, noizean behin zeharkale zutek eteten dutena, baina Hirigune Historikoa erabat zeharkatzen ez dutenez, bigarren mailakotzat jotzen dira.

Egitura hori guztia Hirigune Historikoaren funtzionamendurako egokia dela dirudi. Gainera, zoladura egoera onean dago oro har, eta ongi pentsatutako diseinu zuzena du euskarri.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean Korreo kaletik igarotzen den eta bi zubiak lotzen dituen bidegorri bat aurreikusita dago.

Aparkalekuei dagokienez, begien bistakoa da Hirigunea oinezkoentzako bihurtzearen eta inguruan aparkatzeko zabaldegiak ezartzearen alde egin duela udalak. Ez dirudi konpondu beharreko arazoa denik.

GIZARTEAREN INFORMAZIOA

TESTUINGURU GEOGRAFIKOA ETA HISTORIKOA

TESTUINGURU GEOGRAFIKOA

Tolosa Gipuzkoako lurralde historikoko herri bat da. Oria ibaiaren haranean kokaturik, udal-barrutiaren azalera 37,39 km²-koa da. Bere jurisdikzioko lur-eremua kareharri jurasikoz osatuta dago, eta ofita-hobi txiki batzuk ere baditu. Herria lur lauan dago, baina mendi garrantzitsuak ditu inguruan: Urkizu eta Monteskue, Ernioeren azken inguruak, Aldaba, Urkizu, Izaskun eta Uzturre (737 metro) entzute handiko izenak dira eskualdean eta Gipuzkoa osoan. Bertan ez dago, ordea, garrantzizko basorik, eta ahal den lur guztia laborantzarako erabiltzen da: lur emankorra da Laskoaingo ibar ederrekoa, benetan ona guztia. Euskal Herriko ohiko laboreak ekoizten dira: garia, artoa, sagarra, arbia, gaztaina eta, batez ere, barazki, lekale eta fruta onak, udalak horretarako antolatuta dituen merkatuetan egunero salgai jartzen direnak.

Tolosatik, ibarra emankortu eta industria askori bizia eman ez ezik, herria nabarmen edertzen duen Oria ibaia igarotzen da. Beste bi ibai aski garrantzitsuren urak biltzen ditu: Nafarroako mendietan sortzen diren Araxes eta Berastegi ibaienak hain zuzen.

Landa-eremuan hainbat herrigune txiki daude, bi dira nagusiak: bata, Aldaba auzoa, Otzarain erreka-stotik Ikaztegi-taraino zabaltzen dena, Antso IV.ak saldu zion hiribilduari 1290. urtean. Bestea, Bedaio, Tolosari 1544. urtean batu zitzaion bere jabe Juan Martinez de Berasteguiaren borondatez.

Tolosa komunikabidez oso ongi hornituta dagoen herria da. Irun-Madril errepide nagusiak zeharkatzen du herria. Errepide horretatik, herriaren jurisdikzioan, Lizartzan barrena Nafarroara doan errepide bat eta Errezilen barrena Azpeitiraino doan beste errepide bat sortzen dira. Nafarroarantz doan errepidetik, Tolosako jurisdikzioan, Berrobi, Elduain eta Berastegi zeharkatu ondoren Nafarroan sartzen den beste bat abiatzen da. Errepide horiei esker Tolosa erraz komunikatzen da inguruan dituen herriekin: Alegia 5,28 kilometrora du; Lizartza, 8ra; Berrobi, 5era; Azpeitia, 26ra; eta Donostia, 25 kilometrora. Iparraldeko Trenbidearen linean bigarren mailako geltokia du. Gainera, tranbia elektriko bikain batek etengabe komunikatzen du Donostiarekin eta ibilbideko hainbat lekurekin. Tolosak telegrafo-estazioa dauka, eta, probintziako telefono-sarean, Irunen atzetik, abonatu kopuru handiena duen herria da.

ESPARRU HISTORIKOA

Tolosak Frantziako Tolosa (Toulouse) hiritik hartu zuen bere izena. Tolosako hiribildua 1256. urtean fundatu zuen Gaztelako errege Alfontso X.a Jakitunak. Garai hartako ohiturari jarraiki, orduko ospe handiko beste herri baten izena eman zion, Frantziako hiriarena kasu honetan. Gipuzkoako Tolosaz eta Frantziako jatorrizkoaz gain, Portugalen ere bada beste Tolosa bat.

Gaztelako Alfontso X.a Jakitunak forua eman zion Tolosari eta, bertan, inguruko herrixketako eta beste probintzia batzuetako biztanleek ez zituzten pribilegioak eman zizkien Tolosako biztanleei. Era berean, Tolosa, Ordizia eta Segura gotortzea xedatu zuen, Nafarroarekiko mugan zeuden-eta. Jatorrizko hiria egungo Rondilla kaletik (lehen Pablo Gorosabel kalea) igarotzen zen Oria ibaiaren adar batek bereizten zuen uharte batean eraiki zen eta harresiz inguratuta zegoen erabat. Defentsa-dorrez hornitutako sei ate zituen (Gaztela, Arramele, Nafarroa, Damen etxea, Hiltegia eta Laguntzako Andre Maria).

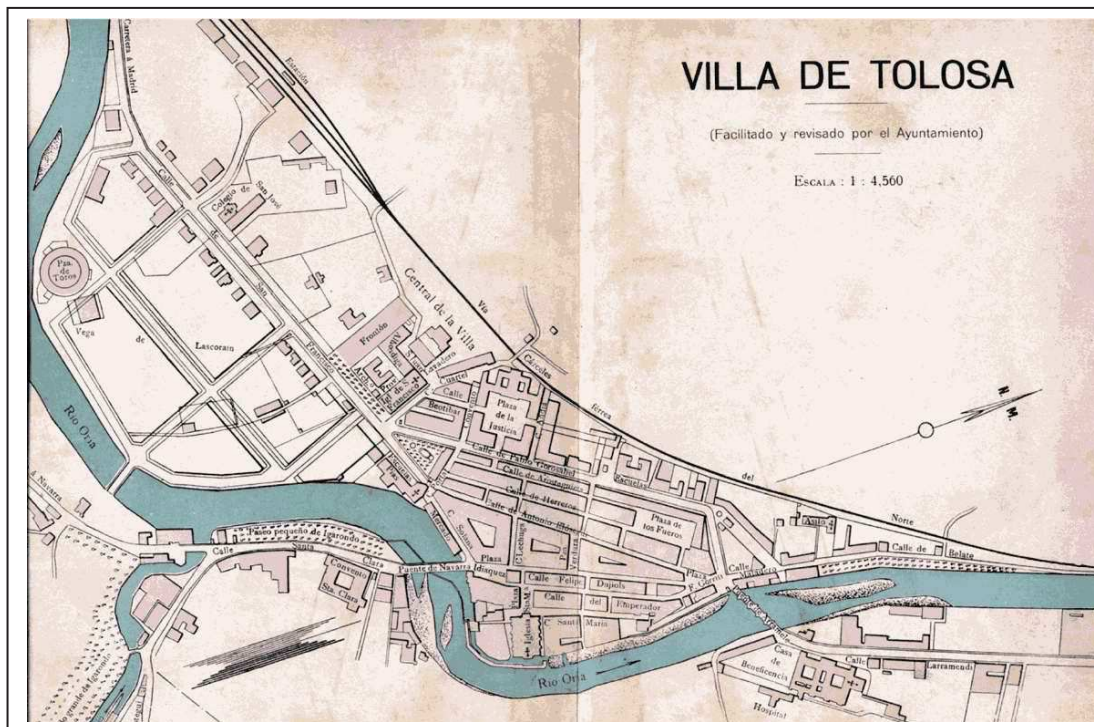
1282. urtean sute batek suntsitu zuen. Gaztelako Antso IV.ak pribilegio berriak eman zizkion berreraikuntza eta biztanle berrien etorrera sustatzeko; besteak beste, Koroari ordaindu beharreko zerga guztiez libre utzi zituen han ezartzeko asmoa zutenak (Gasteiz, 1290eko apirilaren 20a). Geroztik, Gaztelako Fernando IV.ak eta Gaztelako Alfontso XI.ak berretsi egin zituzten pribilegio horiek. Alabaina, pribilegio horiek mantentzeak arazoak ekarri zituen zenbaitetan, esate baterako 1463. urtean, Jacob Gaon zerga-biltzaileak tolosarrei '*pedido*' izeneko zerga ordaintzeko exijitu zienean. Tolosarrek erantzun zioten ordaintzeaz salbuetsita zeudela, erregeak onartutako

xedapenek hala baitzioten. Gaonek mehatxu egin zien eta haietako batzuek hil egin zuten, burua moztu zioten eta pikota baten gainean jarri zuten erakusgai, Tolosa bere zerga-bilketen zerrendan jarri izanagatiko zigor moduan. Gaztelako Henrike IV.a Tolosara zuzendu zen Gaonen heriotza mendekatzera, baina hiltzaileek ihes egin zuten. Erregeak hilketa egin zen etxea eraisteko agindua eman zuen. Ez zen hilketaren egileak hiltzera iritsi, zeren haiak atzeman baino lehen Gipuzkoako Batzarren eskaera bat iritsi baitzitaion, tolosarrei barkatzeko erregutzen ziona eta horien argudioak azaltzen zizkiona. Eta Henrike IV.ak onartu zuen ordaintzetik salbuetsita zeudela.

XIV. mendeaz geroztik nagusi izan zen segurtasunik ezaren ondorioz, hainbat hiribildu eta herrixka batu egin ziren eta Tolosako kontzejua bereizi zuten. Tolosak hiribilduak defendatzeko konpromisoa hartu zuen. Hiribilduak alkatearen jurisdikziopean geratu ziren eta, oro har, Tolosaren pribilegio eta foruekin bat egin zuten. XIV. mendean zenbait ezadostasun izan zen hiri horiekin eta gatazka bat Donostiarekin, Andoain, Aduna eta Alkizako kasuak zirela-eta. Arazoa 1479. urtean garbitu zen, hiru hiribildu horiek Donostiaren jurisdikziora igaro zirenean.

1469. urtean beste sute garrantzitsu bat jasan zuen eta 1503. urtean are handiagoa, parroquia-eliza ere eraginpean hartu zuena, nahiz eta bakartuta zegoen. Bi suteen ondorioz pribilegio berriak eman zizkieten hiribildua berreraikitzen laguntzeko, eta Errege-erregina Katolikoek agindu bat atera zuten, zeinen bidez probintziako korrejidoreak Tolosan izango baitzuen bizilekua beste hiribildu batzuk bisitatzen ari ez zenean.

1794ko abuztuaren 9an, Konbentzio-gerran, tropa frantsesek Tolosa okupatu zuten. Independentziako gerran berriz okupatu zuten. Armada napoleonikoak mendean eduki zuen bitartean inguruetakoko gerrillen erasoak jasan zituen. 1872-1876ko karlistaldian karlistek kontrolpean izan zuten lurraldeko hiri garrantzitsuenetako bat izan zen Tolosa. Horregatik izan zen "El Cuartel Real" kazetaren egoitzetako bat. 1854tik 1856ra, progresisten gobernupean, Tolosa 2 urtez izan zen Gipuzkoako hiriburua. Gero Donostiari laga zion titulartasuna eta Aldundia eta kudeaketa eta gobernu guztia probintziako hiriburua berrira lekualdatu zituzten. 1930/40 aldera itxura hau zuen Tolosak:



TESTUINGURU DEMOGRAFIKOA ETA EKONOMIKOA

Tolosak 17.888 biztanle ditu (2007). Laugarren tokian dago Gipuzkoan, Donostia, Irun eta Eibarren atzetik.

ESKUALDEKO ETA UDALEKO TESTUINGURUA

Ezaugarri demografiko azpimarragarrienak

Arreta plangintza-prozesurako aldirik garrantzikoenean jartzen badugu, hots, 1950eko hamarkadatik 2007. urtea arte izandako bilakaeran, biztanle kopurua 14.971tik 17.888ra igo zela ikus daiteke. Hazkunde erlatiboa % 16,30ekoa izan zen beraz. Biztanleriaren gehikuntza oso txikia da Euskal Autonomia Erkidego osokoarekin alderatzen badugu, bertan gehikuntza % 101ekoa izan da-eta.

Biztanleriak joan den mendean izan duen bilakaera hurrengo taulan jasota dago. Esan beharra dago 1991 arteko zifra ofizialek Biztanleriaren (izatezkoa) zentsuak dituztela jatorri. 2001etik aurrera, zifra ofizialak urte bakoitzeko urtarilaren 1eko Biztanleen eroldakoak dira.

Udalerriko biztanleriaren bilakaera. Balio absolutuak eta erlatiboak (1950-2007)

Urtea	Balio absolutuak	Balio erlatiboak
1950	14.971	-
1960	16.281	8,05
1970	18.766	13,24
1981	18.894	0,68
1991	18.085	-4,47
2001	18.102	0,09
2002	18.015	-0,48
2003	17.937	-0,43
2004	17.798	-0,78
2005	17.829	0,17
2006	17.877	0,27
2007	17.888	0,06

Taularen arabera, biztanleriaren gehikuntzarik handiena hirurogeiko eta hirurogeita hamarrekota hamarkadetan gertatzen da, eta hurrengo hamarkadan bortizki eteten da. Hortik aurrera gehikuntzak negatiboak dira, biztanleriak oso neurri txikian baina etengabe egiten baitu behera 2005. urtea arte.

Oro har, datuak analizatu ondoren, biztanleriaren egungo egoera geldialdikoa dela ondoriozta daiteke. Dena dela, Tolosak biztanlerian aldakuntza negatiboak izan dituen arren, eskualdearen eta eremu funtzionalaren egitura demografikoan eginkizun garrantzitsua betetzen jarraitzen du.

Ezaugarri ekonomiko azpimarragarrienak

Tolosak industria-espektro zabaleko enpresak ditu, baina papergintzako makinaren eta osagarrien eraikuntzako sektorea da nagusi. Osasun-zerbitzuak, bankukoak, merkataritzakoak, ofizialak eta epaitegiak ere baditu. Hurrengo taulan ikus daiteke jarduera-adar bakoitzean dagoen establezimendu kopurua.

Jarduera-adar bakoitzeko establezimendu kopuruaren bilakaera. 1998-2007

Urtea	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industriak eta energia	166	162	164	154	152	149	150	141	131	134
Eraikuntza	174	198	205	208	220	223	222	235	242	263
Merkataritza; ibilgailu motordunen konponketa	561	573	563	559	551	539	541	556	540	575
Ostalaritza	143	141	143	123	124	125	126	124	112	123

Garraioa, biltegiatzea eta komunikazioak	144	144	138	135	128	117	109	110	113	122
Finantza-bitartekotza eta enpresentzako zerbitzuak	260	258	276	298	310	341	350	381	394	427
Bestelako zerbitzu-jarduerak	290	320	317	316	318	327	329	338	330	357

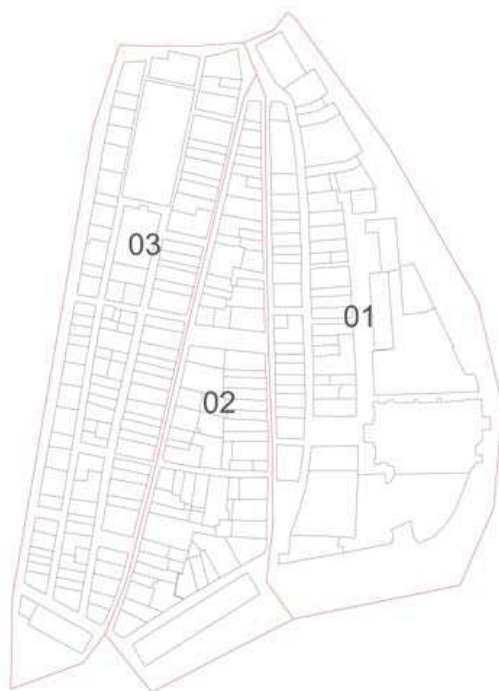
Guztien artean hamar urteetan mantentzen den merkataritza-jarduera eta aldi horretan ia bikoiztera iristen den zerbitzu-jarduera nabarmentzen dira.

HIRIGUNE HISTORIKOA

Kontu orokorrak

Hirigune Historikoaren demografiari buruzko alderdi garrantzitsuenak edo interesgarrienak jasotzen dituen azterketa demografikoaren sintesi edo laburpena azalduko dugu jarraian. Kapitulu hau idazteko erabili ditugun iturriak Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsuak, Udal Errolda eta Estatistikako Institutu Nazionalaren (INE) eta Euskal Estatistika Erakundearen (Eustat) datuak eta geuk landutako beste batzuk izan dira. Anlisi bakoitzean argitaratutako datu ofizial berrienak erabili dira.

Informazioaren desagregazioari dagokionez, zentsu-sekzioaren mailan aztertu da. Lortutako xehetasuna nahikoa da aztertutako gaia diagnostikatzeko eta, aldi berean, estatistika-sekretua bermatzen da indarrean dagoen legeriaren arabera. Zehazki, 01 barrutiari dagozkion 01, 02 eta 03 zentsu-sekzioak analizatu dira. Sekzioen lurralde-esparrua guztiz bat dator Hirigune Historikoaren mugaketarekin.



Baldintza demografiko esanguratsuenak

Hirigune Historikoak gaur egun 2.673 biztanle ditu gutxi gorabehera, Tolosako guztizko biztanleriaren ia % 15 beraz. Hirigune Historikoaren ezaugarri demografikoak udalerriaren ezaugarrien antzekoak dira. Dena dela, berezitasun batzuk hauteman ditugu, azaltzea merezi dutenak:

Udalerriko eta Hirigune Historikoko biztanleriaren egitura alderatzen badugu (adin-taldeen arabera biztanleriaren taula), azken horretan biztanleriak heldutasun-maila handiagoa eta zahartzeko joera progresiboa duela ikus daiteke, 0 eta 18 urte bitarteko adin-talde gazteenetan izandako beherakadaren ondorioz batik bat. Datu hori egiaztatu egiten du jaiotzeak arian-arian gutxitu izanak, Hirigune Historikoa baita hazkunde begetatiborik txikiena duen Tolosako esparrua. Ildo horretan, hirigunean bizi diren 35 urtetik gorako biztanleen ehunekoa udalerriko batez bestekoa baino handiagoa da talde guzti-guztietan. Analisisitik bi ondorio atera daitezke:

- ◆ Bizilekuaren ikuspuntutik, Hirigune Historikoa erakargarritasuna galtzen ari da pixkanaka. Fenomeno hori 2001. urteaz geroztik antzematen da.
- ◆ Hirigune Historikoan, 18 urtetik beherako biztanleriaren ehunekoa udalerriko beste sekzio guztietan baino txikiagoa da.

Biztanleria adin-taldeen arabera. Balio absolutuak eta erlatiboak (2007)

Adin-tartea	Udalerrria guztira		Hirigune Historikoa	
	Biztanleak	Guztizkoaren gaineko %	Biztanleak	Ehunekoak
0-4	884	% 18,38	135	% 15,45
05-09	811		96	
10-14	778		87	
15-19	815		95	
20-24	856	% 25,60	92	% 28,40
25-29	1143		180	
30-34	1268		264	
35-39	1313		223	
40-44	1413	% 35,95	246	% 35,20
45-49	1462		226	
50-54	1253		160	
55-59	1266		165	
60-64	1036	% 20,07	144	% 20,95
65-69	780		100	
70-74	896		132	
75-79	844		153	
80-84	591		84	
85 eta gehiago	479		91	

Bestalde, azken 5 urteetan Hirigune Historikoan atzerriko biztanleriak pixkanaka gora egin duela antzematen da. 2003. urtean atzerriko biztanleria Hirigune Historikoko biztanleria osoaren % 2,29 zen. 2007. urtean ehuneko hori % 4,26raino igo da eta joeraren arabera urte honetarako % 5etik gorakoa izango dela ikus daiteke. Atzeritarrek Amerika eta Ekialdeko Europa dute jatorri.

Lortutako ehunekoak ez dira kezkarriak berez. Baina gogoeta egin beharra dago arestian adierazitako joerari buruz, iritsitako etorkinen ehuneko handiena hartzen duen hiriko auzoetako bat baita Hirigune Historikoa, eta, joera horrek, etorkizunean bere horretan jarraituz gero, sektorializazio-fenomenoak eragin baititzake.

Okupazioa eta etxebizitzako biztanleen ratioa

Xehetasunez aztertu behar diren alderdien artean pertsona/etxebizitza ratioa kalkulatzeko dago, hots, etxebizitza jakin batean bizi den pertsona kopurua. Izan ere, batez besteko zifra edo balio hori izango da Plan Berezia idazteko proposamen-fasean hartu beharreko erabakiek sostengu izango duten oinarria.

Lehen hausnarketa metodologikoa eginez, esan beharra dago etxebizitzaren datuak xehetasunez jaso eta sistematizatzen direla hamarkada bakoitzean egiten diren biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsuetan, eta geroago erabiltzeko prest egon daitezkeela. Esate baterako, 2001eko zentsuaren kasuan, datuak lau urte beranduago argitaratu ziren eta 2007. urtea arte ezin izan dira xeheki kontsultatu.

Hori dela-eta, adierazitako ratioa edo proportzioa kalkulatzeko erreferentziako data horretako etxebizitza eta biztanle kopuruak erabiliko dira, hots, 2001. urtekoak. Dударik gabe abiapuntuko zifrak gainditu egin dira igaro den denboraldi honetan, baina bi aldagaiak proportzionalki handituko zireneko hipotesia baliozkotzat jo behar da, eta, horrenbestez, azken emaitza ia berdina izango da.

Hortaz, etxebizitzako biztanle ratioa formula erraz baten emaitza da: biztanle kopurua / etxebizitza kopurua.

$$2.673 / 1.555 = 1,71 \text{ pertsona etxebizitzako}$$

Dena dela, erabilitako aldagaiak zehaztuta berraztertu behar da datua. Horiek horrela, adierazitako etxebizitza motei erreparatuta, formula berri bat aplikatuko dugu, Estatistikako Institutu Nazionalak bizilekuaren batez besteko tamaina deritzon aldagaiaren emaitza lortzeko erabiltzen duen bera: biztanle kopurua / etxebizitza nagusien kopurua.

$$2.673 / 1.166 = 2,29 \text{ pertsona etxebizitzako}$$

Alabaina, ez du kontuan hartzen bizitegi-parkeko etxebizitza guztien kopuru garrantzitsu bat, hutsik dauden etxebizitzetara dagokiena. Horiei dagokienez, % 20 etxebizitza nagusizat hartzeko modukoa dela zenbatetsi ohi da, zentsua egiten denean datuak hartzeko prozesuan hutsik dauden etxebizitzetat hartzen baitira jabea edo maizterra bertan ez dagoelako.

Horrela aldagai berriak lortu eta kontuan hartzen dira eta agertokia osatuagoa dela irizten zaio, etxebizitzako biztanleen ratioa kalkulatzeko datu ofizialetatik ondorioztatzen baita eta Hirigune Historikoaren errealitatera egokitzen baita.

Zentsuko biztanleak / etxebizitza nagusiak + hutsik dauden etxebizitzetara % 20

Formula horren emaitza honako hau izango litzateke:

$$2.673 / 1.166 + 65 = 2,17 \text{ pertsona etxebizitzako}$$

Egindako kalkuluen arabera, Plan Berezi honetarako **etxebizitzako 2,17 pertsonako** ratioa kontuan hartzen da.

Garatutako guztia gorabehera, oharren gara ratioaren azken emaitza sartutako aldagaiak bezain askotarikoa izan daitekeela, baina uste dugu planteamendua egokia dela eta egindako analisiaren ondorio den errealitatera eta esparruaz aurretik ezagutzen genuenera egokitzen dela. Ildo horretan, azaldutako guztia kontuan harturik, uste dugu ez dela komenigarria "guztizko biztanleria / guztizko etxebizitzak" formula orokorra aplikatzea, ezta Estatistikako Institutu Nazionalak erabiltzen duen bizilekuaren batez besteko tamaina ere.

Hutsik dauden etxebizitzak

Informazio-fitxetan hutsik dauden etxebizitzetara buruzko datuak jasotzen dira, baina hurrengo fase batean egingo den lursail bakoitzaren azterketa xehatuago batek zehaztuko du etxebizitzetara egoera, baita bertan jendea bizi den ala hutsik dauden zehaztu ere.

HIRI ZERBITZUAK

IRUZKIN OROKORRA

Azpiegiturei dagokienez, Tolosako Hirigune Historikoa behar adina ekipatuta dago.

Ur-hornidura ia osorik dago sarean. Saneamendua egokia da; baina eskuratutako datuen arabera, dirudienez euri-urak eta ur beltzak ez dira bereizten, eta aurreikusitako zoladura berritzeko lanak aprobeitza litezke horretarako.

Energiari dagokionez, eskuratutako datuen arabera aireko sareko tarte batzuk lurperatzeko daude artean. Aurreikusitako berrurbanizazio-proiektuetan aurreikus daitezke. Herriko argiak, sareari dagokionez, behar adinakoak dira. Luminarientzako araudia ezar daiteke idatziko den planean bertan.

Gas-sarea ere behar adinakoak da. Telefonía-sarearen banaketari buruzko datu nahikoa ez dago, baina hirigunea ongi hornituta dago.

Elektrizitate-sarearen gehiena fatxadetatik zintzilik dago. Hornidura bermatuta badago ere, komenigarria izan daiteke sarea lurperatzeko proposamen bat egitea.

Talde idazleak uste du, halaber, Hirigune Historikoko kaleen urbanizazioaren egoera ona kontraesanean dagoela fatxadetan kableak agerian egotearekin.

GIZARTE ETA HIRIGINTZA AZTERKETAREN ONDORIOAK: DIAGNOSTIKOA

IRUZKIN OROKORRA

Ondoren adierazten diren ondorioek aurreko analisisa laburbiltzea dute helburu. Informazio horren arabera honako ondorio hauek atera ditzakegu:

Indarrean dagoen hiri-plangintzari, mugaketari eta kartografiari dagokionez, esan daiteke atal hau dela Birgaitzeko Plan Berezia berraztertzean pisu handiena duena. Begien bistakoa denez, mugaketak eta kartografiak ez du arazo handiegirik. Baina, arestian adierazitakoaren ildotik, behar-beharrezkoa da araudia eguneratzea ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretura eta aurreko Birgaitzeko Plan Bereziak zehazten ez zituen haren ondoriozko aginduetara egokitzeko.

Eraikuntzari dagokionez (eraikuntzaren adina, ondarea, eta abar), badirudi aurreko Birgaitzeko Plan Berezia aski esplizitua zela eta ez litzatekeela aldaketa handirik egin behar. Alabaina, eraikinen kontserbazioaren kalifikazioa dagoeneko ez da baliozkoa, zeren adierazitako dekretuaren normatibizazioak eta eraikuntzari, bizigarritasunari eta abarri buruzko baldintza errealek eguneratzeak gainditu egingo baitute.

Lurzoruaren eta eraikinen erabilerei dagokienez, azpimarratu beharra dago, gai puntual batzuk alde batera utzita, azken urteetan gutxi aldatu direla eraikuntza orokorrari dagokionez. Behe-solairuetan eta goiko solairuetan erabilerak berritu dira, baina bizitegiko edo produktioko xede globalaren barruan betiere. Ildo horretan, berraztertzeak ez du geroagoko zehaztapen berezirik behar. Deigarria da, nolana ere, Hirigune Historikoan hirigintza-estandarrak (espazio libreak, ekipamenduak, aparkalekuak) falta izatea, baina gisa horretako eremu guztiek duten arazoa da.

Testuinguru kulturalari, sozialari eta ekonomikoari dagokionez, Hirigune Historikoak Tolosako merkataritzagune gisa duen garrantzia nabarmendu behar da, are gehiago Tolosa, aldi berean, Toloserriko eremu funtzionaleko gune nagusia dela kontuan harturik. Tolosaren hiriburutzaren ondorioz, hirigunean hainbat zerbitzu eta ekipamendu kontzentratzen dira, betetzen duen funtzioarekin bat datorren hirigunea eskatzen dutenak. Saltoki eta ekipamenduen kontzentrazio horri esker hirigunea saneatuta dago, nahiz eta ipar-mendebaldean jarduera ekonomiko txikiagoa duen eta neurri batean sozialki degradatuta dagoen poltsa bat geratzen den. Dena dela, arestian adierazi dugun bezala, zona horren zati bat plan berezi batera igortzen da.

Azpiegituren hiri-zerbitzuei dagokienez, Hirigune Historikoa ongi hornituta dagoela dirudi. Kableen egoera besterik ez da azpimarratu behar, zenbaitetan fatxadan zehar igarotzen da-eta.

Alabaina, orain arte garatutako lana ez da ohiko gizarte- eta hirigintza-analisi hutsa izan. Hala lana kokatzen duen baldintza teknikoaren agirian nola udalarekin egindako hurrenez hurrengo bileretan beharrezkotzat jo da Plan Berezia eraikuntza-jardunei aurre egiteko tresna askoz ere arin eta eraginkorragoa izatea. Hain zuzen ere, Hirigune Historikoaren egungo arazoa birgaitzeko jardunetan exijitu beharreko irizpideetan datza. Izan ere, alde batetik beharrezkoa da horretarako erraztasunak ematea, baina bestetik, beharrezkoa da, halaber, ondare-ondasunaren ondorio diren baldintzak kontrolatzea.

Ildo horretan, behar-beharrezkoa da arintasun eta eraginkortasun hori ahalbidetuko duen dokumentazio grafikoa eta informatizatua lortzea, bere sistematikarengatik ez ezik, erdietsi nahi den zehaztasun-mailarengatik ere. Izan ere, aurreko planari (ona oro har) erreferentzia espezifikoa falta zitzaizkion, bai garapenerako eta bai, batez ere, arestian adierazitako 317/2002 Dekretuan aurreikusitakoa praktikan jartzeko.

ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN MEMORIA

SARRERA

Antolamendu-proposamenaren memoria honen asmoa da proposatutako helburuak laburtzea eta kontsiderazio edo pentsakizun arauemaileak zehazteko hartutako erabakiak eta konponbide batzuk azaltzea. Lehenago, egin dezagun zehaztapenen justifikazioari buruzko aipamen laburra.

317/2002 Dekretuaren 13. artikuluko planaren zehaztapen xehatuak definitzen ditu, eta horiei 2/2006 Legean jasotakoak gehitu behar zaizkie. Azken horrek adierazitako zehaztapenatarako tarte zabala uzten duenez, komeni da orain, justifikazio modura, adierazitako dekretuaren 13. artikuluko zehaztapenak nola jasota geratu diren adieraztea.

- a) Planoetan.
- b) Planoetan, arauetan eta, hala badagokio, eraikuntza-unitateen fitxetan.
- c) Planoetan eta arau orokorretan, hirugarren sektoreko erabilerei dagokiena.
- d) Planoetan.
- e) Planoetan.
- f) Planoetan eta, hala badagokio, arau orokorretan.
- g) Planoetan, f)-ren eta altueren ondorioz.
- h) Planoetan eta eraikuntza-unitateen fitxetan.
- i)-tik p)-ra planoetan, arau orokorretan, esparru berezien arau partikularretan eta eraikuntza-unitateen fitxetan.
- q) "Dokumentazio idatzia II" liburukian.
- r) eta s) arau orokorretan eta eraikuntza-unitateen fitxetan.

PLANA BERRAZTERTZEAREN HELBURU OROKORRAK

Jaulkitako diagnostikoaren azken gogoetarekin bat etorritik, helburua oso zehatza da eta honela laburbil genezake: Tolosako Hirigune Historikoa hirigune bizia eta aktiboa da eta, aurreko birgaitzeko plan bereziak kanpoko forma kontrolatzea lortu zuenez (kaleak, fatxadak, plazak eta bestelako espazioak), beharrezkoa da berraztertzean hobekuntza horiek eraikinen barnealdea birgaitzeari dagokionez gauzatzea. Aurreko birgaitzeko plan bereziak hirigune historiko oren funtsezko alderdiari erreparatu zion, hau da, espazio publikoari begira dauden gainazal eraikiei. Berraztertzeak, alabaina, berezikiago erreparatu nahi dio eraikin horien barnealdeari, bai etxebizitzaren eta lokalen barnealdeko ataletan, bai patioak eta karkabak bezalako eremu komunetan.

Ildo horretan, behar-beharrezkoa da estatikari eta apaindurari buruzko alderdiak ez ezik, eraikuntzari, bizigarritasunari, irisgarritasunari eta segurtasunari dagozkionak ere ondorioztatzea eta zehaztea, gai horiek baitira behin eta berriz aipatu dugun dekretuak arautzen dituenak. Ezer gutxi balioko luke fatxadak estetikoki egokitzeak, baldin eta horrekin batera etxebizitzaren barnealdea benetan hobetuko ez balitz, horrek ziurtatzen baitu Hirigune Historikoaren bizitasuna.

Dena dela, hala helburu generiko hori garatzeko, nola berraztertzea egiten dela baliatzeko, beharrezkoa da, halaber, osagarriak diruditen arren beren garrantzia duten beste zenbait helburu ere planteatzea. Hona hemen helburuok.

Lehenik, batez ere estetikari buruzko zehaztapenak exijitzaerakoan eraginkortasun handiagoa lortzea. Eraginkortasun handiago hori zaildu egiten du indarrean dagoen planak kontu arauemailetan duen zehaztasunik ezak, zorrotasun handiegia ezartzen baitu hain zorrotz izan behar ez duenean eta malgutasun handiegia zorrotzago izan beharko lukeen kontuetan. Esate baterako, fatxada nagusiak eta atzeko fatxadak ez bereiztearen ondoriozko zehaztasunik eza, hainbat mailatako araudi-kontuak exijitzeko. Hori dela-eta, desegokitasunak (bat ez etortzeak) zuzendu egin behar dira, baina errealitatera neurri handiagoan egokituta. Egokitze horrek zehaztasun handiagoa ekarriko du.

Aurreko helburuak araudia hobetzeko premia planteatzen du, 317/2002 Dekretuan exijitutako baldintza berriak birgaitzeko plan berezian eragina duten gainerako dekretuekin artikulatzea ziurtatuko duen bestelako sistematika ezarrita.

Aurreko helburu horiei hertsiki loturik, beharrezkoa izan daiteke planaren berraztertzeak araudian parametro egokiak sartzea jardun batzuei besteen gaineratik lehentasuna eman ahal izateko. Horrela finantzaketaren eraginkortasuna maximizatu egingo litzateke eta, gainera, Hirigune Historikoaren egokitzapen garrantzitsuenak behatzeko aukera izango genuke. Horretarako azterketa zorrotza egin behar da arau orokorrak (gauza daitezkeen jardunak eta bete beharreko baldintza orokorrak zerrendatzen dituztenak) eta eraikuntza-unitate bakoitzeko fitxek kasuan-kasuan emandako arau partikularizatuak bat etorrazteko.

Aurrekoek bestelako helburu gisa, Hirigune Historikoan lurpeko aparkaleku batzuk lortzeko planteamendua egin beharko litzateke, plaza batzuetako zorupea baliatuta edo, bestela, plan berezi batera igorri den ipar-ekialdeko eremua (egungo RC-02) eraberritzeko aukera aprobetxatuta.

Helburu osagarria izango litzateke, halaber, ibai-bazterra tratatzeko aukera, RC-02 eremuan aurreikusitako egokitzapenari loturik.

Azkenik, komeni da (lehen tokian deskribatutako oinarritzko helburuaren ildotik) proposatzen diren esku-hartzeen ohiko izapideak egiteko adierazpen informatizatu aski arina izatea dokumentuak.

PLANAREN IRIZPIDE ETA KONPONBIDE OROKORRAK

PLANAREN ZEHAZTAPENEN SISTEMATIKA: ARAUAK

Ondoren arauen sistematika jasoko da, Irizpide, helburu eta konponbide orokorren dokumentuan ikusi zen moduan.

Indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziaren arauen balorazioa

Atal hau zentzuz ulertzeko ezinbestekoa da berraztertu arte indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziaren arauak laburki aipatzea. Plan horrek hiru ataletan zatitzen ditu arau orokorrak:

- Trazadura, erabilerak, lursailen zatiketa eta urbanizazioa: 1.-26. artikulua.
- Ondare eraikiaren gainean esku hartzeko erak: 27.-46. artikulua.
- Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura: 47.-57. artikulua.

Baina hainbat arazo ditu. Esate baterako, lehen atalean, erabilerak aztertzen dituenean, hainbat arau partikularizatu planteatzen dira eraikin bakoitzerako edo horien multzo txiki bakoitzerako (3.-23. artikulua), eta egokiagoa litzateke hori eraikuntza-unitateen fitxetan aztertzea. Era berean, 26. artikulua antolamenduz kanpoko eraikinak adierazten ditu, eta hori ere eraikuntza-fitxetan jaso beharko litzateke.

Esku hartzeko erei dagokienez, indarrean dagoen plana (27.-31. artikulua) 450/1995 Dekretuak ezartzen duenaren zordun da. Baina dekretuak ez ditu egoki bereizten aurrera eraman daitezkeen ekintzak eta ekintza horiek bete behar dituzten baldintzak, bi alderdi horiek lotuta uzten ditu eta horrek, jakina, nahasteak sorrazten ditu. Esate baterako, babes integrala duen eraikin batean higie- eta osasun-piezez bestelakoak sartzeari (bulego bat, esate baterako) ez da aukera gisa ere aintzat hartzen. Bestalde, berritze-ordenantza gisa adierazten dira bolumetriari eta apaindurari dagozkion baldintzak (32.-40. artikulua), eta berritzen diren eraikinei ez ezik, birgaitzen direnei ere aplikatzekoak izan beharko lukete.

Osasungarritasunari, segurtasunari eta apaindurari eskainitako atala koherenteagoa da, baina adierazitako 317/2002 Dekretuak, hain zuzen ere, kontzeptu horiek bereizteko premia planteatzen du.

Azken finean, uste dugu behar-beharrezkoa dela Birgaitzeko Plan Bereziaren arau orokorren sistematika berri bat ezartzea, argi eta garbi definitzeko zer diren egin litezkeen esku-hartzeak eta zer diren bete beharreko baldintzak. Oinarri hori ezartzen ez bada, ia ezinezkoa izango da baldintzen garrantzia zehatz-mehatz definitzea planak bere zehaztapenetan erreferentzia egin behar dien kasuetariko bakoitzean. Hau da, sistematika hori (edo antzeko besteren bat) ezinbestekoa da eraikuntza-unitateen fitxetan jardunen lehentasuna partikularizatu nahi bada.

Irizpide horiekin bat etorritik, araudiaren proposamenerako irizpideak kontuan hartuko ditugu jarraian.

Araudiaren proposamenerako irizpideak

Proposatutako araudiak, arestian adierazi den moduan, esku-hartzeak eta baldintzak bereiztea hartzen du abiapuntu. Esku-hartzeen artean, era berean, jardunak eta ekintzak bereizten dira. Jardunak hirigintza-kudeaketan eragina duten esku-hartzeak dira. Ekintzak, bestalde, eraikuntzan eragina duten esku-hartzeak dira. Baldintzak, bere aldetik, bete behar diren zehaztapen arauemaileak dira.

Dena dela, beti ezin dira baldintza horiek bete. Horrela, esate baterako, eraikuntza berri baterako edo eraberritze oso bat egiteko, baldintzak, jakina, beti edo ia beti exijituko dira. Alabaina, eraberritze xehe baterako (gela bat pintatzea, esate baterako) ezin dira exijitu. Erraz egiazta daitekeen moduan, bitarteko egoera bat ere badago (eraberritze partzial esaten dioguna), eta kasu horretan zehaztu egin behar da noiz exijitu behar diren eta noiz ez.

Hortaz, bi gauza beharko lirateke:

- ◆ Esku hartzeko kasu bakoitza argi eta garbi identifikatzea, bereziki eraberritze partzialaren kasuan. Esku-hartze mailaren arabera izango da, hots, aurrekontuaren zenbatekoaren arabera; izan ere, aurrekontu txiki batek ezin ditu exijentzia handiak ekarri, baina bolumen handiko aurrekontu batek bai, ordea.
- ◆ Eraikin edo lursail bakoitzean kontuan hartu beharko diren baldintzak argi eta garbi identifikatzea, aldatu egingo baitira batetik bestera.

Arau orokorrek bai esku hartzeko kasuak bai horiek baldintza idealetan (eraikuntza berria edo eraberritze osoa) bete behar dituzten baldintza orokorrak adierazten dituzte. Baina eraberritze partzialeko kasuetarako baldintza ideal horiek zehaztu egin behar dira, zeren, arestian adierazi dugun moduan, baldintza guztiak ezin baitira bete. Zehaztasun hori planoetan eta eraikuntza-unitateen fitxetan emanda dago.

Eraikuntza-unitateen fitxa bakoitzak akaberari eta apaindurari, eraikuntzari, bizigarritasunari eta irisgarritasunari buruzko baldintza sorta biltzen du, honako hauek adierazten dituena:

- Eraikuntzari dagokion alderdia, baldintzaren deskribapena eta baldintza mota.
- Kokapena: eraginpeko aldearen zehaztapena.
- Erregimena baldintza estetikoaren kasuan (ezabatzea, lekualdatzea, forma aldatzea, materiala aldatzea, akastuna) edo beste kasu batzuetan antzeko moduan.
- Exijigarritasuna, arau orokorren arabera:
 - RNE: eraikuntza berriari pareka dakioken eraberritze osoaren kasuan.
 - RC: eraberritze osoaren kasuan.
 - RP1: 1. mailako eraberritze partzialaren kasuan.
 - RP2: 2. mailako eraberritze partzialaren kasuan.
 - X: beti exigigarria kasu jakin batzuetan.

PLANEAN DEFINITUTAKO ESKU HARTZEKO EREMUAK

Plan honek esku hartzeko 2 eremu proposatzen ditu.

- RC-01
- RC-02

Plan hau idazteko lanak RC-02 eremua birgaitzeko plan berezi bat idatzi ondoren hasi ziren. Horregatik, esparru horren zehaztapenak dokumentu hartara igortzen ditu.

ONDAREARI BURUZKO ZEHAZTAPENEN EGOKITZAPENAK

Katalogoari dagokionez, Plana adierazitako dekretura egokitzen da. Alabaina, bi alderdi azaltzea komeni da. Bata dekretuaren izendapenaren eta Planaren lursail-planoan oinarritutako zenbakikuntzaren arteko korrelazioari dagokio. Bestea kalifikazioaren bat aldatzeko komenigarritasuna da, Zaharkituta geratu delako edo inguruabarrak aldatu direlako.

Lursailtan oinarritutako Planaren zenbakikuntzaren eta dekretuaren arteko korrelazioa

450/1995 Dekretua egin zenetik Tolosako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia berraztertu arte igaro den denboraren ondorioz, behar-beharrezkoa da eraikuntza-unitateen kokapena eguneratzea, dekretuan duten izendapenari (kalea eta zenbakia) eta egungo erreferentziari dagokionez.

Hurrengo taulak dekretuaren eta lursailen katastro-erreferentzietan oinarritutako Planaren zenbakikuntzaren arteko korrelazioa azaltzen du.

ORDEZKA DAITEZKEEN ELEMENTUAK	
LURSAILEN BIRZATIKETA	
DEKRETUA	EGUNGO LURSAILAK
Agintari kaleko (egungo Enperadore kalea) 7, 9 eta 11 zenbakiak kaletik kalera doazen 3 partzela lortzeko, Agintari kale (egungo Enperadore kalea) aldera dauzkaten gaur egungo frentea mantenduz.	IK30033, IK30035 eta IK30034
Korreo kaleko 50 eta 52 zenbakiak, kaletik kalera doazen 3 partzela lortzeko, frente osoaren 1/3ko frentea dutenak.	IK28096, IK28095
Errementari kaleko 20 (gaur egun orubea) eta 22 zenbakiak, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, frente osoaren erdi banako frentea dutenak.	JK26023 eta JK26022
Arostegieta kaleko 1 eta 3 zenbakiak eta Errementari kaleko 8 zenbakia, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, frente osoaren erdi banako frentea dutenak.	Arostegieta kaleko 1 zenbakia oker dago. Arostegieta kaleko 3 zenbakiak eta Errementari kaleko 8 zenbakiak Errementari kaleko 10 zenbakiarekin lotuta egon behar dute eskatzen diren 2 lursailak lortzeko. 3 lursail horiek JK26033, JK26031 eta JK26030 dira.
Arostegieta kaleko 9 eta 11 zenbakiak eta Errementari kaleko 24 zenbakia, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, Arostegieta kaleko gaur egungo frentea mantenduz.	JK26021, JK26020 eta JK26019
Arostegieta kaleko 8, 10, eta 12 zenbakiak, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, frente osoaren erdi banako frentea dutenak.	JK27030
Arostegieta kaleko 20 zenbakia eta P. Gorosabel kaleko (egungo Rondilla kalea) 23 zenbakia, kaletik kalera doazen 3 partzela lortzeko. Horietako batek Arostegieta kaleko 20ak daukana bezalako frentea izango du eta beste biek, berriz, gelditzen den guztiaren erdi banakoa izango dute P. Gorosabel 23aren atzeko aldean.	IK27013 eta IK27014
Plaza Berriko 7, 8 eta 9 zenbakiak, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, gaur egungoaren erdibanako frentea dutela.	IK27009
EZKARATZ BAKARREAN BATERATZEA	
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 1 eta Santa Maria plaza 2.	IK30027
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 35 eta Santa Maria kalea 7.	IK30A11
Korreo kalea 36 eta Errementari kalea 5.	IK28107 eta IK28106
Korreo kalea 46 eta Errementari kalea 11.	IK28098 eta IK28099
Errementari kalea 12 eta 14.	JK26029 eta JK26028
Errementari kalea 16 eta Arostegieta kalea 5.	JK26026
Plaza Berri 4 eta 5.	IK27A03
Plaza Berri 6 eta P. Gorosabel kalea 31.	IK27005
LURSAILAK BATERATZEA	

Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 3 eta Santa Maria kalea 1.	IK30039 eta IK30038
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 5 eta Santa Maria kalea 3.	IK30037 eta IK30036
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 23 eta Santa Maria kalea 5.	IK30025 eta IK30018
Kale Nagusia 2 eta Letxuga kalea 2.	JK28059 eta JK28060
Kale Nagusia 26 eta Korreo kalea 37.	IK28032 eta IK28033
Kale Nagusia 28 eta 30.	IK28031 eta IK28030
Kale Nagusia 34 eta Korreo kalea 39.	IK28027 eta IK28028
Korreo kalea 1 eta Solana kalea 6.	JK28084 eta JK28085
Korreo kalea 3 eta 5.	JK28083 eta JK28082
Errementari kalea 34 eta Arostegieta kalea 13.	IK26014 eta IK 26013
Errementari kalea 36 eta Arostegieta kalea 15.	IK26012 eta IK26011
Errementari kalea 40 eta Arostegieta kalea 17.	IK26037-IK26007 eta IK26009
Errementari kalea 42, Leitza kalea 4 eta Arostegieta kalea 19.	IK26007, IK26006 eta IK26005
BABES ZERRENDAK	
1. zerrenda. BABES BEREZIA	
Santa Maria Eliza	IK17001
Idiakez Jauregia (Plaza Zaharra, 1)	JK25007
Atodo Jauregia (Nagusia kalea 33)	IK28002
Recalde edo Iturriza Jauregia (Korreo kalea 27)	IK28047
Gaztelako atea (Atadi kalea)	JK25900
2. zerrenda. BABES ERTAINA	
Udaletxea, Plaza Zaharra	JK25001
Aramburu Jauregitik gelditzen diren zatiak	JK17002
Ambrosinea etxea, Korreo kalea 17. (Letxuga kaletik sartuta)	JK28076
Arkudun etxea, Verdura plaza 1	IK28037
Arkudun etxea, Verdura plaza 2	IK28043
Arkudun etxea, Verdura plaza 3	IK28042/IK28A42
Arkudun etxea, Verdura plaza 4	IK28044
3. zerrenda. OINARRIZKO BABESA	

DEKRETUA	EGUNGO LURSAILAK	DEKRETUA	EGUNGO LURSAILAK
Kultur Etxea	JK25011	Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 1	JK28066
Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 2	JK28067	Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 8	JK28131
Solana kalea (egungo Zerkausia kalea), estalkia	JK25015	Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 6aren beheko solairua	JK28085
Plaza Zaharra 2	JK25004	Plaza Zaharra 4	JK25004
Plaza Zaharra 8	JK28A64	Plaza Zaharra 9	JK28A64
Plaza Zaharra 10	JK28065	Andramari Plaza 1	IK28020
Santa Maria kalea, 3aren beheko solairua	IK30036	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 13	IK30032
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 15	IK30031	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 2aren beheko solairua	IK28019
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 3aren beheko solairua	IK30039	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 5aren beheko solairua	IK30037
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 9aren beheko solairua	IK30035	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 17aren beheko solairua	IK30030
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 19aren beheko solairua	IK30029	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 33aren beheko solairua	IK30A11
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 35aren beheko solairua	IK30A11	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 37aren beheko solairua	IK30010
Kale Nagusia 1	IK28018	Kale Nagusia 3	IK28017
Kale Nagusia 5	IK28016	Kale Nagusia 7	IK28015
Kale Nagusia 17	IK28011	Kale Nagusia 21	IK28009
Kale Nagusia 23	IK28008	Kale Nagusia 25	IK28007
Kale Nagusia 27	IK28006	Kale Nagusia 32	IK28029
Kale Nagusia 36	IK28026	Kale Nagusia 38	IK28025
Kale Nagusia 40	IK28024	Kale Nagusia 42	IK28023
Kale Nagusia 44	IK28022	Kale Nagusia 46	IK28021
Kale Nagusia 11ren beheko solairua	IK28013	Kale Nagusia 14aren beheko solairua	IK28048
Kale Nagusia 18aren beheko solairua	IK28045	Kale Nagusia 19aren beheko solairua	IK28010
Kale Nagusia 22aren beheko solairua	IK28035	Kale Nagusia 24aren beheko solairua	IK28034
Kale Nagusia 29aren beheko solairua	IK28004	Letxuga kalea 1	JK28071
Letxuga kalea 2	JK28060	Letxuga kalea 3	JK28072
Letxuga kalea 5	JK28073	Letxuga kalea 9	JK28075
Korroo kalea 2	JK28127	Korroo kalea 4	JK28126

Korreo kalea 13	JK28078	Korreo kalea 17	JK28076
Korreo kalea 20	JK28117	Korreo kalea 23	IK28051
Korreo kalea 24	JK18115	Korreo kalea 26	IK28113
Korreo kalea 31	IK28040	Korreo kalea 32	IK28109
Korreo kalea 35	IK28039	Korreo kalea 44	IK28102
Korreo kalea 56	IK28093	Korreo kalea 60	IK28091
Korreo kalea 64	IK28089	Korreo kalea 66	IK28088
Korreo kalea 14aren beheko solairua	JK28121	Korreo kalea 34aren beheko solairua	IK28108
Korreo kalea 39aren beheko solairua	IK28028	Korreo kalea 42aren beheko solairua	IK28103
Korreo kalea 48aren beheko solairua	IK28097	Korreo kalea 50aren beheko solairua	IK28096
Korreo kalea 58aren beheko solairua	IK28092	Korreo kalea 62aren beheko solairua	IK28090
Korreo kalea 8aren atzeko beheko solairua	JK28124	Korreo kalea 16aren atzeko beheko solairua	JK28120
Gorriti plaza 2	IK28087	Gorriti plaza 2aren eta 4aren artean dagoen eraikina	IK28129
Errementari kalea 2	JK26036	Errementari kalea 3	IK28114
Errementari kalea 7aren beheko solairua	IK28101	Errementari kalea 9aren beheko solairua	IK28100
Errementari kalea 30aren beheko solairua	IK26016	Errementari kalea 34aren beheko solairua	IK26014
Errementari kalea 26aren atzeko beheko solairua	IK26018	Errementari kalea 38aren atzeko beheko solairua	IK26010
Plaza Berria 1	IK26001	Plaza Berria, merkatua	IK26002
Plaza Berria 2aren beheko solairua	IK27001	Plaza Berria 3aren beheko solairua	IK27002
Plaza Berria 4aren beheko solairua	IK27A03	Plaza Berria 6aren beheko solairua	IK27005
Atadi kalea (egungo Atari kalea) 1	JK25013	Atadi kalea (egungo Atari kalea) 2	JK27036
Arostegieta kalea 2aren beheko solairua	JK27035	Arostegieta kalea 4aren beheko solairua	JK27034
Arostegieta kalea 6aren beheko solairua	JK27033	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 1aren atzeko beheko solairua	JK27032
Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 3aren atzeko beheko solairua	JK27029	Errota zaharra	JK17004
4. zerrenda. BAT EZ DATOZEN ELEMENTUAK			
DEKRETUA	EGUNGO LURSAILAK	DEKRETUA	EGUNGO LURSAILAK
Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 7	JK28130	Solana kalea (egungo Zerkausia kalea) 6aren estalkiak	JK28085
Santa Maria kalea 1	IK30038	Santa Maria kalea 3	IK30036

Santa Maria kalea 41aren ibai alderako atzeko aldea	IK30006	Santa Maria kalea 42aren ibai alderako atzeko aldea	IK30005
Santa Maria kalea 45aren ibai alderako atzeko aldea	IK30004	Santa Maria kalea 47aren ibai alderako atzeko aldea	IK30002
Santa Maria kalea 6aren begiratokiak	IK30015	Santa Maria Elizaren eta 6aren artean dauden eraikin guztiak	(Boinas Elosegi)
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 5	IK30037	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 7	IK30033
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 9	IK30035	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 11	IK30034
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 39	IK30007	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 41	IK30006
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 47	IK30002	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 19aren altxatuak	IK30029
Agintari kalea (egungo Enperadore kalea) 21aren altxatuak	IK30028	Agintari kalea (egungo Enperadore kalea), orden bikoitzeko beheka 2an	IK28019
Plaza Zaharra 7ari egindako altxada	JK28062	Kale Nagusia 28	IK28031
Kale Nagusia 30	IK28030	Kale Nagusia 31	IK28003
Kale Nagusia 34	IK28027	Kale Nagusia 35	IK28001
Kale Nagusia 4an egindako altxada	JK28054	Kale Nagusia 11n egindako altxada	IK28013
Kale Nagusia 19an egindako altxada	IK28010	Kale Nagusia 20an egindako altxada	IK28036
Kale Nagusia 24an egindako altxada	IK28034	Kale Nagusia 26an egindako altxada	IK28032
Kale Nagusia 32an egindako altxada	IK28029	Kale Nagusia 7aren fatxadak	IK28015
Korreo kalea 11	JK28079	Korreo kalea 18	JK28118
Korreo kalea 22	JK28116	Korreo kalea 50	IK28096
Korreo kalea 58	IK28092	Korreo kalea, 14aren eta 16aren multzoa	JK28121
Korreo kalea 10eko altxada	JK28123	Korreo kalea 18ko altxada	JK28118
Korreo kalea 30eko altxada	IK28110	Korreo kalea 35eko altxada	IK28039
Korreo kalea 37ko altxada	IK28033	Korreo kalea 39ko altxada	IK28028
Korreo kalea 48ko altxada	IK28097	Korreo kalea 52ko altxada	IK28095
Korreo kalea 33ko estalkia	IK28038	Korreo kalea 44ko estalkia	IK28102
Korreo kalea 10aren atzeko aldea	JK28123	Korreo kalea 20aren atzeko aldea	JK28117
Gorriti plaza 4	IK28086	Gorriti plaza 5	-
Errementari kalea 1	JK28119	Errementari kalea 8	JK26031
Errementari kalea 22	JK26022	Errementari kalea 24	IK26019
Errementari kalea, 40 eta 42aren multzoa	IK26007-	Errementari kalea 26ko altxada	IK26018

	IK26037		
Errementari kalea 32ko altxada	IK26015	Errementari kalea 38ko altxada	IK26010
Errementari kalea 46ko altxada	IK26003	Plaza Berria, 7, 8, eta 9a biltzen dituen eraikina	IK27009
Arostegieta kalea 1	JK26035	Arostegieta kalea 3	JK26033
Arostegieta kalea 9	JK26021	Arostegieta kalea 11	IK26020
Arostegieta kalea 12	JK27030	Arostegieta kalea 16	IK27023
Arostegieta kalea 20	IK27013	Arostegieta kalea, 8aren eta 10aren multzoa	JK27030
Arostegieta kalea 3aren eta Errementari kalea 10aren arteko multzoa	JK26033 eta JK26030	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 7	JK27026
Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 9	IK27024	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 11	IK27022
Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 13	IK27021	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 15	IK27020
Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 19	IK27016	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 21	IK27015
Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 23	IK27014	Gorosabel kalea (egungo Rondilla kalea) 27	IK27012
Korreo kalea eta Solana Kalea arteko patioak	-	Korreo kalea, Letxuga kalea eta Kale Nagusiaren arteko patioak	-

Dekretuaren kalifikazioan proposatzen diren aldaketak

Dekretuak lursailak berriz zatitzeko proposatzen dituen baimenetan proposatutako aldaketak honako hauek dira:

- Dekretuak esaten duenez, "onartuko da lursailak berriz zatitzea Errementari kaleko 20 (gaur egun orubea) eta 22 zenbakietan, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, fronte osoaren erdi banako frontea dutenak". Gaur egun 20 zenbakia ez da orubea eta JK26023 lursailaren parte izatera igaro da, lursail tradizionala ez da berreskuratu eta, horrenbestez, logikoa dirudi JK26020 eta JK26023 lursailak berriz zatitzeko baimena ematea, lursail-egitura tradizionala berreskuratzeko.
- Dekretuak esaten duenez, "onartuko da lursailak berriz zatitzea Arostegieta kaleko 8, 10 eta 12 zenbakietan, kaletik kalera doazen 2 partzela lortzeko, fronte osoaren erdi banako frontea dutenak". Gaur egun JK27030 lursail bakarrean egin da zatiketa. Baina Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren adierazpenari jarraiki, honako hau jarri da fitxan: "Obra berriaren kasuan, bi lursailetan zatitutako eraikin bat egin beharko litzakete edo zatiketaren emaitzazko lursail bakoitzean bi eraikin".
- Lursailak ezkaratz bakarrean bateratzearen gainean proposatutako aldaketak honako hauek dira:
- Dekretuak baimena ematen du Enperadore kaleko 1a eta Andre Maria plazako 2a ezkaratz bakarrean bateratzeko. Ezkaratz bakarrean bateratzea egin da dagoeneko.
- Dekretuak baimena ematen du Arostegieta kaleko 5a eta Errementari kaleko 16a ezkaratz bakarrean bateratzeko. Ezkaratz bakarrean bateratzea egin da dagoeneko.
- Dekretuak baimena ematen du Plaza Berriko 4a eta 5a ezkaratz bakarrean bateratzeko. Ezkaratz bakarrean bateratzea egin da dagoeneko.

- Dekretuak baimena ematen du Plaza Berriko 6a eta Rondilla kaleko 36a ezkaratz bakarrean bateratzeko. Ezkaratz bakarrean bateratzea egin da dagoeneko.

Babes-zerrendetan proposatutako aldaketak honako hauek dira:

- Dekretuak oinarrizko babes-mailarekin babesten ditu Agintari kaleko (egungo Enperadore kalea) 33 eta 35 zenbakiak. Bi zenbaki horiek desagertu egin dira eta berriki jasotako eraikin bat dago haien lekuan, IK30A11 lursailari dagokiona. Talde honen iritziz eraikin horren balioa ez da babesteko modukoa. Baina Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren adierazpenari jarraiki, honako hau jarri da fitxan: "Eraikuntza berriaren kasuan, behe-solairuak 450/1995 Dekretuan katalogatuta zeuden bezalaxe berrezarri beharko dira materialei eta formari dagokienez".
- Dekretuak babes ertaina eta oinarrizkoa ezartzen dio aldi berean Korreo kaleko 37 zenbakiari (JK28076). Bere ezaugarriak kontuan harturik, arau hauetan babes ertaina zehazten da.
- Dekretuak oinarrizko babes-maila ezartzen dio Plaza Berriko 3 eta 4 zenbakietako behe-solairuari. Gaur egun IK27002 eta IK27A03 lursailari dagokien eraikuntza berri bat egin da eta behe-solairuaren babesa ezabatu egin da. Baina Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren adierazpenari jarraiki, honako hau jarri da fitxan: "Eraikuntza berriaren kasuan, behe-solairuak 450/1995 Dekretuan katalogatuta zeuden bezalaxe berrezarri beharko dira materialei eta formari dagokienez".
- Dekretuak bat ez datozen eraikintzat jotzen ditu Andre Maria elizaren eta 6 zenbakiaren artean dauden eraikin guztiak. Talde idazleak interpretatzen du eraikin horiek honako lursail hauei dagozkiela: IK30026, IK30015, IK30A26, IK30012, IK30009.
- Dekretuak bat ez datozen eraikintzat jotzen ditu plan berezi batera igorritako RC-02 "Ezkerraldea" eremuari dagozkion eraikinak. Hori dela-eta, arau hauek plan berezi horretara igortzen dituzte dekretuaren zehaztapenak.
- Dekretuak bat ez datorren eraikuntzat jotzen du Plaza Zaharreko 7 zenbakiko jasodura. Gaur egun, egindako obren ondorioz, jasodura desagertu egin da. Horrenbestez, talde idazlearen iritziz bat ez etortzea ezabatu egin da.
- Dekretuak bat ez datorren elementutzat jotzen du Korreo kaleko 14 eta 16 zenbakien arteko multzoa (JK28121 eta JK28120 lursailari dagozkie, hurrenez hurren). Egindako landa-lanaren ondoren, talde idazleak uste du gaur egun 2 lursail erregistralki eta formalki bereziak direla, Hirigune Historikoaren ezaugarriekin bat datozenak. Hori dela-eta, talde idazlearen iritziz zuzendu egin da dekretuak zehazten duen bat ez etortzea eta, horrenbestez, arau hauek ez dituzte bat ez datozen eraikuntza-unitatetzat jotzen.
- Dekretuak bat ez datozen eraikintzat jotzen ditu Gorriti plazako 4 eta 5 zenbakiak. Gaur egun 4 zenbakia besterik ez dago, IK28086 lursailari dagokiona, eta bertan Hirigune Historikoaren baldintza bereizgarriekin bat datorren eraikin berri bat egin da. Talde idazlearen iritziz eraikuntza-unitatea dagoeneko ezin da bat ez datorren eraikintzat jo, eta hala adierazi da arau hauetan.
- Dekretuak bat ez datorren eraikintzat jotzen du Aroztegieta kaleko 1 zenbakia, JK26035 lursailari dagokiona. Egindako landa-lanaren ondoren, talde idazleak uste du eraikina Hirigune Historikoaren baldintzekin bat datorrela eta, horrenbestez, arau hauetan bat ez datorren elementutzat ez jotzeko erabakia hartu da. Dena dela, ez dakienez dekretuan hautemandako bat ez etortzea ezabatzeko obrak egin diren ala ez, bat ez datorren elementutzat jo ahal izango da talde idazle honi halakorik jakinarazten bazaio.
- Dekretuak bat ez datorren eraikintzat jotzen du Rondilla kaleko 13 zenbakia, IK27021 lursailari dagokiona. Egindako landa-lanean hauteman da lursail horri dagokion eraikina eraikuntza berrikoa dela, eta, horrenbestez, bat ez etortzea ezabatu egin dela irizten zaio.

- Dekretuak bat ez datorren eraikintzat jotzen du Rondilla kaleko 27 zenbakia, IK27012 lursailari dagokiona. Egindako landa-lanean hauteman da lursail horri dagokion eraikina eraikuntza berrikoa dela, eta, horrenbestez, bat ez etortzea ezabatu egin dela irizten zaio.

PROPOSATUTAKO BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN DOKUMENTUAN AZTERTUTAKO IRIZPIDE ESTETIKOAK

Plana idazterakoan, ondoren adierazitako baldintza estetikoak aztertu dira horretarako egin diren bileretan eta hainbat proposamen elkarri adierazi ondoren. Honako hau da emaitza:

Estalkiak:

Planak proposatzen du estalkiko baoen ehuneko mugatzea, 250/1995 Dekretuak ezarritako irizpideei eta hirigunearen ezaugarri orokorrei jarraiki. Ehuneko horretan ez da zenbatuko eskaileran izan litekeen argi-zuloa, hau da, elementu komunak ez dira kontuan hartuko.

Teilatu-hegalak:

Udalarekin bat etorriz, eta egindako landa-lanaren ondoren, Planak proposatzen du ez baimentzea hormigoizko edo harri artifizialezko teilatu-hegalik babestutako eraikinetan, baina bai gainerakoetan.

Fatxadak:

Hirigune Historikoan dauden eraikinen espazio publikoarekiko kokapen desberdinak direla-eta, fatxada nagusiak, bigarren mailakoak eta atzealdekoak berezi dira baldintza estetiko jakin batzuk exijitzeko. Fatxada nagusiak eta bigarren mailakoak Hirigunearen bistako aurpegia dira. Atzealdeko fatxadak, gaur egun egoera txarrean daudenak, etxadiko barne-patioetara eta karkabetara ematen dutenak dira; baldintza estetikoek dagokienez, fatxada nagusiek eta bigarren mailakoek baino exijentzia txikiagoak izango dituzte, baina horrek ez du esan nahi atzealdeko fatxadak egoera txarrean baldin badaude hori lehentasuna ez denik.

Planak proposatzen du behe-solairuaren eta lehen solairuaren arteko fatxadako baoak bateratzeko aukerari dagokion araua, indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Berezian jasotakoa, ezabatzea, ez baititu oso emaitza politak, Berdura plazan izan ezik.

Behe-solairuan baoak bateratzeko aukera ezabatzea proposatu den bezalaxe, debekatuta dago behe-solairuari eta lehen solairuari tratamendu jarraitua ematea material bera erabiliz. Eraikin berri batzuek akabera mota hori dute eta ez dute oso itxura polita, Hirigunearen ezaugarrietarako oso egokia ez den eskala ematen baitio behe-solairuari.

Lehen solairuan balkoiak uztea, bi arrazoiengatik. Gaur egun balkoi ugari dago lehen solairuan, baita babestutako eraikinetan ere. Bestalde, emaitza estetikoak, eraikinaren fatxadaren osakerari dagokionez, behe-solairua solairuarte baten simulazio modura luzatzen da artifizialki. Hori ez da Hirigune Historikoaren inbariante esanguratsua eta kalte egiten dio Hirigunearen hiri-irudiari eraikuntzaren pertzepzio jarraituan.

Kokapen jakin batzuetan izan ezik (plazak), indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Berezian debekatu egiten ditu balkoi jarraituak. Alabaina, eraikin askotan daudela ikusi dugu eta gure iritziz ez dira bat ez datozen elementuak. Beraz, proposatzen da 2 bao baino gehiago dituztenak jotzea bat ez datozen elementutzat. Araudiak zehazten dituen baldintzetan aldatu beharko liriateke.

Planak araudi estetikoak proposatzen du bistako mehelinentzat. Izan ere, egindako landa-lanean ikusi da zenbait kasutan mehelinei ez zaiela oso tratamendu egokia ematen.

Esekilekuei dagokienez, irizpidea izan da eraikuntza berriaren kasuan fatxadan esekilekuak ez baimentzea, baina egun daudenak mantentzea, baldin eta eraikinak arropa esekitzeko

dimentsio egokiak dituen barne-patiorik ez badu. Hortaz, eraikuntza-unitate bakoitzaren araudi partikularrean adierazten da esekilekuak kendu behar diren ala ez.

Arotzeria eta pertsianak:

Arotzeriari eta pertsianei dagokienez, udalarekin bat etorritz, bestelako arotzeria eta pertsiana-antolaera baimentzea erabaki da. Egindako landa-lanean zurezko arotzeria ez duten eraikin ugari identifikatu dira. Alderdi hori udalarekin eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren ordezkariarekin aztertu da. Bilera horien ondoren, babesik gabeko eraikinetan zurezkoaz bestelako arotzeria baimentzea erabaki zen (erreferentzia: 450/1995 Dekretua, 16.4.a) artikulua, 7. paragrafoa). Udalak ere kontuan hartu du bestelako arotzeria eta pertsiana-antolaera baimentzea oinarrizko babesa behe-solairurako besterik ezarrita ez duten eraikinetan, dekretuaren babes horrek eraginpean hartzen dituen eraikin asko baitaude.

Oinarrizko babesa, babes ertaina eta berezia duten eraikinek zurezkoa izan beharko dute arotzeria guztia. Hori dela-eta, eraikuntza-unitateen fitxa arauemaileetan generikoki adierazten da eraikinak bao guztietan bete beharko duela baldintza hori. Babestu gabeko eraikinetan araudian azaldutakoarekin bat datozen bestelako arotzeriak ere baimentzen dira. Hori dela-eta, eraikuntza-unitateen araudi partikularrean bat ez datozen arotzeriatzat jotzen dira araudi orokorrean azaldutakoa betetzen ez dutenak, aluminiozko arotzeriak batik bat.

Pertsianei dagokienez, arotzeriari aplikatutako irizpide berari eusten dio planak. Debeekatuta daude arraboldun pertsianak eraikuntza guztietan, atzealdeko fatxadetan izan ezik. Zurezko kontraleihoak izan beharko dira babestutako eraikinetan. Babesik gabeko eraikinetan beste material batzuk ere erabili ahal izango dira, araudi orokorrean zehaztutakoen arabera.

Lursailen itxiturak:

Araudi bat planteatu da (lursailen itxituren barruan) lursailen (espazio libre pribatuak) eta orubeen itxituretarako.

Behe-solairuak:

Irizpide, helburu eta konponbide orokorren dokumentuan (IHKO), irizpide orokor gisa, kale batetik besterako behe-solairuko pasabideetan aldaketa bat egitea planteatu eta onartu zen. Aurreko planak, 10 metrotik gorako zabalerako lursailetan, 2 metroko pasabide librea uzteko betebeharra ezartzen zuen. Zorrotzegi iritzi zitzaion eta, halakorik ezear, antzeko pasabideen irekiera espresuki adieraztea proposatu eta onartu zen. Planak, alabaina, 450/1995 Dekretuak jasotzen duen bezalaxe, behe-solairuan pasabide publiko haiek babesten ditu eta, horrenbestez, eraikuntza berriaren kasuan egun daudenak errespetatu beharko dira.

Gaur egun, zenbait behe-solairutan fatxada-baoek hirigunearen ezaugarriekin bat ez datorren dimentsioa hartu dute. Talde idazleak, udalarekin bat etorritz, IHKO dokumentuan proposatu zuen gehienez ere 2 fatxada-bao elkartzeko baimena ematea. Araudian zehaztutakoarekin bat ez datozen behe-solairuen kasuan, fitxa partikular arauemaileak adieraziko du behe-solairuak zein neurritan bete beharko dituen zehaztapen egokiak.

Hirigune Historikoaren ezaugarri bat espazio publikoaren eta pribatuaren arteko zuzeneko kontaktua da. Saltoki batzuk ez datoz bat planak alor honetan (atzeraemangune maximoak) proposatzen duenarekin, gehiegi atzeraemanak daude-eta. Dena den, araudia bere zehaztapenetan oso argia bada ere, kasu kaltegarrietan besterik ez da baldintza hori jaso.

Azkenik, IHKO dokumentuan arazo txiki bat kontuan hartu zen: indarrean dagoen araudiarekin, behe-solairuak harriz edo harrizko iztukuz amaitzen direnean, amaiera hori zentimetro batzuk irteten da fatxada orokorretik, eta ongi konponduta geratzen ez diren ertzak uzten ditu irteten den lodiera horren eta jatorrizko fatxadaren artean. Egoki geratzeko moduan arautu da.

Begiratokiak:

Landa-lanak egiaztatu du Tolosan nahikoa begiratoki daudela, herriaren ezaugarritzat jotzeko ez bada ere, bai behintzat eraikitzeko aukera moduan kontuan hartzeko. Beraz, berriz planteatu da dekretuak 16.4.a) artikulua 4. paragrafoan esaten duena, debekatu egiten ditu-eta. Planak begiratoki berriak debekatzea proposatzen du, baina lehendik daudenak jarraitzea onartzen du. Betiere gorputz irten trinkoak alde batera utzita, hori beste gauza bat baita eta debekatuta jarraituko baitute kasu guztietan (16.3.e artikulua).

Kableak:

Udalarekin bat etorriz, Planak proposatzen du fatxadetan kokatutako kableen inpaktua ahal den neurrian arintzea estaldura-elementuen bidez. Araudian zehaztuta daude elementu horien ezaugarriak.

Fatxadako instalazioak:

Instalazioak hiriguneko eraikinetara egokitzeko zailtasunaren ondorioz, kasu askotan hirigunearen girorako oso egokiak ez diren instalazio-aparatuak ikus daitezke fatxadetan hantzen. Honako hauek bereiziko ditugu:

- Gas-galdarak: zenbait kasutan, gas-galdarak fatxadan edo balkoian ezarri dira. Uste dugu hortik desagertu egin beharko lirakeela, batez ere esperientzia hori gehiago errepika ez dadin. Beste batzuek barnealdean kokatu dutenez, egin daitekeen konponbidea dela uste dugu. Horregatik, baldintza gisa zehaztu da RP2ren kasuan. Dena dela, horrek esan nahi du fatxadan erauzteko eta aireztatzeko tutua agertuko dela. Hori ere saihesteko, eraberritze osoaren kasuan besterik ez, tutu horiek aireztapeneko patio batetik joan beharko dute estalkiraino.
- Gas-instalazio zentralizatua eta tutueria: hirigunearan hiri-gasa ezarri izanaren ondorioz, eraikin askok dituzte gisa horretako instalazioak. Eraikinarekiko konexioa, are eraikuntza berrietan ere, fatxadatik egiten da, eta instalazioa osatzen duten elementu guztiak agerian geratzen dira. Horrek eragin estetiko nabarmena du hiriguneko fatxadetan. Eraberritze partzialetan oso zaila da instalazio horiek ezkutatzea. Hori dela-eta, talde idazleak proposatzen du eraikuntza berriaren edo eraberritze osoaren kasuan konpontzea.

Zorrotenak:

Planak proposatzen du fatxadan agerian geratzen diren euri-uren zorrotenak zein baldintzatan egin behar diren arautzea, kasu askotan horien materiala ez baita oso egokia hirigunearen ezaugarrietarako.

Koloreak:

Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak iradoki du interesgarria izan daitekeela emokaduraren kasuan fatxaden kolore-azterketa bat egitea, hasierako onarpenerako izapidetzeko dokumentuaren 88. artikuluan esaten zena hobeto definitzeko.

Kolore-azterketa hirigune historiko askotan egiten ari den interes handiko lana da. Hala ere, azterketa horiek egiteko sakonki ikertu behar dira eraikinetariko bakoitza estali duten geruza historikoak, aplikatzeak diren irizpide historikoak lortzeko. Horrek Planaren Berraztertzea argi eta garbi gaitzen duen lana dakar. Hala ere, kolore-azterketa hori egitea gomendatzen da. Bitartean, gai hori azpimarratzeko eta argitzeko, honako hau gehitzen zaio 88. artikulua 1. puntuari: "Koloreak bat etortzeaz ari garenean, hurbileko ingurunean nagusi direnak hartzen ditugu aintzat, bereziki babesen bat dutenak, eta bat ez datozenak kontuan hartu gabe. Nolanahi ere, udalak kolorea baimendu beharko du fatxadako pinturaren kasuan."

LURSAILAK ELKARTZEA ETA TAMAINAREN ARABERAKO BALDINTZAK

Aurreko planak behe-solairuan lursailak elkartzen uzten zuen, Hirigune Historikoan saltokiak eta hirugarren sektoreko jarduerak ezartzean eraginkortasun handiagoa lortzeko. Baldintza batzuekin arautu da, hala nola fatxaden kontserbazioa, lursailen arteko tarteen kontserbazioa, nahiz eta dimentsio txikiko pasabideak onartu, eta jabetza erregistral bereizien kontserbazioa. Ildo horretan, 450/1995 Dekretuaren 16.1. artikulua argitu beharko litzateke; baina, dirudenez, hori argituko duen araudia bateragarria izan daiteke dekretuarekin bere horretan.

Lursail batzuk tamainaz txikiegiak dira lursailak kontserbatzeko zehaztapena eta, aldi berean, azalera bizigarri minimoak bete ahal izateko. Gainera, kasu horietan oso zaila da beste lursail batzuekin elkartzea, batzuk katalogatuta daude-eta. Dagozkien fitxetan inguruabar horiek adierazi dira, eta beste kopuru txikiago bat ere jarri da azalera bizigarri minimoa adierazteko.

ALTUEREI DAGOZKIEN KONTUAK

Solairu kopuruarengatik edo mantsardengatik araudiarekin bat ez datozen azken solairuen eraikuntzak:

Gai hau berariaz aztertu zen hainbat bileratan. Azken batean, alderdi honi buruzko arauen artikulua batean zehazten dena erabaki zen. Korapilatsua denez, artikulua hartara igortzen dugu.

Teilatu-hegalaren altuerak:

IHKO dokumentuan planteatu zen metrotan emandako altueren araudi zorrotzak berdintasunezko erlaitz-lerroa izan zezakeela ondorio hirigune osoan, nahiz eta hirigune historikoek erlaitz-altuera desberdinak dituzten bereizgarri, besteak beste. Hori saihesteko, proposatu zen, eta hala jaso da, behe-solairuak egun dagoenaren altuera bera izatea, hala badagokio, eta goiko solairuek, metrotan, baimendutako solairu kopurua bider 3 izatea. Horrek ez luke eraginik izango 450/1995 Dekretuak 16.3.b) artikuluan aurreikusitakoan.

Biztanledun teilatupeak:

Planak onartzen ditu biztanledun teilatupeak, betiere araudiak proposatzen dituen bizigarritasun-baldintza minimoak betetzen badituzte. Baina Tolosan biztanledun teilatupe batzuek ez dituzte bizigarritasun-baldintza minimoak betetzen, ez baitute behar adinako altuera minimoa. Eraikina babestuta ez badago, estalkia jasotzeak arazoa konpontzen du, eta hala baimendu edo exijitzen da.

Alabaina, eraikina babestuta dagoenean eta, horrenbestez, altuera aldatu ezin denean, etxebizitza horiek kentzea beste erremediorik ez dago. Oso neurri zorrotza denez, eraberritze osoaren kasuan besterik ez da exijituko. Eraberritze horretan, araudian zehazten ez bada ere, ahaleginak egingo dira multzo osoaren aprobeitxamenduak proportzionalki banatzeko.

IRISGARRITASUNARI ETA BIZIGARRITASUNARI DAGOZKIEN KONTUAK

Etxebizitzen aurreko espazioak:

Eraikin askotan ez da betetzen etxebizitzen aurreko espazioen minimoa. Baina bi egoera bereiz daitezke. Kasu batean, espazioa ez da nahikoa betidanik dimentsio urria izan duelako, baina dimentsio hori pasabide gisa mantendu da. Bestean, espazio hori etxebizitzaren jabeak bereganatu du argi eta garbi. Fenomeno hori eskaileraren azken tartetean gertatzen da normalean.

Espero izatekoa den bezala, lehen egoera eraberritze osoan besterik ezingo da exijitu. Baina bigarren egoera eraberritze partzialen kasuan exijituko da Plan honetan.

Argi-patioak:

Hiriguneko eraikuntza-tipologiaren ondorioz, eraikin gehienek argi-patioak dituzte etxebizitzak aireztatzeko eta argiztatzeko. Talde idazleak problematika hau identifikatu du patio horietan:

- Kasu askotan patio horiek ez dituzte betetzen araudiak proposatzen dituen dimentsio minimoak. Patio horiek handitzeko zailtasunaren ondorioz, jabetzaren gaineko eragina dela-eta, eraberritze osoko obretan besterik ez da exijituko.
- Kasu batzuetan patio horietan eraikuntzak daude lehen solairuan edo goikoetan, eta patioak helburu zuen aireztapena eragozten dute. Talde idazlearen iritziz egokia izan daiteke inguruabar horietan patioa egokitzeko baldintza RP1 motako jardunetan exijitzea.

Igogailuak:

Hirigunean igogailuak ezartzeak nabarmen hobetuko ditu biztanleen bizi-baldintzak. Hori dela-eta, egokia izan daiteke eraberritze osoetan eta, puntualki, eraikinaren ezaugarriek horretarako aukera ematen duten eraberritze partzialetan exijitzea. Dena den, araudiak igogailua ezartzeko exijentziatik salbu uzten ditu dimentsioek horretarako aukerarik ematen ez dieten eraikinak.

Beti eskatu beharko liratekeen baldintza batzuk:

Teknikariek izandako elkarrizketetan ikusi zen baldintza batzuk ia beti exijitu beharko liratekeela. Bi baldintza izan zituzten aztergai: segurtasun-baldintzak, eraikin batean arriskua dagoenean; eta osasun-ekipamenduen zuzkidura-baldintzak (bizigarritasun-baldintzen barruan), halakorik ez dagoenean.

Lehen exijentzia konpontzeko, Arauek (31.3.b artikulua) beti betetzen den baldintzaren bat markatzeko aukera aurreikusten dute, fitxa "X" baten bidez adierazten dena.

Bigarren exijentzia konpontzeko, baldintza hori betetzen ez duten etxebizitza guztiei RP2 mailarekin exijitzea aurreikusten da.

ETXADI PATIOAK TRATATZEKO IRIZPIDEAK

Tolosako Hirigune Historikoan hiru barne-etxadi daude. Guztietan esku hartu beharra dagoela dirudi, saneamenduak eta apaindurak duintasun minimoa izan dezaten. Arazo hau arretaz aztertu dute talde idazleak eta udalak.

Izandako bileren arabera eta talde idazle honek egindako proposamenak kontuan harturik (IHKO dokumentuan jaso ziren), espazio horien egungo statusa errespetatzeko akordiora iritsi dira. Pribatuak direnen kasuan, bat ez etortzeak eta beste elementu batzuk ezabatzea exijituko da fitxa partikular bakoitzean adierazten den exijigarritasunaren barruan.

Planak arautzen ditu espazio horietan gauza daitezkeen erabilera, jarduera eta eraikuntza mota.

JK28A80 lursailaren antzeko egoerak

Tolosako JK28080 lursaila (Korreo kalea, 9) orube bat da une honetan. Lehen eraikin bat zuen, baina eraitsi egin da beste berri bat eraikitzeke Birgaitzeko Planak ezartzen dituen baldintzetan.

Alabaina, lursail hori beste handiago bat banandu izanaren emaitza da. Handiago hori aurrekoak eta bere ondoan eta etxadi-patioaren barnealderantz geratzen den JK28A80 lursailak osatzen zuten. Bere garaian, lehenengo Birgaitzeko Plana idatzi baino lehen, etxadiaren

barnealdeko lursailaren jabea barnealdeko lur-eremu horrekin geratu zen behe-solairuan eraikitzeko aukerarik baldin bazen, ordura arte etxadi-patioetan egin ohi zen bezala.

Salbuespenezkoa baina beste esparru batzuetan ohikoa den egoera horrek tratamendu berezia eskatzen du, banandu gabe eremu eraiki bat eta beste eremu bat libre duten lursailen kasuaren bestelakoa. Bigarren kasu horretan jarduna bakartua, zuzeneko eta banakoa bada (jabetza horizontala banatzen duten pertsonen multzoaren zentzuan), lehenengo kasuak jabetza erregistral desberdinak hartuko dituen "**jardun bakartu berezia**" izan behar du. Arrazoa garbia da, zeren kontua baita Hirigune Historikoko jatorrizko lursaila birkonfiguratzea, dagokion dekretuaren birgaitzeko printzipioei jarraiki.

Alabaina, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta 105/2008 Dekretuak ez dute deskribatutakoa bezalako kasurik aintzat hartzen, gauzatze-unitatetzat hartzen ez bada behintzat. Baina, legeria horren arabera, gauzatze-unitateek hiri-lurzoru finkatu gabean edo lurzoru urbanizagarriaren egon behar dute, ezarritako lagapen-baldintzekin. Kasu honetan hala ez denez, **jardun bakartu berezi** deritzon jardun bat arbitratzea da konponbide bakarra. Aplikatzeko legeriarik ezean, Birgaitzeko Planaren arau orokorren artikulua batean arautzen da (19. bis artikulua).

Neurri hori arrazoitzeko, azaldutakoaz gain eta zehazki aprobetxamendu horri dagokionez, esan daiteke guztiz logikoa dela barnealdeko lursailaren jabea ezin sartu izatea ekarpen gisa jarritako lurzoruak emandako eskubide berberekin, zeren lursail osoaren aprobetxamendua (kanpoaldekoaren eta barnealdekoaren batura) gauzatu baitzen bere garaian kanpoaldeko lursail osoan, barnealdeko lursailan eraiki zitekeen baina eraiki ez zen behe-solairua izan ezik.

Bestalde, gauzatze-unitate batean egongo bagina, lur-eremu horretan kokatuta zeuden etxebizitzek edo eraikuntzek ekarritako kargak kontuan hartu beharko liriateke konpentsazio-proiektuan. Ez dagokio eraistearen kostuari soilik; aitzitik, batez ere bere garaian izan zuen balioa kontuan hartzen da, zeren balio hori izan baitzen jatorrizko lursaila banantzeko eta saltzeko akordioa eragin zuena.

ERABERRITUZ GERO ETXEBIZITZA KOPURUA ZEHAZTEKO IRIZPIDEAK

317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, 15. artikuluko 3. atalean zehazten du Birgaitzeko Plan Bereziaren dokumentuak gutxi gorabehera adierazi behar duela bizigarritasun-baldintza egokiak lortu arte birgaitu beharreko etxebizitzaren kopurua. Bizigarriak izateko zer etxebizitza birgaitu behar diren eraikinez eraikin zehaztea zaila denez, eraikuntza-unitate bakoitzean eraberritze-obrak eginez gero izango litzatekeen etxebizitza kopurua zenbatetsi da.

Zenbatespena egiteko honako irizpide hauek kontuan hartu dira:

- Etxebizitza kopurua eraikitako metro koadroen arabera kontuan hartzea.
- Eraikin bakoitzaren espazio publikorako baoak kontuan hartzea, premisa gisa izanik gutxienez etxebizitzako 2 gelak espazio publikora emango dutela.
- Etxebizitza kopuruan zuzeneko eragina duten bat ez etortzeak ezabatzea kontuan hartzea. Esate baterako, jasodurak edo Planak Hirigune Historiko osorako zehaztutako altueraz gainetik dauden solairuak.

Eraberrituz gero izango litzatekeen gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua eraikuntza-unitate bakoitzaren fitxetan jasota dago.

EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

AURKEZPENA

Egiten diren proposamenen bideragarritasuna zehazten duen Ekonomia eta Finantza Azterketaren ingurukoa ezartzea da dokumentu honen asmoa. Baina bere ondoreagatik, jardun-programaren berezko alderdi batzuk ere biltzen ditu. Ondoren adieraziko dugu horren zergatia.

Izan ere, dagozkien erregelamenduetatik sortutako ohituraren arabera, honakoa definitzea da kontua. Alde batetik, programari dagokionez, programazio bat ezartzea epe ertainean eta epe luzean garatzeko estrategia zehazteko, ekimen eta erantzukizun publikoko jardunak zehaztuz, batez ere sistema orokorren burutzapenei dagozkienak, eta gutxi gorabehera ezarriz ekimen partikularreko jardunetarako epeak; alabaina, azterketa horrek ez luke interesik izango zenbatespen ekonomikorik ez balu. Bestalde, finantza-azterketari dagokionez, urbanizazio-obrak gauzatzearen eta zerbitzuak ezartzearen ebaluazio ekonomikoa ezartzea eta egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edo pribatua zehaztea da asmoa. Begien bistakoa da, beraz, bi dokumentuak elkarren osagarri direla eta hertsiki loturik daudela.

Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 14. artikulua ekonomia- eta finantza-azterketaren edukiak azaltzen ditu. Aurkezten den plana egoki ulertzeko, honako hauek adierazi behar dira:

- a) atala planoetan adierazita dago.
- b) eta c) atalak esparru berezien arau partikularretan eta arau orokorretan adierazita daude, hurrenez hurren.
- d) eta e) atalak ondoren adierazita daude, azterketa honetan.
- f) atala esparru berezien arau partikularretan adierazita dago.
- g), h) eta i) atalak azterketa honen amaieran adierazita daude.

Beraz, azterketa hau hiru zatitan banatuko dugu. Lehenengoak urbanizatzeko esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoa du aztergai (d atala). Bigarrenak eraikitze esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoa du aztergai (e atala). Hirugarrenak g), h) eta i) atalak ditu aztergai.

URBANIZATZEKO ESKU HARTZEEN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Urbanizatzeko esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoan espazio publikoen gauzatzeari dagokiona besterik ez da kontuan hartzen, balizko eraikuntzak aintzat hartu gabe, horiek eraikitzeo finantza-azterketaren xede izango bide dira-eta. Horien artean, lehen batean bederen, sistema orokorren finantzaketa administrazio publikoen kargura egongo da eta tokiko sistemen finantzaketa, bestalde, dagokien gauzatze-unitatearen kargura, dokumentu honen gauzatze-unitateen fitxa bakoitzean espresuki zehaztutakoa salbu dela.

Tolosaren kasuan beharrezkoa den birmoldatze moduko urbanizatzeko esku-hartze bat dago aurreikusita, gainerakoa dagoeneko egin da-eta, bere garaian onartu zen planera igortzen den RC-2 unitatea izan ezik. Espazio publikoen fitxetan jasota geratu den moduan, kantoiak birmoldatzea onartzen da, baina ez da esanguratsua aurkezten den guztizkoan eta, gainera, ez da beharrezkotzat jotzen. Aurreikusitako esku-hartzerako, ebaluazio ekonomikoa hurrengo taulan islatutako unitateko kostuen (eurotan) mende dago. Bertan hainbat urbanizazio mota bereizten dira eta bakoitzaren deskribapena jasotzen da:

Urbanizazio motaren kodea	GMaren kostua / m ²	Deskribapena
11	200	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate handia)
12	170	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate ertaina)
13	140	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate txikia)
14	130	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate handia)
15	115	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate ertaina)
16	100	Ibilgailuen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate txikia)
21	280	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate handia)
22	230	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate ertaina)
23	180	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate txikia)
24	200	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate handia)
25	160	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate ertaina)
26	120	Oinezkoen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate txikia)
31	170	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate handia)
32	140	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate ertaina)
33	110	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate txikia)
34	100	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate handia)
35	85	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate ertaina)
36	70	Ibilgailuen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate txikia)
41	220	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate handia)
42	190	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate ertaina)
43	120	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegiturekin (kalitate txikia)
44	160	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate handia)
45	120	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate ertaina)
46	80	Oinezkoen eta berdeguneen nagusitasuna, azpiegitarik gabe (kalitate txikia)

51	100	Berdegunea, kalitate handia (argiekin eta ureztatua)
52	75	Berdegunea, kalitate ertaina (argiekin eta ureztatua)
53	50	Berdegunea, kalitate txikia (argiekin eta ureztatua)

Oharra. GMA gauzatze materialaren aurrekontua da. Kalkulu xehatueta koefiziente biderkatzaile bat ere azaldu da, proiektuaren eta obra-kontrolaren, lizentzien eta eraikitzailearen mozkinaren kostu gehigarria hartzen duena (hurrenez hurren, hauxe litzateke: 0,15, 0,05, 0,15). Horrela ateratzen da guztizkoa.

HIRI LURZORU FINKATUA GUZTIRA

Andre Maria kalean aurreikusitako birmoldaketa da urbanizatzeko jardun bakarra. 21 urbanizazio mota aukeratu da, beharrezkoak diren azpiegiturak baditu-eta.

Guztizko kostua hau izango da: $1.333 \text{ m}^2 * 280 * 1,30 = 485.212$ euro.

ERAIKITZEKO ESKU HARTZEEN EBALUAZIO EKONOMIKOA

DEFINIZIOAK

Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak ekonomia- eta finantza-azterketa egiteko oinarriak xedatzen ditu. Talde idazleak, planaren izaera kontuan harturik, kontsulta bat egin zion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzari, dekretuaren 14. artikulua interpretatzeko. Egindako kontsultaren arabera, eraikuntza-unitate bakoitzean birgaitzeko jardunen balorazio objektiboa egitea zaila zela egiaztatu zen. Zaila da benetan, birgaitzea partikularraren iritzira geratzen delako eta planak kontsignatu ezin dituen kanpoko faktoreak sartzen direlako jokoan.

Egindako kontsultaren arabera, birgaitze bakoitzaren kostua bakarka baloratzearen zailtasuna ikusirik, ereduzko jardunen zatiketa egiten da. Eraikin bakoitza ereduzko jardun bat egitera bideratuko da. Horrela multzo bakoitzaren guztizko kostua zenbatesten da, jardun bakoitzera egokitutako eraikuntza-unitateen kopuruaren arabera.

Planaren izaeraren arabera, araudi orokorrean egindako zatiketaren arabera pieza bakoitza berrezartzearen kostuari dagozkion balorazio ekonomikoak hartu dira ereduzko jardun horiek egiteko ereduzko balioztat.

Definitutako ereduzko jardun bakoitzaren kostua ekonomikoki gauzatzeko, ereduzko jardunak Tolosako Hirigune Historikoan dauden eraikinekin bat datozen dimentsioak dituen ereduzko eraikin batekin berdintzea proposatzen da.

Eraikitze ereduzko jardunen definizioa

Arestian adierazi den bezala, 4 multzo egin dira, bakoitza honako irizpide hauetan oinarritua:

- Ereduzko 1. jarduna:
 - Dauden egoeraren ondorioz, eraberritze osoko obrak besterik aintzat hartzen ez diren eraikinak, baldintza partikularrek pieza gehienak, batez ere eraikuntzari eta segurtasunari buruzko baldintzak, eraginpean hartzen dizkieten erakinak, eta bat ez datozen eraikinak, zeinen baldintza partikularrek eskatzen baitute solairuak eta jasodurak ezabatzea, obren garrantzia dela-eta horien kostua berrezartzearen kostuaren parekoa izan daitekeenean.
- Ereduzko 2. jarduna:
 - Baldintza partikularrek eremu komunak eta etxebizitzak eraginpean hartzen dizkieten eraikinak, bizigarritasunari, irisgarritasunari, eraikuntzari, segurtasunari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzak betetzeko.
- Ereduzko 3. jarduna:
 - Baldintza partikularrek oro har eremu komunak eraginpean hartzen dizkieten eraikinak, eraikuntzari, segurtasunari, irisgarritasunari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzak betetzeko.
- Ereduzko 4. jarduna:
 - Baldintza partikularrek gehienbat piezak eraginpean hartzen dizkieten eraikinak, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzak betetzeko.

Eraikin batzuk daude, kontserbazio-egoera onean daudelako eta hirigunearen ezaugarriekin bat datozelako baldintza partikularrik adierazita ez dutenak, edo adierazita badituzte, garrantzi txikiagoko elementuak eraginpean hartzen dituztenak. Eraikin horiek ez dira ekonomikoki baloratzen.

Oinarrizko balorazioak

Arestian azaldutakoaren arabera, ereduzko jardun bakoitzaren balorazio ekonomikorako araudi orokorrean proposamen gisa jasotzen diren balorazioak kontuan hartu dira. Taula horrek

metro koadroko gauzatze materialaren aurrekontuko (GMA) kostuak markatzen ditu berrezartze osoko piezen kasu bakoitzean. Hortaz, batez besteko bi parametro zenbatetsi behar dira.

Alde batetik, guztizko kostuaren gehikuntza. Urbanizatzeko esku-hartzeen ebaluazio ekonomikoari buruzko atalaren hasieran esandakoaren arabera, % 35koa izango da.

Bestetik, esku-hartze global mota bakoitzaren kostuaren batez bestekoa hartu behar da, esandakoarekin bat etorriz. Horretarako, kontuan izan da Tolosako Hirigune Historikoa lursail-zatiketa gotiko bereizgarriak definitzen duela. Lursail-zatiketa horren arabera, eraikuntza tipikoak sakonera handia eta dimentsio txikiagoko aurrealdea ditu bereizgarri. Eraikinen dimentsioak baloratu ondoren, Tolosako eraikin mota 10 metroko fatxada eta 20 metroko sakonera eta behe-solairuaz eta goiko 4 solairuz osatutako altuera duen eraikin bati dagokiola kalkulatu da. Ereduzko eraikin horrek eraikitako 1.000 m² izango ditu guztira.

Horren guztiaren arabera, eraikitzeko jardunek honako kostua izango dute:

- Ereduzko 1. jarduna:
 - 900 euro/m² x 1.000 m² x 1,35 = 1.215.000 euro
- Ereduzko 2. jarduna:
 - (650 euro/m² + 100 euro/m²) x 1.000 x 1,35 = 1.012.500 euro
- Ereduzko 3. jarduna:
 - (160 euro/m² + 150 euro/m² + 100 euro/m²) x 1.000 x 1,35 = 553.500 euro
- Ereduzko 4. jarduna:
 - 140 euro/m² x 1000 x 1,35 = 189.000 euro

GUZTIZKO EBALUAZIO EKONOMIKOA

Arestian azaldutako irizpideen arabera, ekonomia- eta finantza-azterketa honako hau da:

- Ereduzko 1. jardunak:

Jardun mota honetarako deskribatutakoaren gisakoak diren 49 eraikuntza-unitate kontsignatu dira. Beraz, guztira:

- 1.215.000 euro x 49 = 59.535.000 euro

- Ereduzko 2. jardunak:

Jardun mota honetarako deskribatutakoaren gisakoak diren 54 eraikuntza-unitate kontsignatu dira. Beraz, guztira:

- 1.012.500 euro x 54 = 54.675.000 euro

- Ereduzko 3. jardunak:

Jardun mota honetarako deskribatutakoaren gisakoak diren 34 eraikuntza-unitate kontsignatu dira. Beraz, guztira:

- 553.500 euro x 34 = 18.819.000 euro

- Ereduzko 4. jardunak:

Jardun mota honetarako deskribatutakoaren gisakoak diren 54 eraikuntza-unitate kontsignatu dira. Beraz, guztira:

- 189.000 euro x 54 = 10.206.000 euro

- Arestian azaldutakoaren arabera, garrantzizko esku-hartzerik behar ez duten 38 eraikuntza-unitate kontsignatu dira guztira.

Tolosako Hirigune Historikoko eraikuntza-unitateak egoki birgaitzearen guztizko kostu zenbatetsia 143.235.000 eurokoa da.

KONPROMISOAK, HIRIGINTZA BALIOA ETA KONTRIBUZIOEN IRIZPIDEAK

Administrazio publikoen konpromisoak definitzeari dagokionez, hori guztia finantzatzeari begira, 14.1.g) artikularen arabera ezartzen da, oro har, finantza-erantzukizuna udalaren eta autonomia-erkidegoaren izenean duten urbanizatzeko esku-hartzeetan kostua % 50ean banatuko dela. Eraikitze esku-hartzeei dagokienez, guztiak partikularren kargura egingo dira, eta administrazio publikoak finantza-laguntzak emango dizkie, Birgaitze Integratuko Eremuaren mugaketaren barruan dauden piezak dira-eta.

Lurzoruaren hirigintza-balioaren definizioari dagokionez, 14.1.h) eta i) artikuluan definitzen denaren arabera, hiri- eta landa-kontribuzioetarako udal-balorazioetan gaur egun ezarritakora egokituko da plana, honako salbuespen hauekin:

Bat ez datozen eraikin deklaratu direnetarako, udalak aurreikusi beharko du, epe luzean, orubearen balio erreala bertan eraiki daitekeen azaleraren arabera izango dela. Eraikuntza-unitateen fitxek zehazten dute hori.

JARDUN PROGRAMA

JARDUN PROGRAMA

BALDINTZAK ETA HELBURUAK

Jardun-plana, arestian adierazi den moduan, Plan Bereziaren nahitaezko dokumentua da. Bere izaera, edukia eta irispidea abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasota dago. Izan ere, 15. artikulua honako hau zehazten du laburbilduta:

- Udal-inbertsioak Eusko Jaurlaritzaren eta bestelako administrazio publikoen inbertsioekin koordinatzea izango du helburu, baita banakoekin egin beharrekoak koordinatzea ere. Horrezaz gain, antolamendua gauzatzeko epeak eta lehentasunak ezartzea, eraikuntzako nahiz urbanizazioko esku-hartzeak barne hartuz.
- Launa urteko bi alditan finkatuko da jarduketa isolatuak egiteko lehentasunen ordena. Bertan adieraziko dira administrazioaren organoek beren gain hartutako finantziazio-konpromisoak betetzeko epeak.

Ekonomia- eta finantza-azterketan bezalaxe, dekretuan xedatutakoa planaren izaerara egokitu nahi da. Hori dela-eta, jardun-programak arau honek proposatzen dituen epeetan zer jardun egin behar diren markatzen du, besterik gabe.

Planaren izaera kontuan harturik, jardun-programan sartzen diren jardunak eraikitzekeo jardun bakartuak besterik ez dira, Andre Maria kalea birmoldatzeko urbanizatzeko jarduna izan ezik.

Planaren zortzi urteko indarraldia bi laurtekotan zatitzen da.

PROGRAMA

Jardun-programa honela zehazten da:

- ◆ Lehen laurtekoa:
 - Andre Maria kalea birmoldatzeko jarduna. Epe maximoa: 4 urte.
 - Solairu berriko jardunak orubeetan. Epe maximoa: 1 urte.
- Eraikuntza-unitatea: JK28080
 - Eraberritze osoko jardunak betebeharrak horri loturik dauden eraikuntza-unitateetako eraikinetan. Epe maximoa: 2 urte.
- Eraikuntza-unitatea: IK27001
IK28089
IK28111
- ◆ Lehen eta bigarren laurtekoaren barruko jardunak:
 - Eraberritze osoaren betebeharrak loturik ez dauden eraikuntza-unitate guztiak. Epe maximoa: 8 urte.
- Eraikuntza-unitateak: gainerako unitateak.

Zizur Nagusian, 2010eko uztailaren 1ean



Sin.: José María Ordeig Corsini
Arkitektoa



Jesús Sola Jiménez
Geografoa eta zuzenbidean lizentziaduna



Javier Martínez Callejo
Arkitektoa



Luis Sola Jiménez
Arkitekto teknikoa



Javier Rodríguez Ulibarri
Arkitektoa

Norberaren eta gainerako taldekideen ordezkari gisa

**DOCUMENTACION ESCRITA II
DOKUMENTAZIO IDATZIA II**

**NORMAS GENERALES / ARAU OROKORRAK
NORMAS PARTICULARES DE AMBITOS ESPECIALES / ESPARRU BEREZIEN ARAU PARTIKULARRAK
CATALOGO / KATALOGOA**

**TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE
BEHIN BETIKO ONARTUTAKO TESTU BATEGINA**

JULIO – 2010 / 2010EKO UZTAILA

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA
TOLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR MAYOR

DOCUMENTACION ESCRITA II
NORMAS GENERALES
NORMAS PARTICULARES DE AMBITOS ESPECIALES
CATALOGO

TEXTO REFUNDIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE

JULIO - 2010

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL
CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR MAYOR

ÍNDICE

TITULO I. PRELIMINARES	7
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	9
SECCION 1. Contenido, vigencia y efectos del Plan Especial de rehabilitación	9
CAPITULO II. NORMAS TRANSITORIAS	12
SECCION 1. Usos y edificaciones existentes	12
TITULO II. RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIONES Y ACCIONES	15
CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL	17
CAPITULO II. TIPOS DE ACTUACIONES	19
CAPITULO III. TIPOS DE ACCIONES Y EXIGIBILIDAD DE LAS CONDICIONES	22
SECCION 1. Acciones urbanizadoras	22
SECCION 2. Acciones constructivas de nueva edificación	23
SECCION 3. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa	23
SECCION 4. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma parcial	24
SECCION 5. Acciones constructivas de rehabilitación de reforma menor.	26
SECCION 6. Acciones de demolición	26
SECCION 7. Acciones no constructivas de cambio de uso	26
SECCION 8. Relacion entre la exigibilidad y las posibilidades de financiacion	27
TITULO III. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS	29
CAPITULO I. REGULACION DE LOS USOS. LOS SISTEMAS	31
SECCION 2. Condiciones específicas	33
CAPITULO II. REGULACIÓN DE LA VOLUMETRÍA.....	36
SECCION 1. Condiciones generales.....	36
SECCION 2. Criterios específicos: Parcelas.....	36
SECCION 3. Criterios específicos: Parámetros de ocupación	37
SECCION 4. Criterios específicos: Alturas.....	38
CAPITULO III. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	41
TITULO IV. REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	45
CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES.....	47
CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	48
SECCION 1. Determinaciones generales	48
CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	50
SECCION 1. Disposiciones generales	50
SECCION 2. Del patrimonio arquitectónico declarado como bien cultural	50
SECCION 3. Régimen de protección de edificios y construcciones.....	51
SECCION 4. Régimen de protección de piezas y elementos de interés	54
TITULO V. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS, DE ACABADO Y ORNATO	57
CAPITULO I. SISTEMÁTICA DE ESTAS CONDICIONES	59
CAPITULO II. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.....	60
SECCION 1. Criterios generales	60
SECCION 2. Cubiertas.....	60
SECCION 3. Fachadas principales y secundarias	61
SECCION 4. Fachadas traseras y medianeras	65
SECCION 5. Elementos anexos a las fachadas.....	66
SECCION 6. Otros capítulos	67
CAPITULO III. REGULACIÓN DE LAS DISCORDANCIAS	69

TITULO VI. REGULACIÓN DEL RESTO DE LAS CONDICIONES	73
CAPITULO I. DE LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES Y/O CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS	75
CAPITULO II. DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	76
CAPITULO III. DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD POR PERSONAS CON MINUSVALÍAS.....	80
TITULO VII. NORMAS PARTICULARES DE ÁMBITOS ESPECIALES	81
TITULO VIII. ANEXOS	85
CAPITULO I. VALORACIÓN ECONÓMICA DE COSTOS DE REPOSICIÓN.....	87
CAPITULO II. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES	89
TITULO IX. CATÁLOGO.....	95

TITULO I. PRELIMINARES

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 1. CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN

Artículo. 1. Naturaleza y ámbito

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación (en adelante PER o Plan) es el instrumento urbanístico de ordenación integral del Casco Histórico de Tolosa declarado como Conjunto Monumental Calificado por el Gobierno Vasco. Se redacta de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación, y las demás leyes sobre régimen del suelo y legislación complementaria.
2. El PER sustituye plenamente al precedente documento de planeamiento de su rango, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del mismo, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la normativa vigente. Regirá en toda la delimitación fijada por el decreto correspondiente, que queda definida en planos.
3. La delimitación del PER coincide con la delimitación externa total tanto de la declaración como CMC como de las delimitaciones de la declaración como Area de Rehabilitación de la Orden de 30 de diciembre de 1999 del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Tolosa.

Artículo. 2. Documentación del PER: contenido y valor de sus elementos

1. El PER está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Documentación escrita I, que no es normativa, que señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones y que contiene:
 - Estudio socio-urbanístico (Memoria del mismo)
 - Memoria descriptivo – justificativa (de la ordenación)
 - Estudio económico financiero
 - Programa de actuación
 - b) Documentación escrita II, que es normativa y que contiene:
 - Las presentes Normas generales
 - Las Normas particulares de ámbitos especiales (título final de estas Normas).
 - Catálogo
 - c) Documentación escrita III, que es informativa y normativa y que contiene:
 - Información (sociourbanística) y normas particulares (ordenanzas) de las unidades edificatorias.
 - d) Planos de información y de ordenación (sólo normativos los últimos):
 - Planos de información del estudio socio-urbanístico (véase la introducción del ESU)
 - Planos de ordenación

Artículo. 3. Interpretación

1. Las determinaciones normativas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario.
2. En todo caso, y de existir contradicciones, las Normas Urbanísticas Particulares

prevalecen sobre las Normas Generales y sobre la documentación gráfica. Y la documentación gráfica prevalece sobre las Normas Generales.

3. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan.
4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial, remitiéndose copia al Gobierno Autónomo. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

Artículo. 4. Vigencia del PER

1. El PER tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

Artículo. 5. Revisión del PER

1. Se entenderá por Revisión del PER la nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general, o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.
 - b) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.
2. Transcurridos diez años de la vigencia del PER, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.
3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del Casco Histórico ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo. 6. Modificaciones del PER

1. Se considera como modificación del PER aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general del Casco Histórico.
2. La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste.
3. Las modificaciones del PER en función de lo alterado pueden ser de dos tipos:
 - a) Modificación estructurante. Cuando afecta a las determinaciones estructurantes del Plan Municipal correspondiente, según la legislación vigente.
 - b) Modificación pormenorizada. Si sólo afecta a determinaciones pormenorizadas.
4. No se consideran, en principio, modificaciones del PER:
 - a) Las alteraciones en las determinaciones del Programa de Actuación.
 - b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio

Plan reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

- c) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan y la aprobación de Ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
- d) La corrección de los errores materiales o aritméticos, de conformidad con la legislación aplicable.

CAPITULO II. NORMAS TRANSITORIAS

SECCION 1. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo. 7. Situaciones conformes a la nueva ordenación

1. Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los usos, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

Artículo. 8. Determinaciones para los usos existentes no conformes con la nueva ordenación

1. Los usos actuales que por sus características no puedan asimilarse a alguna de las clases descritas en este documento, se regularán por lo establecido en el planeamiento o legislación superior.
2. Los usos existentes, a no ser que se declaren expresamente como fuera de ordenación o fuera de ordenanzas, podrán seguir existiendo, a excepción de lo establecido en el Decreto correspondiente de Actividades clasificadas y las condiciones a cumplir por la que puedan ser causa de molestias a las personas por ser emisoras de ruidos o vibraciones.

Artículo. 9. Determinaciones para las edificaciones no conformes con la nueva ordenación

1. Las edificaciones no conformes con la nueva ordenación podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Fuera de ordenación.
 - b) Fuera de ordenanzas.
2. Se consideran fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - a) Los que expresamente indique el Plan.
 - b) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
 - c) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
 - d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección o en los catálogos del PER que establezcan medidas especiales de protección.
4. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos para el supuesto de fuera de ordenación, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

Artículo. 10. Régimen de la situación de fuera de ordenación

1. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo los siguientes supuestos:
 - a) Los de conservación, mantenimiento y reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
 - b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
 - c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos.
 - d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia.

Artículo. 11. Consecuencias de la calificación fuera de ordenanzas

1. Para los edificios calificados como fuera de ordenanzas se permite la realización de todo tipo de obras. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan Municipal.
2. Sin embargo, en caso de demolición o derribo por cualquier causa, el nuevo edificio deberá ser acorde con las ordenanzas y normativas de este Plan, sin que el propietario tenga derecho a indemnización.

Artículo. 12. Usos y edificaciones provisionales

1. Las autorizaciones de usos y actividades provisionales se regularan por la establecido en la legislación vigente.

**TITULO II. RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIONES Y
ACCIONES**

CAPITULO I. RÉGIMEN GENERAL

Artículo. 13. Marco legal aplicable y plazos para el cumplimiento de derechos y deberes

1. El marco legal aplicable es toda aquella legislación de orden superior a este Plan que obligue en los casos determinados por la propia legislación.
2. Los plazos previstos de edificación y urbanización se ajustarán a los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente que tendrán, en todo caso, carácter supletorio. Si el plazo se agota sin actuar, se entiende que el derecho queda suspendido y que el Ayuntamiento puede modificar las determinaciones, bien sea por Modificación o por Revisión del Plan.
3. La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

Artículo. 14. Régimen general de derechos y deberes

1. Los derechos y deberes de los propietarios son diversos y vienen definidos por la distinta posición y funcionalidad de los suelos o de los inmuebles dentro de la definición global y/o particular del Plan. Los derechos a la edificabilidad vienen dados por la definición volumétrica según el capítulo que regula la volumetría y, en su caso, en las edificabilidades dadas por las unidades integradas correspondientes.
2. Se materializan a través de las determinaciones sobre las **actuaciones** y **acciones** que se pueden realizar, siempre y cuando cumplan las **condiciones** (en diferentes aspectos) que señala el Plan.

Artículo. 15. Sobre los tipos de actuaciones que se pueden llevar a cabo

1. Se denominan actuaciones, en general, a los modos de gestión urbanística previstos en la legislación. De cara a la gestión, los tipos de actuaciones pueden ser:
 - a) Sistemáticas: corresponden a unidades de ejecución dentro de unidades de actuación integradas. Se desarrollan en las normas urbanísticas particulares (fichas de unidades), en su caso.
 - b) Asistemáticas: corresponde al resto de tipos de actuaciones y son mayoritarias en el PER.

Artículo. 16. Sobre los tipos de acciones que se pueden llevar a cabo

1. Se denominan acciones, en general, a los instrumentos de ejecución material que se pueden llevar a cabo. En cuanto a la materia de la acción, los tipos pueden subdividirse en lo siguiente:
2. Acciones urbanizadoras.
3. Acciones constructivas de nueva edificación que, a su vez, pueden ser:
 - a) De nueva planta.
 - b) De reedificación
 - c) De ampliación
4. Acciones constructivas de rehabilitación que, a su vez, pueden ser:
 - a) De reforma completa
 - b) De reforma parcial
 - c) De reforma menor
5. Acciones de demolición.
6. Acciones no constructivas: cambios de uso.

7. Acciones mixtas. Son todas aquellas que contienen dos o más acciones especificadas en los artículos anteriores. En estos casos, cada una de las acciones correspondientes se atenderá a su régimen de exigibilidad de las condiciones que se expresa más adelante.

Artículo. 17. Sobre las condiciones a cumplir y su exigibilidad

1. Las condiciones a cumplir son las determinaciones que el Plan, como documento normativo, define. Tales determinaciones pueden quedar expresadas de manera genérica en las normas generales o de manera específica de modo gráfico (planos) o por escrito (fichas particulares de parcelas o unidades edificatorias).
2. Todas ellas versan sobre los siguientes contenidos:
 - a) Sobre condiciones urbanísticas, que afectan especialmente a la definición de usos, a la volumetría general de las edificaciones o parcelas y a las condiciones de la urbanización.
 - b) Sobre condiciones de conservación del patrimonio, tanto arqueológico como arquitectónico.
 - c) Sobre condiciones estéticas, de acabado y ornato.
 - d) Sobre condiciones estructurales y/o constructivas de los edificios.
 - e) Sobre condiciones de habitabilidad, según el uso que se pretende.
 - f) Sobre condiciones de accesibilidad por personas con minusvalías.
3. Todas ellas son motivo de los correspondientes títulos de las presentes Normas Generales. Sin embargo, la complejidad de un PER aconseja establecer distinciones peculiares para la exigibilidad de las condiciones dichas. Por ello, dependiendo del tipo, del tipo de condición y de la situación determinada de una unidad edificatoria y/o parcela, se establece (bien sea en las normas generales o en las particulares) la exigibilidad de las condiciones del Plan.

CAPITULO II. TIPOS DE ACTUACIONES

Artículo. 18. Modalidades de gestión urbanística y tipos de actuaciones

1. La gestión urbanística queda definida por lo siguiente:
 - El tipo de actuación
 - El sistema de actuación
2. A efectos de lo contemplado en la legislación vigente, se denominan tipos de actuación a las modalidades para la ejecución del planeamiento. Tales actuaciones, según la ley 2/2006, pueden ser.
 - Actuaciones aisladas, que pertenecen a la esfera propia de los sujetos privados o públicos propietarios de las parcelas.
 - Actuaciones integradas, que, perteneciendo a la esfera pública, pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.
 - Actuación de ejecución de dotaciones públicas que pertenece a la esfera pública y se desarrollan mediante ejecución pública.
 - Actuaciones de dotación para los casos especiales previstos en la legislación.
3. Las dos últimas son especiales y se especifican en las Normas Particulares en su caso.
4. Todas las actuaciones tienen un ámbito donde se ejerce la actuación. Tal ámbito se denomina Zona.

Artículo. 19. Actuaciones aisladas

1. Tienen por objeto edificar los solares existentes o completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no lo tuvieran y sólo en el suelo urbano consolidado.
2. En consecuencia, se podrá edificar directamente en aquellas parcelas que tengan la condición de solar de acuerdo con las condiciones establecidas legalmente mediante la petición de licencia y concesión de la misma, realizando previamente en su caso procesos de normalización de linderos o la ejecución de las obras de urbanización que correspondan.
3. Si no se señala lo contrario, el ámbito de todo el Plan, a excepción de las Zonas de actuación integrada, de dotaciones públicas y de actuación de dotación, será Zona de Actuación Aislada.

Artículo 19 bis. Actuaciones aisladas especiales

1. Tienen por objeto lo mismo que en el artículo anterior, a excepción de que tal actuación supone la asimilación de dos parcelas contiguas, una con frente a calle y la otra meramente interior de patio de manzana, cuando tales parcelas hayan sido el resultado de una segregación anómala que no corresponde con la normalidad histórica.
2. En estos casos, el propietario de la parcela interior vendrá obligado a asimilar la parcela cuando actúen los de la parcela exterior o con frente a calle. En tales casos se actuará de esta forma:
 - a) El propietario de la parcela interior tendrá derecho a una parte de la edificabilidad de la nueva edificación igual a la superficie que supondría haber construido en esta parcela interior una edificación en planta baja. Ahora bien esta edificabilidad se satisfará en dinero, tomando como valor el valor residual de suelo, hallado por el método residual estático, y en base a la edificabilidad anteriormente mencionada y al uso comercial al que han sido destinadas estas parcelas interiores.
 - b) Cuando el propietario de la parcela que da a la calle solicite licencia, presentará junto con la documentación necesaria, una valoración del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al propietario de la parcela interior.
 - c) Esta valoración será trasladada al propietario de la parcela interior, para que en el

plazo de un mes, presente una valoración de la edificabilidad que le corresponde en el nuevo edificio.

- d) A la vista de los dos informes, el Ayuntamiento emitirá una resolución en la que defina el valor monetarizado de la edificabilidad que le corresponde al propietario de la parcela interior.
- e) La licencia de edificación no se podrá otorgar hasta que se acredite ante el Ayuntamiento el pago de la cantidad establecida en el párrafo d).

Artículo. 20. Actuaciones integradas y unidades de ejecución

1. Se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora.
2. Las Zonas de las actuaciones integradas se resuelven, si no se indica lo contrario, en unidades de ejecución que constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Para cada unidad de ejecución se adoptará uno de los sistemas de actuación que se refieren más adelante.

Artículo. 21. Unidades de ejecución y agrupaciones tipológicas

1. El Plan podrá determinar y delimitar Unidades de Ejecución continuas, o discontinuas, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado ordenado.
2. En ellas se determinan particularizadamente lo que concierne a la calificación, a las determinaciones de ordenación volumétrica y a la gestión en esos ámbitos. Queda expresado en las Normas Urbanísticas particulares correspondientes a las clases de suelo en que se sitúan.
3. Se denominan agrupaciones tipológicas a los conjuntos en que pueden subdividirse las Unidades de ejecución o las Zonas, y son formadas normalmente por grupos edificatorios homogéneos o elementos especiales como los sistemas locales. Se utilizan como medio de particularizar la calificación y las determinaciones de volumetría, en su caso.

Artículo. 22. Sistemas de actuación

1. Según la legislación vigente, los sistemas previstos son los siguientes:
 - a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa.
 - b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y sistema de concertación.
2. Para cada unidad de ejecución, el Plan establecerá cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente, entendiéndose, que de no especificarse expresamente, el sistema elegido será el de concertación.
3. Con independencia del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será el Proyecto de Reparcelación.

Artículo. 23. Plazos para actuaciones y acciones

1. Con carácter general el plazo para las actuaciones será de ocho años, mientras no se indique lo contrario en las normas particulares. En todo caso tienen prelación las precisiones siguientes:
 - a) Nueva planta: las que establezca el programa de actuaciones. En su defecto deberá solicitarse licencia como máximo en 1 año a contar desde la finalización de las obras de urbanización. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente

al inicio de la obra.

- b) Reedificación o sustitución: Se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la previa obtención de la de edificación. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente al inicio de la obra.
 - c) Ampliación: no tienen plazo. No obstante, concedida la licencia el inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia.
2. Las unidades edificatorias sujetas necesariamente a reforma completa, deberán presentar proyecto de rehabilitación dentro del periodo de dos años contados a partir del día siguiente de la aprobación definitiva de este documento. El inicio de las obras deberá realizarse dentro del periodo de 3 meses a contar desde el día siguiente al otorgamiento de la licencia. El certificado final de obras deberá evacuarse en el periodo de 24 meses a contar desde el día siguiente al inicio de la obra.

CAPITULO III. TIPOS DE ACCIONES Y EXIGIBILIDAD DE LAS CONDICIONES

SECCION 1. ACCIONES URBANIZADORAS

Artículo. 24. Definición y tipos

1. Las acciones urbanizadoras consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente por el Plan. Se clasifican en lo siguiente:
 - a) Obras de conservación de la urbanización (mantenimiento)
 - Son las obras destinadas a mantener el espacio libre en correctas condiciones mediante. También quedan incluidas en esta categoría las actuaciones que tienen por objeto el desbroce y limpieza de espacios libres de carácter natural.
 - b) Obras de restauración de la urbanización (reurbanización)
 - Se entiende por reurbanización las operaciones urbanas que atienden exclusivamente a la restauración o restitución de elementos o acabados que hayan quedado deteriorados o no cumplan adecuadamente su función original. También se consideran como obras de reurbanización las que tengan como objetivo la adaptación del espacio público y supresión de barreras arquitectónicas.
 - c) Obras de reforma de la urbanización (remodelación)
 - Se entiende por remodelación las operaciones urbanas que suponen un cambio sustancial en el aspecto exterior de los espacios públicos, sin modificación de alineaciones. Concretamente se permiten cambios sustanciales en la ordenación de viarios, aceras, aparcamientos, ajardinamiento y tratamiento de zonas verdes, peatonalización en base a un nuevo diseño que modifica el espacio público. Se considerarán también obras de remodelación la colocación o reposición de infraestructuras acompañada de la modificación de la ordenación del espacio público.
 - d) Obras de primer establecimiento de la urbanización (reestructuración)
 - Se entiende por reestructuración las operaciones urbanas que supone un cambio en el parcelario, proponiendo nuevas alineaciones oficiales, o rectifica sustancialmente las alineaciones edificatorias existentes, instalación o remoción general de infraestructuras. Normalmente quedan incluidas en unidades de ejecución.

Artículo. 25. Régimen aplicable

1. En todas las acciones urbanizadoras se exigirán las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto, sin discriminar ningún tipo de prioridad.
2. Con carácter general las obras de mantenimiento y reurbanización están permitidas en toda la urbanización existente en el ámbito del Casco Histórico y se ajustarán a las condiciones de las normas de urbanización.
3. Con respecto a las obras de remodelación puede permitirse o ser necesarias, según queda expresado en las fichas correspondientes. Este último caso se prevé en el estudio económico financiero.
4. Con respecto a las obras de reestructuración y a diferencia de las otras, el PER define expresamente los ámbitos sujetos a estas obras, las condiciones para su ejecución y el régimen urbanístico aplicable.

SECCION 2. ACCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA EDIFICACION

Artículo. 26. Definición y tipos

1. Se consideran acciones constructivas de nueva edificación las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad, sea porque el solar estaba vacante, sea porque se sustituye plenamente la edificación existente, sea porque se trata de una ampliación de lo existente. Se distinguen tres tipos:
2. De **nueva planta**. Son acciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad porque el solar está vacante o porque se sustituye (por demolición previa) una edificación existente alterando sustancialmente su volumetría, cambiando o no su uso principal.
3. De **reedificación o sustitución**. Son acciones de reedificación las obras que constituyen construcciones que sustituyen exactamente en su volumetría (su forma volumétrica) a un edificio existente.
4. De **ampliación**. Son acciones de ampliación las obras que constituyen construcciones aumentando la volumetría de un edificio existente sin demolerlo.

Artículo. 27. Régimen aplicable

1. En todas las acciones constructivas de nueva planta se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto.
2. En caso de reedificación también se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, así como en la legislación vigente al respecto, salvo en el caso de reedificación de un edificio catalogado (si se debiera dar el caso) en el que se reedificará tal y como estaba anteriormente, eliminando las piezas y elementos señalados como discordancias en la normativa particular.
3. En las acciones de ampliación se exigirán también todas las condiciones del Plan así como la legislación vigente al respecto, afectando exclusivamente a la zona ampliada. Si se diera la ampliación en el caso de que un edificio precise obras de reforma general o parcial, la ampliación deberá ir siempre vinculada a la ejecución previa o simultánea de éstas.
4. En el caso de discordancia por altura, aunque la normativa particular no lo indique, no se permitirán obras de ampliación en tanto en cuanto no se solucione la citada discordancia.

SECCION 3. ACCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN DE REFORMA COMPLETA.

Artículo. 28. Definición

1. Son obras dirigidas a la alteración de gran parte del edificio para mejorar su estructura, distribución interior, condiciones de habitabilidad, etc., todo ello como proyecto unitario. Este tipo de acción siempre supone intervención en elementos comunes del edificio; en caso contrario se considerará reforma parcial.
2. Sin embargo, se considerará nueva edificación (señaladas en las fichas de unidades edificatorias con el grado de exigibilidad RNE) y por tanto entrará en dicho régimen, las acciones de reforma completa que, en edificios no catalogados:
 - a) Bien alteren la estructura portante del edificio, sustituyendo tal estructura en más de un 60 % o alterando las líneas estructurales portantes en más de un 10 %.
 - b) Bien el costo de las obras supere el 60 % del valor de reposición completa del edificio.
3. En aquellos edificios con grado de protección, especial, media y básica, las obras de

reforma completa deberán adecuarse a lo establecido en el Título IV, Sección III de la presente Norma.

Artículo. 29. Régimen

1. En las acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, a excepción de las alineaciones y alturas totales (es decir las líneas generales de la estructura) y lo que se exceptúe concretamente en las fichas de unidades edificatorias. Es decir, deberán cumplir lo señalado en las fichas como RC, RP1 y RP2 y todas las condiciones del Plan, a excepción de alineaciones y alturas totales.
2. En las acciones constructivas de rehabilitación de reforma completa que sean consideradas nueva edificación (RNE), se exigirán todas las condiciones establecidas en este Plan, a excepción de las alineaciones y lo que se exceptúe concretamente en las fichas de unidades edificatorias. Es decir, deberán cumplir lo señalado en las fichas como RNE, RC, RP1 y RP2 y todas las condiciones del Plan, a excepción de alineaciones.

SECCION 4. ACCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN DE REFORMA PARCIAL

Artículo. 30. Definición

1. Son obras dirigidas a la alteración de parte del edificio cuando se trata de piezas de la edificación. Se entiende por pieza de la edificación aquella parte que forma una unidad de tipo funcional, incluyéndose en la pieza todos los elementos necesarios para su buen funcionamiento. En caso de duda, la definición de una pieza o elemento vendrá dada por la interpretación del técnico municipal correspondiente. Las piezas son las siguientes:
 - Estructura: es el conjunto de elementos que proporcionan estabilidad al edificio, dichos elementos son los siguientes; cimentación, pilares o muros de carga en su caso, vigas y forjados. Se excluyen los elementos que forman parte de la estructura de la cubierta.
 - Cubierta: es el conjunto de elementos que forman el tejado de la edificación, formado por los siguientes elementos: forjado de cubierta con sus vigas principales y viguetas secundarias (correas) hasta su entronque con los pilares del edificio, elementos de cubrición de la cubierta (tejas), aleros, los espacios entre el último forjado horizontal y la cara inferior de la cubierta, las mansardas en su caso (entendiendo por mansarda la ventana que se levanta por encima del tejado), los aterrazamientos de la cubierta en su caso.
 - Fachadas: es el conjunto de elementos que forman parte del cerramiento vertical de la edificación. Los elementos que lo forman son los siguientes: cerramiento vertical con sus diferentes capas, acabados exteriores, canaletas y canalones situados en la fachada, balcones, cuerpos cerrados, puertas de acceso a la edificación y elementos decorativos. Puede ser fachada principal, secundaria o trasera. La principal es la de acceso principal; la trasera es la que da a parcelas privadas, cárcavas o patios interiores; la o las secundarias son el resto.
 - Zonas comunes de distribución: es el conjunto de elementos que forman parte de las zonas comunes de acceso a las viviendas, acceso a la edificación y elementos de comunicación vertical: portal, escaleras, ascensores.
 - Patios: es el conjunto de elementos que forman vacíos en la edificación para la ventilación e iluminación de elementos comunes y estancias de las viviendas. Sus elementos son: cerramiento vertical con sus diferentes capas y acabados y cubrición del patio.
 - Instalaciones: elementos de acometida que permiten el buen funcionamiento del edificio en aspectos de iluminación artificial, acondicionamiento térmico,

evacuación de aguas y telecomunicaciones.

- Viviendas y/o locales: conjunto de particiones interiores y exteriores, solados con sus capas de regulación, instalaciones internas, carpinterías y huecos de cada finca registral. En el caso de que la parcela disponga de espacio libre interior las obras que deban efectuarse en esta se asociarán a la vivienda o local a la que pertenezcan.
2. Todas aquellas acciones que no supongan ampliación a costa de las piezas privativas, pueden tener dos niveles de intervención (las que suponen disminución de superficie de piezas privativas serán siempre consideradas del nivel 1):
 - a) Nivel 1. En las piezas comunes cuando su costo dividido por la superficie construida del edificio supere el 60 % de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I. En las viviendas o locales cuando su costo dividido por la superficie de la vivienda o local supere el 60 % de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I.
 - b) Nivel 2: En las piezas comunes cuando su costo dividido por la superficie construida del edificio supere el 20 % y no llegue al 60 % de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I. En las viviendas o locales cuando su costo dividido por la superficie de la vivienda o local supere el 20 % y no llegue al 60 % de la obra de reposición completa de la pieza según baremos del Anexo I.
 3. Todas ellas, a su vez, pueden considerarse de dos maneras:
 - a) Aquéllas que afecten a elementos señalados en el Plan para su adecuación. Señalamiento que viene dado por las normas generales, los planos de ordenación y las fichas.
 - b) Aquéllas que no afecten a elementos señalados por el Plan.

Artículo. 31. Régimen

1. Se respetarán siempre las condiciones de protección, tanto lo definido en normas generales como lo definido en particular, sea grafiado o pormenorizado en las fichas.
2. Se llevará a cabo la instalación de luces de emergencia en las zonas comunes.
3. El resto de las condiciones se respetarán siempre en cuanto a los nuevos espacios que puedan obtenerse derivados de la reforma. Pero, con relación a los espacios existentes donde no se cumplen las condiciones, éstas se exigirán dependiendo de lo siguiente:
 - a) En obras que afecten a elementos señalados en el Plan:
 - Obras del nivel 1. Se exigirán las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, calificadas como RP1 y RP2 de la pieza correspondiente.
 - Obras del nivel 2. Se exigirán las condiciones determinadas de manera expresa en las fichas, calificadas como RP2 de la pieza correspondiente.
 - Si el costo superara el 10 % del coste de reposición completa del edificio, se tendrá en cuenta lo dicho en b).
 - b) En aquellas obras que no afecten a elementos señalados en el Plan:
 - Obras del nivel 1. Aquellas obras que en su conjunto su coste supere el 10 % del coste de reposición completa de todo el edificio y siempre y cuando las obras afecten a piezas comunes (todas menos viviendas o locales), se exigirán aquellas condiciones determinadas de manera expresa en las fichas con la calificación de prioritaria: "X".
 - Obras del nivel 2. Se exigirá que lo reformado se encuentre acorde con estas normas.

SECCION 5. ACCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN DE REFORMA MENOR.

Artículo. 32. De reforma menor afectante a elementos señalados. Definición y régimen

1. Son las acciones que no alcanza el 20 % del coste de reposición de la pieza completa y que se efectúan sobre elementos señalados en el Plan. El señalamiento está indicado de manera genérica a través de estas normas, o de manera específica a través de las normas particulares de unidades edificatorias o de las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.
2. Cuando se realizan con la finalidad expresa de mejorar los aspectos que se señalan en el Plan, se podrá tener acceso a subvención que se graduará en la medida en que la acción consiga mejorar todos los aspectos señalados en la pieza.

Artículo. 33. De reforma menor no afectante a piezas o elementos señalados. Definición y régimen

1. Son el resto de acciones que no alcanzan el 20 % del coste de reposición de la pieza, ni afectan a elementos señalados en el Plan.
2. En este caso sólo se exigirán las condiciones que directamente afecten a la acción correspondiente.

SECCION 6. ACCIONES DE DEMOLICIÓN

Artículo. 34. Definición y régimen

1. Demolición es un tipo de acción constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente. La acción de demolición total podrá ir vinculada a una acción de reedificación o de nueva planta.
2. La acción de demolición parcial podrá ir vinculada a una acción de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.
3. Se exigirán las condiciones del Plan que afecten a la demolición así como la legislación vigente al respecto.

SECCION 7. ACCIONES NO CONSTRUCTIVAS DE CAMBIO DE USO

Artículo. 35. Definición y régimen

1. Las acciones no constructivas de cambio de uso son aquellas que, sin intervenir profunda o parcialmente en la construcción, modifiquen el uso principal asignado a la edificación o a la parcela. Pueden llevar consigo los tipos de instalaciones siguientes:
 - a) Instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.
 - b) Mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.
2. Se exigirá lo correspondiente sobre los usos de las condiciones urbanísticas de las normas generales y particulares, además de la legislación propia de la actividad

correspondiente a las instalaciones peculiares de la actividad.

SECCION 8. RELACION ENTRE LA EXIGIBILIDAD Y LAS POSIBILIDADES DE FINANCIACION

Artículo. 36. Condiciones generales

1. Todas los tipos de acciones podrán ser subvencionables, según ordenanzas del Ayuntamiento sobre esta materia.
2. Las ordenanzas del Ayuntamiento deberán tener en cuenta la prioridad de las condiciones específicas señaladas en las fichas de unidades edificatorias. Prioridad que será máxima en el caso de que estén señaladas como tales, sabiendo que tal prioridad podrá ser cambiada por el propio Ayuntamiento de a acuerdo con los criterios de sus técnicos a la hora de la ejecución de una acción.

**TITULO III. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES
URBANÍSTICAS**

CAPITULO I. REGULACION DE LOS USOS. LOS SISTEMAS

Artículo. 37. Regulación general

1. Las condiciones de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan.
2. En cada caso (fichas y planos) se establece un “uso principal (particular o característico según artículo siguiente)” que podrá compatibilizarse con otros usos tal y como se define en el Plan. En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación.
3. La regulación de usos se remite a lo determinado en los planes superiores (Plan General) con las precisiones que se expresan a continuación.

Artículo. 38. Clasificación de usos

1. Al objeto de una adecuada regulación de los usos, se clasifican de la siguiente manera:
2. En razón de su asignación, se distinguen:
 - a) Uso global. Es aquél que se refiere a la ordenación urbanística estructurante y afecta a todo un ámbito del suelo sin hacer distinción entre los usos particulares de ese ámbito. Es una determinación estructurante.
 - b) Uso particular o característico: Se consideran como tales los usos característicos o predominantes de una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos. Son los asignados en el plan de manera gráfica o escrita en las fichas.
 - c) Usos compatibles o admisibles: Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos. Su régimen se establece en los artículos siguientes.
 - d) Usos tolerados: Se consideran como tales los usos o actividades implantados en un edificio determinado, que no se encuentren entre los definidos por su calificación como permitidos en tal edificio, si tal uso se encuentra permitido dentro del ámbito Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.
 - e) Usos prohibidos: Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o (sub)zona de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.
3. En razón de su titularidad, se distinguen:
 - a) Usos de dominio público o sistemas: El Plan determinará la titularidad pública de aquellos usos de interés público o social. Tienen una consideración especial
 - b) Usos de dominio privado: Los no incluidos en el apartado anterior se entenderán de titularidad privada.

Artículo. 39. Definición de usos del PER

1. El uso global de todo el ámbito es el Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.
2. Los usos particulares principales o característicos son los siguientes:
 - a) Uso residencial sin patio de manzana
 - b) Uso residencial con patio de manzana
 - c) Dotacional, tanto sistema general como sistema local:
 - Equipamiento comunitario (o equipamiento)
 - Espacio libre público (espacio libre en el Plan General)

- Viario o comunicaciones

Artículo. 40. Régimen de usos compatibles o admisibles

1. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso residencial, tanto con patio de manzana como sin patio de manzana, se regulan según lo determinado en el Plan General y en las condiciones que establece la siguiente sección.
2. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso de espacio libre privado podrán ser los siguientes:
 - Jardín o huerta
 - Podrán contener las infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de la edificación.
 - No podrán tener edificaciones de ningún estilo.
3. Las parcelas de uso de espacio libre privado se deberán mantener en buen estado y limpieza y, a estos efectos, deberán como mínimo:
 - a) Evitar usos que contravengan las ordenanzas sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 - b) Disponer de evacuación de aguas de lluvia.
 - c) Evitar que existan sustancias que provoquen mal olor, incluyendo humedades.
 - d) Evitar acumulación de desechos y basuras.
 - e) Reparar desperfectos en fachadas, pavimentos, carpinterías y muretes.
 - f) En caso de existir arbolado, la poda para que las ramas no superen los 4 metros de altura ni se acerquen a menos de 2 metros de las fachadas.
4. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso equipamental (equipamiento comunitario) tanto sistema general como local se regulan según lo siguiente:
 - Iglesia de Santa María: se consolida el uso actual, destinado al culto religioso, admitiéndose también el uso cultural.
 - Palacio Aramburu: se permiten el uso de vivienda limitándose el número a dos.
 - Palacio de Idiákez: se consolidan los siguientes usos terciarios: socioculturales, asociativos y recreativos, admitiéndose una vivienda ligada al uso principal.
 - Casa Consistorial: Se permite en el situado en el situado en la Plaza Santa María el uso de garaje en planta sótano.
 - Mercado del Tinglado: se consolida su uso actual.
 - Mercado de Plaza Berria: Se permiten además los usos terciarios siguientes: uso sanitario, sociocultural, recreativo, deportivo y asistencial.
 - Casa de Cultura: No se permiten más usos que el equipamental comunitario.
 - Antiguo Molino: se permite el uso de actividad económica terciario de hostelería.
 - Apaiza-Etxea: se permite el uso cultural. Se admite además el uso de vivienda para el personal de mantenimiento si fuera necesario. En planta sótano se permite el uso de garaje.
 - Palacio de Atodo y Recalde: Se permiten el uso residencial y los usos terciario de uso hostelero, recreativo y sociocultural, si bien en estos casos deberán ocupar o bien la planta baja, o bien la totalidad del edificio.
5. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso de espacio libre público tanto sistema general como local se regulan según lo determinado en el Plan General.
6. Los usos compatibles o admisibles en parcelas de uso viario o de comunicaciones serán los siguientes:
 - En líneas generales, lo señalado en el Plan General.
 - El viario sistema general será rodado.
 - El viario sistema local, si no se especifica lo contrario, será peatonal, aunque sea

compatible con el vehículo.

- El uso exclusivo de los viales es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

SECCION 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artículo. 41. Condiciones de la edificación de uso residencial

1. Los sótanos de las edificaciones que cuenten con él se destinarán preferentemente a usos anejos y auxiliares, garajes, trasteros, almacenes o instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo o incluso de otras edificaciones.
 - a) Podrán asimismo destinarse a usos terciarios y de equipamiento comunitario, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para su desarrollo en estas plantas y cumplan con las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
2. La planta baja se destinará principalmente a usos terciarios y de equipamiento comunitario, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales definidos en el Plan General, tanto estén localizados en esa misma edificación como en otra diversa a la anterior.
3. Determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc., se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.
4. En las plantas bajas y primera, se admiten los usos de comercio (1ª y 2ª categoría), oficina, recreativos, sanitario, asistencial, sociocultural, docente, y de equipamiento comunitario en las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
5. Se autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas de entresuelo de la Plaza Berdura, aún cuando la altura libre mínima de las mismas sea inferior a 2,50 metros, siempre que el acceso a las viviendas se realice a través del núcleo vertical de comunicación del edificio y cumplan las condiciones establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás disposiciones legales vigentes.
6. Las plantas superiores se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales. Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda en las condiciones establecidas en el artículo siguiente.
7. La planta bajo cubierta se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones. Podrán asimismo destinarse al uso de vivienda en las condiciones establecidas en la presente norma.

Artículo. 42. Condiciones de usos compatibles en edificaciones de uso residencial

1. Los usos implantados en plantas de sótano, semisótano y baja dispondrán de acceso independiente a las viviendas.
2. Condiciones de uso de comercio (1ª y 2ª categoría), oficina, recreativo, sanitario, asistencial, deportivo, sociocultural, docente y equipamiento comunitario.
 - Uso Comercial de 1ª y 2ª categoría y Recreativo:
 - Se autoriza la implantación del uso industrial de 1ª categoría en la planta semisótano y planta baja siempre que dispongan de acceso

- independiente al de las viviendas.
- Si el uso comercial es de venta al público se ubicará únicamente en planta baja, pudiendo acondicionarse la planta entreplanta o primera para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.
 - Excepcionalmente se admiten en planta primera los usos comerciales de prestación de servicio al público como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, modistas y similares con acceso común o independiente al de las viviendas siempre que las plantas situadas por debajo de éstas se destinen a usos diversos de la vivienda.
 - Uso de oficina, sanitario, asistencial, deportivo, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario:
 - Se autorizan en planta baja y planta primera los usos de oficina, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y de equipamiento comunitario con acceso independiente o común al de las viviendas. En caso de instalar usos de hostelería auxiliares deberán instalarse obligatoriamente en planta baja.
 - Se admiten en las plantas situadas por encima de la planta primera el uso de oficina, sanitario, asistencial, deportivo, sociocultural cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.
 - En el supuesto de destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda.
 - El uso religioso se admite únicamente en planta baja o la entreplanta para la ampliación de dicha actividad, estableciéndose comunicación interior entre ambas.
 - No deberán cumplir el condicionado anterior los usos de oficinas y despachos profesionales asimilados a viviendas que cumplan las siguientes condiciones:
 - El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal.
 - La superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local ni 125 m² de superficie útil.

3. Condiciones de uso hotelero:

- En el supuesto destino parcial de la edificación a esos usos, se autoriza en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a dichos usos se destine a uso de vivienda.
- En caso de que se destinen a esos usos o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda rasante deberán disponer de acceso independiente al de las viviendas.
- Se admite el uso hotelero ocupando la totalidad de la edificación y de las plantas de la misma.

Artículo. 43. Usos tolerados y prohibidos

1. Los usos o actividades implantados en un edificio determinado, que no se encuentren entre los definidos por su calificación como permitidos en tal edificio, serán considerados como usos tolerados si tal uso se encuentra permitido dentro del ámbito Residencial de Casco Antiguo, Zona A.10.
2. Cuando el uso o la actividad prohibido en un edificio esté excluido también en el resto del Área, tal uso se considerará como fuera de ordenación.
3. En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso fuera de ordenación se podrán autorizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato. Además el uso sólo se podrá mantener hasta el cese de la actividad por parte del titular.

4. En edificios, locales o viviendas en los que se desarrolle un uso tolerado se podrán autorizar además de las obras mencionadas en el párrafo anterior, las obras de mantenimiento, conservación y de mejora de la accesibilidad pero no así las de modernización o reforma. Se podrán transmitir licencias que afecten a usos tolerados, siempre que se cuente con la licencia en vigor por parte del transmitente.
5. En ambos casos, usos prohibidos o usos tolerados, los mismos deberán desaparecer con ocasión de la ejecución de obras de sustitución del edificio o de reforma integral de la edificación afectada.

Artículo. 44. Garajes auxiliares del uso residencial

1. Se permite el uso de garaje bajo rasante en las intervenciones de nueva edificación en todo el ámbito del Plan, teniendo en cuenta las condiciones restantes y, especialmente, lo relativo a las condiciones arqueológicas.
2. Queda prohibido el uso de garaje en planta baja a excepción de las existentes a la entrada en vigor del Plan. Cuando el edificio se sustituya, el garaje en planta baja –en su caso- deberá desaparecer. Igualmente, cuando se realicen reformas o cambios de uso en la planta baja que supongan la intervención en más de un 70 % de su superficie
3. En el resto de condiciones se ajustará a lo prevenido en el Plan General.

CAPITULO II. REGULACIÓN DE LA VOLUMETRÍA

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo. 45. Definición y regulación general

1. Mediante las condiciones de la volumetría el Plan asigna a cada caso (suelo, edificación) unas determinaciones de volumen, de manera global o de manera particular.
 - a) De manera global se determina cuando no existe otro parámetro que el de la edificabilidad expresado en metros cuadrados construidos o en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo.
 - b) De manera particular, que es la mayoría de los casos del Plan, se determina cuando se definen condiciones de forma de la edificación.
2. Las condiciones de forma están determinadas, de manera genérica, por los criterios específicos de los artículos siguientes (sobre las parcelas, los parámetros de ocupación de la edificación y las alturas de la edificación), por lo consignado de manera particular en planos, y por lo expresado en las fichas de parcela o unidades edificatorias con lo siguiente:
 - Alineaciones oficiales
 - Ocupación de la parcela, mediante la definición de fondos o de alineaciones máximas constructivas
 - Alturas máximas
 - Número de viviendas máximo

SECCION 2. CRITERIOS ESPECÍFICOS: PARCELAS

Artículo. 46. Parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. Tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que cumplan las condiciones recogidas en la legislación vigente.
2. La división en parcelas que aparecen en los planos y fichas de unidades edificatorias es obligatoria, a excepción de los casos de asimilación o reparcelación de parcelas que se indiquen en las fichas. (decreto 16.1 y 16.2)

Artículo. 47. Condiciones para la asimilación de parcelas

1. Se entiende por asimilación de parcelas la actuación que manteniendo la trama actual de alineaciones, permita la construcción sobre parcelas antiguas de una misma unidad edificatoria con un solo portal, en atención siempre a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
2. Las parcelas asimilables se indican en la ficha de normativa particular.
3. Las condiciones de asimilación, de todas maneras, se atenderán a lo siguiente:
 - El número máximo de parcelas asimilables en una misma unidad es de dos y siempre que resulten contiguas.
 - Se mantendrá el muro medianero entre las parcelas asimiladas de manera genérica, aunque se permitan los huecos necesarios para pasar de un lado a otro.
 - Se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada en la composición de la fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimiladas.

- Cuando en los edificios sitios en las parcelas asimiladas reflejen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta.
4. Se permite también, con carácter general, la unión física de plantas bajas y sótanos, manteniendo el parcelario distinto, con las condiciones siguientes:
- Se conservará la lectura diferenciada de cada parcela original.
 - Las uniones físicas respetarán al menos el 60 % del muro medianero entre las parcelas y el tamaño máximo de huecos de paso será de 2 metros en planta baja.

Artículo. 48. Condiciones para la reparcelación

1. Dado que la parcela resulta ser uno de los elementos definitorios clásicos de los cascos históricos medievales, y de las ampliaciones renacentistas y posteriores, habrá de procederse a su recuperación en aquellos casos que se especifican en la fichas de unidades edificatorias, y en las condiciones que se dicen.

Artículo. 49. Condiciones de los espacios libres en la parcela

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación, resultantes de la diferencia entre la superficie total de la parcela y la superficie ocupable definida en los artículos posteriores.
2. Se diferencian dos tipos de espacios libres privados a los efectos de los números posteriores:
- a) Espacios libres privados particulares. Son los que pertenecen a una vivienda.
 - b) Espacios libres privados mancomunados. Pertenecen a una comunidad de vecinos.
3. En general, no se admitirá construcción alguna, salvo las derivadas de posibles muros de contención y zócalos de muretes de separación, que en ningún caso superarán la altura máxima de 1 metro, así como pérgolas y semejantes. Los muros o muretes tendrán un acabado pétreo y las separaciones serán de elementos vegetales o de hierro forjado.

SECCION 3. CRITERIOS ESPECÍFICOS: PARÁMETROS DE OCUPACIÓN

Artículo. 50. Alineaciones oficiales

1. Son alineaciones oficiales las que separan el espacio público del privado, comprendiendo este último tanto los predios particulares como aquellos otros que forman parte del patrimonio de la administración pública.
2. Se marcan en el plano correspondiente. Tales alineaciones serán obligatorias para todas las acciones de nueva edificación.

Artículo. 51. Alineaciones constructivas (superficie ocupable máxima)

1. La superficie ocupable máxima puede venir definida por porcentaje, por el fondo de la edificación o por las alineaciones constructivas. Puede ocurrir que no coincidan tales parámetros, para una mayor posibilidad de diversificación del diseño. Tales alineaciones serán obligatorias o máximas para todas las acciones de nueva edificación.
- a) Se expresa en las normas particulares (fichas) y en los planos.
2. En todas las manzanas sin patio interior la superficie ocupable coincidirá con las alineaciones oficiales, de manera que las alineaciones constructivas serán obligatoriamente coincidentes con aquéllas, a excepción de lo que se señale específicamente en planos o en fichas.
3. En el caso de las manzanas con patios interiores o cárcavas las alineaciones constructivas exteriores (a calle o cantón) serán obligatorias y coincidirán con las

alineaciones oficiales, a excepción de lo que se señale específicamente en planos o en fichas. Las alineaciones constructivas interiores (a patio o cárcava) serán máximas, también a excepción de lo que se señale en planos o fichas.

Artículo. 52. Cuerpos y elementos volados que sobresalen de las alineaciones

1. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes en los términos y condiciones establecidas en las presentes Normas, en el apartado de condiciones de estéticas, de acabado y ornato.
2. Se prohíbe la ejecución de vuelos en las plantas bajas.

Artículo. 53. Pasos en plantas bajas

1. Serán obligatorios los pasos en planta baja señalados en los planos. Aquéllos que no hayan sido obtenidos, se obtendrán en caso de nueva edificación o reforma completa.
2. El paso será de 2 metros de anchura libre. El portal de acceso y locales podrán abrirse a tal paso. La altura será como mínimo la de la planta baja y en ningún caso menor de 2,50 metros. Las condiciones de acabado se definirán en el momento de conceder la licencia de construcción.

SECCION 4. CRITERIOS ESPECÍFICOS: ALTURAS

Artículo. 54. Rasantes actuales y oficiales

1. Rasantes actuales. Se definen como tales, a las cotas de altitud de las vías, plazas o calles existentes.
2. Rasantes oficiales. Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de ordenación propuesta gráficos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo. 55. Número de plantas máximo y planta baja

1. El número de plantas permitido se establece en el plano correspondiente y en las fichas de parcela o unidades edificatorias. La incidencia de la altura (en número de plantas) señalada en planos o en las fichas edificatorias se proyectará hasta el fondo edificado permitido en cada altura.
2. Todo lo que en el momento de aprobarse el Plan exceda de lo señalado en este plano queda sujeto con carácter general al régimen urbanístico de "fuera de ordenanzas" salvo que las fichas de las Normas Particulares indiquen otra cosa.
3. Los edificios con protección mantendrán en todos los casos la altura actual, salvo que expresamente se indique lo contrario.
4. En el caso de que no se complete la altura permitida, se deberán tratar y adecuar las medianeras resultantes con idénticas calidades a las de la fachada.
5. Se contabilizará como planta baja y por tanto como planta, a efectos del número máximo de éstas, toda aquella cuyo forjado inferior se sitúe a menos de 1,00 metro por debajo de la rasante definitiva en el caso de terreno horizontal, o en el punto medio de la fachada.
6. En caso de que el terreno sea inclinado, se permitirá el banqueo siempre y cuando el punto medio de cada banqueo cumpla la altura máxima en número de plantas.
7. Se prohíbe la ejecución de entreplantas en la nueva edificación.

Artículo. 56. Altura máxima de la fachada de la edificación en metros y altura de las plantas bajas

1. La altura máxima de la fachada de la edificación en metros viene dada por la altura máxima del alero y se establece con carácter general lo siguiente:
 - a) En caso de acciones constructivas de rehabilitación se mantendrá la actual.
 - b) En caso de nueva edificación sin preexistencia similar o con plantas bajas que no se ajustan a lo prevenido en el siguiente párrafo, la altura máxima del alero será la que resulte del producto del número de plantas por tres más un (1) metro.
2. Pero, para impedir una línea de cornisa igualitaria, impropia de un Casco Histórico, se dispone que la altura de la planta baja sea siempre igual a la existente, en su caso, a excepción de aquéllas superiores a 4,30 metros o inferiores a 2,50 metros libres. Excepto los casos señalados, la altura máxima de las plantas bajas será de 4,00 metros.
3. La altura máxima del alero se medirá desde la rasante de la calle. En caso de que el terreno sea inclinado, se permitirá el banqueo siempre y cuando el punto medio de cada banqueo cumpla la altura máxima.

Artículo. 57. Ático, bajocubierta o entrecubierta

1. Se considera ático a la planta que, debajo de la cubierta, posea algún paramento vertical en fachada mayor de 1,00 metro de altura sobre el forjado de la planta inferior y menor de 2,00 metros. Contará como una planta más.
2. Se considera bajocubierta o entrecubierta a la planta que, debajo de la cubierta, no posea ningún paramento vertical en fachada bajo el alero horizontal mayor de 1,00 metro de altura sobre el forjado de la planta inferior. En este caso no contará como una planta más en el caso de edificios ya existentes.
3. Podrán usarse como vivienda si reúne las condiciones mínimas de habitabilidad en cuanto a superficie, altura interior, ventilación e iluminación.

Artículo. 58. Construcciones por encima de la altura

1. No se permiten la construcción de volúmenes sobresalientes sobre los faldones de cubiertas.

Artículo. 59. Régimen de elementos que afectan a construcciones por encima de la altura

1. Se consideran discordantes, y por tanto susceptibles de ser eliminadas en obras de rehabilitación, las siguientes construcciones que sobresalen del plano de la cubierta, definido por la línea de cornisa y la línea de cumbre:
 - a) Mansardas individuales dentro o fuera de la cubierta capaz de pb + 4 que alteran la continuidad del plano de cubierta de forma puntual
 - b) Mansardas corridas dentro o fuera de la cubierta capaz de pb + 4 que alteran la continuidad del plano de cubierta en toda su longitud.
 - c) Sobrelevantes de cubierta dentro de la cubierta capaz de pb +4, que no suponen una planta más, ya que sus paramentos verticales se encuentran retranqueados del límite de la cornisa, y que generalmente producen terrazas.
 - d) Sobrelevantes de cubierta por encima de la cubierta capaz de pb +4, que suponen una planta más, ya que sus paramentos verticales se encuentra retranqueados del límite de la cornisa, y que generalmente producen terrazas que se extienden hasta la línea de cornisa..
 - e) Las plantas que superen la altura de pb + 4, altura máxima definida por el Plan.
2. El grado de exigibilidad respecto a la condición de supresión de las construcciones será el siguiente:

- a) Mansardas individuales, cuya supresión no implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RP2.
 - b) Mansardas individuales, cuya supresión implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RC.
 - c) Mansardas corridas, cuya supresión no implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RP2.
 - d) Mansardas corridas, cuya supresión implique en una vivienda la pérdida de las condiciones de habitabilidad mínima expuestas en este documento, RC.
 - e) Sobrelevantes de cubierta dentro de la cubierta capaz de pb +4. RC
 - f) Sobrelevantes de cubierta por encima de la cubierta capaz de pb +4, RC
 - g) Plantas completas que superen la altura de pb + 4, RNE
3. Si la ficha normativa de la unidad edificatoria indica un grado de exigibilidad distinto para estas condiciones, éste prevalecerá sobre lo expuesto en este artículo.

Artículo. 60. Sótanos y semisótanos

1. Los sótanos y semisótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja. Se considera sótano aquella planta cuya cara inferior de su forjado superior esté a 1 metro o más bajo de la cota del terreno definitivo en todos los puntos. Si en algún punto es inferior a esta medida se considerará semisótano.
2. Las plantas de sótano y semisótano no computan a los efectos de número de plantas establecidas en esta Normativa.
3. Se admite con carácter general la construcción de sótanos en nueva edificación, con las reservas sobre protección establecidas en estas Normas.

CAPITULO III. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo. 61. Aplicación de esta Norma

1. Las Normas de Urbanización se aplicarán a todos los sistemas generales y locales de espacios libres públicos y de comunicaciones. A estos efectos, Se considerarán espacios urbanos aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Casco Histórico y que resultan ser:
 - Calles y cantones.
 - Patios y cárcavas.
 - Plazas y parques.
2. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados éstos a consentirlo.

Artículo. 62. Criterios generales para los proyectos de urbanización de calles y cantones

1. Las actuaciones en calles irán encaminadas a su peatonalización o, cuando menos, a la de la mayor cantidad de calles, así como a la desaparición del uso de aparcamiento de superficie. En los cantones en ningún caso se permitirá otro uso que no sea el peatonal, prohibiéndose expresamente el aparcamiento en superficie.
2. Las actuaciones de urbanización de calles y cantones preverán el solado de la totalidad de aquéllos. Se procederá a la canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de líneas superficiales o aéreas.
3. En cuanto a las pavimentaciones, se considerará lo siguiente:
 - a) Todo el vial se resolverá al mismo nivel evitando la aparición de bordillos con aceras muy estrechas.
 - b) Se podrá resolver con un encintado de loseta de anchura máxima 1,20 metros que discurra paralelo a la edificación a lo largo de todo el vial. El resto del espacio se pavimentará con adoquín similar al existente en otras zonas del casco. Se procurará que el predominio visual del adoquín sobre la loseta sea claro.
 - c) La recogida de agua de pluviales se dispondrá en el eje del vial y se resolverá con un caz de piedra natural (de medidas aproximadas de anchura de 50 cm), pudiendo reducirse esta dimensión en viales más estrechos.
 - d) Para vías de anchura inferior a 7 metros no se permitirá aparcamiento en el vial.
 - e) Los cantones y otros elementos residuales o de paso se resolverán con loseta de piedra natural.

Artículo. 63. Criterios generales para los proyectos de urbanización de cárcavas

1. Las actuaciones en cárcavas irán encaminadas a garantizar las condiciones higiénico-sanitarias de estos espacios y de los inmuebles a los que sirvan como vías de iluminación y ventilación. Su ancho genérico se fija en 3,00 metros, pero es la normativa particular gráfica (planos) la que determinará la alineación definitiva.
2. Las actuaciones de higienización de cárcavas podrán incluir su solado, así como la canalización de aguas pluviales que puedan afectarles, tanto propias como las de los inmuebles que a ellos presenten fachadas. También se permitirán obras encaminadas a la canalización subterránea de cualquier tipo de servicio urbano.

Artículo. 64. Criterios generales para los proyectos de urbanización de plazas y parques

1. El criterio general es la distinción clara entre zonas de tránsito, zonas de estancia y zonas verdes.

2. Pavimentación:

- a) El material de las zonas peatonales serán de loseta de piedra natural.
- b) Los rebajes o resaltes para salvar barreras arquitectónicas estarán basadas en loseta.
- c) Se podrán permitir en áreas reducidas de zonas singulares de interés general otro tipo de pavimento de piedra o de madera con autorización previa.
- d) La definición del material del pavimento deberá autorizarlo el Ayuntamiento en el proyecto de urbanización correspondiente. En todo caso será similar en diseño y material a los existentes y realizados en los últimos años.

3. Vegetación:

- a) Se prohíbe expresamente la colocación de vegetación de mediano o gran porte que impida la visión global de edificios con algún grado de protección.
- b) Se dará preferencia a la vegetación autóctona. Se emplearán especies de porte mediano en las aceras de forma que no invadan las parcelas privadas en las plantas superiores y de mayor porte en las áreas libres de mayor dimensión. En ningún caso, se utilizarán especies que por alguna de sus características interfieran en el uso normal del espacio público como caída de frutos, sustancias resbaladizas en el pavimento, etc.
- c) Los alcorques destinados al arbolado o al césped no presentarán cambio de nivel con respecto al pavimento.

Artículo. 65. Criterios para los pasos públicos en planta baja

1. Los pasos públicos en planta baja quedan definidos en la normativa gráfica.
2. Los pasos públicos bajo los edificios a nivel de calle se situarán a la misma rasante de las vías públicas que comunican, sin escalones o saltos de nivel.

Artículo. 66. Criterios de sostenibilidad para todos los proyectos de urbanización

1. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios de sostenibilidad:
 - a) Reducir la impermeabilización del suelo, en la medida de lo posible, mediante la utilización de materiales porosos que permitan la filtración de agua en superficies de aparcamientos y en otros espacios públicos.
 - b) Emplear pavimentos sonorreductores.
 - c) Integrar en el diseño del espacio público espacios adecuados y suficientes para la recogida selectiva de residuos.
 - d) Contemplar zonas de carga y descarga.
 - e) Disposición, frecuencia, distancia y tipologías de las luminarias para evitar sobreiluminación y la intrusión luminosa en el entorno doméstico.
 - f) Diseñar zonas verdes, parques y jardines con mínimo mantenimiento y consumo de agua.
 - g) Perseguir el equilibrio de tierras para evitar la generación de residuos y la necesidad de nuevos vertederos.
 - h) Recuperación de elementos de valor natural que hayan sido afectados por los desarrollos urbanísticos.

Artículo. 67. Mobiliario urbano

1. Los elementos de mobiliario urbano tendrán un tratamiento homogéneo especialmente los siguientes:
 - a) Farolas e iluminación pública.
 - b) Bolardos o pivotes.
 - c) Cabinas de teléfonos.

- d) Quioscos de la ONCE.
- e) Marquesinas para parada de taxis y de autobuses.
- f) Buzones de correos.
- g) Recogidas de basuras.
- h) Señalética de calles y recorridos.
 - El Ayuntamiento definirá las características de estos elementos.
 - En todo caso, la identificación numérica de los portales tendrá una numeración correlativa, independientemente de otras numeraciones de carácter histórico que hubieran afectado al edificio.
- i) Publicidad. Se prohíbe con carácter general la publicidad excepto en las zonas o elementos específicamente reservadas para ello. En todo caso, el marco de las zonas publicitarias tendrán también un tratamiento homogéneo.

**TITULO IV. REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL
PATRIMONIO**

CAPITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo. 68. Modo de regulación del patrimonio histórico

1. A los efectos de una sistemática de la protección del patrimonio en cuanto a este Plan se refiere, éste se ha dividido en dos tipos:
 - a) Patrimonio Arqueológico.
 - b) Patrimonio Arquitectónico.
2. En el Catálogo y en las fichas de parcela o unidad edificatoria se asigna, de manera particularizada, la calificación o grado de protección que es pertinente y que se regula en estas normas generales.

Artículo. 69. Régimen general de protección del patrimonio

1. Toda actuación a ejecutar en el espacio público potenciará el carácter y la estructura urbana, integrando y armonizando, así mismo, el mobiliario urbano con el carácter general del conjunto.
2. Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados como Bienes Culturales Calificados o Inventariados por la Administración competente de forma individualizada, o lo sean en el futuro, les será de aplicación el régimen de la legislación al respecto, siendo la presente normativa de aplicación subsidiaria.
3. Los propietarios de los bienes afectados por el presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la legislación vigente.
4. Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en algún nivel de protección contendrán una documentación detallada gráfica de su estado actual, a escala 1:50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1:20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc., que demuestren la validez de la intervención que se propone.

CAPITULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo. 70. Consideraciones generales

1. El Patrimonio Arqueológico está integrado por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico que resulten susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas. También forman parte del Patrimonio Arqueológico los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, que sean susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.
2. Todo lo referente a este capítulo está supeditado a lo que establece la Comunidad Autónoma en sus leyes y normas.
3. En general, este patrimonio obliga a determinar la protección de los bienes -extraídos o no- y, además, las medidas de intervención en caso de su extracción o de su examen sin extracción.

Artículo. 71. Protección general

1. Todos los bienes de carácter arqueológico son de dominio público. Queda prohibida su destrucción.
2. Los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico que hayan sido declarados Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental por la Comunidad competente no podrán ser reparados o restaurados sin previa autorización de la Diputación Foral correspondiente, según los términos de la Ley 7/1990.
3. Además, por lo dicho en el artículo anterior, también es objeto de protección aquellas zonas con probabilidad de restos arqueológicos, hayan sido declarados o no como Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental. Esa protección alcanza a los bienes en sí mismos aunque no estén extraídos, así como al régimen de intervención.
4. Además de esto, el Plan está afectado por la Declaración como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Tolosa, según Orden de 12 de febrero de 1998.
5. Su delimitación aparece en los planos normativos.
6. Su régimen general, según la Orden mencionada, consiste en que toda actuación u obra a ejecutar sobre esta zona arqueológica deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico.

Artículo. 72. Régimen de la intervención

1. Sin menoscabo de lo dicho en el artículo anterior, se consideran intervenciones arqueológicas las prospecciones, sondeos, seguimientos, excavaciones, labores de conservación y restauración, documentación de arte rupestre, trabajos de divulgación y cualesquiera otras que tengan por finalidad descubrir, documentar, investigar, difundir o proteger bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico e impliquen la intervención sobre ellos o en su entorno, tal y como queda expresado en el capítulo IV de la ley 7/1990 referido al patrimonio arqueológico. En general, se ajustará a la legislación en esta materia, expresada en el capítulo indicado. Y en concreto, se entenderá lo siguiente:
 - a) Prospección arqueológica sin extracción de tierra, que puede ser visual o geofísica.
 - b) Prospección arqueológica con extracción de tierra, que puede ser con catas (ajustándose a un espacio delimitado) o mecánica (mediante sondeo mecánico).

- c) Sondeo: es un dragado de reducidas dimensiones para un reconocimiento somero.
 - d) Excavación: es un dragado de grandes dimensiones que ocupa todo el terreno a explorar si no hay inconveniente por seguridad.
 - e) Control: es la supervisión de las obras de edificación cuya finalidad es tomar medidas complementarias en caso de que surgiera una estructura o elemento arqueológico.
 - f) Estudio del arte rupestre.
2. Es preciso, sin embargo, atender a dos posibilidades:
- a) A las posibilidades arqueológicas desconocidas, en cuyo caso el régimen hace referencia a las medidas cautelares en la ejecución de las obras (hallazgos).
 - b) A las zonas con probabilidad de restos, hayan sido o no declaradas como Bien Cultural Calificado o Bien Inventariado o Conjunto Monumental.

Artículo. 73. Medidas cautelares en la ejecución de obras (hallazgos)

1. Si durante la ejecución de una obra se hallaran bienes muebles o inmuebles de valor arqueológico de manera casual, el promotor o la dirección facultativa de las obras deberán paralizar las actuaciones que puedan dañarlos y comunicar su descubrimiento a la Diputación Foral y a la autoridad local en cuyo término se haya producido el hallazgo.
2. Los trámites precisos para continuar adelante se ajustarán a los prevenidos en la legislación sobre el patrimonio arqueológico (ley 7/1990). La suspensión de las obras no dará lugar a indemnización. La Administración podrá ampliar el plazo de suspensión si fuese necesario para completar la investigación arqueológica.

Artículo. 74. Medidas en las zonas con probabilidad de restos arqueológicos

1. En todas las zonas con probabilidad de restos (se incluye la presunción arqueológica), se requiere Estudio Arqueológico cuando exista proyecto de obras que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración. Dicho Estudio, deberá contener los extremos previstos en el decreto 234/1996 de 8 de octubre y referidos en los números siguientes.
2. En todos los casos de intervenciones, el Estudio contendrá, como mínimo, lo siguiente:
 - Identificación de la zona
 - Descripción de la zona y el entorno.
 - Contexto histórico e intervenciones anteriores.
 - Análisis de las estructuras emergentes
 - Inventario, clasificación y documentación de los restos recogidos.
 - Programa de trabajo empleado
 - Valoración final.
3. En todos los casos de intervenciones, excepto en el de la prospección sin extracción de tierra y control, el Estudio arqueológico, además, contendrá lo siguiente:
 - Localización de los sondeos.
 - Técnicas de excavación y fichas de recogida de información estratigráfica.
 - Inventario de los materiales arqueológicos recuperados.

CAPITULO III. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 75. Conceptos y sistemática de la protección

1. El Patrimonio arquitectónico, en su aspecto positivo, está constituido por aquellos monumentos, edificios y elementos singulares propios de la edificación que, por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas o artísticas, merecen ser objeto de protección.
2. La protección se garantiza mediante la elaboración de un Catálogo inseparable del Plan que vincula cada caso aun grado de protección expresado en las normas generales y mediante las determinaciones específicas de las Fichas de unidades edificatorias.
3. El Catálogo adscribe los bienes a proteger en dos niveles:
 - a) Por una lado, aquellos bienes que integran el Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma.
 - b) Por otro, esos mismos bienes u otros que, independientemente de tal integración, son establecidos como grado 1, 2 ó 3 según las normas de este Plan.
4. A su vez, la protección puede afectar a:
 - a) La edificación: edificios y construcciones.
 - b) Las piezas y los elementos de interés.

SECCION 2. DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DECLARADO COMO BIEN CULTURAL

Artículo. 76. Normas de carácter general

1. De cara al cumplimiento de lo determinado en la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, se considera lo siguiente.
2. Son Bienes Culturales Calificados aquellos bienes inmuebles, muebles e inmateriales más relevantes, que sean declarados como tales conforme al procedimiento establecido en esa Ley. Se incluye también los Entornos de tales Bienes.
3. Son Bienes Inventariados aquellos bienes muebles, inmuebles e inmateriales que, sin reunir las condiciones para ser declarados como Bienes de Interés Cultural, tengan una notable relevancia cultural y sean declarados como tales conforme al procedimiento establecido en esa Ley.
4. Son Bienes de Relevancia Local aquellos bienes que tengan significación cultural a nivel local y sean incluidos en los Catálogos de planeamiento urbanístico elaborados por las entidades locales, con el informe favorable por parte del Departamento competente en materia de cultura, y una vez que el planeamiento urbanístico municipal sea aprobado definitivamente de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Artículo. 77. Régimen de los Bienes Culturales Calificados, de los Bienes Inventariados y de los Entornos

1. Su régimen viene determinado por la legislación del Patrimonio vigente y por lo establecido en la presente normativa. Cualquier intervención que se pretenda realizar sobre éstos, estará sometida a la previa obtención de la correspondiente autorización del Departamento competente. La solicitud la presentará la entidad local que tramite la correspondiente licencia de obras y deberá ser resuelta en el plazo de dos meses,

pudiendo en otro caso entenderse desestimada.

Artículo. 78. Régimen de los Bienes de Relevancia Local

1. Su régimen genérico viene determinado por el decreto correspondiente sobre el particular, que se recoge en las determinaciones del Plan de manera genérica a través de estas normas generales o de manera específica a través de las Fichas.

SECCION 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

Artículo. 79. Niveles de protección para la edificación

1. Independientemente de los Bienes del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma, se establecen tres niveles que suponen una gradación en la intensidad de la protección. Para la determinación de los distintos grados de protección, se toman en consideración los valores históricos y culturales –especialmente arquitectónicos - que merecen ser protegidos, pero sobre todo el tipo de obras que puede ser conveniente o necesario realizar para asegurar su habitabilidad y conservación.
2. Grado 1. Protección Especial o Integral.
 - a) Se incluyen en este grado aquellos edificios de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o cultural que, con independencia de su estado de conservación deban mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
 - b) A los efectos de cumplimentar la legislación vigente, se incluyen en este grado todos los Bienes Culturales Calificados y aquellos que son susceptibles de ser calificados como tales.
3. Grado 2. Protección Media o Estructural.
 - a) Se aplica a aquellos edificios cuyo valor estriba en su conjunto externo e interno, normalmente inseparables para el buen entendimiento de la construcción. Se incluirán pues aquellos inmuebles de especial valor arquitectónico o artístico cuyas características objetivas, deben ser conservadas con tratamientos específicos que permitan mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de la realización de obras interiores de adaptación, compatibles con el uso asignado por su estructura y función urbana.
 - b) A los efectos de cumplimentar la legislación vigente, se incluyen en este grado todos los Bienes Inventariados y aquéllos que son susceptibles de ser calificados como tales.
4. Grado 3. Protección Básica o Ambiental.
 - a) Se aplica a aquellos edificios que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico y ambiental. La protección se vincula fundamentalmente a la fachada de estos edificios aunque puede extenderse a otros elementos del edificio.
5. Edificio con elementos.
 - a) Se aplica a todos aquellos edificios que, sin tener ningún grado de protección, contienen piezas o elementos de interés tal y como se señala en la sección siguiente.

Artículo. 80. Régimen del grado 1 (Restauración científica)

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales, manteniendo íntegramente sus elementos arquitectónicos característicos, los cuales prevalecerán

sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable. Estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el art. 36 de la Ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco.

2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:

- a) La restauración del espacio 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 tipológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
 - La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
 - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificadas 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 fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

3. Queda expresamente prohibido:

- a) Su demolición total o parcial, salvo en los términos establecidos en la legislación.
- b) Actuaciones que supongan aportaciones de reinvencción o nuevo diseño.
- c) Cualquier tipo de ampliación.
- d) La colocación de cartelería, rótulos y otros que no tengan que ver con el inmueble en su significado histórico.

Artículo. 81. Régimen del grado 2 (Restauración conservadora tipo A)

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar su estructura y características volumétricas, así como sus alineaciones actuales y la conservación de sus elementos arquitectónicos más característicos como patios, escaleras, huecos, cerramientos, fachadas y cubiertas. Lo que prevalecerá sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

2. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:

- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
 - La restauración de las fachadas internas o externas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
 - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de

especial importancia arquitectónica o cultural.

- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
 - Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 - Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
 - c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier 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 fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
3. Queda expresamente prohibido:
- a) Su demolición total o parcial, salvo en los términos establecidos en la legislación.
 - b) Cualquier tipo de ampliación.

Artículo. 82. Régimen del grado 3 (Restauración conservadora tipo B)

1. Las intervenciones en estos edificios deberán mantener y conservar el aspecto externo dado por su volumetría y por los aspectos arquitectónicos de fachadas y cubiertas como el material, composición, etc.
2. En caso de protección básica en planta baja o en alguna planta más, la protección alcanza a esa o esas plantas.
3. Las intervenciones autorizadas, dentro de los anteriores parámetros, serán las siguientes:
 - a) Todas las anteriores de régimen del grado 1 y 2.
 - b) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:
 - 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.
 - Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener la forma y los materiales.
 - Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
 - Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y 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.
 - Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
 - Obras interiores que no afecten a la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
 - Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores del presente artículo, y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicos.
 - Sustitución de 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 suponga un aumento de su estabilidad y seguridad.

- Obras de modificación de la distribución y organización horizontal de los espacios interiores, que superen las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico sanitarias fundamentales, siempre y cuando vayan encaminadas a la mejora de la habitabilidad y no atenten contra los valores ambiental y/o tipológico del inmueble.
- 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.

4. Queda expresamente prohibido:

- a) Su demolición total, salvo en los términos establecidos en la legislación.
- b) Cualquier tipo de ampliación en altura.

Artículo. 83. Régimen de los edificios con elementos

1. Quedan determinados por lo correspondiente en la sección siguiente.

SECCION 4. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE PIEZAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

Artículo. 84. Piezas de Interés. Definición y régimen

1. Son aquellas partes de los edificios en los que la protección se ciñe sólo a ellas (fachadas tanto en planta baja como superiores o su totalidad, zaguanes, galerías, sótanos, cajas de escaleras, una determinada estancia, áticos, etc.), pero no a la totalidad del edificio:
2. Con carácter general, se podrá demoler el edificio respetando las piezas que se señalen, que deberán conservarse. El proyecto de rehabilitación o nueva edificación deberá respetarlo adaptando el proyecto a sus condiciones.

Artículo. 85. Elementos de Interés. Definición

1. Se denominan así a todos aquellos elementos constructivos y ornamentales que por su origen histórico, material, estilo o características formales resulten merecedores de protección. Pudiendo estar situados en el exterior o interior del edificio. Se dividen en dos tipos:
 - a) Elementos de Interés asociados a la edificación: pueden ser de dos tipos:
 - Removibles: se consideran en esta categoría los escudos e inscripciones, cerrajerías, hornacinas, imágenes y aquellos otros que puedan ser removidos y repuestos sin que ello comporte su pérdida o deterioro.
 - No removibles: se consideran así la propia composición de la fachada y su tratamiento, arcos, bóvedas y dinteles, aleros, cornisas y modillones, zócalos, losas de balcones, miradores en general, impostas, jambas, molduras, ménsulas, metopas, carpinterías y elementos ornamentales y aquellos otros que su remoción comporte su pérdida o deterioro. También puede considerarse elemento de interés el material utilizado.
 - b) Elementos de Interés asociados al espacio público: se consideran en esta categoría las fuentes, kioscos, símbolos y otros elementos así como el mobiliario urbano susceptible de protección.

Artículo. 86. Elementos y piezas de Interés. Régimen

1. En edificios protegidos:

- a) En el caso de Elementos de Interés en edificios con protección, sean interiores o exteriores, se establece el principio general de conservación sean o no removibles. Su mantenimiento y restauración está implícito en el principio general de conservación del edificio que se deriva de su régimen de protección. Siendo así, la intervención en estas fachadas y edificios tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos de interés para su restauración y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.
 - Queda prohibido el traslado de los elementos de interés, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.
- b) En la tramitación de solicitud y concesión de licencia para edificios catalogados, podrán identificarse los elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

2. En edificios sin protección. Edificios con elementos:

- a) Se conservarán siempre todos los elementos removibles, que se considerarán como grado 1, se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia se podrán identificar elementos de interés que deberán ser conservados, recuperados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.
- b) Respecto de los no removibles, el propietario podrá optar por la conservación o su eliminación por obra nueva. En todo caso, se conservarán los que específicamente se señalen.

3. En el Espacio Público:

- a) Se conservarán siempre y se considerarán grado 1, evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.
- b) Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

**TITULO V. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS,
DE ACABADO Y ORNATO**

CAPITULO I. SISTEMÁTICA DE ESTAS CONDICIONES

Artículo. 87. Aspectos regulados en este apartado

1. Este apartado regula dos aspectos:
 - a) Condiciones de tipo estético, mediante el cual se condiciona las acciones de nueva edificación o las adecuaciones de lo existente.
 - b) Determinaciones sobre la adecuación de discordancias, mediante las cuales se define con mayor precisión aquellos edificios, piezas o elementos negativos que deben ser demolidos o tratados para ser coherentes con el conjunto. Estas pueden afectar a:
 - El edificio en su totalidad
 - Piezas o elementos negativos
2. Las primeras son reguladas de manera general por las normas presentes. Las segundas, en cambio, además de las normas presentes, se particularizan de manera específica en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

CAPITULO II. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

SECCION 1. CRITERIOS GENERALES

Artículo. 88. Condiciones generales para todos los edificios

1. Las nuevas construcciones habrán de conservar el carácter general del conjunto; igual ritmo compositivo, y colores y volúmenes construibles en concordancia con los de su entorno. Por concordancia de colores se entiende aquellos que dominan en el entorno inmediato, especialmente los que tengan alguna protección y sin considerar los que sean discordantes. En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el color en caso de pintura en fachada.”
2. El tratamiento compositivo del edificio tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación, por lo que la composición de las plantas bajas deberá integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
3. Los edificios destinados en su mayor parte a equipamientos y residencia cuyo proyecto alcance calidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse un anteproyecto que seguirá los tramites de un Estudio de Detalle. En todo caso, será preceptivo y vinculante el informe del Departamento de Cultura de la Comunidad Autónoma.
4. En general, para todos los edificios, se distinguirá lo relativo a las cubiertas, las fachadas (pudiéndose diferenciar entre varios supuestos), los elementos anexos a fachada y otros capítulos varios. En cuanto a fachadas, hay que diferenciar lo siguiente:
 - a) Fachada principal: se entiende aquélla donde se sitúa la entrada principal.
 - b) Fachada secundaria: se entiende aquella que vierte a la calle que no tiene acceso como entrada principal, sean calles transversales o cantones.
 - c) Fachada trasera: se entiende aquella que vierte a espacios privados o interiores respecto de la calle, como las cárcavas.

SECCION 2. CUBIERTAS

Artículo. 89. Estructura

1. Con carácter general, se prohíben las cubiertas planas y azoteas realizándose la cubrición de los edificios mediante cubierta inclinada con las siguientes condiciones:
 - a) Se dispondrán de un modo simple, a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal, a excepción de aquellos casos singulares como edificios de encuentro en esquinas, palacios y edificios aislados.
 - b) Tendrán una pendiente máxima del 36 %.
 - c) Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada uniformemente desde el alero a la limateza correspondiente. Se prohíben expresamente las terrazas.

Artículo. 90. Materiales y acabados

1. Las cubiertas serán de teja cerámica en su color natural o tejas de hormigón de color y textura similar. Serán del mismo material los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbreras, etc).
2. Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados

en el alero. Si fueran vistos, serán de zinc o cobre con acabado sin brillo, o bien se pintarán del mismo color que el alero.

Artículo. 91. Apertura de huecos

1. Con carácter general se permite la apertura de huecos en la cubierta (no terrazas) siempre y cuando su ejecución se sujete a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie máxima del total de estos huecos no podrá ser superior al 10 % de la superficie total de la cubierta, sin computar el posible lucernario de la escalera o elementos comunes. Cada ventana, a su vez, no podrá ser superior a las dimensiones de 1,40 x 0,70 metros y su orientación será vertical.
 - b) La solución de carpintería para estos huecos respetará siempre la lectura continuada de las cubiertas evitando la ruptura del ritmo de éstas, por lo que se prohíbe la instalación de troneras y mansardas.

Artículo. 92. Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta

1. En general, no se podrá colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada. Se prohíbe expresamente la ubicación de paneles de captación de energía solar, salvo en edificios dotacionales en los que por el tipo de cubierta los paneles no sean visibles desde la vía pública, así como instalaciones de aire acondicionado, depósitos y cajas de ascensores que, en todo caso, estarán entre el último forjado y la cubierta.
2. Se permite sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, las antenas y los pararrayos. En el caso de las antenas se dispondrán de manera que evitarán siempre rebasar la cumbrera, minimizando su impacto mediante sistemas de recepción colectivos. Y en estos casos (parabólicas) estarán integradas en el volumen delimitado por los planos de cubierta, en receptáculos limitados a la menor superficie posible.
3. Cuando alguno de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

Artículo. 93. Aleros

1. Las fachadas se rematarán mediante alero que tanto en su vuelo como su canto se atenderá a las características de los que sean representativos del valor ambiental del Casco Histórico.
2. El alero deberá cumplir los siguientes criterios:
 - a) Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo.
 - b) El canto no podrá superar en ningún caso los 15 centímetros.
 - c) La longitud de vuelo del alero sobre la línea de fachada será de 50 centímetros como máximo hacia la calle; pero hacia la cárcava en su caso será de 20 centímetros como máximo. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo será de 40 centímetros.
 - d) Se utilizará como material constructivo, en el caso de edificios con algún grado de protección, la piedra o la madera.
 - e) En el resto de edificios se podrá utilizar como material constructivo la piedra, la madera, la piedra artificial o el hormigón.

SECCION 3. FACHADAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS

Artículo. 94. Composición

1. La composición está constituida por las líneas derivadas de la estructura de la fachada

(con sus posibles vuelos), de las relaciones hueco-muro, de los cambios de tratamiento de materiales de los muros, y de las posibles impostas o elementos decorativos.

Artículo. 95. Estructura

1. Se entiende por estructura de la fachada el sistema general de vuelos, retranqueos, desplomes y semejantes.
2. Con carácter general las actuaciones edificatorias expresarán siempre al parcelario en la fachada. Y no se permitirán entrantes ni salientes cerrados tanto en planta baja como en altura.

Artículo. 96. Vuelos

1. Se prohíben los cuerpos volados macizos.
2. También se prohíbe la ejecución de miradores de cualquier tipo en caso de nuevas construcciones. Pero se permiten en aquellos inmuebles que actualmente los tengan, y no hayan sido señalados como elementos negativos.
3. Los balcones se compondrán a la manera tradicional. Se atenderán a lo siguiente:
 - a) Se dispondrá un balcón por hueco con el mismo eje de simetría vertical que el hueco al que sirve, evitándose las balconadas corridas que dan acceso a varios huecos a excepción de los edificios existentes donde se admiten hasta 2 huecos por balcón.
 - b) Se admitirán balcones corridos en las fachadas orientadas a la Plaza Gorriti, Plaza Berria, Plaza Zaharra y Andre Maria Plaza. En estos casos sólo se admite balcones corridos con dos huecos como máximo por balcón y se dispondrán según el eje de simetría definido por el eje del punto medio de entre los dos huecos. Se admite también aquellos existentes que sirvan a más de dos huecos siempre y cuando el balcón esté situado en la primera planta, el edificio tenga protección en la fachada correspondiente de su planta baja y una antigüedad anterior al siglo XX.
 - c) La longitud máxima de cada balcón no podrá exceder de 30 centímetros a cada lado del hueco, debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 50 cm respecto a los medianos o edificios colindantes. La separación mínima entre dos balcones no podrá ser inferior a 50 cm.
 - d) El vuelo no deberá ser superior al 10% de la anchura de la calle y nunca superior a 40 centímetros. El canto no podrá superar los 20 cm.
 - e) La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 90 grados. Su material será hormigón, madera o piedra.
 - f) Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de cerrajería de hierro, con predominio de elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado será en colores oscuros sin brillo.

Artículo. 97. Posición y tratamiento de huecos en plantas superiores

1. La **posición** de los huecos se realizará conforme a ejes verticales para toda la fachada. El eje vertical es una línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.
 - En una misma fachada, los ejes verticales se dispondrán manteniendo una distancia no inferior a 2,00 metros ni superior a 4,00 metros.
 - No se permiten huecos en la medianera ni en las esquinas. El hueco deberá separarse de ellas una distancia mínima de 80 centímetros.
2. La **proporción** de los huecos será vertical:
 - Los partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 70 centímetros.
 - Se prohíbe expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del

plano de lectura de éstos o su situación en el mismo plano. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 18 centímetros y de 40 centímetros el máximo.

3. Las **dimensiones** de los huecos superiores serán las siguientes, en su caso:

- Huecos balconeros: la proporción de huecos será la tradicional; es decir, rectangulares de eje vertical, de proporción aproximada ancho/alto $\frac{1}{2}$. La dimensión máxima de anchura será de 1,30 m. Excepcionalmente, se admite el aumento de la anchura de huecos hasta 1,50 m en los casos en los que la anchura máxima establecida sea insuficiente para cumplir las condiciones mínimas de iluminación y/o ventilación. En cualquier caso, la longitud máxima del balcón será de 1,90 metros.
- Ventanas: la anchura máxima de cada hueco será igual al 50 % de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de esos huecos. La altura será la misma para toda la planta.
- Ventanillos de áticos: anchura máxima de 0,90 metros.

4. Acabados de los huecos:

- Se recomienda que la carpintería se realice en madera pintada o barnizada a la manera tradicional, con hojas de giro. Pero se permite otro material (PVC, aluminio) pintado en mate en colores similares el de la madera en tonos oscuros.
- Se prohíbe otro material distinto de la madera en los edificios con cualquier tipo de protección, a excepción de aquellas edificaciones cuya protección afecte solo a la planta baja donde se admitirán materiales diversos a la madera.
- La cerrajería podrá ser metálica o hierro forjado o fundido a la manera tradicional, acabada en colores oscuros y satinados.

5. Persianas:

- Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz quedan prohibidas con carácter general las persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas. Asimismo quedan prohibidos los toldos de tela.
- Las soluciones autorizadas son las de librillo: contraventanas de lamas o tablas interiores o exteriores que serán realizadas en los mismos materiales que se utilicen en los acabados de los huecos.

Artículo. 98. Tratamiento de muros: acabados

1. Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.
2. Al diseñar la fachada se estudiarán las contiguas existentes, de manera que puedan conformar un orden continuo, como zócalo o imposta común, elementos decorativos o semejantes. Por ello, en el proyecto figurarán los alzados de las fincas contiguas.
3. Los acabados se realizarán a base de mamposterías y sillares de piedra natural obrados a la manera tradicional. Se admiten también enfoscados, raseos o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elemento pétreo representativo (dinteles, mochetas, jambas, esquineras, etc.). Se prohíbe con carácter general la utilización de cualquier ladrillo caravista o cerámica.
4. Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno, preferiblemente claros y nunca chillones. Se adoptará un único color para cada fachada a excepción de lo indicado en el artículo siguiente.
5. Siempre que sea posible se recuperarán los elementos de piedra labrada que existan en la fachada.

Artículo. 99. Elementos decorativos

1. Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.
2. Se admiten elementos y ornamentaciones de piedra natural o materiales similares,

únicamente como detalles decorativos en dinteles, impostas y similares. Se permiten las molduras y recercados de huecos. Se podrán pintar en tonos más claros u oscuros dentro del color elegido para la fachada.

3. Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de 4 centímetros con respecto al plano de fachada. Las impostas, cornisillas, zócalos u otros elementos que se proyecten en piedra serán de caliza gris como la utilizada en gran parte de los edificios en el Casco, en piezas de espesor no menor de 5 centímetros. No se permiten aplacados de espesor menor, a no ser en paramentos en cuyos extremos vistos (mochetas, dinteles, etc) aparezca el grosor de la piedra en no menos de 7 centímetros.

Artículo. 100. Plantas bajas

1. Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Tal composición debe combinar la lectura continuada en cuanto a huecos se refiere y la lectura diferenciada en cuanto a materiales y acabados.
2. Huecos:
 - a) Se autoriza el rasgado vertical de ventanas de cara a facilitar el uso comercial en las plantas bajas, salvo en los edificios protegidos con grado 1 y 2 que deberán mantener lo existente. Pero los dinteles adoptarán una altura común para todos los huecos.
 - b) El cerramiento de los huecos se situará a una profundidad, respecto del paramento de fachada, no menor a 18 cm ni mayor de 40 cm. Las puertas de acceso a los locales quedarán excluidas de esta determinación, por las limitaciones del CTE-DB_S1, normativa sobre accesibilidad y normativa suplementaria.
 - c) En cuanto a la anchura de los huecos, las limitaciones son las siguientes:
 - En el caso del portal de acceso de 1,2 a 2 metros de anchura.
 - En el caso de escaparates o semejantes, la máxima anchura será igual a la distancia entre los exteriores de dos huecos en plantas superiores.
 - El paramento cerrado entre hueco y hueco no será inferior a 60 centímetros y la distancia mínima a esquina también será no menor de 60 centímetros.
3. Acabados:
 - a) Si la planta baja preexistente estuviera ejecutada en sillería, se deberá conservar, autorizándose el rasgado vertical de ventanas.
 - b) Los acabados de fachada serán de piedra natural dispuesta en formación de sillares o mamposterías a la manera tradicional. Se permite también el estuco pétreo y el aplacado de grosor mínimo de 3 cm y no mayor de 6 cm. No se admite la piedra pulida.
 - c) Si la reforma de la planta baja afecta a un local que ocupa toda la fachada (excepto la entrada a las viviendas), el acabado de la fachada reformada se ampliará a toda la fachada. Si no fuera el caso, el acabado deberá rematarse mediante un pequeño esquinazo que deje un canal de entre 3 y 5 centímetros de ancho y de 3 a 5 centímetros de profundo entre la fachada reformada y la fachada antigua.
 - d) El acabado de la planta baja deberá diferenciarse del acabado de la planta primera, exceptuando aquellos edificios con algún tipo de protección que en su origen no tengan esta diferenciación. Queda expresamente prohibido realizar un acabado de fachada en el que la planta baja y la planta primera se lean como un conjunto.
4. Decoración y elementos:
 - a) Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos. También se prohíbe la ubicación de toldos a excepción de la calle Rondilla, en cuyo caso se estudiará particularmente la posibilidad de instalación de toldos por sus características especiales y por ser límite del Casco Histórico.
 - b) En los cerramientos de las plantas bajas se admiten las persianas metálicas siempre

que no sean opacas, a base de malla metálica, verjas etc., excluyéndose las que impiden la percepción del escaparate. En ningún caso se autoriza que el cajón de persiana se sitúe en el exterior de la fachada.

- c) En caso de garajes los cerramientos serán preferentemente de madera acabada a la manera tradicional.
 - d) En cuanto a rótulos y cartelería, ver el artículo correspondiente más adelante.
5. Cuando existan huecos para la ventilación del sótano, sus dimensiones y situación respetará la composición general de la fachada. Su altura máxima será de 60 centímetros, las rejas no podrán sobrepasar la alineación oficial. Cuando el sótano sobrepasa en su superficie la alineación oficial de la fachada queda expresamente prohibido abrir huecos en el pavimento del espacio público.

SECCION 4. FACHADAS TRASERAS Y MEDIANERAS

Artículo. 101. Composición

- 1. Su composición tendrá un acabado similar a la fachada principal aunque den a parcela privada, permitiéndose la variación del material con respecto a la principal. Se exceptúa, además, lo siguiente.

Artículo. 102. Vuelos

- 1. No se permite ningún tipo de vuelo en las cárcavas.
- 2. En el resto:
 - a) Se permiten los miradores. Se prohíben los miradores de hormigón, metálicos o aluminio, siendo preferentemente de madera.
 - b) Los balcones podrán ser corridos en toda la extensión de la fachada (galerías), debiendo en todo caso mantener una distancia mínima de 50 centímetros respecto de los medianiles o edificios colindantes. El vuelo no deberá ser superior a 40 cm y el canto no podrá superar los 20 centímetros.
 - c) La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 90 grados.

Artículo. 103. Tratamiento de huecos

- 1. Se permite la distribución flexible, pero adaptándose a ejes verticales.
- 2. Las proporciones y dimensiones también serán flexibles.
- 3. Los acabados se podrán realizar en cualquier material, preferentemente en tonos mate, quedando prohibido el aluminio visto en su color natural, excepto en los edificios con protección de grado 1 o 2, que deberán ser de madera pintada o barnizada.
- 4. Las persianas podrán ser enrollables. Siendo preferible emplear las de librillo o contraventanas de las mismas características que las descritas en las fachadas principales y secundarias.

Artículo. 104. Tratamiento de muros

- 1. Acabados:
 - a) Los acabados podrán ser de piedra natural, enfoscados, raseos o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elemento pétreo representativo (dinteles, mochetas, jambas esquineros, etc.). También se admite ladrillo.

Artículo. 105. Medianeras

1. Cuando la medianera vista sea la propia, aún en el caso de que vaya a ser cubierta en un corto espacio de tiempo, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.
2. Cuando la medianera vista sea la vecina fruto de la actuación, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianera preexistente, en la parte que hubiese quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuese de menor altura. En el resto de supuestos, si la medianera vecina se encontrase manifiestamente deteriorada, el Ayuntamiento podrá exigir a sus propietarios su adecentamiento mediante orden de ejecución.

SECCION 5. ELEMENTOS ANEXOS A LAS FACHADAS**Artículo. 106. Canalones y bajantes**

1. Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio coincidiendo con el borde de la parcela y se realizarán en los siguientes materiales: cobre (con acabado sin brillo), chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado en tonos oscuros. Serán de piezas de fundición en el tramo correspondiente a la planta baja con una altura de 2 metros.
2. Las bajantes no podrán verter directamente a la calle, siendo obligatoria la realización de una conexión preferentemente registrable a la red general de evacuación de aguas.

Artículo. 107. Rótulos y cartelería

1. Quedan prohibidos los faroles y los rótulos perpendiculares a fachada, excepto el alumbrado público y los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales. En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 40 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 2,50 metros sobre las rasantes de las aceras.
2. En cuanto a rótulos y otras indicaciones no perpendiculares a fachada, no se permitirán rótulos en las plantas elevadas, a excepción de lo que se indica más abajo.
3. En cuanto a las plantas bajas no se admitirán rótulos en las edificaciones con protección especial, salvo los autorizados por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. En el resto se atenderán a lo siguiente:
 - a) Placas indicadoras de las actividades profesionales que se puedan desarrollar en las distintas plantas: Tendrán una superficie máxima de 0,15 metros cuadrados, y podrán situarse en la fachada de la planta baja, junto a la puerta de acceso. Contendrá sólo letras y anagramas, en un solo color, y grabadas en una placa de acabado metálico; si se hace sobre otro material será de color blanco u ocre.
 - b) La colocación de carteles, placas, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos deberán recogerse dentro del hueco existente en planta baja, preferentemente dentro del propio vidrio. También se podrá poner rótulos, letra a letra, sobre la piedra de la fachada, respetando la longitud del hueco. Se dispondrán sobre un rectángulo de una altura máxima de 40 centímetros y forma claramente horizontal. Tanto para el fondo del rectángulo como para las letras y anagramas se utilizarán los colores tradicionales.
 - c) Excepcionalmente, podrá autorizarse la inclusión de anagramas y marcas comerciales con varios colores, así como la elección de colores distintos de los previstos para el fondo o letras. En todo caso, será necesario evitar la inclusión de un número excesivo de colores, o de colores que no entonen con el entorno próximo y general del Casco Histórico.

- d) Queda expresamente prohibida la implantación de rótulos en las plantas altas y especialmente en las barandillas de los balcones. Excepcionalmente, se podrán poner en la planta primera, dentro de los huecos de fachada, cuando esa planta no se dedique a vivienda.
- e) La iluminación de los rótulos referidos en los párrafos b) y c) se realizará desde el interior.

Artículo. 108. Instalaciones en el edificio

1. Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones en las fachadas; en especial conducciones de gas, electricidad, telefonía y similares.
 - a) Se procurará que estas conducciones discurran por los patios interiores o conductos de servicio al efecto.
 - b) Si no se pudiera ninguna de estas dos soluciones y solamente en caso de reforma parcial, se permitirá que discurran por fachada dentro de canaletas al efecto colocadas a ser posible verticalmente en los extremos del edificio. Estas se podrán realizar en los siguientes materiales: chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado y PVC en tonos similares a la fachada que corresponda.
 - c) En caso de conducciones horizontales, el cable se meterá en una regleta que discurra entre la planta baja y primera y que se adopte compositivamente a la fachada mediante moldura adecuada.
2. Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.
3. Se prohíbe también la instalación en la fachada o en cualquier lugar del espacio público de cualquier tipo de máquina expendedora comercial, cajeros automáticos y similares. Con carácter general se permite su instalación en el interior de los locales comerciales o en salas anejas que podrán tener acceso desde el espacio público siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - a) No podrá autorizarse una nueva instalación de máquinas o de un grupo de ellas si entre la ubicación proyectada y la máquina o grupo más cercano existente o establecimiento del grupo I (véase ordenanzas del Ayuntamiento) no se da una distancia superior a 150 metros, contados desde el trayecto peatonal más corto.
 - b) No podrán en ningún caso instalarse en los portales y espacios de acceso a los locales comerciales que den directamente al espacio público.
 - c) El resto de condiciones se ajustará a lo prevenido en la Ordenanza complementaria de la instalación y funcionamiento de máquinas expendedoras para la venta automática de bebidas y alimentos del Ayuntamiento.
4. Se prohíbe expresamente la colocación de placas solares en todo el ámbito del Casco Histórico.
5. Se prohíbe también los tendederos en fachadas principales y secundarias, a excepción de aquellos inmuebles que no posean patios de ventilación interiores.

SECCION 6. OTROS CAPÍTULOS

Artículo. 109. Cerramiento de parcelas

1. Con respecto al cerramiento de parcelas se distinguen dos supuestos en base al material utilizado para su levante.
 - a) En el caso de fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón, el cerramiento tendrá carácter provisional. En cualquier caso su pervivencia no podrá exceder de 20 meses

a contar desde el día siguiente a su levante. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:

- La fábrica de ladrillo se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.
 - Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 2,00 metros. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.
 - El muro tendrá como máximo 2,50 metros de altura cuando tapie un solar edificable.
- b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:
- La mampostería se aparejará a la manera tradicional.
 - Podrá disponerse de huecos de acceso de 1,50 metros de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 3,00 metros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.
 - El muro ciego será de 1,50 metros como máximo en el caso de que cierre el espacio libre no edificable de una parcela.
 - Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido sobre el muro de piedra natural. La altura total del muro y cerrajería no podrá superar los 2,50 metros.
2. No se admite ningún otro tipo de cerramiento diferente a los especificados.
3. Estas determinaciones sobre cerramientos sirven tanto para el cerramiento hacia espacio público como para la separación entre distintas parcelas.

Artículo. 110. Instalaciones de Interés General

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

CAPITULO III. REGULACIÓN DE LAS DISCORDANCIAS

Artículo. 111. Edificios discordantes. Definición y régimen

1. Se consideran edificios discordantes a aquellas construcciones completas que no cumplen mínimamente con la adecuación de su edificación al entorno y quedan definidos como tales en planos y fichas. El tipo de discordancia viene dado por la causa de la discordancia que son las siguientes:
 - a) La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no corresponden a las tradicionales del casco histórico. Discordancia por altura.
 - b) La agregación de parcelas, cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan la parcelación en un casco histórico medieval. Discordancia por parcelación.
 - c) La implantación de imágenes derivadas de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en el casco histórico. Discordancia por composición.
2. En los edificios con discordancia por altura se autorizan las obras de nueva edificación en los términos establecidos en esta Normativa.
 - a) A pesar de ello, se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación o cuanto menos la minimización del impacto de las piezas y elementos negativos de la fachada, según el artículo siguiente.
3. En los edificios con discordancia por parcelación, el régimen será el siguiente:
 - a) En caso de que no se adecúe la parcelación por motivos de alineaciones oficiales (retranqueos, salientes, etc.), se estará a lo dicho para las discordancias por altura
 - b) En caso de que no se adecúe la parcelación por motivos de alineaciones interparcelas, se estará a lo dicho para las discordancias por composición. Sin embargo, en caso de nueva edificación, se deberá ajustar a lo determinado en la legislación vigente.
4. En los edificios con discordancia por composición se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación del impacto de las piezas y elementos negativos de la fachada, según el artículo siguiente. Una vez eliminados todos, la discordancia podrá cesar con el trámite administrativo correspondiente.

Artículo. 112. Piezas y Elementos discordantes en la edificación. Definición y régimen

1. Se consideran piezas y elementos discordantes a aquellos acabados y elementos que no se adecúan mínimamente con la edificación y el conjunto. Las piezas o elementos discordantes están señalados en las fichas de las Normas Particulares. En esos casos se debe adecuar o eliminar la pieza o elemento en cuestión, atendiendo al régimen siguiente:
 - a) **Eliminación:** la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio y cuya adecuación exige la eliminación del elemento.
 - b) **Traslado:** la calificación negativa es consecuencia del impacto visual y deterioro de la imagen urbana o que molestan la contemplación del edificio y cuya adecuación exige el traslado del elemento a lugar que no sea visible desde el espacio público, ni que moleste su contemplación.
 - c) **Cambio forma:** la calificación negativa es consecuencia de la forma del elemento a lo que puede sumarse la utilización de materiales cuya adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.
 - d) **Cambio material:** la calificación negativa es consecuencia de la utilización de materiales no autorizados cuya adecuación exige cambiarlo, aunque se mantenga la forma.
 - e) **Defectuoso:** la calificación negativa es consecuencia del mal estado o deterioro del

elemento cuya adecuación se produce restaurando, sustituyendo o reponiendo (en caso de que se hubiese perdido) el elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.

2. En la tramitación de solicitud y concesión de licencia de edificios a rehabilitar, podrán identificarse de acuerdo con la normativa otros elementos discordantes distintos de los señalados en la ficha que deberán ser solucionados aplicando los siguientes criterios:
 - Acabados: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.
 - Antenas y otros elementos: podrán considerarse según el régimen de Traslado.
 - Antepechos de obra en balcones: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma.
 - Aparatos de alarmas, aire acondicionado y otras instalaciones en fachada: podrán considerarse según el régimen de Traslado.
 - Bajantes vistas que no se sitúen en los extremos de la fachada: podrán considerarse según el régimen de Traslados.
 - Cables y/o cajas de instalaciones: podrán considerarse según el régimen de Traslado.
 - Carpintería de balcones y miradores: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.
 - Caseta, tejadillos y otras construcciones en ático o cubierta: podrán considerarse según el régimen de Eliminación o Traslado.
 - Cerrajerías: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.
 - Color. Podrá considerarse según el régimen de Cambio material o Defectuoso.
 - Elementos en el espacio público molestos: podrán considerarse según el régimen de Eliminación.
 - Farolas vistas en fachadas o medianeras: podrán considerarse según el régimen de Eliminación.
 - Hierros y otros elementos en fachadas o medianeras: podrán considerarse según el régimen de Eliminación
 - Huecos cegados: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma.
 - Otros huecos: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma
 - Medianeras vistas: podrán considerarse según el régimen de Cambio material.
 - Paneles y otros elementos añadidos en fachada o medianeras: podrán considerarse según el régimen de Eliminación.
 - Persianas metálicas opacas: podrán considerarse según el régimen de Cambio formas.
 - Persianas de guía: podrán considerarse según el régimen de Cambio formas.
 - Pintadas en fachadas o medianeras: podrán considerarse según el régimen de Defectuosos.
 - Postes, vallados y cerramientos de parcelas: podrán considerarse según el régimen de Cambio forma, Cambio material o Defectuoso.
 - Salida de humos en fachada: podrá considerarse Traslado.

Artículo. 113. Elementos discordantes en el espacio público. Régimen aplicable

1. Para su adecuación se utilizarán los mismos supuestos o situaciones de los artículos anteriores con los mismos significantes. Se establecen los siguientes:
 - Cables: se consideran según el régimen de Eliminación.
 - Carteles publicitarios que no se adecuan a lo especificado en las Normas. Se consideran según el régimen de Eliminación.
 - Casetas y tejadillos: se consideran según el régimen de Eliminación.
 - Vallas y postes: se consideran según el régimen de Eliminación.

2. Con respecto a otros elementos (mobiliario urbano, farolas, pavimentaciones, etc.) ver lo regulado en las normas de urbanización y Normativa Particular correspondiente.

TITULO VI. REGULACIÓN DEL RESTO DE LAS CONDICIONES

CAPITULO I. DE LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES Y/O CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo. 114. Condiciones generales

1. Se considera que un edificio posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a la seguridad constructiva, de forma que estén garantizadas la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio.
2. Se considera que un edificio posee adecuación constructiva cuando, de acuerdo con los principios de la buena construcción, reúne condiciones mínimas respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de telefonía e instalación adecuada de ascensor.
3. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera genérica, en los artículos siguientes; y, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.
4. Además de estas condiciones, las condiciones generales de los edificios para tener la adecuación estructural y constructiva, se ajustarán al artículo 3 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y, en general, al Código Técnico de la Edificación.

Artículo. 115. Condiciones particulares

1. Condiciones relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos
 - a) Disponer de cimentación adecuada.
 - b) La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
 - c) La ausencia de desplomes en elementos portantes.
 - d) La ausencia de flechas en vigas y forjados.
 - e) La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
 - f) Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
 - g) Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.
2. Condiciones relativas a la accesibilidad
 - a) Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
 - b) Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.
3. Condiciones relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad
 - a) La ausencia de goteras.
 - b) La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
 - c) La ausencia de elementos extraños en cubierta.
 - d) La ausencia de humedades de fachadas.
 - e) La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.
4. Condiciones relativas al buen estado de las instalaciones
 - a) La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
 - b) La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

CAPITULO II. DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo. 116. Condiciones generales

1. Se considera que una vivienda reúne condiciones de habitabilidad, cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y constructiva y cumpla además dicha vivienda unas condiciones mínimas respecto a superficie útil, distribución interior, ventilación, iluminación natural y aireación, instalaciones de agua y saneamiento, electricidad, aislamiento térmico y acústico, instalación de calefacción o gas natural, servicios higiénicos, e instalaciones básicas de cocina.
2. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera genérica, en los artículos siguientes; y, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

Artículo. 117. Condiciones particulares mínimas de habitabilidad de viviendas

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, un aseo y un tendedero en las condiciones establecidas en el apartado 8 de este artículo.
 - a) 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, o través de un patio de luces 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. En las viviendas bajocubierta se computará la superficie de huecos de cubierta multiplicada por el índice 1,5.
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.
 - a) 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.
 - b) 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. Condiciones de los patios que ventilan e iluminan cocina, estar y dormitorios.
 - a) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es menor o igual a 5,50 metros, la superficie de los patios deberá ser de 7 metros cuadrados como mínimo y con una luz recta mínima de 1,60 metros.
 - b) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es mayor de 5,50 metros y menor o igual a 6,50 metros, la superficie de los patios deberá ser de 7 metros cuadrados como mínimo y con una luz recta mínima de 2,00 metros.
 - c) Si la distancia a ejes de la anchura de la parcela es mayor de 6,50 metros, se deberá aplicar la normativa técnica vigente a este respecto: CTE-HS-3 y modificaciones posteriores.

- d) En los casos a y b, se instalarán en dichos patios las cocinas, y sólo en caso de imposibilidad técnica los dormitorios y el estar.
6. Condiciones de los patios a los que ventilan otras estancias.
- a) La superficie mínima de estos patios será de 2 metros cuadrados y con una luz recta en todos sus puntos de 1,00 metro.
- b) La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 metros de diámetro, sin que en ningún punto se produzcan estrangulaciones que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 metros de distancia. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 metros cuadrados si su altura es de no más de dos plantas, y de 4,5 metros cuadrados si su altura es superior a dos plantas de la edificación.
7. Condiciones generales de los patios de ventilación
- a) El patio podrá cubrirse con un lucernario que abarque toda su superficie dejando un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una altura mínima igual a la superficie del patio con una altura máxima de 50 cm.
- b) El pavimento del patio se situará al nivel de la planta en que se encuentren dependencias a iluminar y ventilar.
- c) Deberá dotarse de piso impermeable, desagüe y sifón registrable. En el mismo podrán abrirse huecos cubiertos con claraboyas o material traslucido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso la altura de estos elementos podrá elevarse más de un metro por encima del suelo de las dependencias a iluminar.
8. Que la vivienda tenga una superficie útil no inferior a 36 metros cuadrados. Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:
- Cocina 5 m²
 - Cocina-comedor 8 m²
 - Estar 10 m²
 - Dormitorio principal 10 m²
 - Dormitorio doble 8 m²
 - Dormitorio sencillo 6 m²
 - Aseo 1,5 m²
- b) Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina, un aseo y un tendedero en las condiciones establecidas en el apartado d.
- c) Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 m² útiles.
- d) Se deberán instalar tendederos en los casos de rehabilitación integral, reforma completa y nueva edificación, excepto en aquellos casos que se justifique técnicamente la imposibilidad de su instalación, en cuyo caso se deberá prever la instalación de secadoras. En ningún caso se podrá tender ropa directamente a fachada.
9. Altura libre de las piezas de vivienda:
- a) En los casos de nueva edificación, la altura libre mínima en viviendas será de 2,50 metros. Las plantas bajas tendrá una altura libre mínima de 2,80 metros.
- b) 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.
- c) En los casos de rehabilitación de un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas libres existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros en viviendas y 2,50 metros en planta baja, siempre que no se determine otra cosa en las fichas de unidades edificatorias.
10. El suelo o pavimento de la planta baja estará situado al nivel de la vía pública desde la

que tiene acceso, sin que pueda superarse respecto a ésta la diferencia de treinta y cinco (35) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

- a) Cuando en un edificio se acuse diferencia entre las rasantes de las vías públicas de sus fachadas, el cumplimiento de la condición anterior respecto a la fachada principal no exime de que se cumpla también la misma respecto de las fachadas secundarias en una profundidad de al menos 5 metros respecto de a cada una de ellas. Solamente cuando un local cumpla ya respecto a la fachada de su principal acceso con la condición precedentemente establecida podrá quedar exento el cumplimiento de esta condición respecto a la fachada o fachadas secundarias.

11. Condiciones de las escaleras de uso común.

- a) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metros, medidos entre los elementos que conforman el paso.
- b) Tendrán ventilación e iluminación natural al menos en las plantas superiores. Si la iluminación y la ventilación se produce por la fachada o patio se abrirá un hueco en cada planta, de 1,25 metros cuadrados de superficie mínima. Se podrá ventilar mecánicamente en aquellas parcelas cuya superficie sea menor de 60 metros cuadrados o cuyo frente de parcela sea menor de 5,50 metros.
- c) También se permite la iluminación cenital, en cuyo caso:
 - La superficie en planta del hueco no será inferior a la tercera parte de la planta de la caja de la escalera.
 - La superficie y la anchura mínima del ojo de la escalera será de 1,00 metro cuadrado y 0,40 metros respectivamente.
- d) El resto de condiciones se ajustarán a la legislación vigente.

12. Condiciones de las zonas comunes de acceso a la edificación

- a) La puerta de acceso común a la edificación tendrá una anchura mínima de 1,20 metros y la distancia al primer escalón será de al menos de 2 metros. En el caso de que la distancia de ésta al primer tramo de escaleras de acceso a las viviendas sea superior a 3 metros, la puerta deberá disponer de sistemas para la ventilación natural rejillas, huecos practicables o similares
- b) La anchura mínima libre en planta baja en zonas de comunicación será de 1,50 metros.

13. 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.

14. Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha o bañera.

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

16. Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

Artículo. 118. Condiciones particulares mínimas de habitabilidad de locales comerciales

1. Los locales comerciales cumplirán la legislación vigente en la materia de que se trate. Se establece unos mínimos en los siguientes apartados.
2. Que el local contenga zonas diferenciadas de atención al público, almacén en su caso y aseo mínimo (lavabo e inodoro). En caso de locales de hostelería, se deberá diferenciar entre aseos masculinos y femeninos.
3. La superficie mínima de la zona de atención al público será de 10 metros cuadrados. Los aseos cumplirán las condiciones mínimas dichas para las viviendas.
4. La altura libre mínima será de 2,80 m en las zonas de atención al público y de 2,50 m en almacenes, aseos y resto de estancias privativas. Se admite la reducción de dicha altura en edificios existentes cuya configuración no permita lo anterior y siempre que no se

determine otra cosa en las fichas de unidades edificatorias, una altura mínima de 2,50 m en las zonas de atención al público y de 2,20 m en el resto de estancias de uso privado.

5. El suelo o pavimento de la planta baja estará situado al nivel de la vía pública desde la que tiene acceso, sin que pueda superarse respecto a ésta la diferencia de treinta y cinco (35) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.
 - a) Cuando en un edificio se acuse diferencia entre las rasantes de las vías públicas de sus fachadas, el cumplimiento de la condición anterior respecto a la fachada principal no exime de que se cumpla también la misma respecto de las fachadas secundarias en una profundidad de al menos 5 metros respecto de a cada una de ellas. Sólomente cuando un local cumpla ya respecto a la fachada de su principal acceso con la condición precedentemente establecida podrá quedar exento el cumplimiento de esta condición respecto a la fachada o fachadas secundarias.
 - b) La puerta de acceso tendrá una anchura mínima de 0,80 metros o una anchura superior según lo establecido en las normativas de aplicación.”
6. La anchura de las escaleras interiores será la definida en la normativa técnica vigente.
7. La parte de los locales destinada a la estancia continua de personas dispondrá de iluminación natural pudiéndose complementar con iluminación natural.
8. La parte de los locales destinada a la estancia continuada de personas dispondrá de ventilación natural pudiéndose complementar con iluminación artificial. Los locales que dispongan de ventilación natural deberá disponer de huecos a fachada o a patio cuya superficie total sea como mínimo el 10% de la superficie a la que sirvan. En caso de no cumplir lo anterior se podrá disponer de ventilación artificial según características del CTE, RITE o normativa suplementaria.
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 afluyente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.
10. La instalación eléctrica del local cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.
11. Que el local disponga de instalación de calefacción.

Artículo. 119. Instalación de ascensores

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todas las edificaciones en caso de nueva edificación, salvo en aquellas cuyo frente de parcela sea menor a 5,50 metros o la superficie de parcela sea menor a 60 metros cuadrados.

CAPITULO III. DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD POR PERSONAS CON MINUSVALÍAS.

Artículo. 120. Condiciones generales

1. Se considera que las viviendas y locales están adecuados para su utilización por minusválidos cuando éstas y sus accesos cumplan lo establecido en la normativa aplicable a este colectivo. El órgano administrativo competente, previo informe técnico favorable, podrá autorizar la inclusión en el presupuesto protegible de aquellas obras a realizar en el interior de la vivienda que, sin estar expresamente previstas en la citada normativa, tengan por objeto adecuar el uso de la vivienda o local a las limitaciones específicas impuestas por cualquier tipo de minusvalía.
2. Las condiciones de este tipo se expresan, de manera particular, en las condiciones que se citan en las fichas de parcela o unidades edificatorias.

**TITULO VII. NORMAS PARTICULARES DE ÁMBITOS
ESPECIALES**

Artículo. 121. Del Área RC-02

1. En los planos de ordenación se grafía de modo específico el área RC-02.
2. Las determinaciones normativas para esa área serán las especificadas en el “Plan Especial de Rehabilitación del Área RC.2 ‘Margen Izquierda’” aprobado en Junio de 2005.
3. Por tanto, lo determinado en el artículo 14 del decreto 317/2002, en sus apartados b), c) y f) también.

CAPITULO I. VALORACIÓN ECONÓMICA DE COSTOS DE REPOSICIÓN

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

Por ello es necesario exponer, de manera normativa, ese costo de reposición completa, tanto para el edificio en su conjunto, como para cada una de las piezas donde se actúe. La valoración económica de costos de reposición se refiere al costo incluyendo el beneficio industrial, esto es, el coste total. Estos costes de reposición podrán ser actualizados cada año por el Ayuntamiento, pudiendo incrementarse o disminuir en función de los costes reales de construcción de cada partida. El costo está expresado en euros por metro cuadrado construido del edificio en su totalidad, excepto en las piezas de vivienda o local, en que se considerará sólo la superficie de tal vivienda o local.

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

Artículo. 122. Valoración económica del costo de reposición completa

EDIFICIO COMPLETO O PIEZA	COSTO DE REPOSICIÓN euros/m2
Edificio completo	900 euros/m2
Estructura sin cimentación	160 euros/m2
Cubierta (con su estructura)	150 euros/m2
Fachada*	140 euros/m2
Zonas Comunes (con escalera)	100 euros/m2
Patios**	50 euros/m2
Instalaciones (solo acometidas)	30 euros/m2
Vvienda/local	650 euros/m2

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

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

Artículo. 123. Ejemplo de aplicación

Aplicación general:

- Se considera la cuantía económica de la reforma propuesta y se divide por los metros cuadrados construidos totales de la edificación. El cociente obtenido se divide por el costo de reposición por metro cuadrado para esa pieza. El resultado nos indicará en que porcentaje se encuentra respecto al coste de reposición de la pieza. Con este porcentaje indicaremos el nivel del tipo de acción (RP1, RP2) y, por tanto, las condiciones a cumplir.

Aplicación en caso de reforma de piezas privativas como la vivienda o locales:

- Se considera la cuantía económica de la reforma propuesta y se divide por los metros cuadrados construidos (no útiles) de la pieza (vivienda o local). El cociente obtenido se divide por el costo de reposición por metro cuadrado de la vivienda/local. El resultado nos indicará en que porcentaje se encuentra respecto al coste de reposición de la pieza. Con este porcentaje indicaremos el nivel del tipo de acción (RP1, RP2) y, por tanto, las condiciones a cumplir.

CAPITULO II. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones particulares que se describen a continuación son una aclaración a los ítems que aparecen en las fichas de unidades edificatorias. Contienen, en su caso y al final, la adjudicación teórica al nivel de reforma en que se exige.

1. Estructura

- a) Componentes de forjado en mal estado: Condición encaminada a la sustitución de aquellas partes que conforman el forjado cuyo estado sea defectuoso y sea necesaria su reparación para el buen funcionamiento de la estructura. (RP1)
- b) Eliminación de agentes destructores bióticos: Condición encaminada al tratamiento de elementos estructurales de madera afectadas por agentes bióticos que producen disminución de la capacidad resistente de la estructura, poniendo en riesgo la estabilidad el edificio. (RP2)
- c) Eliminación de forjados inclinados: Condición dirigida a la eliminación de forjados inclinados en viviendas, la acción propone la sustitución o reparación de estos. (RP1)
- d) Reparación de desplome de fachada: Condición consistente en la reparación de la fachada ya que puede haber riesgo estructural, su reparación consistirá en una aseguración de esta.
- e) Sustitución puntual de elementos estructurales portantes: Condición consistente en la sustitución o reparación de elementos que forman parte de la estructura ya que sus condiciones ponen en riesgo la estabilidad del edificio.

2. Cubierta

- a) Aumento de altura libre bajocubierta: Condición que determina que en aquellos casos que el bajo cubierta se encuentre habitado, y el número de plantas de la edificación y no disienta de lo establecido en las Normas, se puede proceder al aumento de la altura libre de esta dentro de las condiciones establecidas en las Norma, aplicable en edificios que no son objeto de ningún grado de protección.
- b) Eliminación de instalaciones: Condición orientada a la eliminación de aquellos elementos de instalaciones ajenos a las cubiertas que producen una alteración de las condiciones de ornato. (RP1)
- c) Eliminación de mansardas corridas dentro o fuera de la cubierta capaz de b+4: Condición que consiste en la eliminación de las mansardas que sobresalen del plano de la cubierta y que se disponen a lo largo de toda la longitud de la fachada, devolviendo a la cubierta su aspecto original. La exigibilidad de esta condición dependerá de dependiendo de si su supresión implica la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a la que da servicio. (Ver artículo 55)
- d) Eliminación de mansardas dentro o fuera de la cubierta capaz de b+4: Condición que consiste en la eliminación de mansardas, que sobresalen puntualmente del plano de cubierta, devolviendo a la cubierta su aspecto original. La exigibilidad de esta condición dependerá de dependiendo de si su supresión implica la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a la que da servicio. (Ver artículo 55)
- e) Eliminación de plantas por encima de la planta 4ª: Condición que elimina las plantas por encima de la planta baja +4, que tienen su reflejo en fachada, como una planta más y adecuarse la altura que la normativa propone. (Ver artículo 55)
- f) Eliminación de sobrelevantes: Condición que elimina los levantes por encima de pb+4, pero que no tienen su reflejo en fachada, pero que se consideran una planta más, ya que no se inscriben en las dentro de la superficie capaz de la cubierta. (Ver artículo 55)
- g) Modificación de acceso a cubierta desde zonas comunes: Condición que modifica el acceso a la cubierta en caso de que el acceso no exista o se deba realizar por espacios privados o sea de acceso muy difícil. Se deberá habilitar un acceso adecuado. (RP1)

- h) Modificación del perfil de cubierta: Condición que consiste en modificar la cubierta en caso de que la línea de cumbrera no sea paralela a la línea de la fachada principal, o esta se encuentre interrumpida por terrazas que cortan la continuidad del plano de cubierta. (RP1 ó RC)
- i) Sustitución de elementos de cubrición: Condición que consiste en la sustitución de los elementos de cubrición de la cubierta, tejas, debido a su mal estado. (RP2)
- j) Sustitución de elementos estructurales de cubierta: Condición que consiste en cambiar aquellos elementos que forman parte de la estructura de la cubierta, cuyo estado de mantenimiento es malo y producen un riesgo de colapso de la cubierta. (RP1)
- k) Sustitución del alero: Condición que conlleva la sustitución del alero en caso de que el material no se encuentre adecuado en las condiciones determinadas por las normas. También puede conllevar que en caso de no existir el alero se construya. (RP1)

3. Fachadas

- a) Adecentamiento de fachada: Condición que consiste en la mejora, limpieza y reparación de la fachada debido al mal estado de conservación de esta, sin la necesidad de sustituir los materiales de esta por otros, y que estos están en consonancia con lo determinado en las normas. (RP2)
- b) División de balcones corridos: Condición consistente en la separación de aquellos balcones que agrupan más de huecos de fachada, se pretende su individualización en fachada, cumpliendo lo establecido en la normativa. (RP1)
- c) Eliminación acabado ladrillo caravista: Condición que en aquellas edificaciones cuya fachada es de ladrillo caravista se modifique el acabado de esta, bien mediante un enfoscado acorde con lo determinado en las normas, o con la sustitución del ladrillo por un material acorde con las normas. (RP1)
- d) Eliminación de cableado: Condición que conlleva la ocultación del cableado en la fachada, tanto eléctrico como telefónico, bien sea mediante canaletas acordes con lo establecido en las normas de ornato o mediante el soterramiento de este. (RP2)
- e) Eliminación de cuerpos cerrados o miradores: Condición que suprime aquellos cuerpos macizos o miradores cuyas características no se adecuen al resto de miradores del Casco. Su supresión dará lugar a balcones acordes con lo establecido en las normas o huecos de fachada sin balcón. (RP1 ó RC)
- f) Eliminación de tendederos: Condición que elimina aquellos tendederos fijos en las fachadas, visibles desde la calle. Planteando su eliminación de la fachada y su traslado a otras partes del edificio como por ejemplo patios interiores de la edificación, siempre que el técnico correspondiente considere que el patio interior cuenta con las dimensiones adecuadas para el tendido de la ropa. (RP2)
- g) Modificación de las bajantes: Condición que modifica la situación de aquellas bajantes que no se ajusten a las condiciones que las normas proponen para estas, generalmente se refiere a la adecuación del material o a su disposición en la fachada. (RP2)
- h) Reforma general de acabados: Condición que consiste en la sustitución de los acabados de fachada debido a que están realizados con materiales inadecuados y no acordes con lo establecido para las condiciones de ornato de las fachadas por las normas. Esta condición implica una intervención importante en la fachada por lo que la exigibilidad de esta condición se reserva a reforma completa generalmente. (RC o NE)
- i) Supresión de ventanas corridas horizontales: Condición que consiste en la supresión de ventanas de composición horizontal que distorsionan la imagen del Casco Histórico. Los nuevos huecos se adaptarían a la composición vertical predominante en el Casco. (RP1)
- j) Supresión de ventanas a medianeras: Condición que consiste en la supresión de aquellas ventanas que dan a medianeras. (RP1)

4. Parte común vertical

- a) Ampliación de las dimensiones de los espacios interiores de portal: Condición que consiste en la ampliación del portal, debido a que su dimensión no permite el paso de carros, sillas de ruedas, etc... esta condición se cumple mediante la disminución de los locales de planta baja o una reforma. (RC o NE)
- b) Ampliación puerta de portal: Condición que consiste en la ampliación de la puerta de acceso a la edificación ya que esta se considera insuficiente para el paso de carros, sillas de ruedas, etc. (RP2)
- c) Dotación de ascensor: Condición que consiste en la inclusión de aparatos elevadores en aquellas edificaciones que no lo tengan. (RC ó NE, indicar a criterio del técnico si es posible)
- d) Dotación de iluminación artificial en espacios comunes: Condición que consiste en la dotación de luz artificial en zonas comunes del edificio, ya por ausencia o porque se considera insuficiente. (RP2)
- e) Dotación de iluminación natural en espacios comunes: Condición que consiste en dotar a los espacios comunes de iluminación natural, mediante la apertura de patios, ampliación de huecos a patios o mediante el empleo de puertas del portal que permitan el paso de luz natural. (RP1)
- f) Dotación de ventilación en espacios comunes: Condición que consiste en dotar a los comunes de ventilación natural, mediante la ventilación del lucernario de las escaleras, ampliación de huecos a patio o mediante el empleo de puertas de portal con elementos que permitan la circulación del aire. (RP1 o RP2)
- g) Reparación de peldaños y vigas zancas de escalera: Condición que consiste en sustituir o reparar aquellos peldaños en mal estado y aquellas vigas de escalera en mal estado que pongan en peligro la seguridad de las personas. (RP2)
- h) Supresión de escalones previos de portal: Condición que consiste en eliminar los escalones previos al portal, en caso de que el escalón sea lo suficientemente elevado, para dotar al edificio de accesibilidad para minusválidos en caso de la implantación de plataformas elevadoras o ascensor. (RP1)
- i) Sustitución de tramos de escalera de difícil ascensión: Condición que consiste en la sustitución de tramos de escalera cuya contrahuella es de una dimensión tal que dificulta su ascensión. (RP1)
- j) Ampliación de las dimensiones de los espacios previos a las viviendas: Condición que consiste en la ampliación de los espacios previos a las viviendas ya que tiene una dimensión tal que no permiten la estancia de una persona sin interrumpir el paso, ni el acceso a las viviendas de carros o sillas de ruedas. (RP1)

5. Patios

- a) Ampliación de patios de ventilación e iluminación: Condición que consiste en la ampliación de estos patios debido a su tamaño insuficiente no cumplen con la función de ventilación e iluminación de forma satisfactoria. Esta acción conlleva la disminución de espacio dedicado a vivienda o en el caso menos gravoso a zonas comunes de comunicación vertical. (RC)
- b) Ocupación de patios de ventilación e iluminación: Condición que consiste en la eliminación de aquellos elementos que ocupan los patios interiores, para la ampliación de la vivienda o la construcción de aseos. La ocupación del patio se produce generalmente en planta baja, y en algunos casos en el resto de plantas. (RP1)
- c) Adecentamiento de patios de luces: Condición que consiste en mejorar las condiciones higiénicas de los patios. Debido a su mal estado, por suciedad, depósito de escombros o mal estado de las paredes de estos. (RP2)

6. Instalaciones

- a) Implantación de instalación de acometida de gas: Condición que consiste en la instalación de la acometida de gas ciudad a la edificación en caso de que se carezca de ella, para que cada vecino de la unidad edificatoria se pueda conectar en su caso.

(RP1)

- b) Traslado de las instalaciones de gas al interior: Condición que consiste en el traslado de aquellas cajas de registro y elementos de conexión de la instalación de gas al interior de la edificación, en zonas practicables por los técnicos de gas natural. (RP1)

7. Vivienda/Locales

- a) Reforma general de acabados: Condición que consiste en la reforma de los acabados de los locales comerciales, si estos no se ajustan a lo determinado en la normativa, la condición es exigible solo para la fachada perteneciente al local comercial. (RP1)
- b) Adecuación de la cota de locales comerciales bajo rasante: Condición que consiste en situar la cota de acceso de los locales comerciales en la misma cota que la calle. (RP1)
- c) Aumento de altura libre de techo: Condición que consiste en el aumento de la altura libre en aquellas viviendas cuya altura libre de suelo a techo no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. La condición supone levantar el forjado en algunos casos por lo que su exigibilidad es en casos de reforma completa. (RC)
- d) Dotación de equipamiento sanitario en viviendas: Condición que consiste en dotar a aquellas viviendas que no dispongan de todos los aparatos sanitarios que necesita una vivienda para cumplir los mínimos exigidos por la normativa en cuestiones de habitabilidad. (RP2)
- e) Dotación de iluminación en dormitorios o piezas vivideras: Condición que consiste en la dotación de iluminación de aquellas piezas vivideras que no dispongan de tal, mediante la apertura de huecos a patios o la eliminación de tabiques para permitir el paso de la luz natural. En caso de que la condición requiera una modificación profunda de la vivienda el grado de exigibilidad será RP1. Si la dotación de iluminación se soluciona mediante la apertura de huecos en los tabiques, o la ampliación de los huecos existentes, el grado de exigibilidad será RP2
- f) Dotación de ventilación en dormitorios o piezas vivideras: Condición que consiste en dotar de ventilación natural a piezas vivideras que no disponen de ella, mediante la apertura de huecos a patios, o la apertura de huecos a otras estancias que si dispongan de ventilación, de acuerdo con las características estipuladas en la normativa. (RP1 ó RP2)
- g) Eliminación de cuerpos anexos posteriores de vivienda: Condición que consiste en la eliminación de cuerpos anexos a la edificación, entendiéndose como cuerpos anexos aquellos que se encuentran intrínsecamente ligados a la estructura de este e invaden el interior de la parcela en patios de manzana. (RP1)
- h) Eliminación de cuerpos añadidos en planta baja en interior de parcela: Condición que consiste en la eliminación de cuerpos añadidos, es decir, la eliminación de cuerpos ajenos que estructuralmente son independientes de la edificación principal, por lo que su eliminación no requiere obras que de gran calado sobre la edificación. (RP2)
- i) Eliminación de toldos: Condición que consiste en la eliminación de toldos de tela en los huecos de fachada, ya que son poco adecuados con las características del Casco. (RP2)
- j) Eliminación del retranqueo de comercio en planta baja: Condición que consiste en recomponer los huecos de planta baja en aquellos comercios cuyo escaparate se haya retranqueado de la línea de fachada de forma considerable respecto a lo estipulado en la normativa (RP1)
- k) Recomposición de huecos en planta baja: Condición que consiste en modificar los huecos de planta baja, generalmente en comercios ya que no se encuentran en relación con el resto de la fachada, bien por encontrarse en un número mayor o por haberse agrupado de forma irregular. (RP1)
- l) Supresión de accesos a cuartos de baño a través de cocinas generalmente, o que están en el exterior como cuerpos anexos: Condición que consiste en eliminar el paso a baños a través de cocinas, cambiando la distribución de la vivienda, habilitando

pasos alternativos o suprimiendo dicho baño. Ya que la normativa de habitabilidad no permite el paso directo de la cocina a cuartos de aseo. (RP1)

- m) Supresión de accesos a dormitorios a través de cocinas generalmente, o que están en el exterior como cuerpos anexos: Condición que consiste en eliminar el paso a dormitorios a través de cocinas, cambiando la distribución de la vivienda, habilitando pasos alternativos o suprimiendo dicho dormitorio. Ya que la normativa de habitabilidad no permite el paso directo de la cocina a las piezas vivideras. (RP1)
- n) Supresión de viviendas con una proporción mínima de estancias al exterior: Condición que consiste en eliminar aquellas viviendas que no tiene ninguna luz a exterior, y todas sus estancias vuelcan a patios interiores. (RC)
- o) Supresión de viviendas divididas por elementos comunes de circulación: Condición que consiste en la modificación de aquellas viviendas que tienen sus estancias divididas por elementos de circulación, la condición se puede cumplir mediante la división en 2 viviendas o realizando obras que permitan la comunicación directa. (RP1)
- p) Modificación de rotulación comercial: Condición que consiste en adecuar la rotulación comercial a lo establecido en esta normativa respecto a la cartelería y la rotulación comercial. (RP2)
- q) Supresión de antenas de TV – alarmas - aparatos de aire acondicionado, calderas de gas: Condición que consiste en trasladar al interior las calderas de gas y los aparatos de aire acondicionado. Las antenas de TV serán trasladadas a la cubierta y las alarmas se trasladarán a otras zonas distintas a la fachada principal en las que el impacto visual sea menor. (RP2)
- r) Sustitución adecuada de carpinterías: Condición que consiste en adecuar las carpinterías a los materiales que la normativa propone. (RP1)
- s) Sustitución adecuada de persianas: Condición que consiste en eliminar aquellas persianas que no son acordes con las propuestas en la normativa. (RP1)

TITULO IX. CATÁLOGO

RELACIÓN DE BIENES CATALOGADOS SEGÚN GRADOS DE PROTECCIÓN (ordenados por la referencia catastral)

GRADO DE PROTECCION: BÁSICA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
A-1	Berdura Plaza s/n	Cubierto
IK26001	Berria Plaza 01	
IK26002	Errementari 48	
IK28006	Nagusia 27	
IK28007	Nagusia 25	
IK28008	Nagusia 23	
IK28009	Nagusia 21	
IK28011	Nagusia 17	Torre Andía
IK28015	Nagusia 07	
IK28016	Nagusia 05	
IK28017	Nagusia 03	
IK28018	Nagusia 01	
IK28020	Andre Maria Plaza 01	Casa Bello
IK28021	Nagusia 46	
IK28022	Nagusia 44	
IK28023	Nagusia 42	
IK28024	Nagusia 40	
IK28025	Nagusia 38	
IK28026	Nagusia 36	
IK28029	Nagusia 32	
IK28039	Korreo 35	
IK28040	Korreo 31	
IK28051/IK28A51	Korreo 23	
IK28087	Felipe Gorriti Plaza 02	
IK28088	Korreo 66	
IK28089	Korreo 64	
IK28091	Korreo 60	
IK28093	Korreo 56	
IK28102	Korreo 44	
IK28109	Korreo 32	
IK28113	Korreo 26	
IK28114	Errementari 03	
IK28129	Felipe Gorriti Plaza 03	
IK30031	Enperadore 15	
IK30032	Enperadore 13	
JK17004	Errota	Antiguo Molino del Oria
JK25004	Plaza Zaharra 02, 04	
JK25011	Triangulo Plaza 01	Kultur Etxea
JK25013	Atari 01	Casa Zamarripa
JK25015	Zerkausia s/n	Cubierto-Tinglado
JK26036	Errementari 02	
JK27036	Atari 02	
JK28060	Letxuga 02	

JK28065/JK28A65	Zaharra 10
JK28066	Zerkausia 01
JK28067	Zerkausia 02
JK28071/JK28A63	Letxuga 01
JK28072	Letxuga 03
JK28073/JK28A73	Letxuga 05
JK28075	Letxuga 09
JK28078/JK28A78	Korreo 13
JK28115	Korreo 24
JK28117	Korreo 20
JK28126	Korreo 04
JK28127	Korreo 02
JK28131	Zerkausia 08
JK28A64	Zaharra 08-09

GRADO DE PROTECCION: BÁSICA EN PLANTA BAJA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
IK26010	Errementari 38	
IK26011	Aroztegieta 15	
IK26014	Errementari 34	
IK26016	Errementari 30	
IK26018	Errementari 26	
IK27001	Berria Plaza 02	
IK27005	Berria Plaza 06	
IK28004	Nagusia 29	
IK28010	Nagusia 19	
IK28013	Nagusia 11	
IK28019	Enperadore 02	
IK28028	Korreo 39	
IK28034	Nagusia 24	
IK28035	Nagusia 22	
IK28045	Nagusia 18	
IK28048	Nagusia 14	
IK28090	Korreo 62	
IK28092	Korreo 58	
IK28095	Korreo 52	
IK28096	Korreo 50	
IK28097	Korreo 48	
IK28100	Errementari 09	
IK28101	Errementari 07	
IK28103	Korreo 42	
IK28108	Korreo 34	
IK30010	Enperadore 37	
IK30029	Enperadore 19	
IK30030	Enperadore 17	
IK30035	Enperadore 09	
IK30036	Andre Maria 03	
IK30037	Enperadore 05	
IK30039	Enperadore 03	
JK27029	Rondilla 03	
JK27031	Aroztegieta 06B	
JK27032	Rondilla 01	

JK27033	Aroztegieta 06
JK27034	Aroztegieta 04
JK27035	Aroztegieta 02
JK28085	Zerkausia 06
JK28120	Errementari 01 bis
JK28121	Korreo 14
JK28124	Korreo 08

GRADO DE PROTECCION: ESPECIAL

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
A-2	Puente	Puente de Navarra
IK17001	Andre Maria Plaza S/N	Iglesia de Santa María
IK28002	Nagusia 33	Palacio Atodo
IK28047	Korreo 27	Palacio Recalde o Iturriza
JK25007	Zaharra 01	Palacio Idiaquez
JK25900	Triangulo Plaza s/n	Portal de Castilla

GRADO DE PROTECCION: MEDIA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
IK28037	Berdura Plaza 01	Casa Porticada
IK28042/IK28A42	Berdura Plaza 03	
IK28043	Berdura Plaza 02	Casa Porticada
IK28044	Berdura Plaza 04	Plaza Porticada
JK17002	Andre Maria Plaza 04	Palacio Aramburu (restos mantenidos)
JK25001	Zaharra 06B	Udal Etxea
JK28076	Korreo 17	Casa Ambrosinea

DOKUMENTAZIO IDATZIA II
ARAU OROKORRAK
ESPARRU BEREZIEN ARAU PARTIKULARRAK
KATALOGOA

BEHIN BETIKO ONARTUTAKO TESTU
BATEGINA

2010EKO UZTAILA

TOLOSAKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA



ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. ZIZUR
NAGUSIA

AURKIBIDEA

I. TITULUA. ATARIKOAK	7
I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK	9
1. ATALA. Birgaitzeko Plan Bereziaren edukia, indarraldia eta ondorioak	9
II. KAPITULUA. ARAU IRAGANKORRAK	12
1. ATALA. Lehendik dauden erabilerak eta eraikinak	12
II. TITULUA. JARDUN ETA EKINTZEN ERREGIMEN OROKORRA	15
I. KAPITULUA. ERREGIMEN OROKORRA	17
II. KAPITULUA. JARDUN MOTAK	19
III. KAPITULUA. EKINTZA MOTAK ETA BALDINTZEN EXIJIGARRITASUNA	22
1. ATALA. Urbanizatzeko ekintzak	22
2. ATALA. Eraikuntza berriko eraikitze ekintzak	23
3. ATALA. Eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza-ekintzak	23
4. ATALA. Eraberritze partzialeko birgaitzeko eraikuntza-ekintzak	24
5. ATALA. Eraberritze xeheko birgaitzeko eraikuntza-ekintzak	25
6. ATALA. Eraisteko ekintzak	26
7. ATALA. Eraikitzeak ez diren erabilera aldatzeko ekintzak	26
8. ATALA. Exijigarritasunaren eta finantzatzeko aukeren arteko erlazioa	26
III. TITULUA. HIRIGINTZA BALDINTZEN ARAUTZEA	29
I. KAPITULUA. ERABILEREN ARAUTZEA. SISTEMAK	31
2. ATALA. Baldintza espezifikoak	33
II. KAPITULUA. BOLUMETRIAREN ARAUTZEA	36
1. ATALA. Baldintza orokorrak	36
2. ATALA. Irizpide espezifikoak: lursailak	36
3. ATALA. Irizpide espezifikoak: okupazio-parametroak	37
4. ATALA. Irizpide espezifikoak: altuerak	38
III. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ARAUTZEA	41
IV. TITULUA. ONDAREAREN BABESAREN ARAUTZEA	45
I. KAPITULUA. KONTUAN HARTZEKOAK	47
II. KAPITULUA. ONDARE ARKEOLOGIKOA	48
1. ATALA. Zehaztapen orokorrak	48
III. KAPITULUA. ONDARE ARKITEKTONIKOA	50
1. ATALA. Xedapen orokorrak	50
2. ATALA. Kultura-ondasun deklaraturako ondare arkitektonikoa	50
3. ATALA. Eraikinen eta eraikuntzen babes-erregimena	51
4. ATALA. Intereseko piezak eta elementuak babesteko erregimena	54
V. TITULUA. ESTETIKARI, AKABERARI ETA APAINDURARI BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA	57
I. KAPITULUA. BALDINTZA HAUEN SISTEMATIKA	59
II. KAPITULUA. ESTETIKARI ETA KONPOSIZIOARI BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA	60
1. ATALA. Irizpide orokorrak	60
2. ATALA. Estalkiak	60
3. ATALA. Fatxada nagusiak eta bigarren mailakoak	62
4. ATALA. Atzealdeko fatxadak eta mehelinak	65
5. ATALA. Fatxadei erantsitako elementuak	66
6. ATALA. Beste kapitulu batzuk	67
III. KAPITULUA. BAT EZ ETORTZEEN ARAUTZEA	69

VI. TITULUA. GAINERAKO BALDINTZEN ARAUTZEA	73
I. KAPITULUA. ERAIKINEN EGITURARI ETA/EDO ERAIKUNTZARI BURUZKO BALDINTZAK	75
II. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK	76
III. KAPITULUA. ELBARRITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO IRISGARRITASUN BALDINTZAK	80
VII. TITULUA. ESPARRU BEREZIEN ARAU PARTIKULARRAK.....	81
VIII. TITULUA. ERANSKINAK	85
I. KAPITULUA. BERREZARTZEKO KOSTUEN BALORAZIO EKONOMIKOA	87
II. KAPITULUA. BALDINTZA PARTIKULARREN DESKRIBAPENA	89
IX. TITULUA. KATALOGOA	95

I. TITULUA. ATARIKOAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. ATALA. BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN EDUKIA, INDARRALDIA ETA ONDORIOAK

1. artikulua. Izaera eta esparrua

1. Birgaitzeko Plan Berezi hau (aurrerantzean BPB edo Plana) Eusko Jaurlaritzak kalifikatutako monumentu multzo deklaratu zuen Tolosako Hirigune Historikoa osotasunean antolatzeko hirigintza-tresna da. Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan eta lurzorua erregimenari buruzko gainerako legeetan eta legeria osagarrian xedatutakoaren arabera idatzi da.
2. BPBak erabat ordeztu du bere mailako aurreko plangintza-dokumentua. Aurreko plana indarririk gabe geratuko da BPBa indarrean jartzen denean, arau hauetan espresuki aurrekusten diren iragankortasun-ondorioak edo indarreko araudiaren babesean bidezkoak izan litezkeenak izan ezik. Dagokion dekretuak finkatutako mugaketa osoan izango du indarra. Mugaketa hori planoetan definituta dago.
3. BPBaren mugaketa bat dator bai Tolosako Hirigune Historikoa kalifikatutako monumentu multzo deklaratu zuen dekretuaren kanpoko mugaketa osoarekin bai Birgaitze Integratuko Eremu deklaratu zuen Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1999ko abenduaren 30eko Aginduaren mugaketekin.

2. artikulua. BPBaren dokumentazioa: edukia eta elementuen balioa

1. BPBa honako dokumentu hauek osatzen dute:
 - a) Dokumentazio idatzia I. Ez da arauemailea. Helburu orokorrak seinalatzen ditu eta zehaztapenak hartzeko aintzat hartu diren irizpideak adierazi eta justifikatzen ditu. Honako hauek biltzen ditu:
 - Gizarte- eta hirigintza-azterketa (memoria).
 - (Antolamendua) deskribatzeko eta justifikatzeko memoria.
 - Ekonomia- eta finantza-azterketa.
 - Jardun-programa.
 - b) Dokumentazio idatzia II. Arauemailea da eta honako hauek biltzen ditu:
 - Arau orokor hauek.
 - Esparru berezien arau partikularrak (arau hauen azken titulua).
 - Katalogoa.
 - c) Dokumentazio idatzia III. Informatzailea eta arauemailea da eta honako hauek biltzen ditu:
 - Informazioa (gizarte eta hirigintza alorrekoa) eta eraikuntza-unitateen arau partikularrak (ordenantzak).
 - d) Informazio-planoak eta antolamendu-planoak (azkenak besterik ez dira arauemaileak):
 - Gizarte- eta hirigintza-azterketaren informazio-planoak (ikus gizarte- eta hirigintza-azterketaren sarrera).
 - Antolamendu-planoak.

3. artikulua. Interpretazioa

1. Plan honen zehaztapen arautzaileak edukia kontuan harturik eta memorian adierazitako helburuak eta xedeak betez interpretatuko dira. Zalantzarik edo zehaztugabetasunik izanez gero, eraikigarritasun txikiaren eta espazio libreen zuzkidura handienaren edo ekipamendu komunitarioaren aldekoena den interpretazioa nagusituko da.

2. Dena den, kontraesanik izanez gero, hirigintza-arau partikularrak izango dira nagusi arau orokorren eta dokumentazio grafikoaren gainetik. Eta dokumentazio grafikoa arau orokorreari nagusituko zaie.
3. Arrazoizko zalantzak sortzen dituen argibide edo interpretazio orok gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa eskatuko du. Bertan interpretatzeko dauden aukerak adieraziko dira eta udalbatzak erabakiko du horietariko zein den zuzena eta, gero, ohar argigarri gisa gehituko zaio Planari.
4. Plana osatzen duten dokumentuetan edo horien artean hautematen diren akats materialak edo kontraesanak udalbatzaren akordio simple bidez zuzendu ahal izango dira, eta, hala badagokio, aldizkari ofizialean argitaratu eta Eusko Jaurlaritzari bidaliko zaio kopia. Dokumentuaren zehaztapenen funtsezko alderdiei eragiten dietenean, Planaren aldaketetarako ezarritako izapide berberak egin beharko dira.

4. artikulua. BPBaren indarraldia

1. BPBak indarraldi mugagabea izango du behin betiko onarpena argitaratzen denetik aurrera, horretarako legez ezarritako moduan onar litezkeen balizko aldaketa edo berraztertzeen kalterik gabe.

5. artikulua. BPBaren berraztertzea

1. BPBaren berraztertzetzat hartuko da egitura orokorrari dagozkion irizpide berriak hartzearen edo ondoren zerrendatzen diren inguruabarretarikoren bat agertzearen ondorio den antolamendu berria:
 - a) Esparru juridikoaren eta hirigintza alorrekoaren funtsezko aldaketak gertatzen direnean eta horiek berraztertzea automatikoki zehazten dutenean.
 - b) Goragoko mailako ekonomia- edo lurralde-antolamenduko dokumentu bat onartzen denean eta horrek hala xedatu edo behartzen duenean.
2. BPBak indarrean hamar urte daramanean, udalak berraztertu behar den ikusiko du. Horretarako, arestian adierazitako inguruabarretarikoren bat gertatu den edo helburu berriak agertu diren edo Plana bera gauzatu den bitartean zeudenak behingoan berrorientatu diren aztertuko du.
3. Berraztertzea partziala izan daiteke, behar den bezala justifikatuta, Planak antolatutako Hirigune Historikoaren zati batera edo multzo homogeneous osatzen duten haren zehaztapenenetariko batzuetara mugatzen bada, edo bi kasuetan aldi berean.

6. artikulua. BPBaren aldaketak

1. BPBaren aldaketatzat jotzen da arau hauetan xedatutakoaren arabera berraztertzea ez den zehaztapenen aldaketa eta, oro har, Planaren osotasuna edo bere aurreikuspenen koherentzia berriz hausnartu gabe onar daitezkeen aldaketa guztiak, ez baitote eragiten, modu puntualean eta bakartuan izan ezik, Hirigune Historikoaren egitura orokorrari.
2. Aldaketak espresuki justifikatu beharko du proposatutako aldaketaren beharra, baita aldatzen den Planaren eredia bere horretan uzten dela eta aldaketak Planaren gainean duen eragina justifikatu ere.
3. BPBaren aldaketak, aldatutakoaren arabera, bi motatakoak izan daitezke:
 - a) Aldaketa egituratzailea. Dagokion udal-planaren zehaztapen egituratzaileetan eragina duenean, indarreko legeriaren arabera.
 - b) Aldaketa xehatua. Zehaztapen xehatuetan besterik ez badu eragina.
4. Lehen batean ez dira BPBaren aldaketatzat jotzen:
 - a) Jardun-programaren zehaztapenetan egindako aldaketak.
 - b) Arau hauetan aurreikusitakoaren arabera, legeak eta Planak berak garapen-plangintzaren esku uzten duten zehaztasun-tartearen ondorio izan daitezkeen

aldaketak. Berezi, halakotzat hartuko dira plangintza-tresnen eta kudeatzeko mugaketan egiten diren egokitze puntual hutsak, betiere sistema orokorren edo espazio libreen murrizketarik ez badakarte.

- c) Plana interpretatzeko akordio sinpleak eta Planaren alderdi zehatzak garatzeko edo argitzeko ordenantzen onarpena (arau hauetan aurreikusitak ala ez).
- d) Akats materialen edo aritmetikoen zuzenketa, aplikatzekoa den legeriaren arabera.

II. KAPITULUA. ARAU IRAGANKORRAK

1. ATALA. LEHENDIK DAUDEN ERABILERAK ETA ERAIKINAK

7. artikulua. Antolamendu berriarekin bat datozen egoerak

1. Plan hau indarrean jartzen denean lehendik dauden erabilerak, eraikinak eta instalazioak, haren zehaztapenekin bat datozenak eta, horrenbestez, bertan xedatutakoa beteko dutenak, Plan honekin bat datozela eta bateragarriak direla ulertuko da.

8. artikulua. Antolamendu berriarekin bat ez datozen lehendik dauden erabileretarako zehaztapenak

1. Beren ezaugarriengatik dokumentu honetan deskribatutako motaren batekin parekatu ezin diren egungo erabilerak goragoko plangintzan edo legerian ezarritakoak arautuko ditu.
2. Lehendik dauden erabilerak, espresuki antolamenduz kanpokotzat edo ordenantzez kanpokotzat jotzen ez badira behintzat, beren horretan jarraitu ahal izango dute. Horretatik salbu geratuko dira sailkatutako jardueren dekretuan ezarritakoa eta zaratak edo bibrazioak igortzen dituztelako pertsonentzat gogaikarriak izan daitezkeenek bete behar dituzten baldintzak.

9. artikulua. Antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikinetarako zehaztapenak

1. Antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikinak honako egoera hauetakoren batean egon daitezke:
 - a) Antolamenduz kanpo.
 - b) Ordenantzez kanpo.
2. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira honako egoera hauetan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:
 - a) Planak espresuki adierazten dituenak.
 - b) Bide-sistema gisa kalifikatutako lurzorua (lerrokadura-egokitze hutsen eraginpekoak izan ezik), espazio libreak edo berdeguneak eta zuzkidura-erabilera publikora zuzendutako lurzorua okupatzen dutenak, bai sistema orokorrekoak bai tokiko sistemakoak badira.
 - c) Plangintzaren arabera desjabetu behar diren edo nahitaez eta doan laga behar diren lur-eremuetan kokatzen direnak edo eraikin horiek eraitsi edo desjabetu behar direnetan kokatutakoak.
 - d) Arau hauek, udal-ordenantza espezifikoez edo segurtasunari, osasungarritasunari edo ingurumenaren babesari buruz indarrean dauden lege-xedapenek onartutako maximoak urratzen dituzten ingurumenaren gaineko eraginak dituzten erabilerak hartzen edo eratzten dituztenak.
3. Antolamenduz kanpokotzat jotzea ez zaie aplikatzen babes-mailetariko edozeinetan edo babes-neurri bereziak ezartzen dituzten BPBaren katalogoetan sartuta dauden eraikinei.
4. Ordenantzez kanpoko egoeran egongo dira, Plan honen zehaztapenekin bat ez etorri arren, antolamenduz kanpokotzat jotzeko ezarritako suposizioetan ez dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, eta, horrenbestez, Plan honek berarekin bateragarritzat hartuko ditu.

10. artikulua. Antolamenduz kanpoko egoeraren erregimena

1. Antolamenduz kanpokotzat jotzea obra-lizentziak ukatzeko arrazoia izango da, honako kasu hauetan izan ezik:

- a) Kontserbazioa, mantentze-lanak eta eraberritze xeheak, beti onartuko baitira.
- b) Antolamenduz kanpoko egoera zehazten duten kausak ezabatzerazuzentzen direnak, egoera hura konpon daitekeenean.
- c) Finkatzeko edo konpontzeko obra partzialak, baldin eta obrak egin nahi diren egunetik hasi eta hamabost urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea edo erabilera kentzea aurreikusita ez badago. Salbuespen hau ezin zaie erabilera kaltegarriari aplikatu.
- d) Finkatzeko edo konpontzeko obra partzialak, baldin eta hamabost urte igaro baino lehen eraikina desjabetzea edo eraistea edo erabilera kentzea aurreikusita badago, eta jarduera eta instalazioenak, baldin eta jabeak, lizentzia-eskaeran, espresuki uko egiten badio eskatutako lizentziaren xede diren obra eta instalazioen ondoriozko desjabetzearen balio-gehitzeari.

11. artikulua. Ordenantzez kanpokotzat jotzearen ondorioak

1. Ordenantzez kanpokotzat jotzen diren eraikinetan mota guztietako obrak egitea onartzen da. Halaber, bolumena handitzea dakarten obrak egitea onartzen da, betiere emaitzazko eraikigarritasunak udal-plan honek baimendutakoa gainditzen ez badu.
2. Alabaina, edozein arrazoiengatik eraikina eraitsi edo botatzen bada, eraikin berriak Plan honen araudiekin eta ordenantzekin bat etorri beharko du, eta jabeak ez du kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik izango.

12. artikulua. Behin-behineko erabilerak eta eraikinak

1. Behin-behineko erabilera eta jardueretarako baimenak indarrean dagoen legerian ezarritakoak arautuko ditu.

II. TITULUA. JARDUN ETA EKINTZEN ERREGIMEN OROKORRA

I. KAPITULUA. ERREGIMEN OROKORRA

13. artikulua. Aplikatzekoa den lege-esparrua eta eskubideak eta eginbideak betetzeko epeak

1. Legeriak berak zehazten dituen kasuetan behartzen duen Plan honen goragoko mailako legeria guztiak osatzen du aplikatzekoa den lege-esparrua.
2. Eraikitze eta urbanizatzeko aurreikusitako epeak indarreko hirigintza-legerian ezarritako epeetara egokituko dira. Azken horiek, betiere, izaera osagarria izango dute. Epea jardun gabe amaitzen bada, eskubidea bertan behera geratzen dela ulertzen da eta udalak zehaztapenak aldatu egin ditzakeela, bai Planaren aldaketaren bai berraztertzearen bitartez.
3. Lurzoruaren eta eraikinen titulartasuna eskualdatzeak ez du jabearen egoera juridikoa aldatuko une bakoitzean, eskualdatzailearen posizio juridikoan eta hirigintza alorrekoan subrogatuko da-eta.

14. artikulua. Eskubideen eta eginbideen erregimen orokorra

1. Jabeen eskubideak eta eginbideak askotarikoak dira eta lurzoruek edo eraikinek Planaren definizio globalean eta/edo partikularrean duten kokapenak eta funtzionaltasunak definitzen ditu. Eraikigarritasunerako eskubideak definizio bolumetrikokoak ematen ditu, bolumetria arautzen duen kapituluaren arabera eta, hala badagokio, dagozkien unitate integratuek emandako eraikigarritasunak aintzat hartuta.
2. Egin daitezkeen **jardunei** eta **ekintzei** buruzko zehaztapenen bitartez gauzatzen dira, betiere Planak adierazten dituen **baldintzak** (hainbat alderditan) betetzen badituzte.

15. artikulua. Burutu daitezkeen jardun motak

1. Jardun esaten zaie, oro har, legerian aurreikusita dauden hirigintza kudeatzeko moduei. Kudeaketari begira, jardun motak honelakoak izan daitezke:
 - a) Sistematikokoak: jardun-unitate integratuen barruko gauzatze-unitateei dagozkie. Hala badagokio, hirigintza-arau partikularretan (unitateen fitxak) garatzen dira.
 - b) Asistematikokoak: gainerako jardun motei dagozkie. BPBan honelakoak dira gehienak.

16. artikulua. Burutu daitezkeen ekintza motak

1. Ekintza esaten zaie, oro har, burutu daitezkeen gauzatze materialeko tresnei. Ekintzaren gaiari dagokionez, ekintza motak honela sailka daitezke:
2. Urbanizatzeko ekintzak.
3. Eraikuntza berriko eraikitze ekintzak. Honelakoak izan daitezke:
 - a) Oin berrikoak.
 - b) Berreraikitzeak.
 - c) Handitzeak.
4. Birgaitze eraikuntza-ekintzak. Honelakoak izan daitezke:
 - a) Eraberritze osoak.
 - b) Eraberritze partzialekoak.
 - c) Eraberritze xehekoak.
5. Eraisteko ekintzak.
6. Eraikitzeak ez diren ekintzak: erabilera-aldaketak.
7. Ekintza mistoak. Aurreko artikuluetan zehaztutako bi ekintza edo gehiago biltzen dituzten guztiak dira. Kasu horietan, ekintza bakoitza bere exijigarritasun-erregimenarekin bat etorriko da aurrerago adierazten diren baldintzak betetzeari dagokionez.

17. artikulua. Bete beharreko baldintzak eta horien exigarritasuna

1. Plana dokumentu arauemailea denez, berak definitzen dituen zehaztapenak dira bete beharreko baldintzak. Zehaztapen horiek generikoki adierazita gera daitezke arau orokorretan edo espezifikoki modu grafikoan (planoak) edo idatziz (lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxa partikularrak).
2. Zehaztapen horiek guztiek honako eduki hauek dituzte aztergai:
 - a) Hirigintza-baldintzak, bereziki erabileren definizioan, eraikuntzen edo lursailen bolumetria orokorrean eta urbanizazioaren baldintzetan eragina dutenak.
 - b) Ondare arkeologikoa zein arkitektonikoa kontserbatzeko baldintzak.
 - c) Estetikari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzak.
 - d) Eraikinen egiturari eta/edo eraikuntzari buruzko baldintzak.
 - e) Bizigarritasunari buruzko baldintzak, garatu nahi den erabileraren arabera.
 - f) Elbarritasunak dituzten pertsonentzako irisgarritasun-baldintzak.
3. Horiek guztiek dagozkien tituluak dituzte arau orokor hauetan. Alabaina, BPB baten konplexutasunak aholkatzen du adierazitako baldintzak exijitzeko bereizketa bereziak ezartzea. Hori dela-eta, motaren, baldintza motaren eta eraikuntza-unitate eta/edo lursail baten egoera jakinaren arabera, Planaren baldintzen exigarritasuna ezartzen da (arau orokorretan edo partikularretan).

II. KAPITULUA. JARDUN MOTAK

18. artikulua. Hirigintza-kudeaketaren modalitateak eta jardun motak

1. Hirigintza-kudeaketa honako hauek definitzen dute:
 - Jardun motak.
 - Jardun-sistemak.
2. Indarreko legerian aintzat hartutakoaren ondorioetarako, plangintza gauzatzeko modalitateei esaten zaie jardun mota. Jardun horiek, 2/2006 Legearen arabera, honelakoak izan daitezke:
 - Jardun bakartuak: lursailen jabe diren subjektu pribatu edo publikoen berezko arlokoak dira.
 - Jardun integratuak: arlo publikokoak izanik, gauzatze publikoko edo pribatuko erregimenean gara daitezke.
 - Zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak: arlo publikokoak dira eta gauzatze publikoaren bidez garatzen dira.
 - Zuzkidura-jardunak: legerian aurreikusitako kasu berezietarako.
3. Azken biak bereziak dira eta arau partikularretan zehazten dira, hala badagokio.
4. Jardun guztiek esparru bat dute jarduna bertan betetzeko. Esparru horri zona esaten zaio.

19. artikulua. Jardun bakartuak

1. Dauden orubeak eraikitzea edo lursailen urbanizazioa osatzea dute helburu, orube izaera erdiets dezaten, artean ez badute, eta hiri-lurzoru finkatuan besterik ez.
2. Hortaz, lege ezarritako baldintzen arabera orube izaera duten lursailetan zuzenean eraiki ahal izango da, lizentzia eskatu eta ematen zaienean. Horretarako, alde aurretik mugak normalizatzeko prozesuak egin beharko dira, hala badagokio, edo dagozkien urbanizazio-obra gauzatu.
3. Kontraktorik adierazten ez bada, Plan osoaren esparrua jardun bakartuko zona izango da, jardun integratuko zonak, zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduneko zonak eta zuzkidura-jarduneko zonak izan ezik.

19. bis artikulua. Jardun bakartu bereziak

1. Aurreko artikulukoaren helburu bera du, baina kasu honetan jardun horrek elkarren ondoko bi lursail bateratzea dakar, aurrealdea kaleari begira duena bata eta etxadipatioaren barnealdekoa bestea, lursail horiek normaltasun historikoarekin bat ez datorren banantze anomalo baten emaitza direnean.
2. Kasu horietan, barnealdeko lursailaren jabeak nahitaez bateratu beharko du lursaila kanpoaldeko edo aurrealdea kaleari begira duen lursailaren jabeek jarduten dutenean. Kasu horietan honela jardungo da:
 - a) Barnealdeko lursailaren jabeak eraikuntza berriaren eraikigarritasunaren zati bat hartzeko eskubidea izango du, barnealdeko lursailen behe-solairuan eraikin bat eraiki izanak ekarriko lukeen azaleraren berdina. Dena dela, eraikigarritasun hori dirutan emango zaio, lurzoruaren hondar-balioa hartuz baliotzat, hondar-metodo estatikoaren bidez aurkitua, eta arestian aipatutako eraikigarritasunean eta barnealdeko lursail horiei eman zaien merkataritza-erabileran oinarrituta.
 - b) Kaleari begira dagoen lursailaren jabeak lizentzia eskatzen duenean, barnealdeko lursailaren jabeari dagokion eraikuntza-aprobetxamenduaren balorazioa aurkeztuko du beharrezkoa den dokumentazioarekin batera.
 - c) Balorazio hori barnealdeko lursailaren jabeari helaraziko zaio, hilabeteko epean aurkez dezan eraikin berriari dagokion eraikigarritasunaren balorazioa.

- d) Bi txostenak aztertu ondoren, barnealdeko lursailaren jabeari dagokion eraikigarritasunaren diru-balioa definituko duen ebazpena emango du udalak.
- e) Eraikitze lizentzia ezin izango da eman d) paragrafoan ezarritako zenbatekoa ordaindu izana udalaren aurrean egiaztatzen ez den artean.

20. artikulua. Jardun integratuak eta gauzatze-unitateak

1. Jardun integratuzat jotzen dira, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jardun bakartuena baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lur-eremuetan egiten direnak, urbanizatzeko jardun-programa bakar baten arabera orube bat edo gehiago eratzeko.
2. Jardun integratuetako zonak, kontrakorik adierazi ezean, urbanizatzeko jardun baten esparru espaziala eratzen duten gauzatze-unitateetan ebazten dira. Gauzatze-unitate bakoitzerako aurrerago adierazten diren jardun-sistematariko bat hartuko da.

21. artikulua. Gauzatze-unitateak eta multzo tipologikoak

1. Planak gauzatze-unitate jarraituak edo etenak zehaztu eta mugatu ahal izango ditu hiri-lurzoru finkatu gabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu antolatuan.
2. Unitate horietan modu partikularizatuan zehazten da kalifikazioari, antolamendu bolumetrikorekin zehaztapenei eta esparru horien kudeaketari dagokien guztia. Kokatzen diren lurzoru motei dagozkien hirigintza-arau partikularretan adierazita dago.
3. Multzo tipologiko esaten zaie gauzatze-unitateak edo zonak azpizatituta era daitezkeen multzoei. Normalean eraikuntza-multzo homogeneousek edo tokiko sistemen gisako elementu bereziek osatzen dituzte. Kalifikazioa eta, hala badagokio, bolumetriaren zehaztapenak partikularizatzeko bitarteko gisa erabiltzen dira.

22. artikulua. Jardun-sistemak

1. Indarreko legeriaren arabera honako sistema hauek aurreikusten dira:
 - a) Gauzatze publikoko erregimenean: lankidetzaren sistema eta nahitaez desjabetzeko sistema.
 - b) Administrazio-emakida bidezko gauzatze pribatuko erregimenean: eragile urbanizatzailearen sistema eta ituntze-sistema.
2. Gauzatze-unitate bakoitzerako, indarreko legerian aurreikusitako jardun-sistematariko edozein ezarriko du Planak. Espresuki zehazten ez bada, aukeratutakoa ituntze-sistema dela ulertuko da.
3. Aukeratutako jardun-sistema dena dela ere, lursailak berriz zatitzeko proiektua izango da kudeaketa-tresna.

23. artikulua. Jardun eta ekintzetarako epeak

1. Oro har, jardunetarako epea zortzi urtekoa izango da, baldin eta arau partikularretan kontrakorik adierazten ez bada. Nolanahi ere, honako zehaztasun hauek dute lehentasuna:
 - a) Oin berria: jardun-programak ezartzen dituenak. Halakorik ezean, lizentzia eskatu beharko da, luzeen jota ere, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik hasi eta urtebeteko epean. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra-amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.
 - b) Berreraikitzea edo ordezteak: higiezinak eraisten direnean ordezeko eraikuntza bermatuko da, eta eraisteko lizentzia alde aurretik eraikitze lizentzia lortzearen baldintzapean emango da. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra-amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.

- c) Handitzea: ez du eperik. Dena den, lizentzia ematen denean, egun horren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak.
2. Eraberritze osoari ezinbestean loturik dauden eraikuntza-unitateek birgaitzeko proiektua aurkeztu beharko dute dokumentu hau behin betiko onartzen den egunaren biharamunetik hasi eta bi urteko epearen barruan. Lizentzia ematen den egunaren biharamunetik hasi eta 3 hilabeteko epearen barruan hasi beharko dira obrak. Obra-amaierako ziurtagiria obra hasten den egunaren biharamunetik hasi eta 24 hilabeteko epean bideratu beharko da.

III. KAPITULUA. EKINTZA MOTAK ETA BALDINTZEN EXIJIGARRITASUNA

1. ATALA. URBANIZATZEKO EKINTZAK

24. artikulua. Definizioa eta motak

1. Urbanizatzeko ekintzak lehendik dauden urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharberitzeko, eraberritzeko edo handitzeko obrak eta Planak espresuki definitzen dituen lehen aldiz ezartzeko obrak izango dira. Honela sailkatzen dira:

a) Urbanizazioa kontserbatzeko obrak (mantentzea)

- Espazio librea baldintza egokietan mantentzera zuzendutako obrak dira. Espazio libre naturaletan sastraka kentzea eta haiek garbitzea helburu duten jardunak ere kategoria honetan sartzen dira.

b) Urbanizazioa zaharberitzeko obrak (berrurbanizatzea)

- Hondatuta geratu diren edo jatorrizko funtzioa egoki betetzen ez duten elementuak edo akaberak zaharberitzera edo berrezartzera soilik zuzentzen diren hiri-eragiketak dira berrurbanizatzeko obrak. Berrurbanizatzeko obratzat hartzen dira, halaber, espazio publikoa egokitzea eta oztopo arkitektonikoak kentzea helburu dutenak.

c) Urbanizazioa eraberritzeko obrak (birmoldatzea)

- Espazio publikoen kanpoaldean funtsezko aldaketa dakarten baina lerrokadurak aldatzen ez dituzten hiri-eragiketak dira birmoldatzeko obrak. Zehazki, funtsezko aldaketak onartzen dira bide, espaloi eta aparkalekuen antolamenduan, lorategi-horniduran eta berdeguneen tratamenduan, baita espazio publikoa aldatzen duen diseinu berri batean oinarrituta oinezkoentzako bihurtzea ere. Birmoldatzeko obratzat hartuko da, halaber, espazio publikoaren antolamendua aldatzea dakarren azpiegiturak ezartzea edo berrezartzea.

d) Urbanizazioa lehen aldiz ezartzeko obrak (berregituratzea)

- Lursail-egitura aldatu eta lerrokadura ofizial berriak proposatzen dituzten edo lehendik dauden eraikuntza-lerrokadurak funtsean zuzentzen dituzten eta azpiegiturak oro har instalatu edo kentzen dituzten hiri-eragiketak dira berregituratzeko obrak. Normalean gauzatze-unitateetan sartuta geratzen dira.

25. artikulua. Aplikatzekoa den erregimena

1. Urbanizatzeko ekintza guztietan Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintzak exijituko dira, inolako lehentasunik diskriminatu gabe.
2. Oro har, mantentzeko eta berrurbanizatzeko obrak Hirigune Historikoaren esparruan dagoen urbanizazio osoan baimenduta daude, eta urbanizazio-arauen baldintzekin bat etorriko dira.
3. Birmoldatzeko obrak baimendu egin daitezke edo beharrezkoak izan daitezke, dagozkien fitxetan adierazitakoaren arabera. Azken kasu hori ekonomia- eta finantza-azterketan aurreikusten da.
4. Berregituratzeko obrei dagokienez, besteak ez bezala, BPBak espresuki definitzen ditu obra horiei loturik dauden esparruak, horiek gauzatzeko baldintzak eta aplikatzekoa den hirigintza-erregimena.

2. ATALA. ERAIKUNTZA BERRIKO ERAIKITZEKO EKINTZAK

26. artikulua. Definizioa eta motak

1. Eraikuntza berriko eraikitzeo ekintzat jotzen dira lehendik ez zeuden eraikuntzak eratzen dituzten obrak, dela orubea hutsik zegoelako, dela lehendik zegoen eraikuntza erabat ordeztzen delako, dela lehendik dagoena handitzeko obra delako. Hiru mota bereizten dira:
2. **Oin berrikoak.** Oin berriko ekintzak dira lehendik ez zeuden eraikuntzak eratzen dituzten obrak, orubea hutsik dagoelako edo lehendik dagoen eraikin bat eraitsi eta ordeztzen delako bere bolumetria funtsean aldatuta (erabilera nagusia aldatuta ala ez).
3. **Berreraikitzeoak edo ordeztekoak.** Berreraikitzeo ekintzak dira lehendik dagoen eraikin bat bere bolumetrian (forma bolumetrikoa) zehazki ordeztzen duten eraikuntzak eratzen dituzten obrak.
4. **Handitzeoak.** Handitzeo ekintzak dira lehendik dagoen eraikin baten bolumetria hura eraitsi gabe handituz eraikuntzak eratzen dituzten obrak.

27. artikulua. Aplikatzekoa den erregimena

1. Oin berriko eraikitzeo ekintza guztietan Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira.
2. Berreraikitzeo ekintzetan ere Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, katalogatutako eraikin bat berreraikitzen denean izan ezik (kasu hori emango balitz). Kasu horretan lehen zegoen bezalaxe berreraikiko da, araudi-partikularrean bat ez etortze gisa adierazitako piezak eta elementuak ezabatuta.
3. Handitzeo ekintzetan ere Plan honetan eta gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, baina handitutako zonan besterik ez du eraginik izango. Handitzea eraberritze orokorreko edo partzialeko obrak behar dituen eraikin batean egiten bada, handitzeo obren aurretik edo aldi berean egin beharko dira eraberritzeo obra horiek.
4. Altueraren ondoriozko bat ez etortzearen kasuan, araudi partikularrak adierazten ez badu ere, ezin izango dira handitzeo obrak egin bat ez etortze hori konpontzen ez den artean.

3. ATALA. ERABERRITZE OSOKO BIRGAITZEKO ERAIKUNTZA EKINTZAK

28. artikulua. Definizioa

1. Eraikinaren zati handi bat aldatzera zuzendutako obrak dira, haren egitura, barne-banaketa, bizigarritasun-baldintzak eta abar hobetzeko, hori guztia proiektu bateratu batean. Ekintza mota honek eraikinaren elementu komunetan esku hartzea dakar beti; bestela, eraberritze partzialtzat joko da.
2. Alabaina, eraikuntza berritza hartuko dira (eraikuntza-unitateen fitxetan RNE exijigarritasun-mailarekin adieraziak) eta, horrenbestez, erregimen horretan sartuko dira, eraikin katalogatu gabeetan egiten diren eraberritze osoko ekintzak, baldin eta:
 - a) Eraikinaren sostengu-egitura aldatzen badute, egitura horren % 60 edo gehiago aldatuta edo egiturazko sostengu-lerroak % 10 baino gehiago aldatuta.
 - b) Obren kostua eraikina osorik berrezartzearen balioaren % 60 baino handiagoa bada.
3. Babes-maila berezia, ertaina eta oinarrizkoa duten eraikinetan, eraberritze osoko obrek arau hauen IV. tituluaren III. atalean ezarritakoa bete beharko dute.

29. artikulua. Erregimena

1. Eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza-ekintzetan Plan honetan ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, guztizko lerrokadurak eta altuerak (hots, egituraren lerro orokorrak) eta eraikuntza-unitateen fitxetan zehazki salbuesten dena izan ezik. Hau da, Fitxetan RC, RP1 eta RP2 gisa adierazitakoa eta Planaren baldintza guztiak bete beharko dituzte, guztizko lerrokadurak eta altuerak izan ezik.
2. Eraikuntza berrikotzat (RNE) jotzen diren eraberritze osoko birgaitzeko eraikuntza-ekintzetan Plan honetan ezarritako baldintza guztiak exijituko dira, lerrokadurak eta eraikuntza-unitateen fitxetan zehazki salbuesten dena izan ezik. Hau da, Fitxetan RNE, RC, RP1 eta RP2 gisa adierazitakoa eta Planaren baldintza guztiak bete beharko dituzte, lerrokadurak izan ezik.

4. ATALA. ERABERRITZE PARTZIALEKO BIRGAITZEKO ERAIKUNTZA EKINTZAK

30. artikulua. Definizioa

1. Eraikinaren zati bat aldatzera zuzendutako obrak dira, aldatzen direnak eraikuntzaren piezak direnean. Eraikuntzaren pieza unitate funtzionala osatzen duen zatia da. Piezan sartuta daude bere funtzionamendu onerako beharrezkoak diren elementu guztiak. Zalantzarik izanez gero, dagokion udal-teknikariaren interpretazioak emango du pieza edo elementu baten definizioa. Piezak honako hauek dira:
 - Egitura: eraikinari egonkortasuna ematen dioten elementuen multzoa da. Zimenduak, pilareak edo karga-hormak, habeak eta forjatuak dira elementu horiek. Estalkiaren egitura osatzen duten elementuak kanpo uzten dira.
 - Estalkia: eraikuntzaren teilatua osatzen duten elementuen multzoa da. Honako elementu hauek osatzen dute: estalkiaren forjatua, habe nagusiekin eta habexkekin (kontragoi-habeak), eraikinaren pilareekin uztartu arte, estalkiko estaldura-elementuak (teilak), teilatu-hegalak, azken forjatu horizontalaren eta estalkiaren beheko aldearen arteko espazioak, mantsardak (teilatuaren gainetik altxatzen den leihoa hartuz mantsardatzat) eta estalkian egindako terraza modukoak.
 - Fatxada: eraikuntzaren itxitura bertikala osatzen duten elementuen multzoa da. Osatzen duten elementuak honako hauek dira: itxitura bertikala, hainbat geruzarekin, kanpoaldeko akaberak, fatxadan kokatutako kanaletak eta teilatu-hodiak, balkoiak, gorputz itxiak, eraikinera sartzeko ateak eta dekorazio-elementuak. Fatxada nagusia, bigarren mailakoa edo atzealdekoa izan daiteke. Nagusia sarrera nagusikoa da; atzealdekoa lursail pribatu, karkaba edo barne-patioetara begira dagoena da; gainerakoak bigarren mailakoak dira.
 - Banaketa-eremu komunak: etxebizitzetara eta eraikinera sartzeko eremu komunak osatzen dituzten elementuek eta komunikazio bertikaleko elementuek osatzen duten multzoa da: ezkaratza, eskailerak, igogailuak.
 - Patioa: elementu komunak eta etxebizitzetako gelak aireztatzeko eta argiztatzeko eraikinean hutsuneak osatzen dituzten elementuen multzoa da. Hauek dira bere elementuak: itxitura bertikala, hainbat geruzarekin eta akaberekin, eta patioaren estalkia.
 - Instalazioak: argiztapen artifizialaren, egokitzapen termikoaren, uren hustuketaren eta telekomunikazioen alderdietan eraikinaren funtzionamendu ona ahalbidetzen duten hargune-elementuak.
 - Etxebizitzak eta/edo lokalak: finka erregistratzen bakoitzaren barneko eta kanpoko zatiketek, zoladurek eta horien erregulazio-geruzek, barne-instalazioek, arotzeriek eta baoek osatzen duten multzoa. Lursailak barnealdean espazio librea badu, bertan egin behar diren obrak dagokion etxebizitza edo lokalarekin lotuko dira.

2. Pieza pribatiboen konturako handitzerik ez dakarten ekintza guztiek bi esku-hartze maila izan ditzakete (pieza pribatiboen azalera murriztea dakartenak 1. mailakotzat joko dira beti):
 - a) 1. maila. Pieza komunetan, kostua eraikinaren azalera eraikiarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren % 60 baino handiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera. Etxebizitza edo lokaletan, kostua etxebizitzaren azalerarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren % 60 baino handiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera.
 - b) 2. maila. Pieza komunetan, kostua eraikinaren azalera eraikiarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren % 20 baino handiagoa eta % 60 baino txikiagoa denean % I. eranskineko baremoen arabera. Etxebizitza edo lokaletan, kostua etxebizitzaren azalerarekin zatitzearen emaitza pieza osorik berrezartzeko obraren % 20 baino handiagoa eta % 60 baino txikiagoa denean I. eranskineko baremoen arabera.
3. Horiek guztiak, era berean, beste modu honetan sailka daitezke:
 - a) Planean egokitzeko seinalatuta dauden elementuak eraginpean hartzen dituztenak. Elementuok arau orokorretan, antolamendu-planoetan eta fitxetan seinalatzen dira.
 - b) Planean seinalatuta dauden elementuak eraginpean hartzen ez dituztenak.

31. artikulua. Erregimena

1. Babes-baldintzak beti errespetatuko dira, bai arau orokorretan bai partikularretan definitutakoak, grafiatutakoak zein fitxetan xehatutakoak.
2. Eremu komunetan larraldietako argiak instalatuko dira.
3. Gainerako baldintzak beti errespetatuko dira eraberritzearen ondorioz lor daitezkeen espazio berrietan. Baina baldintzak betetzen ez dituzten lehendik dauden espazioetan, honakoen arabera exijituko dira baldintzak:
 - a) Planean seinalatutako elementuak eraginpean hartzen dituzten obretan:
 - 1. mailako obrak. Dagokien piezaren fitxetan espresuki zehaztutako RP1 eta RP2 gisa kalifikatutako baldintzak exijituko dira.
 - 2. mailako obrak. Dagokien piezaren fitxetan espresuki zehaztutako RP2 gisa kalifikatutako baldintzak exijituko dira.
 - Kostua eraikina osorik berrezartzeko kostuaren % 10 baino handiagoa bada, b) atalean adierazitakoa kontuan hartuko da.
 - b) Planean seinalatutako elementuak eraginpean hartzen ez dituzten obretan:
 - 1. mailako obrak. Obren osotasunaren kostua eraikina osorik berrezartzeko kostuaren % 10 baino handiagoa denean, betiere obrek pieza komunak (etxebizitzak edo lokalak ez beste guztiak) eraginpean hartzen badituzte, fitxetan espresuki lehentasunezkoztat ("X") jotzen diren baldintzak exijituko dira.
 - 2. mailako obrak. Eraberritutakoa arau hauekin bat etortzea exijituko da.

5. ATALA. ERABERRITZE XEHEKO BIRGAITZEKO ERAIKUNTZA EKINTZAK

32. artikulua. Seinalatutako elementuak eraginpean hartzen dituen eraberritze xehea. Definizioa eta erregimena

1. Pieza osoa berrezartzeko kostuaren % 20ra iristen ez diren eta Planak seinalatutako elementuen gainean egiten diren ekintzak dira. Seinalatze hori generikoki adierazita dago arau hauen bitartez, edo espezifikoki eraikuntza-unitateen arau partikularren bitartez edo antolamendu-planoen zehaztapen grafikoaren bidez.

2. Planean seinalatzen diren alderdiak hobetzeko asmo berariazkoarekin egiten direnean diru-laguntza eskuratzeko aukera izango da. Ekintzak piezan seinalatutako alderdi guztiak hobetzea lortzen duen heinean mailakatuko da diru-laguntza.

33. artikulua. Seinalatutako piezak edo elementuak eraginpean hartzen ez dituen eraberritze xehea. Definizioa eta erregimena

1. Pieza berrezartzeko kostuaren % 20ra iristen ez diren eta Planak seinalatutako elementuak eraginpean hartzen ez dituzten gainerako ekintzak dira.
2. Kasu horretan dagokion ekintzan zuzeneko eragina duten baldintzak besterik ez dira exijituko.

6. ATALA. ERAISTEKO EKINTZAK

34. artikulua. Definizioa eta erregimena

1. Lehendik dagoen eraikin bat guztiz edo partzialki desagerraraztera zuzendutako eraikitzeo ekintza mota bat da. Guztiz eraisteko ekintza berreraikitzeo edo oin berriko ekintza bati loturik egon daiteke.
2. Partzialki eraisteko ekintza eraberritzeko ekintza bati eta, hala badagokio, handitzeko ekintza bati loturik egon daiteke, eraikitzeo beste esku-hartze batzuetan sartzen diren eranskin degradatzaileak eraisteko obren kalterik gabe.
3. Eraisteari dagozkion Planaren baldintzak eta alor horretako indarreko legerian ezarritakoak exijituko dira.

7. ATALA. ERAIKITZEKOAK EZ DIREN ERABILERA ALDATZEKO EKINTZAK

35. artikulua. Definizioa eta erregimena

1. Eraikitzeoak ez diren erabilera aldatzeko ekintzak eraikuntzan sakonki edo partzialki esku hartu gabe eraikinari edo lursailari esleitutako erabilera nagusia aldatzen dutenak dira. Honako instalazio mota hauek ekar ditzakete berekin:
 - a) Jardueren instalazioak. Lokal edo eraikin batean, eraiki edo egokitu aurretik eta, nolana ere, bertan ezarri nahi den jarduera bati hasiera eman baino lehen, instalatu nahi diren osagarri mekanikoak edo instalazioak definitzen dituztenak dira.
 - b) Instalazioaren hobekuntza. Funtzionatzen ari diren jardueretara zuzendutako eraikin edo lokaletan instalazioen, makinen edo antzeko elementuen ezarpen berria, hobekuntza edo aldaketa definitzen dutenak dira.
2. Arau orokorren eta partikularren hirigintza-arauetan erabilerei buruz ezarritakoa exijituko da, baita jardueraren instalazio bereziei dagokien jardueraren berezko legerian xedatutakoa ere.

8. ATALA. EXIJIGARRITASUNAREN ETA FINANTZATZEKO AUKEREN ARTEKO ERLAZIOA

36. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Ekintza mota guztiak diruz laguntzeko modukoak izan daitezke, gai horri buruzko udalaren ordenantzen arabera.
2. Udalaren ordenantzek eraikuntza-unitateen fitxetan adierazitako baldintza espezifiko

lehentasuna kontuan hartu beharko dute. Lehentasuna handiena izango da hala adierazita dagoenean, betiere jakinik udalak berak lehenetsun hori aldatu ahal izango duela udal-teknikariek ekintza bat gauzatzerakoan finkatzen dituzten irizpideei jarraiki.

III. TITULUA. HIRIGINTZA BALDINTZEN ARAUTZEA

I. KAPITULUA. ERABILEREN ARAUTZEA. SISTEMAK

37. artikulua. Arautze orokorra

1. Erabileren baldintzak jarduera guztiek bete behar dituztenak dira, Planak aurreikusitako lekuetan garatu ahal izateko.
2. Kasu bakoitzean (fitxak eta planoak) "erabilera nagusi" bat ezartzen da (partikularra edo bereizgarria hurrengo artikuluaaren arabera), beste erabilera batzuekin bateragarri egin daitekeena, Planean definitzen den bezalaxe. Dena den, erabilerek aplikatzekoa den arloko, autonomia-erkidegoko edo estatuko araudia bete beharko dute.
3. Erabileren arautzea goragoko mailako planetan (Plan Orokorra) zehaztutakora igortzen da, ondoren adierazten diren xehetasunekin.

38. artikulua. Erabileren sailkapena

1. Erabilera egoki arautzeko, honela sailkatzen dira:
 2. Esleipenaren arabera, honakoak bereizten dira:
 - a) Erabilera globala. Hirigintza-antolamendu egituratzaileari dagokion erabilera da, esparru oso bat eraginpean hartzen duena esparru horretako erabilera partikularrak bereizi gabe. Zehaztapen egituratzailea da.
 - b) Erabilera partikularra edo bereizgarria: halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona bateko edo erabilera xehatuko (azpi)zona bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta berezko eraikuntza-tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta. Planean modu grafikoan edo fitxetan idatziz esleitutakoak dira.
 - c) Erabilera bateragarriak edo onargarriak: halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilera, erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimen daitezkeenak, erabilera haiekiko eta, azken batean, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan hartuta. Dagokien erregimena hurrengo artikuluan ezartzen da.
 - d) Erabilera toleratuak: halakotzat jotzen dira eraikin jakin batean ezarritako erabilera edo jarduerak, beren kalifikazioak definitutakoaren arabera eraikin horretan onartutakoen artean ez daudenak, erabilera hori "A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona" esparruaren barruan onartuta badago.
 - e) Erabilera debekatuak: halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilera, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.
3. Titulartasunaren arabera, honakoak bereizten dira:
 - a) Jabari publikoko erabilera edo sistemak: planak zehaztuko du interes publikoko edo gizarte-intereseko erabilera titulartasun publikoa. Bereziki aintzat hartzen dira.
 - b) Jabari pribatuko erabilera: aurreko atalean sartuta ez daudenak titulartasun pribatukoak direla ulertuko da.

39. artikulua. BPBko erabilera definizioa

1. Esparru osoko erabilera globala hirigune historikoko bizitegia da (A.10. zona).
2. Erabilera partikular nagusiak edo bereizgarriak honako hauek dira:
 - a) Bizitegi-erabilera, etxadi-patiorik gabe.
 - b) Bizitegi-erabilera, etxadi-patioarekin.
 - c) Zuzkidura-erabilera, bai sistema orokorra bai tokiko sistema:

- Ekipamendu komunitarioa (edo ekipamendua).
- Espazio libre publikoa (espazio librea Plan Orokorrean).
- Bideak edo komunikabideak.

40. artikulua. Erabilera bateragarri edo onargarrien erregimena

1. Bizitegi-erabilerako lursailetan (etxadi-patioarekin zein etxadi-patioirik gabe) erabilera bateragarriak edo onargarriak Plan Orokorrean zehaztutakoaren arabera eta hurrengo atalak ezartzen dituen baldintzetan arautzen dira.
2. Espazio libre pribatuko erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoak izan daitezke:
 - Lorategia edo baratzea.
 - Eraikuntzaren funtzionamendu onerako beharrezkoak diren azpiegiturak eduki ditzakete.
 - Ezin izango dute inolako eraikuntzarik eduki.
3. Espazio libre pribatuko erabilerako lursailak egoera onean eta txukun mantendu beharko dira. Horretarako, gutxienez:
 - a) Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko ordenantzak urratzen dituzten erabilerak saihestu beharko dituzte.
 - b) Euri-urak husteko sistema eduki beharko dute.
 - c) Usain txarra sortzen duten substantziak (hezetasuna barne) egotea saihestu beharko dute.
 - d) Hondakinak eta zaborrak pilatzea saihestu beharko dute.
 - e) Fatxada, zoladura, arotzeria eta hormatxoetako kalteak konpondu beharko dituzte.
 - f) Zuhaitzik izanez gero, inausi egin beharko dituzte adarrek 4 metroko altuera gaindi ez dezaten eta fatxadetatik 2 metro baino gutxiagora hurbil ez daitezen.
4. Sistema orokorreko zein tokiko sistemako ekipamendu-erabilerako lursailetan (ekipamendu komunitarioa) erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoaren arabera arautzen dira:
 - Andre Maria eliza: egungo erabilera finkatu egiten da (erlijio-kultua), eta kultura-erabilera ere onartzen da.
 - Aranburu jauregia: etxebizitza-erabilera onartzen da, kopurua bira mugatuta.
 - Idiakenez jauregia: hirugarren sektoreko erabilera hauek finkatzen dira: soziokulturalak, elkartzetxe-erabilerak eta jolas-erabilerak, eta erabilera nagusiari lotutako etxebizitza bat onartzen da.
 - Udaletxea: Andre Maria plazan kokatutakoan garaje-erabilera onartzen da soto solairuan.
 - Zerkausiko azoka: egungo erabilera finkatzen da.
 - Plaza Berriko azoka: gainera, hirugarren sektoreko erabilera hauek onartzen dira: osasun-erabilera, soziokulturala, jolas-erabilera, kirol-erabilera eta laguntza-erabilera.
 - Kultur Etxea: ekipamendu komunitarioa besterik ez da onartzen.
 - Errota zaharra: ostalaritzako hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa onartzen da.
 - Apaiz Etxea: kultura-erabilera onartzen da. Horrez gain, etxebizitza-erabilera onartzen da, behar izanez gero, mantentze-lanak egiten dituzten langileentzat. Sotoko solairuan garaje-erabilera onartzen da.
 - Atodo jauregia eta Rekalde jauregia: bizitegi-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilerak (ostalaritza-erabilera, jolas-erabilera eta soziokulturala), baina kasu horietan behe-solairua edo eraikin osoa okupatu behar dute.

5. Sistema orokorreko zein tokiko sistemako espazio libre publikoko erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak Plan Orokorrean zehaztutakoaren arabera arautzen dira.
6. Bide- edo komunikabide-erabilerako lursailetan erabilera bateragarriak edo onargarriak honakoak izango dira:
 - Oro har, Plan Orokorrean adierazitakoa.
 - Sistema orokorreko bideak ibilgailuentzat izango dira.
 - Tokiko sistemako bideak, kontraktorik zehaztu ezean, oinezkoentzat izango dira, nahiz eta ibilgailuekin bateragarria izan.
 - Pertsonak eta ibilgailuak igarotzea eta ibilgailuak horretarako araututako eremuetan aparkatzea izango da bideen erabilera eskusiboa.

2. ATALA. BALDINTZA ESPEZIFIKOAK

41. artikulua. Bizitegi-erabilerako eraikuntzaren baldintzak

1. Eraikinetako sotoak lehentasunez erabilera erantsi eta osagarrietara, garajeetara, trastelekuetara edo eraikinaren eta bertako edo are beste eraikin batzuetako lokal edo etxebizitzaren zerbitzu-instalazioetara zuzenduko dira.
 - a) Halaber, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu komunitariokoetara zuzendu ahal izango dira, baldin eta solairu horietan garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada eta hurrengo artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
2. Behe-solairua batez ere hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu komunitariokoetara zuzenduko da, baita eraikin horretan bertan edo beste batean kokatutako etxebizitzaren eta Plan Orokorrean definitutako bizitegi-lursailen berezko gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere.
3. Sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkioten instalazioetako elementu teknikoak —biltegiak; igogailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar— lurlean bertan, sotoetan edota, baldin badaude, erdisotoetan ezarriko dira lehentasunez.
4. Behe-solairuan eta lehen solairuan merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoria), bulegoak, jolas-erabilerak, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, erabilera soziokulturala, irakaskuntza-erabilera eta ekipamendu komunitarioko erabilera onartzen dira hurrengo artikuluan ezarritako baldintzetan.
5. Berdura plazako behegaineko solairuetan bizitegi-erabilerak ezartzea baimentzen da, nahiz eta horien altuera libre minimoa 2,50 metrotik beherakoa izan, betiere etxebizitzetarako sarbidea eraikinaren komunikazioetako gune bertikaletik egiten bada eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, Eraikitze Udal Ordenantzetan eta indarreko gainerako lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
6. Goiko solairuak lehentasunez bizitegi-erabilerara eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurlean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilerara zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik. Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak ezartzea ere baimenduko da hurrengo artikuluan ezarritako baldintzetan.
7. Teilatupeko solairua lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko da, eta erabilera osagarriak ere ezarri ahal izango dira. Halaber, beste eraikin batzuetan kokatutako erabilera nagusien erabilera osagarri edo erantsietara ere zuzendu ahal izango da. Etxebizitza-erabilerara ere zuzendu ahal izango dira arau honetan ezarritako baldintzetan.

42. artikulua. Bizitegi-erabilerako eraikinetako erabilera bateragarrien baldintzak

1. Sotoan, erdisotoan eta behe-solairuan ezarritako erabilerek etxebizitzenez bestelako sarbidea izango dute.
2. Merkataritza-erabileraren (1. eta 2. kategoria), bulego-erabileraren, jolas-erabileraren, osasun-erabileraren, laguntza-erabileraren, kirol-erabileraren, erabilera soziokulturalaren, irakaskuntza-erabileraren eta ekipamendu komunitarioko erabileraren baldintzak.
 - 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilera eta jolas-erabilera:
 - 1. kategoriako merkataritza-erabilera erdisotoan eta behe-solairuan ezartzea baimentzen da, baldin eta etxebizitzenez bestelako sarbidea badute.
 - Merkataritza-erabilera jendaurreko salmentakoa bada behe-solairuan besterik ez da kokatuko. Solairuartera edo lehen solairua jarduera hori handitzeko egokitu ahal izango da, bien artean barne-komunikabidea ezarrita.
 - Salbuespen gisa, lehen solairuan jendearentzako zerbitzugintzako merkataritza-erabilerak (ile-apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, jostundegiak eta antzekoak) onartuko dira, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin edo sarbide komunarekin, baldin eta azpian kokatutako solairuak etxebizitzaz bestelako erabileretara zuzentzen badira.
 - Bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, kirol-erabilera, erabilera soziokulturala, irakaskuntza-erabilera eta ekipamendu komunitarioko erabilera:
 - Behe-solairuan eta lehen solairuan bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, erabilera soziokulturala, irakaskuntza-erabilera eta ekipamendu komunitarioko erabilera baimentzen dira, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin edo sarbide komunarekin. Ostalaritzako erabilera osagarriak instalatuz gero, nahitaez behe-solairuan instalatu beharko dira.
 - Lehen solairuaren gainetik kokatutako solairuetan bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, kirol-erabilera eta erabilera soziokulturala onartzen dira eraikin osoan garatzen direnean.
 - Eraikina partzialki erabilera horietara zuzenduz gero, eraikuntzaren sestra gaineko solairu guztietan baimenduko dira, baldin eta erabilera horiei lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza-erabilerara zuzentzen ez bada.
 - Erljio-erabilera behe-solairuan besterik ez da onartzen, edo solairuarteran jarduera handitzeko, bien artean barne-komunikabidea ezarrita.
 - Aurreko baldintzak ez dituzte bete beharko honako baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitzekin parekatutako bulego eta langela profesionaletako erabilerek:
 - Hartuko dituen lokalak titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du.
 - Erabilera parekatu horietara zuzendutako azalera erabilgarriak ez du lokalaren azaleraren erdia baino handiagoa izan behar, ezta 125 m² erabilgarri baino handiagoa ere.
3. Hotel-erabileraren baldintzak:
 - Eraikina partzialki erabilera horietara zuzenduz gero, eraikuntzaren sestra gaineko solairu guztietan baimenduko dira, baldin eta erabilera horiei lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza-erabilerara zuzentzen ez bada.
 - Sestra gaineko bigarrenaren gainean kokatutako solairuak erabilera horietara edo etxebizitzaz bestelakoetara zuzentzen badira, etxebizitzenez bestelako sarbidea izan beharko dute.
 - Hotel-erabilera onartzen da eraikin osoa eta bere solairu guztiak okupatuz.

43. artikulua. Erabilera toleratuak eta debekatuak

1. Eraikin jakin batean ezarritako erabilera edo jarduerak, beren kalifikazioak definitutakoaren arabera eraikin horretan onartutakoen artean ez daudenak, erabilera toleratutzat joko dira erabilera hori "A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona" esparruaren barruan onartuta badago.
2. Eraikin batean debekatuta dagoen erabilera edo jarduera eremuaren gainerakoan ere baztertuta dagoenean, erabilera hori antolamenduz kanpokotzat joko da.
3. Antolamenduz kanpoko erabilerearen bat garatzen den eraikin, lokal edo etxebizitzetan osasungarritasunari, segurtasunari eta apaindurari buruzko baldintzak mantentzeko beharrezkoak diren obrak baimendu ahal izango dira. Gainera, titularrak jarduerari uzten dion arte baino ezin izango da mantendu erabilera.
4. Erabilera toleratu bat garatzen den eraikin, lokal edo etxebizitzetan, aurreko paragrafoan adierazitako obrez gain, mantentzeko, kontserbatzeko eta irisgarritasuna hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina ez modernizatzeko edo eraberritzekoak. Erabilera toleratuei dagozkien lizentziak eskualdatu ahal izango dira, baldin eta eskualdatzaileak lizentzia indarrean badu.
5. Bi kasuetan, erabilera debekatuak edo erabilera toleratuak desagertu egin beharko dira eraikina ordeztzeko obrak edo eraginpeko eraikina osoan eraberritzeko obrak egiten direnean.

44. artikulua. Bizitegi-erabilerearen garaje osagarriak

1. Eraikuntza berriko esku-hartzeetan sestrapean garaje-erabilera ezartzea onartzen da Planaren esparru osoan, betiere gainerako baldintzak kontuan hartuta eta, bereziki, baldintza arkeologikoei buruz ezarritakoa.
2. Garaje-erabilera debekatuta dago behe-solairuan, Plana indarrean jartzen denean daudenak izan ezik. Eraikina ordeztzen denean, behe-solairuko garajea —hala badagokio— desagertu egin beharko da. Era berean, behe-solairuan azaleraren % 70etik gorako esku-hartzea dakarten eraberritzeak edo erabilera-aldaketak egiten direnean.
3. Gainerako baldintzetan Plan Orokorrek aurreikusitakoarekin bat etorriko da.

II. KAPITULUA. BOLUMETRIAREN ARAUTZEA

1. ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

45. artikulua. Definizioa eta arautze orokorra

1. Bolumetriaren baldintzen bitartez, Planak kasu bakoitzari (lurzorua, eraikuntza) bolumen-zehaztapen batzuk esleitzen dizkio, globalki edo partikularki.
 - a) Globalki zehazten da dagoen parametro bakarra eraikigarritasuna denean, eraikitako metro koadroetan edo lurzoru metro koadroko metro koadroetan adierazia.
 - b) Partikularki zehazten da (Planaren kasu gehienetan) eraikuntzaren formari dagozkion baldintzak definitzen direnean.
2. Formari dagozkion baldintzak, generikoki, hurrengo artikuluetako (lursailei, eraikuntzaren okupazio-parametroei eta eraikuntzaren altuerei buruzkoak) irizpide espezifikoek, planoetan partikularki kontsignatuta dagoenak eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan adierazitakoak zehazten dute, honako hauen gainean:
 - Lerrokadura ofizialak.
 - Lursailaren okupazioa, eraikuntzaren sakonera edo lerrokadura maximoen definizioaren bitartez.
 - Altuera maximoak.
 - Etxebizitza kopuru maximoa.

2. ATALA. IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK: LURSAILAK

46. artikulua. Lursaila

1. Lursailtzat hartuko da finka-unitate gisa mugatuta eta erregistratuta dagoen lur-eremua, eraikia edo ez. Orubetzat hartuko dira indarreko legerian jasotako baldintzak betetzen dituzten lursailak.
2. Planoetan eta eraikuntza-unitateen fitxetan agertzen den lursail-zatiketa nahitaezkoa da, fitxetan adierazita dauden lursailak bateratzearen edo berriz zatitzearen kasuak izan ezik (dekretuaren 16.1 eta 16.2).

47. artikulua. Lursailak bateratzeko baldintzak

1. Lursailak bateratsetzat hartzen da, lerrokaduren egungo bilbea mantenduta, antzinako lursailen gainean eraikuntza-unitate bera ezkaratz bakarrarekin eraikitze aukera ematen duen jarduna, betiere etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea kontuan hartuta.
2. Batera daitezkeen lursailak araudi partikularraren fitxan adierazita daude.
3. Dena den, bateratzeko baldintzek honako hau bete beharko dute:
 - Unitate berean gehienez ere bi lursail batera daitezke, eta betiere elkarren ondoan badaude.
 - Bateratutako lursailen artean mehelina mantenduko da generikoki, nahiz eta alde batetik bestera igarotzeko beharrezkoak diren hutsuneak baimendu.
 - Irakurketa argia eta bereizia egin beharko da bateratutako lursailetariko bakoitzari dagozkion aurrealdeetako fatxadaren konposizioan.
 - Bateratutako lursailetan kokatutako eraikinetan teilatu-hegalean kota-diferentzia islatzen denean, diferentzia hori mantendu egin beharko da baterako jardun berrian.

4. Oro har, behe-solairuak eta sotoak fisikoki elkartzea ere onartzen da, lursailak desberdin mantenduta, honako baldintza hauekin:

- Jatorrizko lursail bakoitzaren irakurketa bereizia kontserbatuko da.
- Elkartze fisikoek gutxienez lursailen arteko mehelinaren % 60 errespetatuko dute, eta igarotzeko hutsuneen tamaina maximoa 2 metrokoa izango da behe-solairuan.

48. artikulua. Lursailak berriz zatitzeko baldintzak

1. Lursaila Erdi Aroko hirigune historikoak eta horien Errenazimentuko handitzeak eta ondorengoak definitzen dituzten elementu klasikoetariko bat denez, berreskuratu egin beharko da eraikuntza-unitateen fitxetan zehazten diren kasuetan, eta bertan adierazitako baldintzetan.

49. artikulua. Lursaileko espazio libreen baldintzak

1. Lursaileko espazio libreak dira eraikuntzak okupatu ezin dituen lur-eremuak, lursailaren guztizko azaleraren eta ondorengo artikuluetan definitutako azalera okupagarriaren arteko diferentziaren ondoriozkoak.
2. Ondorengo zenbakien ondorioetarako, bi motatako espazio libre pribatuak bereizten dira:
 - a) Espazio libre pribatu partikularrak. Etxebizitza bati dagozkionak dira.
 - b) Espazio libre pribatu erkidetuak. Auzokoen erkidego bati dagozkio.
3. Oro har, ez da inongo eraikuntzarik onartuko, balizko euste-hormen eta bereizteko hormatxoetako zokaloen ondorio direnak izan ezik, baina ez dute inola ere metro bateko (1) altuera maximoa gaindituko. Orobat pergola eta antzekoei dagokienez. Horma edo hormatxoek harrizko akabera izango dute eta bereizteko elementuak landarez eta burdina forjatuz eginak izango dira.

3. ATALA. IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK: OKUPAZIO PARAMETROAK

50. artikulua. Lerrokadura ofizialak

1. Lerrokadura ofizialak dira espazio publikoa eta espazio pribatua bereizten dituztenak. Espazio pribatuak finka partikularrak eta administrazio publikoaren ondarea osatzen duten bestelakoak hartzen ditu bere baitan.
2. Dagokien planoan markatuta daude. Lerrokadura horiek nahitaezkoak izango dira eraikuntza berriko ekintza guztietarako.

51. artikulua. Eraikuntza-lerrokadurak (azalera okupagarri maximoa)

1. Azalera okupagarri maximoa ehunekoak, eraikuntzaren sakonerak edo eraikuntza-lerrokadurek defini dezakete. Gerta daiteke parametro horiek bat ez etortzea, diseinua dibertsifikatzeko aukera handiagoak izateko. Lerrokadura horiek nahitaezkoak edo maximoak izango dira eraikuntza berriko ekintza guztietarako.
 - a) Arau partikularretan (fitxak) eta planoetan adierazita daude.
2. Barne-patioak ez duten etxadi guztietan azalera okupagarria eta lerrokadura ofizialak bat etorriko dira. Hortaz, eraikuntza-lerrokadurak nahitaez bat etorriko dira haiekin, planoetan edo fitxetan espezifikoki seinalatzen dena izan ezik.
3. Barne-patioak edo karkabak dituzten etxadien kasuan kanpoaldeko eraikuntza-lerrokadurak (kalera edo kantoira) nahitaezkoak izango dira eta bat etorriko dira lerrokadura ofizialekin, planoetan edo fitxetan espezifikoki seinalatzen dena izan ezik. Barnealdeko eraikuntza-lerrokadurak (patiora edo karkabara) maximoak izango dira, kasu honetan ere planoetan edo fitxetan seinalatzen dena izan ezik.

52. artikulua. Lerrokaduretatik kanporatzen diren gorputz eta elementu irtenak

1. Gorputz irtenek, eranskinak, teilatu-hegalek eta antzeko beste elementu batzuek besterik ezin izango dituzte lerrokadurak gainditu, arau hauetan, estetikari, akaberari eta apaindurari buruzko baldintzen atalean ezarritako termino eta baldintzetan.
2. Debekatuta dago behe-solairuetan hegalak gauzatzea.

53. artikulua. Behe-solairuetako pasabideak

1. Planoetan seinalatutako behe-solairuko pasabideak nahitaezkoak izango dira. Lortu ez direnak eraikuntza berriko edo eraberritze osoko obrak egiten direnean lortuko dira.
2. Pasabideak 2 metroko zabalera librea izango du. Sarrerako ezkaratza eta lokalak pasabide horretara ireki ahal izango dira. Altuera gutxienez behe-solairuarena izango da eta inoiz ere ez 2,50 metro baino txikiagoa. Akabera-baldintzak eraikitzeke lizentzia ematen den unean definituko dira.

4. ATALA. IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK: ALTUERAK**54. artikulua. Egungo sestrak eta sestra ofizialak**

1. Egungo sestrak. Halakotzat definitzen dira lehendik dauden bide, plaza edo kaleetako garaiera-kotak.
2. Sestra ofizialak. Proposatutako antolamendu-dokumentuetan, hots, planen, xehetasun-azterketen edo urbanizazio-proiektuen grafikoetan definitzen diren bide, plaza edo kaleetako garaiera-kotak dira.

55. artikulua. Solairu kopuru maximoa eta behe-solairua

1. Baimendutako solairu kopurua dagokion planoan eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan ezartzen da. Planoetan edo eraikuntza-fitxetan seinalatutako altueraren eragina (solairu kopuruan adierazia) altuera bakoitzean baimendutako sakonera eraikiraino proiektatuko da.
2. Plana onartzen den unean plano horretan seinalatutakoa gainditzen duen guztia "ordenantzez kanpoko" hirigintza-erregimenari loturik geratuko da orokorrean, arau partikularren fitxek bestelakorik adierazten ez badute behintzat.
3. Babestutako eraikinek egungo altuera mantenduko dute kasu guztietan, espresuki kontraktorik adierazten ez bada behintzat.
4. Baimendutako altuera osatzen ez bada, emaitzazko mehelinak fatxadako kalitate bereberekin tratatu eta egokitu beharko dira.
5. Behe-solairu gisa zenbatuko dira eta, horrenbestez, solairutzat hartuko dira solairu kopuru maximoaren ondorioetarako, behealdeko forjatua lur-eremu horizontalaren kasuan edo fatxadaren erdiko puntuan behin betiko sestraren azpitik 1,00 m baino gutxiagora kokatuta duten guztiak.
6. Lur-eremua inklinatua bada, lur-erazketa mailaduna baimenduko da, baldin eta lur-erazketa mailadun bakoitzaren erdiko puntuak solairu kopuru maximoari dagokion altuera betetzen badu.
7. Debekatuta dago eraikuntza berriari solairuarteak gauzatzea.

56. artikulua. Eraikinaren fatxadaren altuera maximoa (metrotan) eta behe-solairuen altuera

1. Eraikinaren fatxadaren altuera maximoa (metrotan) teilatu-hegalaren altuera maximoak ematen du. Oro har, honakoa ezartzen da:

- a) Birgaitzeko eraikuntza-jardunen kasuan egungoa mantenduko da.
 - b) Eraikuntza berriaren kasuan, lehendik antzekorik ez badago edo hurrengo paragrafoan aurreikusitakoarekin bat ez datozen behe-solairuak baditu, teilatu-hegalaren altuera maximoa solairu kopurua hirurekin biderkatzearen emaitza gehi metro bat (1) izango da.
2. Baina, berdintasunezko erlaitz-lerroa eragozteko, desegokia baita hirigune historiko baterako, behe-solairuaren altuera lehendik dagoenaren berdina izango dela xedatzen da, 4,30 metrotik gorakoak edo 2,50 metro libretik beherakoak izan ezik. Seinalatutako kasuak izan ezik, behe-solairuen altuera maximoa 4,00 metrokoa izango da.
 3. Teilatu-hegalaren altuera maximoa kalearen sestratik neurtuko da. Lur-eremua inklinatua bada, lur-erazketa mailaduna baimenduko da, baldin eta lur-erazketa mailadun bakoitzaren erdiko puntuak altuera maximoa betetzen badu.

57. artikulua. Atikoa, teilatupea edo teilatuarte

1. Atikotzat hartzen da, estalkiaren azpian kokaturik, fatxadan azpiko solairuaren forjatuaren gainean metro batetik (1,00) gorako eta 2,00 metrotik beherako altuerako paramentu bertikalen bat duen solairua. Beste solairu bat bailitzan zenbatuko da.
2. Teilatupe edo teilatuartetzat hartzen da, estalkiaren azpian kokaturik, fatxadan teilatu-hegal horizontalaren azpian azpiko solairuaren forjatuaren gainean metro batetik (1,00) gorako altuerako paramentu bertikalik ez duen solairua. Horrelakoetan ez da beste solairu bat bailitzan zenbatuko lehendik dauden eraikinen kasuan.
3. Etxebizitza gisa erabili ahal izango da bizigarritasun-baldintza minimoak biltzen baditu azalerari, barne-altuerari, aireztapenari eta argiztapenari dagokienez.

58. artikulua. Altueraren gaisetiko eraikuntzak

1. Ez da baimentzen estalkietako isurkien gainean bolumen irtenik eraikitzea.

59. artikulua. Altueraren gaisetiko eraikuntzetan eragina duten elementuen erregimena

1. Bat datozen elementutzat jotzen dira, eta, horrenbestez, birgaitzeko obretan ezabatu egin daitezke, erlaitz-lerroak eta gailur-lerroak definitzen duten estalkiaren planotik irteten diren eraikuntza hauek:
 - a) Banako mantsardak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan, estalki-planoaren jarraitutasuna puntualki aldatzen dutenak.
 - b) Mantsarda jarraituak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan, estalki-planoaren jarraitutasuna luzera osoan aldatzen dutenak.
 - c) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan, beste solairu bat ekartzen ez dutenak, paramentu bertikalak erlaitzaren mugatik atzeraemanak baitaude, eta eskuarki terrazak sortzen dituztenak.
 - d) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren gainetik, beste solairu bat ekartzen dutenak, paramentu bertikalak erlaitzaren mugatik atzeraemanak baitaude, eta eskuarki erlaitz-lerroraino luzatzen diren terrazak sortzen dituztenak.
 - e) BS + 4 altuera gainditzen duten solairuak, hori baita Planak definitutako altuera maximoa.
2. Eraikuntzak ezabatzeko baldintzarekiko exigiarritasun-maila honakoa izango da:
 - a) Banako mantsardak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen ez duenean: RP2.
 - b) Banako mantsardak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen duenean: RC.
 - c) Mantsarda jarraituak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen ez duenean: RP2.

- d) Mantsarda jarraituak, ezabatzeak etxebizitza batean dokumentu honetan ezartzen diren bizigarritasun minimoaren baldintzak galtzea ekartzen duenean: RC.
 - e) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan: RC.
 - f) Estalki-jasodurak, BS + 4 hartzen duen estalkiaren gainetik: RC.
 - g) BS + 4 altuera gainditzen duten solairu osoak: RNE.
3. Eraikuntza-unitatearen fitxa arauemaileak baldintza horietarako beste exigigarritasun-mailaren bat adierazten badu, artikulua honetan azaldutakoaren gainetik nagusituko da.

60. artikulua. Sotoak eta erdisotoak

1. Behe-solairutzat jotzen denaren azpian dauden solairuak dira sotoak eta erdisotoak. Sototzat hartzen da bere goiko forjatuaren behealdea behin betiko lurraren kotatik metro batera (1) edo beherago duena puntu guztietan. Punturen batean neurri hori txikiagoa bada erdisototzat hartuko da.
2. Sotoko eta erdisoto solairuak ez dira zenbatzen araudi honetan ezarritako solairu kopuruaren ondorioetarako.
3. Oro har, eraikuntza berrian sotoak eraikitzea onartzen da, betiere arau hauetan ezarritako babesari buruzko erresalbuekin.

III. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ARAUTZEA

61. artikulua. Arau honen aplikazioa

1. Urbanizazio-arauak espazio libre publikoen eta komunikabideen sistema orokor eta tokiko sistema guztiei aplikatuko zaizkie. Ondorio horietarako, hiri-espaziotzat hartuko dira Hirigune Historikoaren hiri-egitura osatzen duten espazio eraiki gabeak, erabilera publikokoak zein bestelakoak, hau da:
 - Kaleak eta kantoiak.
 - Patioak eta karkabak.
 - Plazak eta parkeak.
2. Udalak finketan euskarriak, seinaleak eta herriaren zerbitzu orokorrerako beste edozein elementu instalatu, kendu edo aldatu ahal izango ditu. Instalazioa bere kargura egingo du, eraginpeko jabeei kasu bakoitzak ahalbidetzen duen aurrerapenarekin jakinarazi ondoren, eta jabeek nahitaez onartu beharko dute.

62. artikulua. Kaleak eta kantoiak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak

1. Kaleetako jardunak horiek oinezkoentzako bihurtzera bideratuko dira, edo, behinik behin, ahalik eta kale gehien oinezkoentzako bihurtzera, baita lur gaineko aparkaleku-erabilera desagertzea ere. Kantoietan ez da oinezkoen erabileraz bestelakorik onartuko, eta lur gaineko aparkalekuak espresuki debekatuta daude.
2. Kaleak eta kantoiak urbanizatzeko jardunek horien guztien zoladura aurreikusiko dute. Zerbitzu guztiak lurpean kanalizatuko dira eta ez da inola ere baimenduko lur gaineko edo aireko linearik izatea.
3. Zoladurei dagokienez, honakoa kontuan hartuko da:
 - a) Bide osoa maila berean egongo da eta oso espaloi estuko zintarriak agertzea saihestuko da.
 - b) Bidearen luzera osoan eraikinekiko paralelo igaroko den 1,20 metroko zabalera maximoko solairu-lauzazko zintarri batekin ebatzi ahal izango da. Gainerako espazioa hiriguneko beste alde batzuetan dagoenaren antzeko galtzada-harriarekin zolatuko da. Ikustean galtzada-harria argi eta garbi nagusituko zaio solairu-lauzari.
 - c) Euri-uren bilketa bidearen ardatzean ezarriko da, harri naturalez egindako ubide baten bidez. Ubideak 50 cm-ko zabalera izango du gutxi gorabehera, baina bide estuagoetan txikiagoa izan daiteke.
 - d) 7 metrotik beherako zabalera duten bideetan ezin izango da aparkatu.
 - e) Kantoietan eta beste hondar-elementu batzuetan edo igarotzeko elementuetan harri naturalezko solairu-lauzak ezarriko dira.

63. artikulua. Karkabak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak

1. Karkabetako jardunak espazio horien eta argiztatzeko eta aireztatzeko erabiltzen dituzten etxeen higiene- eta osasun-baldintzak bermatzera bideratuko dira. Zabalera generikoa 3,00 metrotan finkatzen da, baina araudi partikular grafikoak (planoak) zehaztuko du behin betiko lerokadura.
2. Karkabak higienizatzeko jardunek haien zoladura barnean hartu ahal izango dute, baita eraginpean har ditzaketan euri-uren kanalizazioa ere, bai karkabenak bai fatxadak karkabetara begira dituzten etxeenak. Edozein motatako hiri-zerbitzuak lurpean kanalizatzera bideratutako obrak ere onartuko dira.

64. artikulua. Plazak eta parkeak urbanizatzeko proiektuetarako irizpide orokorrak

1. Igarolekuak, egonlekuak eta berdeguneak argi eta garbi bereiztea da irizpide orokorra.
2. Zoladura:

- a) Oinezkoen alderdietako materiala harri naturalezko solairu-lauza izango da.
- b) Oztopo arkitektonikoak gainditzeko beheraguneak edo irtenguneak solairu-lauzan oinarrituta egongo dira.
- c) Interes orokorreko inguru berezietako eremu txikietan harrizko edo zurezko beste zoladuraren bat onartu ahal izango da, betiere alde zurretik baimena lortzen bada.
- d) Zoladuraren materialaren definizioa udalak baimendu beharko du dagokion urbanizazio-proiektuan. Nolanahi ere, lehendik daudenen eta azken urteotan egin direnen antzekoak izango dira diseinuz eta materialez.

3. Landaredia:

- a) Espresuki debekatuta dago babes-mailaren bat duten eraikinak ikustea eragotz dezakeen tamaina ertain edo handiko landaredia ezartzea.
- b) Bertako landarediari emango zaio lehentasuna. Tamaina ertaineko espezieak erabiliko dira espaloietan, goiko solairuetan lursail pribatuetan sar ez daitezten, eta tamaina handiagokoak dimentsio handiagoko eremu libreetan. Ez dira inoiz erabiliko espazio publikoaren ohiko erabileran nahasmenik (fruituak erortzea, zoladuran substantzia irristakorrak isurtzea eta abar) sor dezakeen ezaugarrien bat duten espezieak.
- c) Zuhaitzak edo soropila ezartzeko txorkoek ez dute zoladurarekiko maila-aldaketarik izango.

65. artikulua. Behe-solairuko pasabide publikoetarako irizpideak

- 1. Behe-solairuko pasabide publikoak araudi grafikoan definituta daude.
- 2. Kale-mailako eraikinen azpiko pasabide publikoak komunikatzen dituzten bide publikoen sestra berean kokatuko dira, koskarik edo maila-jauzirik gabe.

66. artikulua. Urbanizazio-proiektu guztietarako iraunkortasun-irizpideak

- 1. Honako iraunkortasun-irizpide hauek kontuan hartuko dira:
 - a) Lurzoruaren irazgaiztea ahal den neurrian murriztea, aparkalekuen gainazaletan eta beste espazio publiko batzuetan ura iraztea ahalbidetuko duten material porotsuak erabilia.
 - b) Soinua murrizten duten zoladurak erabiltzea.
 - c) Espazio publikoaren diseinuan hondakinak gaika biltzeko espazio egokiak eta nahikoak integratzea.
 - d) Zamalanerako guneak aintzat hartzea.
 - e) Luminarien antolaera, maiztasuna, distantzia eta tipologiak, gehiegizko argiztapena eta argia etxeetan bidegabe sartzeari saihesteko.
 - f) Mantentze-lan gutxi behar duten eta ur-kontsumo txikia duten berdeguneak, parkeak eta lorategiak diseinatzea.
 - g) Lurren arteko oreka bilatzea, hondakinak ez sortzeko eta zabortege berriak behar ez izateko.
 - h) Hirigintza-garapenean eraginpean hartu dituzten balio naturaleko elementuak lehengoratzea.

67. artikulua. Hiri-altzariak

- 1. Hiri-altzariak tratamendu homogeneoa izango dute, honako hauek batez ere:
 - a) Farolak eta herriko argiak.
 - b) Oztopo-zutoinak edo gontzak.
 - c) Telefono-kabinak.
 - d) ONCEren kioskoak.

- e) Taxien eta autobusen geralekuetarako markesinak.
- f) Postontziak.
- g) Zaborra biltzeko guneak.
- h) Kale eta ibilbideetako seinaleak.
 - Udalak definituko ditu elementu horien ezaugarriak.
 - Nolanahi ere, ezkaratzen zenbakizko identifikazioak zenbakikuntza korrelatiboa izango du, eraikinak bere garaian beste zenbakikuntza historiko batzuk izan baditu ere.
- i) Publizitatea. Publizitatea debekatuta dago oro har, espezifikoki horretarako erreserbatutako zona edo elementuetan izan ezik. Nolanahi ere, publizitate-zonen markoek ere tratamendu homogenea izango dute.

IV. TITULUA. ONDAREAREN BABESAREN ARAUTZEA

I. KAPITULUA. KONTUAN HARTZEKOAK

68. artikulua. Ondare historikoa arautzeko modua

1. Ondarea babesteko sistematika baten ondorioetarako, Plan honi dagokionez ondarea bi motatan banatu da:
 - a) Ondare arkeologikoa.
 - b) Ondare arkitektonikoa.
2. Katalogoan eta lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan modu partikularizatuan esleitzen da bidezkoa den eta arau orokor hauetan arautzen den kalifikazioa edo babes-maila.

69. artikulua. Ondarea babesteko erregimen orokorra

1. Espazio publikoan gauzatu beharreko jardun guztiek izaera eta egitura hiritarra indartuko dute, eta, orobat, hiri-altzariak multzoaren izaera orokorrarekin integratu eta harmonizatuko dituzte.
2. Administrazio eskudunak banan-banan zerrendatutako edo kalifikatutako kultura-ondasun deklaratu dituen eraikin eta elementuei, edo etorkizunean halakotzat jotzen dituen, gai horri buruzko legeriaren erregimena aplikatuko zaie, eta araudi hau subsidiarioki aplikatzekoa izango da.
3. Babes-erregimen honen eraginpeko ondasunen jabeek nahitaez bete beharko dituzte indarreko legeriak ezartzen dituen kontserbatzeko, zaintzeko eta babesteko betebeharrak.
4. Babes-mailaren batean sartuta dauden eraikinetariko edozeinen gainean esku hartzeko proiektuek egungo egoeraren dokumentazio grafiko zehatza (oinplanoak, fatxadak eta sekzioak 1:50 eskalan eta xehetasun arkitektonikoak 1:20 eskalan), argazki-dokumentazio osoa, plano historikoak eta abar edukiko dituzte, proposatzen den esku-hartzea baliozkoa dela frogatzeko.

II. KAPITULUA. ONDARE ARKEOLOGIKOA

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

70. artikulua. Kontuan hartzekoak

1. Ondare arkeologikoa metodologia arkeologikoarekin azter daitezkeen ondasun higigarri eta higiezin historikoek osatzen dute, erauziak izan badira nahiz ez, eta bai lur gainean, bai zorupean edo urpean daudela ere. Ondare arkeologikoa osatzen dute, halaber, metodologia arkeologikoarekin azter daitezkeen gizakiaren historiarekin, bere jatorri eta aurrekariarekin erlazionatutako elementu geologiko eta paleontologikoek.
2. Kapitulu honi buruzko guztia autonomia-erkidegoak bere lege eta arauetan ezartzen duenaren mende dago.
3. Oro har, ondare honek ondasunen —erauziak edo ez— babes zehaztera behartzen du. Horrez gain, horiek erauziz gero edo erauzi gabe aztertuz gero esku hartzeko neurriak zehaztu beharko dira.

71. artikulua. Babes orokorra

1. Ondasun arkeologiko guztiak jabari publikokoak dira. Debehatuta dago suntsitzea.
2. Erkidego eskudunak kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu dituen ondare arkeologikoko ondasunak ezin izango dira konpondu edo zaharberitu, baldin eta dagokion Foru Aldundiak alde aurretik baimena eman ez badu, 7/1990 Legearen terminoen arabera.
3. Gainera, aurreko artikuluan esandakoaren ondorioz, aztarna arkeologikoak izan ditzaketen guneak ere babesaren xede izango dira, kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu egon ala ez. Babes horrek ondasunak berak, erauzi gabe egon arren, eta esku hartzeko erregimena hartzen ditu bere baitan.
4. Horrez gain, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera Tolosako Hirigune Historikoaren Esparru Arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Monumentu Multzo izendapenaz Kultura Ondare gisa sartu izanaren eraginpean dago Plana.
5. Mugaketa plano arauemailetan agertzen da.
6. Erregimen orokorra, adierazitako aginduaren arabera, honako honetan datza: gune arkeologiko horren gainean gauzatu beharreko jardun edo obra orok Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena eskuratu beharko du, proiektu arkeologikoa aurkeztu ondoren.

72. artikulua. Esku hartzeko erregimena

1. Aurreko artikuluan esandakoaren kalterik gabe, esku-hartze arkeologikotzat jotzen dira prospekzioak, zundaketak, jarraipen-lanak, hondeaketak, kontserbatzeko eta zaharberitzeko lanak, labar-artearen dokumentazioa, zabalkunde-lanak eta ondare arkeologikoa osatzen duten ondasunak aurkitzea, dokumentatzea, ikertzea, jendarteratzea edo babestea helburu duen eta horien gainean edo ingurunean esku hartzea dakarren beste edozein, 7/1990 Legearen ondare arkeologikoari buruzko IV. kapituluaren adierazita dagoen moduan. Oro har, aipatutako kapituluaren adierazitako gai honetako legeriarekin bat etorriko da. Eta zehazki, honakoa ulertuko da:
 - a) Lurra erauzi gabe egindako prospekzio arkeologikoa; ikusizkoa edo geofisikoa izan daiteke.
 - b) Lurra erauzita egindako prospekzio arkeologikoa; lagin bidezkoa (espazio mugatu batera egokituta) edo mekanikoa (zundaketa mekaniko bidez) izan daiteke.

- c) Zundaketa: dimentsio txikiko dragatze bat da, miaketa ez oso sakona egiteko.
 - d) Hondeaketa: dimentsio handiko dragatze bat da, segurtasun-arazorik ez badago miatu beharreko lur-eremu osoa okupatzen duena.
 - e) Kontrola: eraikitzeo obrak gainbegiratzea, egitura edo elementu arkeologikoren bat aurkituz gero neurri osagarriak hartzeko.
 - f) Labar-artearen azterketa.
2. Alabaina, bi aukera kontuan hartu behar dira:
- a) Aukera arkeologiko ezezagunak. Kasu horretan obrak gauzatzean (aurkikuntzak) hartu beharreko kautelazko neurriak aipatzen ditu erregimenak.
 - b) Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen guneak, kalifikatutako kultura-ondasun edo zerrendatutako ondasun edo monumentu multzo deklaratu egon ala ez.

73. artikulua. Obrak gauzatzean (aurkikuntzak) hartu beharreko kautelazko neurriak

1. Obra bat gauzatzen ari den bitartean ustekabearen balio arkeologikoko ondasun higigarriak edo higiezinak aurkitzen badira, obren sustatzaileak edo zuzendaritza fakultatiboak geldiarazi egin beharko ditu ondasun horiei kalte egin diezaieketen jardunak eta aurkikuntzaren berri eman Foru Aldundiari eta aurkikuntza egin den udal-barrutiko agintariei.
2. Aurrera jarraitzeko egin beharreko izapideak ondare arkeologikoari buruzko legerian (7/1990 Legea) aurreikusitakoekin bat etorriko dira. Obrak eteteak ez du kalte-ordainik sortuko. Administrazioak etete-epea luzatu ahal izango du ikerketa arkeologikoa osatzeko beharrezkoa bada.

74. artikulua. Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen guneetako neurriak

1. Aztarna arkeologikoak izan ditzaketen gune guztietan (ustezko gune arkeologikoak barne) azterketa arkeologikoa egin beharko da gainazala irauli beharra dakarren edo deklarazioaren eraginpeko elementuan eragina izango duen obra-proiekturen bat dagoenean. Azterketa horrek urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan aurreikusi eta hurrengo zenbakietan adierazitako alderdiak bildu beharko ditu.
2. Esku-hartze guztietan azterketak honakoak bilduko ditu gutxienez:
 - Gunearen identifikazioa.
 - Gunearen eta ingurunearen deskribapena.
 - Testuinguru historikoa eta aurreko esku-hartzeak.
 - Azaleratzen diren egituren analisisa.
 - Jasotako aztarnen inbentarioa, sailkapena eta dokumentazioa.
 - Erabilitako lan-programa.
 - Azken balorazioa.
3. Esku-hartze guztietan, lurra erauzi gabe egindako prospekzioan eta kontrolean izan ezik, azterketa arkeologikoak honakoak ere bilduko ditu:
 - Zundaketen kokapena.
 - Hondeatzeko teknikak eta informazio estratigrafikoa biltzeko fitxak.
 - Berreskuratutako material arkeologikoen inbentarioa.

III. KAPITULUA. ONDARE ARKITEKTONIKOA

1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

75. artikulua. Kontzeptuak eta babesaren sistematika

1. Ditutzen ezaugarri historikoak, tipologikoak, arkitektonikoak edo artistikoak kontuan harturik, babestea merezi duten monumentuek, eraikinek eta eraikuntzaren berezko elementu bereziek osatzen dute ondare arkitektonikoa, bere alderdi positiboan.
2. Babesa bermatzeko, Planetik bereizi ezin den katalogo bat egiten da, kasu bakoitza arau orokorretan adierazitako babes-maila bati lotzen diona. Berme hori eraikuntza-unitateen fitxetako zehaztapen espezifikoaren bidez osatzen da.
3. Katalogoak bi mailatan atxikitzen ditu babestu beharreko ondasunak:
 - a) Alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko kultura-ondarea osatzen duten ondasunak.
 - b) Bestetik, ondasun horiek berak edo beste batzuk, ondarean egon ala ez, Plan honen arauen arabera 1., 2. edo 3. mailakotzat jotzen direnak.
4. Era berean, babesak honakoak har ditzake eraginpean:
 - a) Eraikuntza: eraikinak eta eraikuntzak.
 - b) Intereseko piezak eta elementuak.

2. ATALA. KULTURA ONDASUN DEKLARATUTAKO ONDARE ARKITEKTONIKOA

76. artikulua. Arau orokorrak

1. Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean zehaztutakoa betetzeari begira, ondorengo aintzat hartuko da.
2. Kalifikatutako kultura-ondasunak dira lege horretan ezarritako prozeduraren arabera halakotzat deklaratu diren ondasun higiezin, higigarri eta immaterial garrantzitsuenak. Ondasun horien inguruneak ere sartzen dira.
3. Zerrendatutako ondasunak dira, kultura-intereseko ondasun deklaratzeko baldintzak biltzen ez badituzte ere, kultura-garrantzi nabarmena duten eta lege horretan ezarritako prozeduraren arabera halakotzat deklaratu diren ondasun higiezin, higigarri eta immaterialak.
4. Tokiko garrantzia duten ondasunak dira tokiko mailan kultura-garrantzia duten eta tokiko erakundeek egindako hiri-plangintzako katalogoetan sartuta dauden ondasunak, betiere kultura alorrean eskumena duen sail edo departamentuaren aldeko txostena badute eta udalaren hiri-plangintza behin betiko onartu bada indarreko hirigintza-legeriaren arabera.

77. artikulua. Kalifikatutako kultura-ondasunen, zerrendatutako ondasunen eta inguruneen erregimena

1. Indarreko ondarearen legeriak eta araudi honetan ezarritakoak zehazten dute horien erregimena. Horien gainean edozein esku-hartze egin ahal izateko, ezinbestekoa izango da alde aurretik sail edo departamentu eskudunaren baimena lortzea. Eskabidea dagokion obra-lizentzia izapidetzen duen tokiko erakundeak aurkeztuko du eta bi hilabeteko epean ebatzi beharko da, bestela ezetsi egin dela uler baitaiteke.

78. artikulua. Tokiko garrantzia duten ondasunen erregimena

1. Gai horri buruzko dekretuak zehazten du elementu horien erregimen generikoa, eta Planaren zehaztapenetan jasotzen da, generikoki arau orokor hauen bitartez edo espezifikoki fitxen bitartez.

3. ATALA. ERAIKINEN ETA ERAIKUNTZEN BABES ERREGIMENA

79. artikulua. Eraikuntzarako babes-mailak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko kultura-ondareko ondasunak gorabehera, babesaren intentsitatea mailakatzen duten hiru maila ezartzen dira. Babes-mailak zehazteko, babestea merezi duten balio historikoak eta kulturalak —arkitektonikoak batik bat— kontuan hartzen dira, baina, batez ere, bizigarritasuna eta kontserbazioa ziurtatzeko komenigarria edo beharrezkoa izan daitekeen obra mota.
 2. 1. maila. Babes berezia edo osoa.
 - a) Babes-maila honetan sartzen dira balio objektibo arkitektoniko, historiko, artistiko edo kultural bikainak dituzten eraikinak, kontserbazio-egoera gorabehera oso-osorik mantendu behar direnak. Bereziki errespetatuko dira horien ezaugarri bereziak eta elementuak edo osagai zehatzak, eta funtzionalki eta monumentalki berreskuratzeko ahaleginak egingo dira, baliabide tekniko guztiak erabilita.
 - b) Indarreko legeria betetzearen ondorioetarako, kalifikatutako kultura-ondasun guztiak eta halakotzat kalifika daitezkeenak sartzen dira babes-maila honetan.
 3. 2. maila. Babes ertaina edo egiturazkoa.
 - a) Babes-maila hau aplikatzen zaien eraikinen balioa kanpoko eta barneko multzoan datza; normalean bereizezinak dira eraikuntzaren ulermen onerako. Beraz, balio arkitektoniko edo artistiko bereziko eraikinak sartuko dira, ezaugarri objektiboak tratamendu espezifikoen bidez kontserbatu beharra dutenak, beren baldintza bolumetrikoak, egiturazkoak, tipologikoak eta ingurumenekoak mantendu ahal izateko, beren hiri-egituraren eta -funtzioaren arabera esleitutako erabilerarekin bateragarriak diren egokitzeko barne-obrak egiteko aukeraren kalterik gabe.
 - b) Indarreko legeria betetzearen ondorioetarako, zerrendatutako ondasun guztiak eta halakotzat kalifika daitezkeenak sartzen dira babes-maila honetan.
 4. 3. maila. Oinarrizko babesa edo ingurumenekoa.
 - a) Babes-maila hau aplikatzen zaie, garrantzizko balio arkitektonikoak, historikoak edo artistikoak ez izan arren, tipologiaren eta ingurumenaren ikuspuntutik ondare eraikiaren osagai garrantzitsuak diren eraikinei. Babesa eraikin horien fatxadari lotzen zaio funtsean, baina eraikinaren beste elementu batzuetara ere heda daiteke.
 5. Elementuak dituen eraikina.
 - a) Babes-mailarik ez duten arren, intereseko piezak edo elementuak dituzten eraikin guztiei aplikatzen zaie, hurrengo atalean adierazten den moduan.

80. artikulua. 1. mailaren erregimena (zaharberritze zientifikoa)

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeek eraikinaren egitura eta ezaugarri bolumetrikoak mantendu eta kontserbatu beharko dituzte, baita egungo lerrokadurak ere. Gainera, oso-osorik mantendu beharko dituzte elementu arkitektoniko bereizgarriak, eta kontraesanek aplikatzekoa izan litekeen hirigintza-araudiari nagusituko zaizkio. Ezin izango dira ez guztiz ez partzialki eraitsi, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikulua ezarritako terminoetan izan ezik.
2. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:

- a) Espazio arkitektonikoa zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoeran berrezartzea, honakoen bitartez:
 - Barneko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.
 - Barneko espazioak zaharberritzea.
 - Eroritako edo eraitsitako eraikinaren zatia edo zatiak tipologikoki berreraikitzea.
 - Jatorrizko banaketa eta espazio-antolaketa kontserbatzea edo berrezartzea.
 - Eraikuntza-unitatearen osagai diren lur-eremu eraikien (hala nola patioak, klaustroak, plazak, baratzeak edo lorategiak) jatorrizko egoera kontserbatzea edo berrezartzea.
 - b) Eraikina finkatzea, berreskuratu ezin diren zatiak ordeztuz, honako egitura-elementuen kokalekua edo kota aldatu gabe:
 - Kanpoko eta barneko sostengu-hormak.
 - Forjatuak eta gangak.
 - Eskailerak.
 - Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.
 - c) Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza-unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.
 - d) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzera, betiere arestian adierazitakoa errespetatzen bada.
3. Espresuki debekatuta dago:
- a) Guztiz edo partzialki eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.
 - b) Berriz asmatutako edo diseinu berriko ekarpenak dakartzaten jardunak.
 - c) Edozein handitze mota.
 - d) Esanahi historikoari dagokionez, eraikinarekin zerikusirik ez duten kartelak, errotuluak eta bestelakoak ezartzea.

81. artikulua. 2. mailaren erregimena (A motako kontserbatzeko zaharberritzea)

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeak eraikinen egitura eta ezaugarri bolumetrikoak eta egungo lerrokadurak mantendu eta kontserbatu beharko dituzte, eta elementu arkitektoniko bereizgarrienak kontserbatu: patioak, eskailerak, baoak, itxiturak, fatxadak eta estalkiak. Hori nagusitu egingo zaio kontraesanek aplikatzekoa izan litekeen hirigintza-araudiari.
2. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:
 - a) Jatorrizko balioak berrezartzean datzan itxura arkitektonikoa balioz hornitzea, honako hauen bitartez:
 - Barneko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan aldaketa partzialak egin daitezke, baldin eta konposizioaren batasuna aldatzen ez bada eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen badira.
 - Barnealdeko espazioak zaharberritzea, baldin eta garrantzi arkitektoniko edo kultural berezia duten elementuak badira.
 - b) Eraikina finkatzea, berreskuratu ezin diren zatiak ordeztuz, honako egitura-elementuen kokalekua edo kota aldatu gabe:
 - Kanpoko eta barneko sostengu-hormak.
 - Forjatuak eta gangak.
 - Eskailerak.
 - Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala berrezarrita.
 - c) Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza-unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.

d) Oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzeari, betiere arestian adierazitakoa errespetatzen bada.

3. Espresuki debekatuta dago:

- a) Guztiz edo partzialki eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.
- b) Edozein handitze mota.

82. artikulua. 3. mailaren erregimena (B motako kontserbatzeko zaharberritzea)

1. Eraikin horietan egiten diren esku-hartzeek eraikinen bolumetriak eta fatxada eta estalkien alderdi arkitektonikoek (materiala, konposizioa, eta abar) ematen dieten kanpoaldeko itxura mantendu eta kontserbatu beharko dute.

2. Behe-solairuak edo beste solairuren batek ere oinarrizko babesak badu, babesak solairu hori edo horiek hartuko ditu.

3. Aurreko parametroen barruan, honako esku-hartze hauek baimenduko dira:

a) 1. eta 2. mailaren erregimeneko aurreko guztiak.

b) Itxura arkitektonikoa balioz hornitzea, honako hauen bitartez:

- Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, baldin eta lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden konposizio orokorra aldatzen ez badute.
- Estalkia konpontzeko obrak. Kontragoiabeak edo bestelako egitura-elementuak ere ordeztu ahal izango dira, baina estalkiaren forma eta materialak bere horretan utzi beharko dira.
- Eraikineko edozein elementu irazgaizteko obrak.
- Fatxadako, balkoien hegaletako, begiratokietako, erlaitzetako eta sarrerako ateetako arotzeria ordeztzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.
- Hondatuta dagoen akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, betiere elementu horrek egitura- edo erresistentzia-funtziorik ez badu.
- Eraikinaren banaketan eraginik ez duten barne-obrak, hala nola entokatzea eta pintatzea, zoladurak egitea eta konpontzea, arotzeriako barne-lanak egitea, iturgintzako, berokuntzako eta tximinietako konponketak egitea, sukaldeak eta higiene-ontziak aldatzea eta oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzeari.
- Artikulua honen aurreko epigrafeetan aipatutako lanen garrantzi bera edo antzekoa duen edozein obra, baldin eta eraikinaren higiene- eta osasun-baldintzak hobetzeko bada eta bere ingurumen-balioetan eta/edo balio tipologikoetan eraginik ez badu.
- Egoera txarrean dauden egitura-elementuak kentzea eta berriak jartzea, nahiz eta material desberdinekoak izan, eta egitura eta zimenduetan beren egonkortasun eta segurtasuna areagotzera zuzendutako bestelako lanak egitea.
- Barneko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene eta osasunekoak sartzeari ondorio diren egokitze txikiak gainditzin dituztenak, betiere bizigarritasuna hobetzera zuzenduta badaude eta eraikinaren ingurumen-balioen eta/edo balio tipologikoen aurka ez badoaz.
- Eranskin degradatzaileak eta interesik ez duten edo eraikinaren, eraikuntza-unitatearen edo ingurunearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin bat ez datozen berriki egindako obra guztiak kentzea.

4. Espresuki debekatuta dago:

- a) Guztiz eraistea, legerian ezarritako terminoetan izan ezik.
- b) Altuerako edozein handitze mota.

83. artikulua. Elementuak dituzten eraikinen erregimena

1. Hurrengo atalean dagokienak zehaztuko ditu.

4. ATALA. INTERESEKO PIEZAK ETA ELEMENTUAK BABESTEKO ERREGIMENA**84. artikulua. Intereseko piezak. Definizioa eta erregimena**

1. Eraikinen zati hauek dira babesaren hartzen duten bakarrak (fatxadak, behe-solairuan zein goiko solairuetan edo osotasunean; bebarruak; galeriak; sotoak; eskailera-kaxak; gela jakin bat; atikoak; eta abar), babesaren ez baita eraikin osora hedatzen.
2. Oro har, eraikina eraitsi ahal izango da seinalatzen diren piezak errespetatzen badira, kontserbatu egin beharko dira-eta. Birgaitzeko proiektuak edo eraikuntza berrikoak errespetatu egin beharko ditu, eta proiektua haien baldintzetara egokitu.

85. artikulua. Intereseko elementuak. Definizioa

1. Jatorri historikoa, materiala, estiloa edo ezaugarri formalak kontuan harturik, babesaren merezi duten eraikuntzako eta apaindurako elementuak dira. Eraikinaren kanpoaldean edo barnealdean egon daitezke. Bi motakoak dira:
 - a) Eraikuntzarekin lotutako intereseko elementuak; bi motakoak izan daitezke:
 - Ken daitezkeenak: armariak eta inskripzioak, sarrailak, horma-hobiak, irudiak eta galdu edo hondatu gabe kendu eta berriz jar daitezkeen beste guztiak sartzen dira kategoria honetan.
 - Kendu ezin direnak: halakotzat hartzen dira fatxadaren konposizioa bera eta bere tratamendua, arkuak, gangak eta leihoburuak, teilatu-hegalak, erlaitzak eta modiloak, zokaloak, balkoietako lauzak, begiratokiak oro har, inpostak, janbak, moldurak, mentsulak, metopak, arotzeriak eta apaindura-elementuak eta kenduz gero galdu edo hondatu daitezkeen beste guztiak. Erabilitako materiala ere intereseko elementutzat har daiteke.
 - b) Espazio publikoarekin lotutako intereseko elementuak: kategoria honetan sartzen dira iturriak, kioskoak, sinboloak eta beste elementu batzuk, baita babesaren moduko hiri-altzariak ere.

86. artikulua. Intereseko elementuak eta piezak. Erregimena

1. Babesaren eraikinetan:
 - a) Babesaren eraikinetako intereseko elementuen kasuan, barnealdean zein kanpoaldean daudela ere, kontserbatzeko printzipio orokorra ezartzen da, elementuak ken daitezkeenak edo kendu ezin direnak izanik ere. Horien mantentzea eta zaharberritzea babesaren erregimenaren ondorio den eraikina kontserbatzeko printzipio orokorrean inplizitu dago. Hala, fatxada eta eraikin horietan esku hartzean honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:
 - Salbuespen gisa, baimenduta egon daiteke intereseko elementuak desmuntatzea, zaharberritzeko eta gero leku berean edo jatorrizko kokalekuan (dokumentuen bidez egiaztatu beharko da) berreraikitzeak, material, forma eta dimentsio berberak erabilia.
 - Debekatuta dago intereseko elementuak lekualdatzea, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean.
 - b) Katalogatutako eraikinetarako lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, kontserbatu, berreskuratu edo zaharberritu beharko diren intereseko elementuak identifikatu ahal izango dira. Izapide horretan eraikinaren barnealdean egon daitezkeen elementuak aintzat hartuko dira batik bat.
2. Babesaren gabeko eraikinetan. Elementuak dituzten eraikinak.

- a) Ken daitezkeen elementuak beti kontserbatuko dira, eta 1. mailakotzat joko dira. Lekualdatzea saihestuko da, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean, eraikin berriari gehitzeko ahaleginean. Lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, kontserbatu, berreskuratu edo zaharberritu beharko diren intereseko elementuak identifikatu ahal izango dira. Izapide horretan eraikinaren barnealdean egon daitezkeen elementuak aintzat hartuko dira batik bat.
 - b) Kendu ezin direnei dagokienez, jabearen esku egongo da kontserbatzea edo obra berriaren ondorioz ezabatzea. Nolanahi ere, espezifikoki seinalatzen direnak kontserbatu egingo dira.
3. Espazio publikoan:
- a) Beti kontserbatuko dira eta 1. mailakotzat joko dira. Lekualdatzea saihestuko da, kokaleku berria jatorrizkoa dela dokumentu bidez justifikatu ezean. Nolanahi ere, egiten diren jardunetan zaharberritzeko teknikak erabili beharko dira, eta partzialki ordeztea edo gehitzea saihestuko da, txosten teknikoaren bitartez hala aholkatzen denean izan ezik.
 - b) Salbuespen gisa, baimenduta egon daiteke elementu horiek desmuntatzea, zaharberritzeko eta gero leku berean edo jatorrizko kokalekuan (dokumentuen bidez egiaztatu beharko da) berreraikitzeke, material, forma eta dimentsio berberak erabilia.

**V. TITULUA. ESTETIKARI, AKABERARI ETA APAINBURARI
BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA**

I. KAPITULUA. BALDINTZA HAUEN SISTEMATIKA

87. artikulua. Atal honetan araututako alderdiak

1. Atal honek bi alderdi arautzen ditu:

- a) Baldintza estetikoak, eraikuntza berriko ekintzak edo lehendik dagoena egokitzekoak baldintzatzten dituztenak.
- b) Bat ez etortzeak egokitzeari buruzko zehaztapenak. Horien bitartez zehaztasun handiagoarekin definitzen dira eraitsi behar diren edo multzoarekin koherentzia gordetzeko tratatu behar diren eraikin, pieza edo elementu negatiboak. Honakoak har ditzakete eraginpean:
 - Eraikin osoa.
 - Pieza edo elementu negatiboak.

2. Lehenengoak orokorrean arautzen dituzte arau hauek. Bigarrenak, aitzitik, arau hauez gain, espezifikoki partikularizatzen dira lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan.

II. KAPITULUA. ESTETIKARI ETA KONPOSIZIOARI BURUZKO BALDINTZEN ARAUTZEA

1. ATALA. IRIZPIDE OROKORRAK

88. artikulua. Eraikin guztietarako baldintza orokorrak

1. Eraikin berriek multzoaren izaera orokorra kontserbatu beharko dute: konposizio-erritmo berdina eta ingurukoekin bat datozen koloreak eta bolumen eraikigarriak. Koloreak bat etortzeaz ari garenean, hurbileko ingurunean nagusi direnak hartzen ditugu aintzat, bereziki babesen bat dutenak, eta bat ez datozenak kontuan hartu gabe. Nolanahi ere, udalak kolorea baimendu beharko du fatxadako pinturaren kasuan.
2. Eraikinaren konposizio-tratamendua unitarioa izango da kalearekin bat egin arte, eraikinaren egitura-elementuak (hormak edo pilareak) eta espazio komunak kontuan hartuta; beraz, behe-solairuen konposizioa eraikinaren gainerakoarekin integratu beharko da konposizio-mailan.
3. Gehienez ekipamenduetara eta bizitegi zuzenduta dauden eraikinek, beren proiektuek lehentasunezko zatitza jotzea merezi duten kalitate estetikoak dituztenean, ez dituzte baldintza estetiko hauek bete beharko. Xehetasun-azterketa baten izapideak jarraituko dituen aurreproiektu bat aurkeztu beharko da. Dena den, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren txostena nahitaezkoa eta loteslea izango da.
4. Oro har, eraikin guztietarako, estalkiak, fatxadak (hainbat kasu bereiz daitezke), fatxadari erantsitako elementuak eta beste hainbat kapitulu bereiziko dira. Fatxadei dagokienez, honakoak bereizi behar dira:
 - a) Fatxada nagusia: sarrera nagusia kokatzen dena da.
 - b) Bigarren mailako fatxada: sarrera nagusia ez duen kalera (zeharkalea edo kantoia) begira dagoena da.
 - c) Atzealdeko fatxada: espazio pribatuetara edo kalearekiko barrukoetara (karkabak, esaterako) begira dagoena da.

2. ATALA. ESTALKIAK

89. artikulua. Egitura

1. Oro har, estalki lauak eta zabaltzak debekatuta daude. Eraikinak estalki inklinatuaren bidez estaliko dira, honako baldintza hauek betez:
 - a) Modu bakunean ezarriko dira, bi isurkirekin, gailurra fatxada nagusiarekiko paralelo dutela, izkinetako elkarguneko eraikinak, jauregiak eta eraikin bakartuak bezalako kasu bereziak izan ezik.
 - b) % 36ko malda maximoa izango dute.
 - c) Fatxada bakoitzetik, gailurra uniformeki inklinatua eraikiko da teilatu-hegaletik dagokion limatesaraino. Terrazak espresuki debekatuta daude.

90. artikulua. Materialak eta akaberak

1. Estalkiak egiteko kolore naturaleko teila zeramikoak edo antzeko kolore eta ehundurako hormigoizko teilak erabiliko dira. Material berekoak izango dira beharrezkoak diren elementu osagarriak (erremateak, gailurrak eta abar).

2. Euri-urak lehentasunez teilatu-hegalean erantsita joango diren teilatu-hodietan bilduko dira. Teilatu-hodiak agerikoak badira, zink edo kobrezkoak izango dira, distira gabeko akaberarekin; edota, teilatu-hegalaren kolore berean pintatuko dira bestela.

91. artikulua. Baoak irekitzea

1. Oro har, estalkian baoak irekitzea baimenduko da (terrazak ez), betiere baldintza hauek betez gauzatzen badira:
 - a) Bao horien guztien azalera maximoa ezin izango da estalkiaren azalera osoaren % 10 baino handiagoa izan, eskaileran izan litekeen argi-zuloa edo elementu komun bakoak zenbatu gabe. Leiho bakoitza, era berean, ezin izango da 1,40 x 0,70 metro baino handiagoa izan, eta orientazio bertikala izango du.
 - b) Bao horietarako arotzeriaren konponbideak beti errespetatuko du estalkien irakurketa jarraitua, haien erritmoa hautsi gabe. Hortaz, debekatuta dago kuku-leihoak eta mantsardak instalatzea.

92. artikulua. Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak

1. Oro har, estalkiaren gainean ezin izango da jarri horren irakurketa jarraitua oztopatzen duen elementurik. Espresuki debekatuta dago eguzki-energia hartzeko panelak ezartzea, estalki motagatik panelak bide publikotik ikusten ez diren zuzkidura-eraikinetan izan ezik. Debekatuta daude, halaber, aire girotuko instalazioak, biltegiak eta igogailu-kaxak, izatekotan ere azken forjatuaren eta estalkiaren artean kokatuko dira-eta.
2. Kebideak edo aireberritzeko hodiak, antenak eta tximistorratzak besterik ezin izango dira irten. Antenak gailurra ez gainditzeko moduan ezarriko dira beti, harrera-sistema kolektiboen bidez minimizatuz inpaktua. Eta kasu horietan (parabolikoak) estalki-planoei mugatzen duten bolumenean integratuta egongo dira, ahalik eta azalera txikienean ontzietan.
3. Baimendutako elementu edo instalazioen bat zerbitzuz kanpo geratzen denean, jabeak kendu edo konpondu egin beharko du.

93. artikulua. Teilatu-hegalak

1. Fatxadak teilatu-hegalen bidez errematatuko dira; horiek, hegalean zein ertzean, Hirigune Historikoko ingurumen-balioaren adierazgarri direnen ezaugarrietara moldatuko dira.
2. Teilatu-hegalak honako irizpide hauek bete beharko ditu:
 - a) Bere gidalerroa plano horizontal eta jarraitu batean antolatuko da.
 - b) Ertzak ezin izango ditu 15 zentimetro gainditu.
 - c) Teilatu-hegalaren irtengunearen luzera, fatxada-lerroaren gainean, gehienez ere 50 zentimetrokoa izango da kalerantz; baina karkabarantz, hala badagokio, 20 zentimetrokoa izango da gehienez ere. Estalkirako bistako teilatu-hodiaren konponbidea hartzen bada, irtengunea 40 zentimetrokoa izango da.
 - d) Babes-mailaren bat duten eraikinen kasuan, harria edo zura erabiliko da eraikuntza-material gisa.
 - e) Gainerako eraikinetan harria, zura, harri artifiziala edo hormigoia erabili ahal izango da eraikuntza-material gisa.

3. ATALA. FATXADA NAGUSIAK ETA BIGARREN MAILAKOAK

94. artikulua. Konposizioa

1. Fatxadaren egituraren (izan ditzakeen hegalekin), bao/horma erlazioen, hormen materialen tratamendu-aldaketen eta egon daitezkeen inposten edo dekorazio-elementuen ondorio diren lerroek osatzen dute konposizioa.

95. artikulua. Egitura

1. Fatxadaren egitura hegalen, atzeraemanguneen, okerduren eta antzekoen sistema orokorrak osatzen du.
2. Oro har, eraikitzeo jardunek lursailak adieraziko dituzte beti fatxadan. Eta ez da sargune edo irtegunen itxirik onartuko ez behe-solairuan ez goiko solairuetan.

96. artikulua. Hegalak

1. Gorputz irten trinkoak debekatuta daude.
2. Debeekatuta dago, halaber, eraikuntza berrien kasuan edozein motatako begiratokiak egitea. Baina gaur egun dauzkaten eraikinetan onartzen dira, elementu negatibo gisa seinالاتu ez badira.
3. Balkoiak modu tradizionalen osatuko dira. Ondorengoarekin bat etorriko dira:
 - a) Bao bakoitzeko balkoi bat antolatuko da, zerbitzatzen duen baoaren simetria bertikaleko ardatz berarekin, eta hainbat baotarako sarbidea ematen duten balkoi jarraituak saihestu egingo dira, lehendik dauden eraikinetan izan ezik, balkoi bakoitzeko 2 bao ere onartzen baitira.
 - b) Balkoi jarraituak onartuko dira Gorriti plazara, Plaza Berrira, Plaza Zaharrera eta Andre Maria plazara orientatutako fatxadetan. Kasu horietan gehienez bi bao dituzten balkoi jarraituak besterik ez dira onartuko, eta bi baoen arteko erdiko puntuko ardatzak definitutako simetria-ardatzaren arabera antolatuko dira. Bi bao baino gehiago zerbitzatzen dituzten lehendik daudenak ere onartuko dira, baldin eta balkoia lehen solairuan badago, eraikinak behe-solairuko dagokion fatxadan babesa badu eta XX. mendekoa baino lehenagokoa bada.
 - c) Balkoi bakoitzaren luzera maximoa ez da 30 zentimetrotik gorakoa izango baoaren alde banatan. Dena den, gutxienez 50 zentimetroko distantzia izan beharko du mehelinetara edo ondoko eraikinetara. Bi balkoiren arteko tartea ez da 50 zentimetrotik beherakoa izango.
 - d) Hegala ez da kalearen zabaleraren % 10 baino handiagoa izango eta inoiz ez 40 zentimetro baino handiagoa. Ertza ez da 20 zentimetrotik gorakoa izango.
 - e) Elementu irtenen forma erregularra izango da. Forma zorrotzak edo kurbatuak eta 90 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak espresuki debekatuta daude. Hormigoiz, zurez edo harriz eginak izango dira.
 - f) Balkoien karelak burdinaz egingo dira, elementu bertikalak nagusi direla, ahalik eta xumeenak egiteko eta imitazio engainagarriak ez sortzeko joerarekin beti. Akabera kolore ilunetan egingo da, distirarik gabe.

97. artikulua. Goiko solairuetako baoen posizioa eta tratamendua

1. Baoen **posizioa** ardatz bertikalen arabera izango da fatxada osorako. Ardatz bertikala hainbat bao gainjarriren zentrotik igarotzen den irudizko lerroa da.
 - Fatxada berean, 2,00 metrotik gorako eta 4,00 metrotik beherako distantzia mantenduz antolatuko dira ardatz bertikalak.
 - Ez da baorik onartzen ez mehelinean ez izkinetan. Baoak gutxienez 80 zentimetroko tartea utzi beharko du haietara.

2. Baoen **proporzioa** bertikala izango da:
 - Hurrenez hurrengo bi baoren artean kokatutako fatxadaren zati trinkoek 70 zentimetroko aurrealde minimoa izan beharko dute.
 - Espresuki debekatuta dago baoak horien irakurketa-planotik neurrigabeki atzeraematea edo plano berean kokatzea. Plano horrekiko atzeraemangune minimoa 18 zentimetrokoa izango da eta maximoa 40 zentimetrokoa.
3. Goiko baoen **dimentsioak**, hala badagokio, honako hauek izango dira:
 - Balkoien baoak: baoen proporzioa tradizionala izango da; hots, ardatz bertikaleko angeluzuzenak izango dira eta zabalera/altuera proporzioa 1/2 ingurukoa izango da. Zabalera maximoa 1,30 metrokoa izango da. Salbuespen gisa, baoen zabalera 1,50 metroraio handitzea onartuko da, ezarritako zabalera maximoa argiztatzeko eta/edo aireztatze baldintza minimoak betetzeko nahikoa ez denean. Nolanahi ere, balkoiaren luzera maximoa 1,90 metrokoa izango da.
 - Leihoak: bao bakoitzaren zabalera maximoa bao horien ardatz bertikalek elkarren artean duten distantziaren % 50en berdina izango da. Altuera berbera izango da solairu osorako.
 - Atikoetako leihatilak: 0,90 metroko zabalera maximoa.
4. Baoen akaberak:
 - Arotzeria zur pintatuz edo bernizatuz egitea gomendatzen da, modu tradizionalan, biraketa-orriekin. Baina beste materialik ere onartzen da (PVC, aluminioa), zuraren antzeko kolore distiragabeekin pintatuak tonu ilunetan.
 - Debeekatuta dago zuraz bestelako materialak erabiltzea edozein babes mota duten eraikinetan, babes beharrezkoak beste erazarritako ez duten eraikinetan izan ezik, horietan zuraz bestelako materialak onartuko dira-eta.
 - Burdineria metalezkoa edo burdina forjatuzkoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke, modu tradizionalan, kolore ilun eta satinatuetan akabatua.
5. Pertsianak:
 - Eguzkiaren eta argiaren kanpoko babesei dagokienez, orokorrean debekatuta daude gidako kanpoko pertsianak, horman sartutako kutxetan biribilkatzeko modukoak. Eguzki-oihalak ere debekatuta daude.
 - Baimendutako konponbideak tolesgarriak dira: barneko edo kanpoko lamazko edo taulazko kontraleihoak, baoen akaberetan erabiltzen diren material berberetzat eginak.

98. artikulua. Hormen tratamendua: akaberak

1. Debeekatuta dago eraikinaren egitura agerian uztea.
2. Fatxada diseinatzean lehendik dauden aldamenekoak aztertuko dira, ordena jarraitua moldatzeko aukera izan dezaten, hala nola zokalo edo inposta komuna, dekorazio-elementuak edo antzekoak. Horregatik, proiektuan aldameneko finken aurretiko bistak jasoko dira.
3. Akaberak tradizionalki landutako harri naturalezko harlangaitzezkoak edo harlanduzkoak izango dira. Zarpiautak edo emokadurak ere onartzen dira harlandua edo harrizko elementu adierazgarria ez den beste edozein fabrikaren kasurako (ateburuak eta leihoburuak, muxetak, janbak, izkinetakoak, eta abar). Debeekatuta dago, oro har, bistako edozein adreilu edo zeramika erabiltzea.
4. Pinturak mineralak izango dira lehentasunez. Kolorea inguruko gamen barruan mantenduko da. Ahal dela kolore argiak erabiliko dira, eta inoiz ez kolore biziak. Fatxada bakoitzerako kolore bakarra hartuko da, hurrengo artikuluan adierazitakoa izan ezik.
5. Ahal dela, fatxadan dauden harlanduzko elementuak berreskuratuko dira.

99. artikulua. Dekorazio-elementuak

1. Apaindurako elementuak soilak izango dira; betiere, fatxadako elementu nabariren bat hautatzea gomendatuko da, elementu hori nabarmentzeko.
2. Harri naturaleko elementuak nahiz apaingarriak edo antzeko materialak onartzen dira, ateburuetakoa nahiz leihoburuetakoa, inpostetako eta antzekoetakoa dekorazio-xehetasun gisa besterik ez. Baoen moldurak eta inguruak onartzen dira. Fatxadarako hautatutako kolorearen barruan, tonu argiago edo ilunagoetan pintatu ahal izango dira.
3. Janba, ateburu, inposta edo ezartzen diren bestelako elementuen moldurek ez dute fatxada-planoarekiko 4 zentimetrotik gorako irtengunerik izango. Inpostak, erlaitzak, zokaloak eta harriari proiektatzen diren bestelako elementuak kareharri grisezkoak izango dira, hiriguneko eraikin askotan erabiltzen direnen gisakoak, eta piezek ez dute 5 zentimetrotik beherako lodiera izango. Ez da lodiera txikiagoko plakazko estaldurarik onartzen, non eta paramentuen bistako muturretan (muxetak, ateburuak, eta abar) gutxienez 7 zentimetroko lodieran harria ikusten ez den.

100. artikulua. Behe-solairuak

1. Behe-solairuak gainerako fatxadaren zati osagarritzat hartzen dira, eta multzoarekin konposizioa osatu behar dute. Konposizio horrek baoei dagokienez irakurketa jarraitua eta materialei eta akaberei dagokienez irakurketa berezia konbinatu behar ditu.
2. Baoak:
 - a) Leihoak bertikalki luzatzea baimenduko da, behe-solairuetan merkataritza-erabilera errazteari begira, 1. eta 2. babes-maila duten eraikinetan izan ezik, horietan dagoena mantendu beharko da-eta. Baina leihoburuek altuera bera izango dute bao guztietan.
 - b) Baoen itxitura fatxada-paramentutik 18 zentimetrotik gorako eta 40 zentimetrotik beherako sakoneran kokatuko da. Lokaletara sartzeko ateak zehaztaper horretatik kanpo geratuko dira, CTE-DB_SI kode teknikoaren, irisgarritasunari buruzko araudiaren eta araudi osagarriaren mugak direla-eta.
 - c) Baoen zabalerrari dagokionez, honako hauek dira mugak:
 - Sarrerako ezkaratzaren kasuan, 1,2 eta 2 metro bitarteko zabalera.
 - Erakusleho edo antzekoen kasuan, zabalera maximoa goiko solairuetako bi baoren kanpoaldean arteko distantziaren berdina izango da.
 - Baoen arteko paramentu itxia ez da 60 zentimetrotik beherakoa izango eta izkinarako distantzia minimoa ere ez da 60 zentimetrotik beherakoa izango.
3. Akaberak:
 - a) Lehendik dagoen behe-solairua harlanduz egina bada, kontserbatu egin beharko da, eta leihoak bertikalki luzatzea baimenduko da.
 - b) Fatxada-akaberak harri naturalezkoak izango dira, harlanduak edo harlangaitz-hormak osatuz antolatuak, modu tradizionalan. Hartzeko iztukua ere baimenduta dago, baina 3 zentimetrotik gorako eta 6 zentimetrotik beherako lodierako plakazko estaldura ere. Harri leundua ez da onartzen.
 - c) Behe-solairuaren eraberritzeak fatxada osoa okupatzen duen lokal bat eraginpean hartzen badu (etxebizitzetarako sarrera izan ezik), eraberritutako fatxadaren akabera fatxada osora hedatuko da. Bestela, eraberritutako fatxadaren eta fatxada zaharraren artean 3-5 zentimetroko zabalerrako eta 3-5 zentimetroko sakonerako kanal bat utziko duen izkina txiki baten bidez errematatu beharko da akabera.
 - d) Behe-solairuko akabera lehen solairuko akaberatik bereizi beharko da, jatorrian bereizte hori ez duten babes motaren baten eraginpeko eraikinak izan ezik. Espresuki debekatuta dago behe-solairua eta lehen solairua multzo bat bailiren irakurtzea dakarren fatxada-akaberarik egitea.
4. Dekorazioa eta elementuak:

- a) Debehatuta dago behe-solairuetan markesinak eta hegalak egitea. Eguzki-oihalak ezartzea ere debehatuta dago, Rondilla kalean izan ezik. Kasu horretan bereziki aztertuko da eguzki-oihalak instalatzeko aukera, ezaugarri bereziak baititu eta Hirigune Historikoaren muga baita.
 - b) Behe-solairuetako itxituretan metalezko pertsianak onartzen dira, baldin eta opakuak, metalezko sarek eginak, burdin hesi modukoak eta gisa horretakoak ez badira. Erakusleihoa ikustea eragozten dutenak baztertuta daude. Ez da inola ere baimenduko pertsiana-kaxa fatxadaren kanpoaldean kokatzea.
 - c) Garajeen kasuan itxiturak modu tradizionalen akabatutako zurezkoak izango dira lehentasunez.
 - d) Errotulu eta kartelei dagokienez, ikus horiei buruzko artikulua aurrerago.
5. Sotoa aireztatzeko baoak daudenean, horien dimentsioek eta kokapenak fatxadaren konposizio orokorra errespetatuko dute. Horien altuera maximoa 60 zentimetrokoa izango da eta burdin sareek ezin izango dute lerrokadura ofiziala gainditu. Sotoaren azalera fatxadaren lerrokadura ofiziala gainditzeko duenean, espresuki debehatuta dago espazio publikoko zoladuran baoak irekitzea.

4. ATALA. ATZEALDEKO FATXADAK ETA MEHELINAK

101. artikulua. Konposizioa

1. Konposizioak fatxada nagusiaren antzeko akabera izango du, nahiz eta lursail pribatura begira egon, eta materiala fatxada nagusikoaren desberdina izatea onartzen da. Honako hauek dira salbuespenak.

102. artikulua. Hegalak

1. Ez da inolako hegalik baimentzen karkabetan.
2. Gainerakoan:
 - a) Begiratokiak onartzen dira. Debehatuta daude hormigoizko, metalezko edo aluminiozko begiratokiak. Ahal dela zurezkoak izango dira.
 - b) Balkoiak jarraituak izan daitezke fatxada osoan zehar (galeriak), baina betiere 50 zentimetroko tartea izan beharko da gutxienez haien eta mehelinen edo alboko eraikinen artean. Hegala ez da 40 zentimetrotik gorakoa izango, ezta ertza 20 zentimetrotik gorakoa ere.
 - c) Elementu irtenen forma erregularra izango da. Forma zorrotzak edo kurbatuak eta 90 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak espresuki debehatuta daude.

103. artikulua. Baoen tratamendua

1. Banaketa malgua onartzen da, baina ardatz bertikaletara egokia betiere.
2. Proporzioak eta dimentsioak ere malguak izango dira.
3. Akabera edozein materialetan egin daitezke, lehentasunez tonu distiragabeetan. Kolore naturaleko bistako aluminioa debehatuta dago. 1. edo 2. mailako babesaren duten eraikinetan pintatutako edo bernizatutako zurezkoak izan beharko dute.
4. Pertsianak bilgarriak izan daitezke. Ahal izanez gero, fatxada nagusietan eta bigarren mailakoetan deskribatutako ezaugarri berak dituzten tolesgarriak edo kontraleihoak erabiliko dira.

104. artikulua. Hormen tratamendua

1. Akabera:

- a) Akaberak harri naturalezkoak, zarpiatuak edo emokadurak izan daitezke harlandua edo harrizko elementu adierazgarria ez den beste edozein fabrikaren kasurako (ateburuak eta leihoburuak, muxetak, janbak, izkinetakoak, eta abar). Adreilua ere onartzen da.

105. artikulua. Mehelinak

1. Ageriko mehelina eraikinarena bada, denbora laburrean estaliko bada ere, fatxaden tratamendu bera emango zaie materialei eta koloreei dagokienez.
2. Ageriko mehelina jardunaren ondoriozko albokoa bada, obrak egiten ari den finkaren sustatzaileak lehendik dagoen mehelinaren tratamendu bera emango dio eraikuntza berriak agerian utzi duen zatian, eraikin berri hori altuera txikiagokoa bada. Gainerako kasuetan, alboko mehelina nabarmen hondatuta badago, udalak konpontzeko eska diezaieke jabeai betearazteko aginduaren bidez.

5. ATALA. FATXADEI ERANTSITAKO ELEMENTUAK

106. artikulua. Teilatu-hodiak eta zorrotenak

1. Teilatu-hodiek eta zorrotenek ahalik eta gehien errespetatuko dituzte teilatu-hegalak eta fatxadako hormatala. Horretarako, eraikinaren muturretan kokatuko dira, lursailaren ertzarekin bat. Honako material hauekin egingo dira: kobrea (akabera distiragabea), zinkezko xafla, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua, tonu ilunetan. Burdinurtuzko piezaz eginak izango dira behe-solairuari dagokion tartean, 2 metroko altueraraino.
2. Zorrotenek ezin izango dute kalera zuzenean isuri. Nahitaezkoa izango da urak husteko sare orokorrekiko konexio bat egitea, ahal dela erregistratzeko modukoa.

107. artikulua. Errotuluak eta kartelak

1. Debekatuta dago farolak eta errotuluak fatxadarekiko zut jartzea, herriko argiak eta gizarte-intereseko elementuak seinaleztatzeko errotuluak edo behe-solairuko jardueren bereizgarriak izan ezik, diseinu edo motibo tradizionalak berreskuratu nahi direnean. Kasu horietan, elementu horien irtengune maximoa 40 zentimetrokoa izango da, betiere gutxienez 2,50 metroko altueran geratzen badira espaloietako sestren gainean.
2. Fatxadarekiko zut ez dauden errotuluei eta bestelako adierazleei dagokienez, ez da errotulurik baimenduko goiko solairuetan, behe-rago adierazten dena izan ezik.
3. Behe-solairuei dagokienez, ez da errotulurik onartuko babes berezia duten eraikinetan, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak baimendutakoak izan ezik. Gainerakoan, honakoen araberakoak izango dira:
 - a) Solairuetan garatzen diren lanbide-jarduerak adierazteko plakak: 0,15 metro koadroko azalera maximoa izango dute, eta behe-solairuko fatxadan kokatu ahal izango dira, sarrerako atearen ondoan. Letrak eta anagramak besterik ez dituzte edukiko, kolore bakarrean, metalezko akabera duen plaka batean grabatuak; beste material batean egiten badira zuriak edo okre kolorekoak izango dira.
 - b) Establezimenduetako kartelak, plakak, publizitate-iragarkiak eta errotuluak behe-solairuan dagoen baoaren barruan ezarri beharko dira, lehentasunez beiraren beraren barruan. Fatxadako harriaren gainean ere jarri ahal izango dira errotuluak, letraz letra, baoaren luzera errespetatuta. Gehienez ere 40 zentimetroko altuera eta forma nabarmenki horizontala izango duen laukizuzen baten gainean ezarriko dira. Laukizuzenaren hondorako eta letra eta anagrametarako kolore tradizionalak erabiliko dira.
 - c) Salbuespen gisa, zenbait koloretako anagramak eta marka komertzialak sartzea eta hondorako eta letretarako aurreikusitako koloreez bestelakoak hautatzea baimendu

ahal izango da. Dena den, kolore gehiegi edo ingurune hurbilarekin eta Hirigune Historikoarekin oro har ongi ez doazen koloreak sartzeari saihestu beharko da.

- d) Espresuki debekatuta dago goiko solairuetan eta, batiez ere, balkoietako barandetan errotuluak ezartzea. Salbuespen gisa, lehen solairuan jarri ahal izango dira, fatxada-baoen barruan, solairu hori etxebizitza gisa erabiltzen ez denean.
- e) b) eta c) paragrafoetan adierazitako errotuluak barrutik argiztatuko dira.

108. artikulua. Eraikineko instalazioak

1. Oro har, debekatuta dago fatxadetan instalazioak ezartzea, batez ere gas, elektrizitate, telefonia eta antzekoen eroanbideak.
 - a) Ahal izanez gero eroanbide horiek barne-patioetatik edo horretarako ezarritako zerbitzu-hodietatik igaroko dira.
 - b) Bi konponbide horietariko bakar bat ere erabili ezin bada, eta eraberritze partzialaren kasuan besterik ez, fatxadatik igarotzea baimenduko da, ahal izanez gero eraikinaren muturretan bertikalki kokatuko diren kanaleten barruan. Kanaleta horiek egiteko honako material hauek erabil daitezke: zinkeko xafla, altzairu galbanizatua, aluminio pintatua edo lakatua eta PVCa, dagokien fatxadaren antzeko tonuetan.
 - c) Eroanbide horizontalen kasuan, behe-solairuaren eta lehen solairuaren artean igaroko den eta moldura egokiaren bidez fatxadaren konposiziora egokituko den erregleta batean sartuko da kablea.
2. Era berean, espresuki debekatuta dago eraikinaren fatxadetan eta ageriko paramentuetan antenak, ur-biltegiak, edozein motatako aire-girogailuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak ezartzea.
3. Debekatuta dago, halaber, fatxadan edo espazio publikoko edozein lekutan edonolako saltzeko makinak, kutxazain automatikoak eta antzekoak instalatzea. Oro har, merkataritzako lokalen barruan edo horiei eraxkitako aretoetan instalatzea onartzen da, sarbidea espazio publikotik dutela, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:
 - a) Ezin izango da baimendu makinaren edo makina multzo baten instalazio berririk, proiektatutako kokalekuaren eta hurbilen dagoen egungo makina edo multzoaren edo I. multzoko establezimenduaren artean (ikus udalaren ordenantzak) 150 metrotik gorako distantzia ez badago, oinezkoen ibilbide laburrenetik zenbatuta.
 - b) Ezin izango dira instalatu ezkarazetan eta merkataritzako lokaletara sartzeko espazioetan, horiek zuzenean espazio publikora ematen badute.
 - c) Gainerako baldintzak udalaren "Edarien eta elikagaien salmenta automatikorako makinaren instalazioa eta funtzionamendua arautzen duen ordenantza osagarrian" aurreikusitakoaren arabera izango dira.
4. Espresuki debekatuta dago Hirigune Historikoaren esparru osoan eguzki-plakak ezartzea.
5. Debekatuta dago, halaber, fatxada nagusietan eta bigarren mailakoetan esekilekuak ezartzea, aireztatzeko barne-patiorik ez duten eraikinetan izan ezik.

6. ATALA. BESTE KAPITULU BATZUK

109. artikulua. Lursailen itxitura

1. Lursailen itxiturari dagokionez, bi kasu bereizten dira, horiek altxatzeko erabili den materialaren arabera.
 - a) Adreiluzko fabrikaren edo hormigoizko blokearen kasuan itxitura behin-behinekoa izango da. Nolanahi ere, ez du 20 hilabetetik gorako iraupena izango, altxatzen den egunetik hasita. Eraikuntza-baldintzak honako honen arabera izango dira:

- Adreiluzko fabrika zarpiatu egingo da eta inguruko eraikinetakoekin bat datozen koloreekin edo horien antzekoekin pintatuko da.
 - Sarbide-bao bat izan dezake, gehienez ere 2,00 metrokoa. Arotzeriak behar adinako baldintzak izango ditu itxurari eta kontserbazioari dagokionez.
 - Hormak gehienez ere 2,50 metroko altuera izango du orube eraikigarri bat ixten duenean.
- b) Harri naturalezko harlangaitzarekin altxatuz gero, itxitura behin betikotzat joko da. Eraikuntza-baldintzak honako honen arabera izango dira:
- Harlangaitza modu tradizionalan prestatuko da.
 - Sarbide-baoak izan ditzake, gehienez ere 1,50 metroko zabalera. Garajearen kasuan zabalera maximoa 3,00 metrokoa izango da. Arotzeria zurezkoa edo burdinurtuzkoa izan daiteke, kolore ilunekoa.
 - Horma itsua gehienez ere 1,50 metrokoa izango da lursail baten espazio libre eraikiezina ixten duenean.
 - Harri naturalezko hormaren gainean burdinurtuzko burdineria instalatzea onartuko da. Hormaren eta burdineriaren guztizko altuerak ezin izango ditu 2,50 metro gainditu.
2. Ez da zehaztutakoez bestelako itxiturarik onartzen.
3. Itxiturei buruzko zehaztapen horiek baliozkoak dira bai espazio publikoranzko itxiturarako bai lursailak bereizteko itxiturarako.

110. artikulua. Interes orokorreko instalazioak

1. Udalak finketan euskarriak, seinaleak eta herriaren zerbitzu orokorrerako beste edozein elementu instalatu, kendu edo aldatu ahal izango ditu. Instalazioa bere kargura egingo du, eraginpeko jabeek kasu bakoitzak ahalbidetzen duen aurrerapenarekin jakinarazi ondoren, eta jabeek nahitaez onartu beharko dute.

III. KAPITULUA. BAT EZ ETORTZEEN ARAUTZEA

111. artikulua. Bat ez datozen eraikinak. Definizioa eta erregimena

1. Bat ez datozen eraikintzat hartzen dira eraikuntza ingurunera egokitu beharra gutxienean ere betetzen ez duten eraikuntza osoak, eta halakotzat definituta geratzen dira planoetan eta fitxetan. Bat ez etortzearen arrazoi edo zergatikoa zehazten du bat ez etortzea zer-nolakoa den:
 - a) Hirigune Historikoko tradizionalei ez dagozkien mehelinen artean etxebizitza kolektiboen tipologiak ezartzea. Altuerak eragindako bat ez etortzea.
 - b) Lursailak eranstea, Erdi Aroko hirigune baten lursail-zatiketa bereizgarri diren elementuen funtsezko transformazioa dakarrenean. Lursail-zatiketak eragindako bat ez etortzea.
 - c) Hirigune Historikoan tradizionalak ez diren fatxada-konposizio, bolumetria eta materialen ondorio diren irudiak ezartzea. Konposizioak eragindako bat ez etortzea.
2. Altuerak eraginda bat ez datozen eraikinetan eraikuntza berriko obrak baimenduko dira araudi honetan ezarritako terminoetan.
 - a) Hori hala izanagatik ere, bidezkoak diren obrak baimenduko dira, zeinahi direlarik ere, fatxadako pieza eta elementu negatiboen inpaktua ezabatu edo, gutxienez ere, minimizatu ahal izateko, hurrengo artikulua araberera.
3. Lursail-zatiketak eraginda bat ez datozen eraikinetan erregimena honako hau izango da:
 - a) Lursail-zatiketa lerrokadura ofizialen ondorioz (atzeraemanguneak, irtenguneak, eta abar) egokitzen ez bada, altuerak eragindako bat ez etortzeetarako esandakoari jarraituko zaio.
 - b) Lursail-zatiketa lursailen arteko lerrokaduren ondorioz egokitzen ez bada, konposizioak eragindako bat ez etortzeetarako esandakoari jarraituko zaio. Alabaina, eraikuntza berriaren kasuan, indarreko legerian zehaztutakoari lotu beharko zaio.
4. Konposizioak eraginda bat ez datozen eraikinetan bidezkoak diren obrak baimenduko dira, zeinahi direlarik ere, fatxadako pieza eta elementu negatiboen inpaktua ezabatu ahal izateko, hurrengo artikulua araberera. Denak ezabatu ondoren, bat ez etortzea amaitu egin daiteke dagokion administrazio-izapidearekin.

112. artikulua. Eraikinean bat ez datozen piezak eta elementuak. Definizioa eta erregimena

1. Bat ez datozen pieza eta elementutzat hartzen dira eraikinera eta multzora gutxienean ere egokitzen ez diren akaberak eta elementuak. Bat ez datozen piezak edo elementuak arau partikularren fitxetan adierazita daude. Kasu horietan delako pieza edo elementua egokitu edo ezabatu egin behar da, honako erregimen hau kontuan harturik:
 - a) **Ezabatzea:** kalifikazio negatiboa ikus-inpaktuaren eta hiri-irudiaren narriaduraren edo eraikina begiesteko eragozpenen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da elementua ezabatzea.
 - b) **Lekualdatzea:** kalifikazio negatiboa ikus-inpaktuaren eta hiri-irudiaren narriaduraren edo eraikina begiesteko eragozpenen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da elementua espazio publikotik ikusten ez den eta eraikina begiestea eragozten ez duen lekuren batera lekualdatzea.
 - c) **Forma aldatzea:** kalifikazio negatiboa elementuaren formaren ondorio da, eta horri materialen erabilera gehi dakioke; egokitzeko aldatu egiten da elementuaren forma eta, behar izanez gero, materiala eta akabera.
 - d) **Materiala aldatzea:** kalifikazio negatiboa baimendu gabeko materialak erabiltzearen ondorio da; egokitzeko ezinbestekoa da materiala aldatzea, nahiz eta forma bere horretan utzi.

- e) **Akastuna:** Kalifikazio negatiboa elementuaren egoera txarraren edo narriaduraren ondorio da; egokitzeko zaharberritu, ordeztu edo berrezarri (galdu baldin bada) egiten da elementua, forma, materiala eta akabera bere horretan utzita.
2. Birgaitzeko eraikinen lizentzia-eskabidea izapidetzean eta lizentzia ematean, fitxan adierazitakoez bestelako bat ez datozen elementuak identifikatu ahal izango dira araudiaren arabera, eta honako irizpide hauek aplikatuta eman beharko zaie konponbidea:
- Akaberek: forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Antenak eta beste elementu batzuk: lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Balkoietako obra-karelak: forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadako alarma-aparatuak, aire-girogailuak eta beste zenbait instalazio: lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadaren muturretan kokatzen ez diren ageriko zorrotzenak: lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Instalazioetako kableak eta/edo kaxak: lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Balkoi eta begiratokietako arotzeria: forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Etxola, teilatutxoak eta atikoko edo estalkiko beste eraikuntza batzuk: ezabatzeko edo lekualdatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Burdineria: forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Kolorea: materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Espazio publikoan dauden elementu gogaikarriak: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadetako edo mehelinetako ageriko farolak: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadetako edo mehelinetako burdinak eta beste elementu batzuk: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Bao itsutuak: forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Beste bao batzuk: forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Ageriko mehelinak: materiala aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadan edo mehelinetan erantsitako panelak eta beste elementu batzuk: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Metalezko pertsiana opakuek: forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Gidako pertsianak: forma aldatzeko erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Fatxadako edo mehelinetako pintadak: akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Lursailletako zutoinak, hesiak eta itxiturak: forma aldatzeko edo materiala aldatzeko erregimenaren edo akastunen erregimenaren arabera kontuan har daitezke.
 - Keak ateratzeko bidea fatxadan: lekualdatzetzat jo daitezke.

113. artikulua. Espazio publikoan bat ez datozen elementuak. Aplikatzekoa den erregimena

1. Horiek egokitzeko aurreko artikuluetako suposizio edo egoera berak erabiliko dira, adierazle berberekin. Honako hauek ezartzen dira:
 - Kableak: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.
 - Arauetan zehaztutakora egokitzen ez diren publizitate-kartelak. Ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.
 - Etxolak eta teilatutxoak: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.
 - Hesiak eta zutoinak: ezabatzeko erregimenaren arabera kontuan hartzen dira.
2. Beste elementu batzuei dagokienez (hiri-altzariak, farolak, zoladurak, eta abar), ikus urbanizazio-arauetan eta dagokien araudi partikularrean araututakoa.

VI. TITULUA. GAINERAKO BALDINTZEN ARAUTZEA

I. KAPITULUA. ERAIKINEN EGITURARI ETA/EDO ERAIKUNTZARI BURUZKO BALDINTZAK

114. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Eraikuntzak egitura egokia duela esaten da eraikuntza-segurtasunari dagokionez nahikoa baldintzak betetzen dituzenean, eraikinaren egonkortasuna, erresistentzia, irmotasuna eta sendotasuna bermatzeko.
2. Eraikin batek eraikuntza-egokitasuna duela esaten da, eraikuntza onaren printzipioei jarraiki, baldintza minimoak betetzen dituzenean ondoren adierazitako alderdiei dagokienez: sarbideak, uraren eta hezetasunaren estankotasuna, isolamendu termikoa, uraren sare orokorrak, saneamendua, elektrizitatea, istripu eta ezbeharretako segurtasuna eta, hala badagokio, telefoniako sare orokorrak eta igogailuaren instalazio egokia.
3. Mota horretako baldintzak hurrengo artikuluetan generikoki adierazten dira, eta, modu partikularrean, lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.
4. Baldintza horiez gain, eraikinek egitura- eta eraikuntza-egokitasuna izateko bete behar dituzten baldintza orokorrak eraikuntza antolatzeaz azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3. artikuluari eta, oro har, Eraikuntzaren Kode Teknikoari lotuko zaizkio.

115. artikulua. Baldintza partikularrak

1. Egitura- eta eraikuntza-elementuen sendotasunaren eta segurtasunaren inguruko baldintzak:
 - a) Behar bezalako zimenduak izatea.
 - b) Egitura-elementuetako materiala ez egotea zaharkituta eta horien erresistentzia ez dela gutxitu bermatzea.
 - c) Sostengu-elementuetan okerdurarik ez izatea.
 - d) Habe eta forjatuek gezirik ez izatea.
 - e) Eraikinaren zati irtenak osatzen dituzten elementuak askatzen direnerako segurtasun-bermea.
 - f) Erortzeetarako segurtasun-elementuei eusteko eta horiek amarratzeko bermeak.
 - g) Eraikinaren beste elementu batzuk —teilak, fatxadako plakadurak, tximiniak, isurkiak, ateburuak eta kristalak— askatzen direnerako segurtasun-bermeak.
2. Sarbideen inguruko baldintzak:
 - a) Bide edo espazio publikotik sartzeko bide independentea.
 - b) Etxebizitzetara sartzeko inolako trabarik ez izatea.
3. Uraren eta hezetasunaren aurreko estankotasunaren inguruko baldintzak:
 - a) Itoginik ez izatea.
 - b) Estalkia osatzen duten elementuen osotasuna.
 - c) Estalkian elementu arrotzik ez izatea.
 - d) Fatxadetan hezetasunik ez izatea.
 - e) Zolata, horma eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.
4. Instalazioen egoera onaren inguruko baldintzak:
 - a) Instalazioen estankotasuna eta funtzionaltasuna.
 - b) Hormetako eta tutuetako instalazio elektriko orokorra.

II. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

116. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Etxebizitza batek bizigarritasun-baldintzak betetzen dituela esaten da etxebizitza hori egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia den eraikin batean dagoenean eta etxebizitza horrek, gainera, baldintza minimoak betetzen dituenean ondoren aipatutako alderdiei gagozkiola: azalera erabilgarria, barne-banaketa, aireztapena, argiztapen naturala eta aireberritzea, uraren eta saneamenduaren instalazioa, elektrizitatea, isolamendu termikoa eta akustikoa, berokuntzako edo gas naturaleko instalazioa, higiene-zerbitzuak eta sukaldeko oinarrizko instalazioak.
2. Mota horretako baldintzak hurrengo artikuluetan generikoki adierazten dira, eta, modu partikularrean, lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.

117. artikulua. Etxebizitzen bizigarritasun-baldintza partikular minimoak

1. Etxebizitzak gutxienez bizitzeko egokiak diren bi espazio bereizi izatea. Horiek sukaldea, jangela, egongela, bi oheko logela, komuna eta esekilekua hartuko dituzte barnean, artikulua honen 8. atalean ezarritako baldintzetan.
 - a) Ezin izango dira espazio berean jarri sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak.
2. Gelak elkarren artean bereizi egin beharko dira. Horiek ezingo dute igarobide izan logelaren bat eta, halaber, logela batek ezingo du izan komunerako pasabide. Logela bakarra denean komuna horri erantsitakoa izan liteke.
3. Bizitzeko egokiak diren espazioek (komunak, sukaldeak eta despentsak izan ezik) zuzenean kalera jotzen duten kristalezko irekiguneak izango dituzte. Arkitekturari dagokionez hori lortzea ezinezkoa denean, espazio horietako bat argia duen beste baten bidez edo eskailera-begiaren bidez argizatzea ahalbidetuko da, betiere horri nahikoa argi iristen zaionean zenitalki edo galeria, argi-patio edo antzeko beste espazioen baten bidez. Baoen azalera ez da inoiz izango horien bidez argizatzen den guztizko azaleraren % 10 baino txikiagoa, eskailera-kaxaren bidez argizatzen den kasuan izan ezik. Kasu horretan aipatutako balioen erdia izan daiteke. Teilatupeko etxebizitzetan estalkiko baoen azalera 1,5 indizearekin biderkatuta zenbatuko da.
4. Espazio guztiek kanpoko zuzeneko aireztapena izatea (komun eta despentsa gisa erabiltzen direnak izan ezik) argizatzeaz azalera guztizko azaleraren 1/3 denean. 3. atalean adierazitakoak onartzen dira kasu honetan ere.
 - a) Zuzenean aireztatzen ez diren komunak ezingo dira beste logela baten bidez aireztatu. Horrelakoetan airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko duen aireztatze-sistema behartua jarri beharko da.
 - b) Sukaldeak beti izan beharko du erauzgailu behartu independentea, bertan sortzen diren ur-lurrina, gasak eta kea erauztea ahalbidetuko duena.
5. Sukaldea, egongela eta logelak aireztatu eta argizatzen dituzten patioen baldintzak.
 - a) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 5,50 metrokoa edo txikiagoa bada, patioek 7 metro koadroko azalera izan beharko dute gutxienez, 1,60 metroko argi zuzen minimoarekin.
 - b) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 5,50 metro baino handiagoa eta 6,50 metrokoa edo txikiagoa bada, patioek 7 metro koadroko azalera izan beharko dute gutxienez, 2,00 metroko argi zuzen minimoarekin.
 - c) Lursailaren zabaleraren ardatzetarako distantzia 6,50 metro baino handiagoa bada, gai horretan indarrean dagoen araudi teknikoa aplikatu beharko da: CTE-HS-3 eta geroztiko aldaketak.
 - d) a eta b kasuetan, patio horietan sukaldeak instalatuko dira eta, teknikoki ezinezkoa denean besterik ez, logelak eta egongela.
6. Beste gela batzuk aireztatzen dituzten patioen baldintzak.

- a) Patio hauek 2 metro koadroko azalera minimoa izango dute, eta metro bateko (1,00) argi zuzena puntu guztietan.
- b) Patio hauen dimentsio minimoa bertan 1,5 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko modukoa izango da, eta puntu bakar batean ere ez da izango paramentuen arteko distantzia 1,5 metrotik behera murrizten duen estugunerik. Fatxadara irekitzen ez badira, azalera minimoa 3 metro koadrokoa izango da altuera bi solairukoa baino handiagoa ez bada, eta 4,5 metro koadrokoa altuera eraikinaren bi solairukoa baino handiagoa bada.
7. Aireztatzeko patioen baldintza orokorrak.
- a) Patioa argi-zulo batez estali ahal izango da, bere azalera osoa hartuz, patioako hormen eta argi-zuloaren artean espazio periferiko libre bat utziz; altuera minimoa patioaren azaleraren berdina izango da eta altuera maximoa 50 cm-koa.
- b) Patioako zoladura argiztatu eta aireztatu beharreko gelak dauden solairuaren maila berean jarriko da.
- c) Zoru irazgaitzez, hustubidez eta sifoi erregistragarri hornitu beharko da. Bertan sabai-leihoz edo material zeharrargiz estalitako baoak ireki ahal izango dira beheko solairua argiztatzeko. Elementu horien altuera ezin izango da altxatu metro bat baino gehiago argiztatu behar dituzten geletako zoruaren gainetik.
8. Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez izatea 36 metro koadro baino txikiagoa. Espazioek azalera minimo hauek izango dituzte:
- | | |
|---------------------|--------------------|
| • Sukaldea | 5 m ² |
| • Sukalde/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 |
| • Komuna | 1,5 m ² |
- b) Etxebizitza guztiek izan beharko dituzte gutxienez logela nagusi bat, egongela, sukaldea, komuna eta esekilekua d atalean ezarritako baldintzetan.
- c) Sukalde, egongela eta jangelarekin bat egitea erabakitzen denean guztizko azalera 18 m² erabilgarrikoa izango da gutxienez.
- d) Esekilekuak instalatu beharko dira birgaitze integralaren, eraberritze osoaren eta eraikuntza berriaren kasuan, instalatzea ezinezkoa dela teknikoki justifikatzen denean izan ezik. Horrelakoetan arropa-lehorgailuak instalatzea aurreikusi beharko da. Ezin izango da inola ere arropa zuzenean fatxadan eseki.
9. Etxebizitzako piezen altuera libre:
- a) Eraikuntza berriko kasuetan, etxebizitzetako altuera libre minimoa 2,50 metrokoa izango da. Behe-solairuek 2,80 metroko altuera libre minimoa izango dute.
- b) Txapitula-erako espazioen kasuan, ez dira metro koadro erabilgarri gisa zenbatuko 1,50 metrotik beherako altuera libre duten azalerak, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko altuerako gela bati dagokiona baino handiagoa izango da.
- c) Egitura-segurtasun zuzena duen eraikin bat birgaitzen denean, lehendik dauden altuera libreak mantendu ahal izango dira, baldin eta etxebizitzetan 2,20 metrokoak edo handiagoak eta behe-solairuetan 2,50 metrokoak edo handiagoak badira, betiere eraikuntza-unitateen fitxetan bestelakorik zehazten ez bada.
10. Behe-solairuko zorua edo zoladura sarbidea ematen dion bide publikoaren maila berean egongo da, eta ezin izango du horrekin hogeita hamabost (35) zentimetroko aldea baino handiagoa izan ez sestra publikoaren gainetik ez azpitik.
- a) Eraikin batean bere fatxadetako bide publikoen sestren artean aldeak daudenean, aurreko baldintza fatxada nagusiari dagokionez betetzeak ez du baldintza bera bigarren mailako fatxadei dagokienez ere bete beharretik salbuesten, gutxienez ere

bakoitzari dagokion 5 metroko sakoneran. Lokal batek arestian ezarritako baldintza bere sarbide nagusiaren fatxadan beteta duenean baino ezin izango du geratu bigarren mailako fatxadan edo fatxadetan baldintza hori bete beharretik salbu.

11. Erabilera komuneko eskaileren baldintzak.

- a) Eskailera-atalen zabalera minimo librea metro batekoa (1,00) izango da, pasabidea osatzen duten elementuen artean neurtua.
- b) Aireztapen eta argiztapen naturala izango dute goiko solairuetan behinik behin. Fatxadatik edo patiotik argiztatu eta aireztatzen badira, 1,25 metro koadroko azalera minimoa izango duen bao bat irekiko da solairu bakoitzean. Mekanikoki aireztatu ahal izango dira 60 metro koadrotik beherako azalera edo 5,50 metrotik beherako aurrealdea duten lursailetan.
- c) Argiztapen zenitala ere onartuko da; kasu horretan:
 - Baoaren oinplanoko azalera ez da eskailera-kaxaren oinplanoaren herena baino txikiagoa izango.
 - Eskailera-begiaren azalera eta zabalera minimoa metro koadro batekoa (1,00) eta 0,40 metrokoa izango da, hurrenez hurren.
- d) Gainerako baldintzak indarreko legeriari lotuko zaizkio.

12. Eraikinerako sartzeko eremu komuneko baldintzak.

- a) Eraikinerako sartzeko ate komunak 1,20 metroko zabalera minimoa izango du, eta lehen eskailera-mailarako distantzia 2 metrokoa izango da gutxienez. Ateak etxebizitzetara sartzeko lehen eskailera-tarterako distantzia 3 metrotik gorakoa bada, ateak aireztapen naturalerako sistemak eduki beharko ditu: saretak, ireki daitezkeen baoak edo antzekoak.
- b) Komunikazio-eremuetako behe-solairuko zabalera minimo librea 1,50 metrokoa izango da.

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

14. Komunak gutxienez komun-ontzia, konketa eta dutxa edo bainuontzia izatea.

15. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.

16. Etxebizitzak berokuntza-instalazioa izatea.

118. artikulua. Merkataritzako lokalen bizigarritasun-baldintza partikular minimoak

1. Merkataritzako lokalek kasuan kasuko gaien indarrean dagoen legeria beteko dute. Hurrengo ataletan minimo batzuk ezartzen dira.
2. Lokalak jendearentzako arretarako eremu bereziak, biltegia (hala badagokio) eta komun minimoa (konketa eta komun-ontzia) izango ditu. Ostalaritzako lokalen kasuan gizonezkoen eta emakumezkoen komunak bereizi beharko dira.
3. Jendearentzako arretarako eremuaren azalera minimoa 10 metro koadrokoa izango da. Komunak etxebizitzetarako adierazitako baldintza minimoak beteko dituzte.
4. Altuera libre minimoa 2,80 metrokoa izango da jendearentzako arretarako eremuetan eta 2,50 metrokoa biltegiaren, komunetan eta gainerako gela pribatuetan. Lehendik dauden eraikinetan, beren konfigurazioak adierazitakoa betetzen uzten ez badu, altuera hori murriztea onartuko da, betiere eraikuntza-unitateen fitxetan bestelakorik zehazten ez bada. Horrelakoetan, altuera minimoa 2,50 metrokoa izango da jendearentzako arretarako eremuetan eta 2,20 metrokoa erabilera pribatuko gainerako getan.
5. Behe-solairuko zorua edo zoladura sarbidea ematen dion bide publikoaren maila berean egongo da, eta ezin izango du horrekin hogeita hamabost (35) zentimetroko aldea baino handiagoa izan ez sestra publikoaren gainetik ez azpitik.

- a) Eraikin batean bere fatxadetako bide publikoen sestrean artean aldeak daudenean, aurreko baldintza fatxada nagusiari dagokionez betetzeak ez du baldintza bera bigarren mailako fatxadei dagokienez ere bete beharretik salbuesten, gutxienez ere bakoitzari dagokion 5 metroko sakoneran. Lokal batek arestian ezarritako baldintza bere sarbide nagusiaren fatxadan beteta duenean baino ezin izango du geratu bigarren mailako fatxadan edo fatxadetan baldintza hori bete beharretik salbu.
 - b) Sarrerako ateak 0,80 metroko zabalera minimoa izango du, edo zabalera handiagoa aplikatzekoak diren araudietan ezarritakoaren arabera.
6. Barneko eskaileren zabalera indarreko araudi teknikoan definitutakoa izango da.
 7. Pertsonak bertan etengabe egotera zuzendutako lokalen zatiak argiztapen naturala izango du, behar izanez gero argiztapen artifizialarekin osatua.
 8. Pertsonak bertan etengabe egotera zuzendutako lokalen zatiak aireztapen naturala izango du, behar izanez gero aireztapen artifizialarekin osatua. Aireztapen naturala duten lokalek fatxadara edo patiora irekitako baoak izan beharko dituzte. Horien guztizko azalera zerbitzatzen duten azaleraren % 10ekoa izango da gutxienez. Aurrekoa betetzen ez bada, CTE, RITE edo araudi osagarriaren ezaugarrien arabera aireztapen artifiziala erabili ahal izango da.
 9. Ur beltzak estolderia-sare orokorrera isurtzea, tutu irazgaitzen 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. Lokaleko instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Erregelamendua betetzea.
 11. Lokalak berokuntza-instalazioa izatea.

119. artikulua. Igogailuen instalazioa

1. Eraikuntza berriaren kasuan, nahitaezkoa izango da eraikin guztietan igogailua instalatzea, 5,50 metrotik beherako lursail-aurrealdea edo 60 metro koadrotik beherako lursail-azalera dutenetan izan ezik.

III. KAPITULUA. ELBARRITASUNAK DITUZTEN PERTSONENTZAKO IRISGARRITASUN BALDINTZAK

120. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Etxebizitzak elbarriek erabiltzeko egokituta daudela esaten da etxebizitza horiek eta horietarako sarbideek kolektibo horri dagokionez aplikatzekoa den legerian adierazitakoa betetzen dutenean. Administrazio-organo eskudunak, aldeko txosten teknikoaren ostean, baimena eman ahal izango du babes daitekeen aurrekontuan barne hartzeko aipatutako legerian berariaz adierazi ez diren baina etxebizitzaren edo lokalaren erabilera edozein elbarritasun motak ezarritako berariazko mugetara egokitzea helburu duten etxebizitzaren barruko obrak.
2. Mota horretako baldintzak modu partikularrean adierazten dira lursailen edo eraikuntza-unitateen fitxetan aipatzen diren baldintzetan.

VII. TITULUA. ESPARRU BEREZIEN ARAU PARTIKULARRAK

121. artikulua. RC-02 eremua

1. Antolamendu-planoetan espezifikoki grafiatuta dago RC-02 eremua.
2. Eremu horretarako zehaztaperen arauemaileak 2005eko ekainean onartu zen "RC.2 'Ezkerraldea' eremua Birgaitzeko Plan Berezia" zehaztutakoak izango dira.
3. Horrenbestez, 317/2002 Dekretuaren 14. artikuluko b), c) eta f) ataletan zehaztutakoa ere bai.

VIII. TITULUA. ERANSKINAK

I. KAPITULUA. BERREZARTZEKO KOSTUEN BALORAZIO EKONOMIKOA

Arau hauetan azaltzen diren eraberritze osoko eta eraberritze partzialeko eraikitzeo ekintzetan eraikin osoa edo jarduten den guneari dagozkion piezak osorik berrezartzearen balioa aipatzen da. Eta zehaztutako segurtasun-baldintzak, bizigarritasunari dagozkionak eta gainerakoak bete beharra ezartzen da, obraren kostuari osorik berrezartzearen balioaren aldean dagokion ehunekoaren arabera.

Hori dela-eta, modu arauemailean azaldu behar da osorik berrezartzeko kostu hori, hala eraikin osorako, nola jardunak eraginpean hartzen dituen piezetariko bakoitzerako. Berrezartzeko kostuen balorazio ekonomikoak kostua adierazten du, mozkin industrialia barne, hau da, guztizko kostua. Berrezartzeko kostu horiek urtero eguneratu ahal izango ditu udalak: gehitu edo gutxitu egin daitezke kontu-sail bakoitza eraikitzeo benetako kostuen arabera. Kostua eraikin osoaren metro koadro eraikiko eurotan adierazita dago, etxebizitzaren edo lokalaren piezen kasuan izan ezik, horrelakoetan etxebizitza edo lokal horren azalera besterik ez baita kontuan hartuko.

Eraikin osoaren kostuaren eta piezetariko bakoitzaren baturaren arteko aldearen arrazoia honako honetan datza: beti daude obretan eragina duten antolamendu-kostu jakin batzuk, haien bolumena dena dela ere, eta are gehiago birgaitzeko obrak badira (pieza bakoitzaren kasuan 1,4ko koefizientea kalkulatu da oin berriko eraikin baten edo eraberritze osoaren aldean).

122. artikulua. Osorik berrezartzeko kostuaren balorazio ekonomikoa

ERAIKIN OSOA EDO PIEZA	BERREZARTZEKO KOSTUA (euro/m ²)
Eraikin osoa	900 euro/m ²
Egitura zimendurik gabe	160 euro/m ²
Estalkia (egiturarekin)	150 euro/m ²
Fatxada*	140 euro/m ²
Eremu komunak (eskailerarekin)	100 euro/m ²
Patioak**	50 euro/m ²
Instalazioak (harguneak besterik ez)	30 euro/m ²
Etxebizitza/lokala	650 euro/m ²

* Fatxaden kasuan balio hori kontuan hartutako 3 fatxada motei aplikatu dakieke.

** Patioetan eremu komunak eta gela pribatuak aireztatzeko eta argiztatzeko balio duten eraikinaren elementuak sartzen dira. Azalera handitu gabe berrezartzeko kostua.

123. artikulua. Aplikazioaren adibidea

Aplikazio orokorra:

- Proposatutako eraberritzearen zenbateko ekonomikoa kontuan hartzen da eta eraikinaren guztizko metro koadro eraikiekin zatitzen da. Lortutako zatidura pieza hori berrezartzeko metro koadroko kostuarekin zatitzen da. Emaitzak adieraziko digu zein ehuneko dagokion pieza berrezartzeko kostuaren aldean. Ehuneko horren bidez ekintza motaren maila (RP1, RP2) adieraziko dugu, eta, horrenbestez, bete beharreko baldintzak.

Etxebizitza edo lokalak bezalako pieza pribatiboak eraberritzean aplikatzeko modua:

- Proposatutako eraberritzearen zenbateko ekonomikoa kontuan hartzen da eta piezaren (etxebizitza edo lokala) metro koadro eraikiekin (ez erabilgarriak) zatitzen da. Lortutako zatidura etxebizitza/lokala berrezartzeko metro koadroko kostuarekin zatitzen da. Emaitzak adieraziko digu zein ehuneko dagokion pieza berrezartzeko kostuaren aldean. Ehuneko horren bidez ekintza motaren maila (RP1, RP2) adieraziko dugu, eta, horrenbestez, bete beharreko baldintzak.

II. KAPITULUA. BALDINTZA PARTIKULARREN DESKRIBAPENA

Ondoren deskribatzen diren baldintza partikularrak eraikuntza-unitateen fitxetan agertzen diren itemen azalpena dira. Amaieran, hala badagokio, exijitzen den eraberritze-mailaren esleipen teorikoa adierazten da.

1. Egitura

- a) Egoera txarrean dauden forjatuaren osagaiak: egoera akastunean dauden eta egiturak ongi funtzionatzeko konpondu behar diren forjatuaren osagaiak ordezttera bideratutako baldintza. (RP1)
- b) Agente suntsitzaile biotikoak ezabatzea: egituraren erresistentzia-ahalmena gutxitzea eragiten duten eta, horrenbestez, eraikinaren egonkortasuna arriskuan jartzen duten agente biotikoek erasandako zurezko egitura-elementuak tratatzera bideratutako baldintza. (RP2)
- c) Forjatu inklinatuak ezabatzea: etxebizitzetan forjatu inklinatuak ezabatzerantz zuzendutako baldintza. Ekintzak forjatu horiek ordeztzea edo konpontzea proposatzen du. (RP1)
- d) Fatxadaren okerdura konpontzea: arrisku estrukturala egon daitekeela-eta, fatxada konpontzean datzan baldintza. Konponketa hori fatxada segurtatzean datza.
- e) Egiturazko sostengu-elementuak puntualki ordeztzea: egiturakoak diren elementuak ordeztzean edo konpontzean datzan baldintza, haien baldintzek eraikinaren egonkortasuna arriskuan jartzen dute-eta.

2. Estalkia

- a) Teilatupeko altuera libre handitzea: baldintza honek zehazten du teilatupean jendea bizi denean eta eraikinaren solairu kopurua arauetan ezarritakoaren arabera denean, teilatupeko altuera libre arauan ezarritako baldintzen barruan handitu daitekeela. Babes-mailarik ezarrita ez duten eraikinetan aplikatzekoa da.
- b) Instalazioak ezabatzea: estalkiari dagozkionak ez diren eta apaindura-baldintzak aldatzen dituzten instalazioen elementuak ezabatzerantz bideratutako baldintza. (RP1)
- c) BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan mantsarda jarraituak ezabatzea: estalkiaren planotik irteten diren eta fatxadaren luzera osoan antolatuta dauden mantsardak ezabatzean datzan baldintza, estalkiari jatorrizko itxura itzultzerantz zuzendua. Baldintza hau exijitzeko mantsarda ezabatzeak zerbitzatzen duen etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak galtzea ekartzen duen kontuan hartuko da. (ikus 55. artikulua)
- d) BS + 4 hartzen duen estalkiaren barruan edo kanpoan mantsardak ezabatzea: estalkiaren planotik puntualki irteten diren mantsardak ezabatzean datzan baldintza, estalkiari jatorrizko itxura itzultzerantz zuzendua. Baldintza hau exijitzeko mantsarda ezabatzeak zerbitzatzen duen etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak galtzea ekartzen duen kontuan hartuko da. (ikus 55. artikulua)
- e) 4. solairuaren gaineko solairuak ezabatzea: baldintza honek fatxadan beste solairu bat bailiren islatzen diren BS + 4 solairuaren gaineko solairuak ezabatzen ditu, eraikina araudiak proposatzen duen altuerara egokitzeko. (ikus 55. artikulua)
- f) Jasodurak ezabatzea: baldintza honek fatxadan islatzen ez diren baina solairutzat jotzen diren BS + 4 solairuaren gaineko jasodurak ezabatzen ditu, ez baitira estalkiaren azaleraren barruan inskribatzen. (ikus 55. artikulua)
- g) Ereku komunitatik estalkirako sarbidea aldatzea: baldintza honek estalkirako sarbidea aldatzen du, sarbiderik ez dagoenean edo espazio pribatuetatik egin behar denean edo iristeko oso zailak direnean. Sarbide egokia prestatu beharko da. (RP1)
- h) Estalki-profila aldatzea: baldintza honek estalkia aldatzen du gailur-lerroa fatxada nagusiaren lerroarekiko paraleloa ez bada, edo estalki-planoaren jarraitutasuna hausten duten terrazek fatxada nagusiaren lerroa eteten badute. (RP1 edo RC)

- i) Estaldura-elementuak ordeztea: baldintza honek egoera txarrean dauden estaliko estaldura-elementuak (teilak) ordezten ditu. (RP2)
- j) Estalkiaren egitura-elementuak ordeztea: baldintza honek mantentze-egoera txarrean dauden eta, horren ondorioz, estalkia erortzeko arriskua sortzen duten estalkiaren egiturako elementuak aldatzen ditu. (RP1)
- k) Teilatu-hegala ordeztea: baldintza honek teilatu-hegala ordezten du materiala arauk zehaztutako baldintzetan egoki ez badago. Teilatu-hegalik ez badago eraiki beharra ekar dezake. (RP1)

3. Fatxadak

- a) Fatxada txukuntzea: baldintza honek kontserbazio-egoera txarrean dagoen fatxada hobetu, garbitu eta konpontzen du, fatxadako elementuak ordeztu beharrik gabe, arauetan zehaztutakoarekin bat datoz-eta. (RP2)
- b) Balkoi jarraituak zatitzea: baldintza honek bi fatxada-bao baino gehiago elkartzen dituzten balkoiak bereizten ditu. Fatxadan bereiztea da asmoa, araudian ezarritakoa betetzeko. (RP1)
- c) Bistako adreiluko akabera ezabatzea: baldintza honek fatxadaren akabera aldatzen du bistako adreilukoa duten eraikinetan, arauetan zehaztutakoaren arabera zarpiatuta edo adreilua kendu eta bere ordeztu arauekin bat datorren materialen bat jarrita. (RP1)
- d) Kableak ezabatzea: baldintza honek fatxadan dauden kable elektrikoak zein telefonikoak ezkutatu egiten ditu, apaindura-arauetan ezarritakoarekin bat datozen kanaleten bidez edo kableak lurpean ezarrita. (RP2)
- e) Gorputz itxiak edo begiratokiak ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu hiriguneko gainerako begiratokiekin bat ez datozen ezaugarriak dituzten gorputz trinkoak edo begiratokiak. Horiek ezabatzeak arauetan ezarritakoarekin bat datozen balkoiak edo balkoirik gabeko fatxada-baoak sortuko ditu. (RP1 edo RC)
- f) Esekilekuak ezabatzea: baldintza honek kaletik ikus daitezkeen fatxadetako esekileku finkoak ezabatzen ditu. Fatxadatik ezabatzea eta eraikineko beste zati batzuetara lekualdatzea planteatzen da, esate baterako eraikinaren barne-patioetara, baldin eta dagokion teknikariaren iritziz barne-patioak arropa esekitzeko dimentsio egokiak baditu. (RP2)
- g) Zorrotenak aldatzea: baldintza honek arauk proposatzen dituzten baldintzak betetzen ez dituzten zorrotenen egoera aldatzen du. Gehienetan materialaren egokitasuna edo fatxadako antolaera kontuan hartzen da. (RP2)
- h) Akaberen eraberritze orokorra: baldintza honek ordeztu egiten ditu fatxadako akaberak, arauk fatxaden apaindura-baldintzetarako ezarritakoarekin bat ez datozen material desegokiak eginda daudelako. Baldintza honek fatxadan esku-hartze garrantzitsua egitea dakar, eta, horrenbestez, eraberritze osoan exijituko da normalean. (RC edo NE)
- i) Leiho jarraitu horizontalak ezabatzea: baldintza honek Hirigune Historikoaren irudia itxuraldatzen duten konposizio horizontaleko leihoak ezabatzen ditu. Bao berriak Hirigunean nagusi den konposizio bertikalera egokituko lirateke. (RP1)
- j) Mehelinetarako leihoak ezabatzea: baldintza honek mehelinetara ematen duten leihoak ezabatzen ditu. (RP1)

4. Zati komun bertikala

- a) Ezkaratzaren barnealdeko espazioen dimentsioak handitzea: baldintza honek handitu egiten du ezkaratza, horren dimentsioak ez baitu ahalbidetzen orgak, gurril-aulkiak eta abar igarotzea. Baldintza hau betetzeko behe-solairuko lokalak txikiagotuko dira edo eraberritze-lanak egingo dira. (RC edo NE)
- b) Ezkaratzeko atea handitzea: baldintza honek eraikinera sartzeko atea handituko du, txikiagia baita orgak, gurril-aulkiak eta abar bertatik igarotzeko. (RP2)

- c) Igogailu-zuzkidura: baldintza honek igogailuak instalatuko ditu halakorik ez duten eraikinetan. (RC edo NE, adierazi teknikariaren iritziz egin daitekeen)
 - d) Espazio komunak argiztapen artifizialez hornitzea: baldintza honek argi artifizialez hornituko ditu eraikineko eremu komunak, dela halakorik ez dagoelako, dela dagoena nahikoa ez dela irizten zaiolako. (RP2)
 - e) Espazio komunak argiztapen naturalez hornitzea: baldintza honek argiztapen naturalez hornituko ditu eraikineko eremu komunak. Horretarako, patioak irekiko dira, patioetarako baoak handituko dira edo argi naturala igarotzea ahalbidetuko duten ezkaratzeko ateak erabiliko dira. (RP1)
 - f) Espazio komunak aireztapenez hornitzea: baldintza honek aireztapen naturalez hornituko ditu eraikineko eremu komunak. Horretarako, eskaileretako argi-zuloaren aireztapena erabiliko da, patioetarako baoak handituko dira edo airea igarotzea ahalbidetuko duten elementuz hornitutako ezkaratzeko ateak erabiliko dira. (RP1 edo RP2)
 - g) Eskailera-mailak eta eskaileraren zankabeak konpontzea: baldintza honek ordeztu edo konpondu egiten ditu egoera txarrean dauden eta pertsonen segurtasuna arriskuan jartzen duten eskailera-mailak eta eskaileraren zankabeak. (RP2)
 - h) Ezkaratzaren aurreko eskailera-mailak ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu ezkaratzaren aurreko eskailera-mailak, aski garaiak direnean, eraikina elbarrientzat irisgarri egiteko plataforma jasotzaileak edo igogailuak ezartzen direnean. (RP1)
 - i) Nekez igo daitezkeen eskailera-atalak ordezteak: baldintza honek ordeztu egiten ditu kontramailaren dimentsioaren ondorioz nekez igo daitezkeen eskailera-atalak. (RP1)
 - j) Etxebizitzaren aurreko espazioen dimentsioak handitzea: baldintza honek handitu egiten ditu etxebizitzaren aurreko espazioak, horien dimentsioak direla-eta bertan ezin baita pertsona bat egon pasabidea eten gabe, eta orgak edo gurpil-aulkiak ezin baitira etxebizitzetara sartu. (RP1)
5. Patioak
- a) Aireztatzeko eta argiztatzeko patioak handitzea: baldintza honek handitu egiten ditu tamaina urriaren ondorioz aireztatzeko eta argiztatzeko funtzioa behar bezala betetzen ez duten patioak. Ekintza horrek etxebizitzara zuzendutako espazioa murriztea dakar, edo, galera gutxien eragiten duen kasuan, komunikazio bertikaleko eremu komunak murriztea. (RC)
 - b) Aireztatzeko eta argiztatzeko patioen okupazioa: baldintza honek ezabatu egiten ditu barne-patioak okupatzen dituzten elementuak, etxebizitza handitzearen edo komunak eraikitzearen eginak. Patioaren okupazioa gehienetan behe-solairuan izaten da, eta zenbait kasutan gainerako solairuetan. (RP1)
 - c) Argi-patioak txukuntzea: baldintza honek patioen higiene-baldintzak hobetzen ditu. Egoera txarrean daudelako, zikinkeria dutelako, obra-hondakinak pilatzen direlako edo hormak egoera txarrean dituztelako aplikatzen da. (RP2)
6. Instalazioak
- a) Gas-hargunearen instalazioa ezartzea: baldintza honek eraikinerako hiri-gasaren hargunea instalatzen du, eraikinak halakorik ez badu, eraikuntza-unitateko bizilagun bakoitzak konektatzeko aukera izan dezan. (RP1)
 - b) Gas-instalazioak barnealdera lekualdatzea: baldintza honek gas-instalazioaren erregistro-kaxak eta konexio-elementuak eraikinaren barnealdera lekualdatzen ditu, gas naturaleko teknikariak ibil daitezkeen eremuetara. (RP1)
7. Etxebizitza/lokalak
- a) Akaberen eraberritze orokorra: baldintza honek merkataritzako lokalen akaberak eraberritzen ditu, horiek araudian zehaztutakoarekin bat ez badatoz. Merkataritzako lokalari dagokion fatxadarako besterik ez da exijituko baldintza. (RP1)

- b) Sestrapeko merkataritzako lokalen kota egokitzea: baldintza honek merkataritzako lokalen sarbide-kota kalearen kota berean ezartzen du. (RP1)
- c) Sabai-altuera librea handitzea: baldintza honek altuera librea handitzen du bizigarritasun-baldintza minimoak betetzen ez dituen zorutik sabairako altuera librea duten etxebizitzetan. Baldintza honek forjatua altxatu beharra dakar kasu batzuetan. Horregatik, eraberritze osoko kasuetan exijituko da. (RC)
- d) Etxebizitzak higiene-ekipamenduaz hornitzea: araudiak bizigarritasun-kontuetan exijitzen dituen minimoak betetzeko etxebizitza batek behar dituen higiene-ontzi guztiak ez dituzten etxebizitzak elementu horietaz hornitzen ditu baldintza honek. (RP2)
- e) Logelak edo pieza bizigarriak argiztapenez hornitzea: baldintza honek argiztapenez hornitzen ditu halakorik ez duten pieza bizigarriak. Horretarako, baoak irekiko dira patioetara edo trenkadak ezabatuko dira argi naturalari igarotzen uzteko. Baldintzak etxebizitzaren aldaketa sakona eskatzen badu, exijigarritasun-maila RP1 izango da. Argiztapenez hornitu beharra trenkadetan baoak irekiz edo lehendik dauden baoak handituz konpontzen bada, exijigarritasun-maila RP2 izango da.
- f) Logelak edo pieza bizigarriak aireztapenez hornitzea: baldintza honek aireztapen naturalez hornitzen ditu halakorik ez duten pieza bizigarriak. Horretarako, baoak irekiko dira patioetara edo aireztapena duten beste gela batzuetara, araudian zehaztutako baldintzen arabera. (RP1 edo RP2)
- g) Etxebizitzen atzealdeko gorputz erantsiak ezabatzea: baldintza honek eraikinari erantsitako gorputzak ezabatzen ditu. Gorputz erantsitak hartzen dira eraikinaren egiturari intrintsekoki lotuta egonik etxadi-patioetan lursailaren barnealdean bidegabe sartzan direnak. (RP1)
- h) Lursailaren barnealdean behe-solairuan erantsitako gorputzak ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu erantsitako gorputzak, hau da, egiturari dagokionez eraikin nagusiarekin zerikusirik ez duten gorputzak. Hortaz, horiek ezabatzeko ez da obra sakonik egin behar eraikinean. (RP2)
- i) Eguzki-oihalak ezabatzea: baldintza honek fatxada-baoetako eguzki-oihalak ezabatzen ditu, ez baitira oso egokiak Hirigunearen ezaugarrietarako. (RP2)
- j) Behe-solairuan saltokietako atzeraemanguneak ezabatzea: baldintza honek behe-solairuko baoak berriz osatzen ditu erakusleihoa fatxada-lerrotik araudian zehaztutakoa baino nabarmenago atzeraemanda duten saltokietan (RP1).
- k) Behe-solairuko baoak berriz osatzea: baldintza honek behe-solairuko baoak aldatzen ditu, saltokietan batik bat, ez baitaude fatxadaren gainerakoarekin erlazioan, kopuru handiagoan daudelako edo modu irregularrean elkartu direlako. (RP1)
- l) Bainugeletarako sukaldean zeharreko sarbideak (edo kanpoaldean gorputz erantsi moduan daudenak) ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu bainugeletarako sukaldean zeharreko pasabideak, etxebizitzaren banaketa aldatuta, ordezkoko pasabideak prestatuta edo bainugela hori ezabatuta. Izan ere, bizigarritasun-araudiak ez du baimentzen sukaldetik bainugeletara zuzenean igarotzea. (RP1)
- m) Logeletarako sukaldean zeharreko sarbideak (edo kanpoaldean gorputz erantsi moduan daudenak) ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu logeletarako sukaldean zeharreko pasabideak, etxebizitzaren banaketa aldatuta, ordezkoko pasabideak prestatuta edo logela hori ezabatuta. Izan ere, bizigarritasun-araudiak ez du baimentzen sukaldetik pieza bizigarrietara zuzenean igarotzea. (RP1)
- n) Kanpoaldera ematen duten gelen proportzio minimoa duten etxebizitzak ezabatzea: baldintza honek ezabatu egiten ditu kanpoalderako argirik ez duten etxebizitzak, gela guztiak barne-patioetara begira dituztenak. (RC)
- o) Zirkulazio-elementu komunek zatitzen dituzten etxebizitzak ezabatzea: baldintza honek aldatu egiten ditu gelak zirkulazio-elementuek zatituta dituzten etxebizitzak. Baldintza betetzeko etxebizitza bitan zati daiteke edo, bestela, zuzeneko komunikazioa ahalbidetuko duten obrak egin. (RP1)

- p) Merkataritzako errotulazioa aldatzea: araudi honetan karteiei eta merkataritzako errotulazioari buruz ezarritakoaren arabera egokitzen du merkataritzako errotulazioa baldintza honek. (RP2)
- q) TB antenak, alarmak, aire-girogailuak eta gas-galdarak ezabatzea: baldintza honek barnealdera lekualdatzen ditu gas-galdarak eta aire-girogailuak. TB antenak estalkira lekualdatuko dira eta alarmak fatxada nagusiaz bestelako lekuren batera, ikusinpaktua txikiagoa izan dadin. (RP2)
- r) Arotzeria egoki ordezteak: baldintza honek arotzeria araudiak proposatzen dituen materialetara egokituko du. (RP1)
- s) Pertsianak egoki ordezteak: baldintza honek ezabatu egingo ditu araudian proposatutakoekin bat ez datozen pertsianak. (RP1)

RELACIÓN DE BIENES CATALOGADOS SEGÚN GRADOS DE PROTECCIÓN (ordenados por la referencia catastral)

GRADO DE PROTECCION: BÁSICA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
A-1	Berdura Plaza s/n	Cubierto
IK26001	Berria Plaza 01	
IK26002	Errementari 48	
IK28006	Nagusia 27	
IK28007	Nagusia 25	
IK28008	Nagusia 23	
IK28009	Nagusia 21	
IK28011	Nagusia 17	Torre Andía
IK28015	Nagusia 07	
IK28016	Nagusia 05	
IK28017	Nagusia 03	
IK28018	Nagusia 01	
IK28020	Andre Maria Plaza 01	Casa Bello
IK28021	Nagusia 46	
IK28022	Nagusia 44	
IK28023	Nagusia 42	
IK28024	Nagusia 40	
IK28025	Nagusia 38	
IK28026	Nagusia 36	
IK28029	Nagusia 32	
IK28039	Korreo 35	
IK28040	Korreo 31	
IK28051/IK28A51	Korreo 23	
IK28087	Felipe Gorriti Plaza 02	
IK28088	Korreo 66	
IK28089	Korreo 64	
IK28091	Korreo 60	
IK28093	Korreo 56	
IK28102	Korreo 44	
IK28109	Korreo 32	
IK28113	Korreo 26	
IK28114	Errementari 03	
IK28129	Felipe Gorriti Plaza 03	
IK30031	Enperadore 15	
IK30032	Enperadore 13	
JK17004	Errota	Antiguo Molino del Oria
JK25004	Plaza Zaharra 02, 04	
JK25011	Triangulo Plaza 01	Kultur Etxea
JK25013	Atari 01	Casa Zamarripa
JK25015	Zerkausia s/n	Cubierto-Tinglado
JK26036	Errementari 02	
JK27036	Atari 02	
JK28060	Letxuga 02	

JK28065/JK28A65	Zaharra 10
JK28066	Zerkausia 01
JK28067	Zerkausia 02
JK28071/JK28A63	Letxuga 01
JK28072	Letxuga 03
JK28073/JK28A73	Letxuga 05
JK28075	Letxuga 09
JK28078/JK28A78	Korreo 13
JK28115	Korreo 24
JK28117	Korreo 20
JK28126	Korreo 04
JK28127	Korreo 02
JK28131	Zerkausia 08
JK28A64	Zaharra 08-09

GRADO DE PROTECCION: BÁSICA EN PLANTA BAJA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
IK26010	Errementari 38	
IK26011	Aroztegieta 15	
IK26014	Errementari 34	
IK26016	Errementari 30	
IK26018	Errementari 26	
IK27001	Berria Plaza 02	
IK27005	Berria Plaza 06	
IK28004	Nagusia 29	
IK28010	Nagusia 19	
IK28013	Nagusia 11	
IK28019	Enperadore 02	
IK28028	Korreo 39	
IK28034	Nagusia 24	
IK28035	Nagusia 22	
IK28045	Nagusia 18	
IK28048	Nagusia 14	
IK28090	Korreo 62	
IK28092	Korreo 58	
IK28095	Korreo 52	
IK28096	Korreo 50	
IK28097	Korreo 48	
IK28100	Errementari 09	
IK28101	Errementari 07	
IK28103	Korreo 42	
IK28108	Korreo 34	
IK30010	Enperadore 37	
IK30029	Enperadore 19	
IK30030	Enperadore 17	
IK30035	Enperadore 09	
IK30036	Andre Maria 03	
IK30037	Enperadore 05	
IK30039	Enperadore 03	
JK27029	Rondilla 03	
JK27031	Aroztegieta 06B	
JK27032	Rondilla 01	

JK27033	Aroztegieta 06
JK27034	Aroztegieta 04
JK27035	Aroztegieta 02
JK28085	Zerkausia 06
JK28120	Errementari 01 bis
JK28121	Korreo 14
JK28124	Korreo 08

GRADO DE PROTECCION: ESPECIAL

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
A-2	Puente	Puente de Navarra
IK17001	Andre Maria Plaza S/N	Iglesia de Santa María
IK28002	Nagusia 33	Palacio Atodo
IK28047	Korreo 27	Palacio Recalde o Iturriza
JK25007	Zaharra 01	Palacio Idiaquez
JK25900	Triangulo Plaza s/n	Portal de Castilla

GRADO DE PROTECCION: MEDIA

Referencia catastral	Nombre y número de calle	Denominación
IK28037	Berdura Plaza 01	Casa Porticada
IK28042/IK28A42	Berdura Plaza 03	
IK28043	Berdura Plaza 02	Casa Porticada
IK28044	Berdura Plaza 04	Plaza Porticada
JK17002	Andre Maria Plaza 04	Palacio Aramburu (restos mantenidos)
JK25001	Zaharra 06B	Udal Etxea
JK28076	Korreo 17	Casa Ambrosinea